



FINANTSINSPEKTSIOON

## Finantsinspeksiooni soovituslik juhend

Tallinn

22.05.2015

### Vastutustundliku laenamise nõuded

Juhend on kehtestatud Finantsinspeksiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr 1.1-7/62. Seda on täiendatud Finantsinspeksiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr 1.1-7/21, Finantsinspeksiooni juhatuse 14.02.2014 otsusega nr 1.1-7/23 ning Finantsinspeksiooni juhatuse **XX.XX.2015** otsusega nr **XX**.

### 1. Pädevus

- 1.1. Finantsinspeksiooni seaduse (edaspidi FIS) § 3 lg 1 kohaselt teostab Finantsinspeksioon riiklikku finantsjärelevalvet finantssektori stabiilsuse, usaldusväärsuse ja läbipaistvuse ning toimimise efektiivsuse suurendamise, süsteemsete riskide vähendamise ning finantssektori kuritegelikel eesmärkidel ärakasutamise tõkestamisele kaasaaitamise eesmärgil, et kaitsta klientide ja investorite huve nende vahendite säilimisel ning seeläbi toetada Eesti rahasüsteemi stabiilsust.
- 1.2. FIS § 2 lg 1 kohaselt teostab Finantsinspeksioon riiklikku finantsjärelevalvet finantsjärelevalve subjektide üle, sealhulgas krediitiasutuste seaduses (edaspidi KAS) ja krediidiandjate ja -vahendajate seaduses (edaspidi KAVS) ning nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud tegevuse üle.
- 1.3. FIS § 57 lg 1 kohaselt on Finantsinspeksioonil õigus välja anda soovitusliku iseloomuga juhendeid finantssektori tegevust reguleerivate õigusaktide selgitamiseks ja finantsjärelevalve subjektide suunamiseks ning avaldada need vastavalt FIS § 53 lg-le 3 oma veebilehel [www.fi.ee](http://www.fi.ee).

### 2. Reguleerimisala ja eesmärk

- 2.1. Krediidiandja ja -vahendaja tegevust ja vastutust reguleerib Eestis krediidiandjate ja -vahendajate seadus.

- 2.2. Krediidi andmine on KAVS § 3 kohaselt võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 401 lg-tes 1 ja 2 nimetatud krediidi andmine, tasuline maksetähtpäeva edasilükkamine, liising või muu abi finantseerimisel, sealhulgas krediidilepingute sõlmimine ja selleks vajalike toimingute tegemine oma nimel ja arvel (edaspidi krediit).
- 2.3. KAVS § 47 lg 1 kohaselt peab krediidiandja või -vahendaja tarbijale krediidi andmisel või krediidi vahendamisel muuhulgas järgima VÕS-s sätestatud tarbijale piisavate selgituste ja teabe esitamise, tarbija krediidivõimelisuse hindamise ning muid vastutustundliku laenamise nõudeid.
- 2.4. KAVS § 49 lg 6 kohaselt on krediidiandja või -vahendaja kohustatud informeerima tarbijat võimalikest ohtudest krediidi võtmisel.
- 2.5. KAVS § 53 lg 2 esimese lause kohaselt peab hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindaja olema piisavate teadmiste, kogemuste ja oskustega ning piisavalt sõltumatu krediidi andmise otsuse tegemise protsessist, et anda objektiivne ja erapooletu hinnang kinnisvara väärtusele.
- 2.6. Käesolev juhend selgitab KAVS § 47 lg 1, § 49 lg-s 6 ja § 53 lg-s 2 sisalduvaid nõudeid, luues eeldused krediidi teenuse läbipaistvuse, usaldusväärsuse ja teeninduse kvaliteedi tõstmiseks ning aidata kaasa teenuse olemuse, vastava kutsetegevuse standardi ja hea tava paremaks mõistmiseks, luues omakorda suuremad eeldused võimalike vaidluste vältimiseks õigussuhte raames heas usus õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel.

### 3. Kohaldamisala

- 3.1. KAS § 83 lg 3<sup>1</sup> kohaselt peab krediidiasutus tarbijale laenude andmisel või tarbijale KAVS §-des 7 ja 51 nimetatud nõustamisteenuse osutamisel järgima KAVS § 47 - 53 sätestatud.
- 3.2. Juhend kohaldub Eestis tegutsemisõigust omavale:
  - 3.2.1. krediidiasutusele KAS tähenduses, välisriigi krediidiasutuse filiaalile ja piiriülese teenuse pakkuja Eestis tarbijakrediidilepingute (VÕS § 402 tähenduses) sõlmimisel;
  - 3.2.2. krediidiandjale ja -vahendajale KAVS-i tähenduses, sealhulgas hüpoteekkrediidiandjale ja -vahendajale, välisriigi filiaalile ja piiriülese teenuse pakkuja Eestis tarbijakrediidilepingute (VÕS § 402 tähenduses) sõlmimisel;
- 3.3. Punktides 3.2.1 ja 3.2.2 nimetatud krediidiasutust ja krediidiandjat või -vahendajat nimetatakse edaspidi käesolevas juhendis ühiselt koos *krediidiandja või -vahendaja*.

- 3.4. Juhend selgitab krediidiandjate ja -vahendajate hoolsuskohustust tarbijale krediidi väljastamise eelsetes toimingutes, nagu krediidivõimelisuse hindamiseks vajaliku teabe kogumine ja kontrollimine, krediidivõimelisuse hindamise teostamine, lepingueelse teabe ja hoiatuste esitamine, hüpoteegiga tagatud krediidi tagatiseks seatava kinnisvara hindamine jmt.
- 3.5. Juhendi ulatus on piiratud käesoleva juhendi p-s 2 sätestatud reguleerimisala ja eesmärgiga ning see ei kohaldu teistele võlaõiguslikele suhetele ega sea muid piiranguid lepinguvabaduse põhimõtete rakendamisele.
- 3.6. Juhendi kohaldamisel tekkivate rakenduslike ja tõlgenduslike probleemide korral tuleb lähtuda mõistlikkuse põhimõttest, arvestades käesoleva juhendi eesmärki ning toimida heas usus finantsjärelevalve subjektilt oodatava hoolsusega.

#### 4. Mõiste ja ulatus

- 4.1. Krediidiandja ja -vahendaja jaoks tähendab vastutustundlik laenamine VÕS-s ja KAVS-s sätestatud korras tarbija krediidivõimelisuse hindamist ja lepingueelse teabe, sh hoiatuste esitamist, et seeläbi omalt poolt kaasa aidata tingimuste loomisele, mis võimaldaks tarbijal hinnata võetava krediidi sobivust isikliku krediidihuvi ja finantsolukorraga ning hinnata krediidi võtmisega kaasnevaid riske.
- 4.2. Krediidiandjal ja -vahendajal on kohustus toimida tarbija krediidivõimelisuse hindamisel nõuetekohase hoolsusega (VÕS § 403<sup>2</sup> lg 1<sup>1</sup>). Krediidiandja või -vahendaja, täites oma kohustust anda tarbijale krediidiga seonduvaid selgitusi, ei ole tarbija suhtes käsundisaaja või muu sarnane isik, kellele kutsealase tegevuse tõttu kuulub eriline usaldus seisund valida ning otsustada tarbijale sobivaim krediidisuhe, välja arvatud juhul, kui sellised erisused tulenevad õigusaktist.
- 4.3. Vastutustundliku laenamise nõude täitmiseks toimib krediidiandja või -vahendaja õigusaktidest ja käesolevast juhendist lähtuvalt järgmiselt:
  - 4.3.1. kogub ja säilitab andmeid tarbija regulaarsete sissetulekute, regulaarsete finantskohustuste ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutab neid andmeid tarbija krediidivõimelisuse hindamiseks, eesmärgiga jõuda veendumusele tarbija võimekuses krediit lepingus kokkulepitud tingimustel tagasi maksta (KAVS § 47 lg 3, VÕS § 403<sup>2</sup>);
  - 4.3.2. esitab tarbijale lepingueelse teabe krediidilepingu oluliste tingimuste kohta, andes muu hulgas vajadusel täiendavalt selgitusi eesmärgiga, et tarbija saaks piisava informatsiooni alusel kaaluda, kas pakutav krediidileping vastab tema vajadustele ja finantsolukorrale (VÕS §-d 403<sup>1</sup> ja 403<sup>2</sup>);
  - 4.3.3. hoiatab tarbijat krediidi võtmisega seotud ohtudest (KAVS § 49 lg 3 p 6, VÕS § 403<sup>2</sup> lg 4).

## 5. Hoolsuse määär

- 5.1. Vastutustundliku laenamise nõude piisava hoolsusega täitmiseks kohaldab krediidiandja või -vahendaja käesolevat juhendit, arvestades õigusaktides sätestatuga.
- 5.2. Vastutustundliku laenamise nõude piisava hoolsusega täitmist tõendab vaidluse korral krediidiandja või -vahendaja (VÕS § 403<sup>2</sup> lg 7). Krediidiandja või -vahendaja peab tõendamisel esitama:
  - 5.2.1. et krediidi väljastamisel kehtisid vastutustundliku laenamise nõuete täitmiseks krediidiandjas või -vahendajas asjakohased sise-eeskirjad;
  - 5.2.2. krediidivõimelisuse hindamise arvutuse käiku ja andmeid, mille põhjal krediidiandja või -vahendaja vastavat hindamist teostas ehk andmete kogumise meetodit ja analüüsi, kuidas kujunes järeldus tarbija suutlikkusest krediit kokkulepitud tingimustel tagasi maksta;
  - 5.2.3. krediidiandja või -vahendaja on võtnud tarbijalt kinnituse selle kohta, et ta on lepingu sõlmimise eelselt selgitanud tarbijale lepingu olulisi tingimusi ja krediidlepingu sõlmimisega kaasnevaid ohtusid. Asjakohase kinnituse vorminõuded otsustab krediidiandja või -vahendaja arvestades seadusest tuleneva tõendamiskoormise sisu ja ulatust;
  - 5.2.4. et on säilitanud kõik krediidi väljastamise ning krediidi teenindamisega seotud olulised dokumendid ja andmed, arvestades õigusaktidest tulenevaid nõudeid krediiditoimikule (KAVS § 48) ning tähtaegu, mille jooksul saab krediidiandja või -vahendaja vastu esitada nõude seoses vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisega.
- 5.3. Piisava hoolsusega vastutustundliku laenamise nõude täitmist ei saa käsitleda positiivse tulemuse tagatisena tarbija hilisema maksevõime suhtes. Krediidi andmisel ja -võtmisel on riskid olemuslikud ja teatud ulatuses vältimatud, mistõttu ka parim ülesnäidatud hoolsus ei pruugi tuua tarbijale positiivset tulemust, samuti tarbija hilisem makseraskustesse sattumine ei kvalifitseeru vaikimisi krediidiandja või -vahendaja hooletuseks.
- 5.4. Vastutustundliku laenamise nõude täitmisel ei saa krediidiandja või -vahendaja tegevust kvalifitseerida konkreetsetes krediidisuhtes vastutustundliku laenamise nõude rikkumisena, kui see puudutab asjaolusid, mis ei ole krediidiandja või -vahendaja otsese kontrolli all ja millega kaasnevad riskid on krediidi andmisele ja võtmisele olemuslikud või mida krediidiandja või -vahendaja ei saanud ega pidanud ette nägema (nt tarbija hilisema makseraskuse põhjustab majanduskeskkonna üldine halvenemine; tarbija töötasu kaotus/vähenemine; tarbija muude tulude vähenemine; tagatisvara turuväärtuse vähenemine; tarbija poolt hiljem võetud täiendavad finantskohustused; tarbija poolt tema tegeliku krediidi huvi, olemasolevate finantskohustuste ning muu olulise

informatsiooni varjamine, mis võib olla vajalik tarbija krediidivõimelisuse hindamiseks jmt).

- 5.5. Krediidiandjal või -vahendajal on vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel õigus eeldada, et tarbija teab oma krediidi eesmärgi ja finantsolukorda (mis hõlmab endas informatsiooni kogumit tarbija regulaarsete sissetulekute, regulaarsete finantskohustuste ning muude regulaarsete majapidamiskulutuste kogusuuruse kohta) ning et tarbija esitab krediidiandjale või -vahendajale enda huvi, vajaduse ja finantsolukorra kohta õiget informatsiooni.
- 5.6. Käesoleva juhendi täitmine makseraskustes oleva tarbija krediidi ümberkorraldamisel põhineb „täidan või selgitan“ põhimõttel, kus krediidiandja või -vahendaja kohaldab juhendi sätteid selliselt, kus krediidi ümberkorraldamisega seotud eripärad seda võimaldavad ja on arvestades konkreetse juhtumi eripärasid mõistlikult täidetavad. Makseraskustes oleva tarbija krediidi ümberkorraldamise lubatavust või mittelubatavust ei saa vaikinisi põhistada juhendi sätetega.

## **6. Tarbija vastutus**

- 6.1. Krediidi võtmise otsustab tarbija, kes hindab krediidiandja või -vahendaja poolt esitatud teabe ja hoiatuste põhjal krediiditoote ja krediidingimuste sobivust oma isikliku krediidihuvi, -vajaduse ja finantsolukorraga ning vastutab krediidilepingu sõlmimisega kaasnevate tagajärgede eest.

## **7. Kogutava teabe ulatus ja selle kontrollimine**

- 7.1. Vastutustundliku laenamise nõuete täitmiseks võib tarbija poolt esitatud teabe sisu ja ulatus sõltuda krediidilepingust, krediidi suuruselt ja selle tagastamisele kuuluvast ajast, krediiditoote omapärast ja tarbijast endast.
- 7.2. Vastutustundliku laenamise nõuete täitmiseks teeb krediidiandja või -vahendaja mõistlikke jõupingutusi kogumaks tarbijalt krediidivõimelisuse hindamise läbiviimiseks ja krediidiotsuse tegemiseks teavet, mis on vajalik krediidivõimelisuse hindamiseks ning mis võib mõjutada krediidiotsuse tegemist.
- 7.3. Krediidiandja või -vahendaja kogub krediidivõimelisuse hindamise eesmärgil teavet, mis on hilisema krediidiotsuse tegemise aluseks. Nimetatud teavet kogutakse nii tarbijalt, kes on kohustatud esitama krediidiandjale või -vahendajale krediidiotsuse tegemiseks kogu asjakohase informatsiooni kui ka siseallikatest, avalikest andmekogudest ning muudest allikatest.
- 7.4. Siseallikad on krediidiandja või -vahendaja enda kasutuses olevad andmed (nt varasem teave tarbija kohta jne).

- 7.5. Avalikud andmekogud on ametlikud registrid, nt kinnistusraamat, Krediidinfo, Ametlikud Teadaanded, kohtutäiturite poolt avalikustatud informatsioon ja sõltumatult kinnisvarahindajalt (muudelt isikutelt) saadud informatsioon jne.
- 7.6. Siseallikatest ja muudest avalikest andmekogudest kogub krediidiandja või -vahendaja teavet vastavalt igakordsele asjaolude hindamisest tulenevale otsusele ning sellest ei tulene krediidiandja või -vahendaja otsest või kaudset kohustust aktiivselt ja regulaarselt koguda informatsiooni erinevatest allikatest tarbija krediitdivõimelisuse kohta.
- 7.7. Punkti 7.2 täitmiseks kogub krediidiandja või -vahendaja tarbija varalise seisundi hindamiseks järgmist teavet:
  - 7.7.1. tarbija sissetulekute ja varaliste kohustuste, sh regulaarsete makse- ja finantskohustuste, hinnatavate majapidamiskulude ja muude kohustuste kohta, tuginedes muuhulgas tarbija poolt esitatud krediidiasutuse konto väljavõttele lähtudes seejuures käesoleva juhendi punktist 9.8;
  - 7.7.2. olemasolevate finantskohustuste täitmise kohta;
  - 7.7.3. muud teavet tarbija kohta, mis võib omada olulist tähtsust tarbija krediitdivõimelisuse hindamisel ning mis võib mõjutada tarbija kohustuste nõuetekohast täitmist.
- 7.8. Punkti 7.3 nimetatud krediitdivõimelisuse hindamise kohustuse täitmiseks peab krediidiandja või -vahendaja tarbijalt saadud andmeid ja dokumente metoodiliselt analüüsima, et jõuda kindlale veendumusele tarbija varalise seisundi osas. Tarbija varalise seisundi hindamisel ei saa pidada piisavaks krediidiandja või -vahendaja tuginemist üksnes:
  - 7.8.1. tarbija poolt edastatud andmetele ja dokumentidele;
  - 7.8.2. tarbija poolt suuliselt antud ütlustele;
  - 7.8.3. andmetele ja dokumentidele, mis ei ole piisavad (nt puudulikult esitatud andmed ja dokumendid);
  - 7.8.4. tarbija enda hinnangule oma varalise seisundi või muu krediitdivõimelisuse hindamisel tähtsust omava asjaolu kohta.
- 7.9. Krediidiandja või -vahendaja peab hüpoteegiga tagatud krediidi andmisel või vahendamisel kinnisvara hindamise akti nõude esitamisel analüüsima tarbija poolt krediidiandjale või -vahendajale esitatud kinnisvara (tagatise) hindamist kajastavat dokumenti, mis peab vastama kehtivatele hindamisstandarditele ja -meetoditele.
- 7.10. Krediidiandja või -vahendaja annab tarbijale eelnevalt teada rohkem kui ühe teenusepakkuja andmed, kes krediidiandja või -vahendaja hinnangul koostavad nõuetekohaselt p-s 7.9 nimetatud dokumente. Taolise teenuse osutajat loetakse

eelkirjeldatud ülesande täitmisel krediidiandja või -vahendaja käsundisaajaks üksnes juhul, kui krediidiandja või -vahendaja, tarbija ja vastav teenuse osutaja on nii selgesti kokku leppinud. Eeltoodu ei võta krediidiandjalt või -vahendajalt õigust ise anda hinnanguid tagatisvarale, tingimusel, et on tagatud piisav sõltumatus krediidi andmise otsuse tegemise protsessist käesoleva juhendi mõttes.

- 7.11. Krediidiandja või -vahendaja palub tarbijal kinnitada krediidiandjale kogu tarbija poolt esitatud informatsiooni õigsust ja asjakohasust seoses tarbija krediiditaotlusega. Asjakohase kinnituse vorminõuded otsustab krediidiandja või -vahendaja, arvestades seadusest tuleneva tõendamiskoormise sisu ja ulatust.
- 7.12. Krediidiandja või -vahendaja peab tegema mõistlike pingutusi kontrollimaks kõikide asjakohaste dokumentide ja muude tõendite õigsust, mis on aluseks ning mis omavad tähtsust tarbija regulaarsete kohustuste ja sissetuleku suuruse arvutamisel, arvestades isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid piiranguid.
- 7.13. Krediidiandja või -vahendaja kontrollib tarbija esitatud teavet tema sissetuleku ja kohustuste kohta, tuginedes võimalusel tarbija esitatud krediidiasutuse konto väljavõttele, kui muu kogutud teave ei ole piisav tarbija krediidivõimelisuse hindamiseks.
- 7.14. Krediidiandja või -vahendaja võib käesoleva juhendi soovitusi kohandada vastavalt krediidisuhte iseloomule, kui see ei ole vastuolus õigusaktides sätestatuga, see on otstarbekas, põhjendatud ja mõistlik arvestades krediidi suurust, krediiditoote omapära või teisi asjaolusid, mis konkreetset krediidisuhte sõlmimist iseloomustavad.
- 7.15. Käesoleva juhendi 7. osas kirjeldatud valikute kasutamine ei tohi kaasa tuua olukorda, kus krediidiandja või -vahendaja jätab täitmata õigusaktist tuleneva nõude või jätab krediidivõimelisuse hindamiseks vajaliku teabe kogumata või olulised asjaolud arvesse võtmata või kui tarbija jääb ilma teabest või hoiatusest, millel võib objektiivsetel kaalutlustel olla oluline kaal tarbijapoolse krediidiotsuse kujunemisel krediidilepingu sõlmimiseks.

## 8. Üldnõuded

- 8.1. Vastutustundliku laenamise nõude täitmine eeldab, et nii krediidiandja või -vahendaja organisatsiooni ülesehitus, sise-eeskirjad, vastutusala läbipaistvus kui ka juhtide ja töötajate teadmised ja oskused ning nendest lähtuv tegevus vastab õigusaktides sätestatule.
- 8.2. Krediidiandja või -vahendaja on kohustatud tagama, et krediidi andmise, vahendamise ja/või krediidi teenindamise protsessis osalevatel krediidiandja ja -vahendaja töötajatel on igal ajahetkel vastavaks tegevuseks nõutav kompetents.

- 8.3. Krediidiandja või -vahendaja kehtestab sise-eeskirjas, et krediidi andmise või -vahendamise ja/või krediidi teenindamisega vahetult seotud töötajad tegutsevad keskkonnas, kus ollakse vastutustundlikku laenamist reguleerivatest õigusaktidest ja käesolevast juhendist tulenevatest nõuetest teadlikud.
- 8.4. Krediidiandja või -vahendaja maandab ja väldib sise-eeskirjadega võimalikke huvide konflikte, kus krediidivõimelisuse hindamise ja väljastamise otsustusprotsessiga seotud juhtide ja töötajate tasustamise alused innustaks neid loobuma või tegema järeleandmisi vastutustundliku laenamise nõuete täitmise osas.
- 8.5. Hüpoteebiga tagatud krediidi tagatiseks oleva kinnisvara väärtuse hindamise ja krediidi andmise otsustamise funktsioon peavad võimaliku huvide konflikti situatsiooni tekkimise vältimiseks ja piisava sõltumatuse tagamiseks olema omavahel krediidiandja ja -vahendaja poolt eraldatud ning vastav organisatoorne lahend kajastuma sise-eeskirjades.
- 8.6. Piisav sõltumatus krediidi andmise otsustamise protsessis tähendab käesoleva juhendi mõttes olukorda, kus kinnisvara väärtusele on antud objektiivne ja erapooletu hinnang, lähtumata sealjuures ülekaalukalt krediidiandja või -vahendaja ärihuvidest ja/või jättes tahtlikult arvestamata asjaolud, mis mõjutavad tagatiseks oleva kinnisvara hinda tarbija kasuks.
- 8.7. Krediidiandja või -vahendaja näitab üles hoolsust, määrates oma sise-eeskirjadega kindlaks teabe esitamise, kogumise, hindamistoimingute ulatuse ja meetodi, kaaludes seejuures igakordselt esitamisele kuuluva teabe ulatust.
- 8.8. Krediidiandja või -vahendaja kontrollib regulaarselt asjakohaste sise-eeskirjade täitmist.
- 8.9. Krediidiasutus, väljastades tarbijale laenu välisvaluutas, pakub tarbijale võimalusel sama krediiditoodet ka eurodes. Krediidiasutus pakub tarbijale välisvaluuta riski turvamise instrumente (järgides investeerimisteenuse osutamisel väärtpaberituru seaduse §-s 87<sup>1</sup> sätestatud nõudeid investeerimisteenuse sobivuse ja asjakohasuse hindamisel).

## 9. Krediidivõimelisuse hindamine

- 9.1. Krediidivõimelisuse hindamise kohustus tuleb krediidiandjal või -vahendajal täita olenemata krediidisumma suurusest.
- 9.2. Oma riski paremaks juhtimiseks arvutab krediidiandja või -vahendaja igakordselt enne krediidilepingu sõlmimist või krediidisumma suurendamist tarbija krediidivõimelisuse, arvestades seejuures VÕS § 403<sup>2</sup> lg-st 1 tuleneva hoolsuskohustusega ning suunab tarbijat hindama krediiditoote vastavust oma huvidele ja finantsolukorrale.

- 9.3. Krediidiandja või -vahendaja kehtestab sise-eeskirjades krediitdivõimelisuse hindamiseks metoodika, milles arvestatakse tarbija poolt esitatud vastavalt käesoleva juhendi punktile 7.3 kogutud andmeid, võttes vastava metoodika väljatöötamisel arvesse KAVS § 49 lg-s 1 nimetatud näitajad.
- 9.4. Hüpoteegiga tagatud krediidi puhul võtab krediidiandja või -vahendaja metoodika väljatöötamisel lisaks punktile 9.3 arvesse järgmised asjaolud:
  - 9.4.1. tagatiseks oleva kinnisvara väärtus ja tagatiste arv;
  - 9.4.2. hüpoteegiga tagatud krediidi tagatuse piirmäär;
  - 9.4.3. krediidimaksete piirmäär;
  - 9.4.4. hüpoteegiga tagatud krediidi tagasi maksmise tähtaeg.
- 9.5. Juhendi p-s 9.4 nimetatud piirmäärade, nende arvestamise metoodika ja maksimaalse krediidi tagasimaksmise tähtaja määramisel lähtub krediidiasutus KAS § 83 lg 2<sup>1</sup> alusel Eesti Panga määruses kehtestatud nõuetest. Krediidiandja või -vahendaja lähtub KAVS § 49 lg 8 alusel valdkonna eest vastutava ministri määruses kehtestatud miinimumnõuetest.
- 9.6. Krediidiandja või -vahendaja hindab tarbija krediitdivõimelisust võttes muuhulgas arvesse erinevatest krediititoodetest tulenevaid erisusi (nt hüpoteegiga tagatud krediit, muutuva intressiga krediit, välisvaluutas väljastatud krediit, *bullet*-krediit, väikelaen, krediitkaart jmt).
- 9.7. Krediidiandja või -vahendaja peab tegema mõistlike pingutusi kontrollimaks kõikide asjakohaste dokumentide/tõendite õigsust, mis on aluseks ning mis omavad tähtsust tarbija regulaarse sissetuleku suuruse arvutamisel.
- 9.8. Krediidiandja või -vahendaja kontrollib tarbija esitatud teavet tema sissetulekute kohta, tuginedes võimalusel tarbija esitatud krediidiasutuse konto väljavõttele, kui muu kogutud teave ei ole piisav tarbija krediitdivõimelisuse hindamiseks. Krediidiandja või -vahendaja palub tarbijal esitada selle krediidiasutuse konto väljavõtte, kus tarbija teeb aktiivselt (enim) igapäevaseid arveldusi ja kuhu laekub tema peamine sissetulek.
- 9.9. Krediidiandja või -vahendaja peab tegema mõistlike pingutusi selgitamiseks välja võimalikud mõistlikult ettenähtavad muudatused tarbija sissetulekutes (nt tarbija sissetuleku võimalik vähenemine lähitulevikus) arvestades muuhulgas käesoleva juhendi punktis 5.4 välja toodud asjaolusid.
- 9.10. Tarbija regulaarsete kohustuste arvestamisel peab krediidiandja või -vahendaja arvesse võtma vähemalt järgmisi asjaolusid:

- 9.10.1. tarbija olemasolevate ja taotlemisel oleva krediidilepingu kohustuste suurus kokku (sh krediidi põhiosa, intressid jne);
  - 9.10.2. tarbija olemasolevad ning muud teadaolevad varalised kohustused (nt elatis jne);
  - 9.10.3. tarbija varasemat käitumist finantskohustuste ja teiste varaliste kohustuste täitmisel.
- 9.11. Krediidiandja või -vahendaja võtab krediidivõimelisuse hindamisel arvesse ülalpeetavate arvu ja tarbija muid kogumis mõistlikult hinnatavaid regulaarseid kulutusi majapidamisele (nt kulutused toidule, kommunaalkuludele, sideteenustele, kindlustusmaksetele jne). Asjakohased vorminõuded ja metoodika otsustab krediidiandja või -vahendaja. Regulaarsete majapidamiskulutuse hindamisel võib kasutada ka üldkohaldatavaid määrasid ja arvesse võtta näiteks krediiditootest ja/või kliendigrupist tulenevaid erisusi jmt.
- 9.12. Krediidiandja või -vahendaja võtab krediidivõimelisuse hindamisel arvesse teadaolevaid muutusi tarbija finantsolukorras (nt pensioniea saabumine, laenuintressi tõus, valuutakursi negatiivne muutus või muid võimalikke muutusi tarbija sissetulekutes ja kohustustes jne).
- 9.13. Krediidiandja või -vahendaja võtab krediidivõimelisuse hindamisel arvesse teadaolevaid muid fakte tarbija kohta, mis võivad omada olulist tähtsust tarbija krediidivõimelisuse hindamisel ja/või võivad mõjutada tarbija poolt krediidi teenindamist jätkusuutlikul viisil.
- 9.14. Kui tarbijale on krediidiandja pakutavat krediidilepingut vahendanud krediidivahendaja, võib krediidiandja sõlmida krediidilepingu krediidivahendaja teostatud krediidivõimelisuse hindamise alusel, kui krediidivahendaja esitab krediidiandjale tarbija krediidivõimelisuse nõuetekohase hinnangu. See tähendab, et krediidiandja on kohustatud krediidivahendaja poolt esitatud teabe kvaliteeti tarbija krediidivõimelisuse hindamise kohta iseseisvalt kontrollima ning selle kvaliteedis veenduma.
- 9.15. Hüpoteekkrediidiandja või -vahendaja ei tohi tarbija krediidivõimelisuse hindamisel tugineda üksnes asjaolule, et hüpoteegiga tagatud krediidi tagatiseks oleva kinnisvara väärtus ületab krediidi summat, või eeldusele, et kinnisvara väärtus tõuseb, välja arvatud juhul, kui krediidilepingu eesmärk on kinnisvara ehitamine või renoveerimine. Võimalus, et kinnisvara väärtus võib olla suurem, kui krediidisumma või et kinnisvara väärtus võib tulevikus tõusta, ei ole piisavaks aluseks, et tunnistada tarbija üksnes eeltoodud teabele tuginedes krediidivõimeliseks.
- 9.16. Krediidivõimelisuse hindamise käigus analüüsib krediidiandja või -vahendaja eelnevalt kogutud ja kontrollitud teabe põhjal, kas:

- 9.16.1. tarbija on võimeline tagastama krediiti oma regulaarsete sissetulekute arvelt (võttes arvesse tarbija sissetulekute ja kohustuste suurust)<sup>1</sup>;
  - 9.16.2. krediidiandjale või -vahendajale krediidiandmise otsuse kaalumise perioodil teadaolevate andmete põhjal võib olla veendunud, et tarbija kredidivõimelisus on ettenähtavas tulevikus jätkusuutlik;
  - 9.16.3. tarbija võime krediiti teenindada eksisteerib vaatamata tema olemasolevatele krediitidele ja muudele varalistele kohustustele;
  - 9.16.4. krediidiandja võib tarbijale krediiti väljastada, kui ta on kredidivõimelisuse hindamise aluseks olevate andmete kogumis analüüsimise tulemusena veendunud, et krediidilepingust tulenevad kohustused täidetakse lepingus kokku lepitud tingimustel. See tähendab, et krediidiandja otsus, kas krediiti anda või mitte, peab olema kooskõlas kredidivõimelisuse hindamise tulemusega.
- 9.17. Käesoleva juhendi mõttes tähendab tarbija võime võetud kohustusi kokkulepitud tingimustel täita järgmist:
- 9.17.1. tarbija on võimeline krediiti tagastama enda sissetuleku arvel, vajaduseta realiseerida tagatis või muu tarbijale kuuluv vara, välja arvatud juhtudel, kus krediiditoote või sõlmitud lepingu olemusest tulenevalt on tagatise hilisem realiseerimine selle olemuslik komponent;
  - 9.17.2. tarbija on võimeline täitma teisi tema poolt varem võetud finantskohustusi õigeaegselt;
  - 9.17.3. tarbijal puudub vajadus võtta täiendavaid finantskohustusi (krediite), et teenindada olemasolevat krediiti;
  - 9.17.4. tarbija suudab juhendi p-s 10.2 nimetatud lepingute puhul võetud kohustusi täita võimaliku kõrgema intressikeskkonna tingimustes.
- 9.18. Vastutustundliku laenamise nõudega kooskõlas olevaks ei peeta muuhulgas järgmist krediidiandja või -vahendaja tegevust või tegevusetust:
- 9.18.1. krediidiandja või -vahendaja ei võta kasutusele piisavaid meetmeid, et tagada enne krediidiotsuse tegemist tarbija kredidivõimelisuse hindamiseks piisava ja kontrollitud informatsiooni olemasolu;

---

<sup>1</sup> Käesolev juhend ei keela krediidiandjal ja tarbijal sõlmida hüpoteegiga tagatud krediidilepinguid, kus tagatise realiseerimine võib juba krediidilepingutes olla kokkulepitud tingimuseks, näiteks, kui selline krediidileping sõlmitakse tingimustes, kus tarbija teadlikult sellist lepingut soovib ning täielikult mõistab sellise lepinguga seotud tagajärgi ning sellise tagatise realiseerimine ei aseta tarbijat raskesse majanduslikku olukorda (nt olukorras, kus tarbija soovib võtta krediiti kinnisvara soetamiseks ning selle eeltingimuseks on kokkulepitud perioodi jooksul krediidi tagatiseks olnud ühe kokkulepitud kinnisvara müük ja selle arvelt krediidiandja ees tarbija kohustuse vähendamine).

- 9.18.2. hüpoteegiga tagatud krediidi puhul võtab krediidiandja või -vahendaja krediidiotsuse tegemisel arvesse eelkõige või üksnes tagatiseks seatava vara väärtust, välja arvatud juhtudel, kus krediiditoote olemusest tulenevalt on tagatise hilisem realiseerimine toote olemuslik komponent;
- 9.18.3. positiivse krediidiotsuse aluseks hüpoteegiga tagatud krediitide puhul on krediidi tagatiseks oleva kinnisvara tavapärane turuväärtuse eeldatav suurenemine tulevikus (v.a olukorras, kus krediidi tagatiseks oleva kinnisvara väärtuse tõusuga arvestatakse krediidi või selle osade andmisel tulenevalt sellise krediidi eripärast, nt väärtuse tõus läbi tagatiseks oleva vara parendamise, ehitamise jmt);
- 9.18.4. krediidiandja või -vahendaja teeb positiivse krediidiotsuse, kuigi tarbija krediidivõimelisuse hindamise tulemusel on teada või pidi olema teada, et tarbija ei ole võimeline lepingujärgseid kohustusi kokkulepitud tingimustel täitma ning krediidiandja või -vahendaja sellisest olukorrast tarbijat ei hoiatanud;
- 9.18.5. krediidiandja või -vahendaja soovib suurendada või ümberkorraldada eksisteerivaid finantskohustusi tasemeni, kus tarbija ei ole võimeline kohustusi kokkulepitud tingimustel täitma või jätab krediidiandja või -vahendaja enne igakordset täiendava krediidisumma väljastamise otsustamist tarbija krediidivõimelisuse hindamata;
- 9.18.6. krediidiandja või -vahendaja aktsepteerib tarbija krediiditaotluse olles teadlik asjaolust, et tarbija on krediiditaotluses esitanud valeandmeid või varjanud andmeid;
- 9.18.7. krediidiandja või -vahendaja moonutab omal initsiatiivil krediiditaotluses tarbija krediidivõimelisuse hindamise aluseks olevaid andmeid (sh ei hinda saadud teavet kogumis või jätab osa teabest arvestamata);
- 9.18.8. krediidiandja või -vahendaja mõjutab tarbijat esitama krediiditaotluses valeandmeid või suunab tarbijat esitama üksnes valitud andmeid moonutades seeläbi tegelikku olukorda eesmärgiga kasutada teadlikult vaid sellist teavet, mis garanteerib tegelikkuses mittekrediidivõimelise tarbija krediidivõimelisuse;
- 9.18.9. krediidiandja või -vahendaja jätab küsimata või esitatud teabe täiendavalt kontrollimata olukorras, kus tarbija poolt esitatud teave tema sissetulekute ja kohustuste kohta on kas puudulik (tarbija on jätnud vastamata) või esineb esitatud andmetes ilmseid vasturääkivusi.

## 10. Tarbijale esitatav teave ja riskidest teavitamine

- 10.1. Krediidiandja ja -vahendaja esitavad tarbijale lepinguelse teabe ja teabe mistahes kõrvalteenus(t)e kohta asjatu viivitusega ning aegsasti enne seda, kui krediidileping või pakkumine muutub tarbija jaoks siduvaks, arvestades tarbija vajadusi, finantsolukorda ja eelistusi ning muid krediidiandjale ja -vahendajale teada ja tähtsust omavaid asjaolusid.
- 10.2. Krediidiandja ja -vahendaja esitavad tarbijale vajalikke selgitusi (vältides samas üleliigse teabega koormamist), mis aitavad tarbijal teadliku krediidiotsuse tegemiseks hinnata krediidilepingu sõlmimisega kaasnevaid kohustusi ning seonduvaid riske.
- 10.3. Lisaks Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehes<sup>2</sup> sätestatule, tuleb krediidiandjal ja -vahendajal seaduses sätestatud vastutustundliku laenamise ja hoiatuste esitamise kohustuse nõude täitmiseks rõhutatult viidata järgmistele võimalikele riskidele krediidi võtmisel:
  - 10.3.1. krediidi tagasimaksete suuruse ja krediidiga seotud kulude kujunemine (eelkõige tagastamisele kuuluv krediidi põhiosa ja intress). Krediidiandja või -vahendaja pööravad erilist tähelepanu fikseerimata intressimääraga sõlmitavatele krediidilepingutele ja hoiatavad tarbijat võimalike intressimäärade muutumisega seotud riskide eest (kasutades selleks näiteid koos asjakohaste arvutustega ja selgitades intressi muutumise mõju krediidi tagasimaksele jne);
  - 10.3.2. kui krediidiandja või -vahendaja annab krediiti sihtotstarbeliselt, siis teavitab krediidiandja ja -vahendaja tarbijat, millistel eesmärkidel võib tarbija krediiti kasutada ning millised tagajärjed kaasnevad krediidi mittesihtotstarbelisel kasutamisel;
  - 10.3.3. krediidilepinguga kaasnevad võimalikud lisakulud, mis ei sisaldu krediidi kogukulus tarbijale ja mis tuleb seoses krediidilepinguga tasuda, sh maksekohustuse rikkumisel rakendatavad lisakulud ja viivisemäärad;
  - 10.3.4. kui tarbija tagab oma kohustuse täitmise hüpoteegiga või muu tagatisega, pööravad krediidiandja või -vahendaja erilist tähelepanu tarbija informeerimisele maksekohustuse rikkumise korral seatud hüpoteegi või muu tagatise realiseerimisest tulenevatele riskidele ja realiseerimise tingimustele;
  - 10.3.5. lepingu tingimused ja muud teadaolevad olulist tähtsust omavad faktid, mis võivad mõjutada tarbija kohustuste nõuetekohast täitmist ning mis võivad tarbijale kaasa tuua negatiivseid tagajärgi, mida tarbija ei ole võimeline

---

<sup>2</sup> Justiitsministri 13. Detsembril 2010 määrus nr 47, millega on kehtestatud Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehe vormid.

tõenäoliselt ette nägema (sh kinnisvara hindade languse korral lisatagatise nõudmise võimalus, viivisenõude korral lisanduvad kulud jne);

- 10.3.6. tarbija maksevõime vähenemise risk tulevikus, mis võib olla põhjustatud tarbija sissetulekute vähenemisest (nt töökoha kaotus, töötasu vähenemine, haigestumine jmt) või kulude suurenemisest;
  - 10.3.7. teave välisvaluutas võetava krediidiga seotud riskide kohta, kusjuures krediidiandja või -vahendaja peavad kirjeldama vähemalt mõju, mida võib lepingujärgsetele maksetele avaldada välisvaluuta kursi ebasoodne muutumine;
  - 10.3.8. teave krediidi ennetähtaegse tagasimakse tingimustest, millel on otsene seos krediidiga (nt krediidiandja ja -vahendaja õigus nõuda hüvitist kahju eest);
  - 10.3.9. peamised tagajärjed, mis tulenevad krediidilepinguga võetud kohustuste rikkumisest, sh sissenõude-, täite- või pankrotimenetluse algatamise võimalus ja krediidi täitmise tagamiseks seatud tagatise müük;
  - 10.3.10. lepingu ülesütlemisõiguse kasutamise tagajärjed ning asjaolud, mis annavad aluse lepingu krediidiandja või -vahendaja poolt üles öelda;
  - 10.3.11. teave kaebuse ja kahjunõude esitamise korra kohta, sh teave vaidluse lahendamiseks pädevate kohtulike ja kohtuväliste võimaluste kohta.
- 10.4. Krediidiandja või -vahendaja on kohustatud esitama ülal-loetletud selgitused tarbijale viisil, mis tagab tarbijale piisava informatsiooni krediidi tingimuste kohta, tarbija oleks teadlik krediidilepingust tulenevatest kohustustest, sh krediidi võtmisega kaasnevatest kuludest ja riskidest ning mis võimaldab saadud informatsiooni pinnalt teha kaalutletud otsuseid.
- 10.5. Krediidiandja või -vahendaja on kohustatud andma tarbijale võimaluse ise lepingu tingimuste kohta küsimusi esitada. Krediidiandja või -vahendaja selgitavad tarbijale, kuidas on võimalik saada lisainformatsiooni ja selgitusi, kui tarbijal tekib edasisi probleeme mõistmaks krediidilepinguga seotud olulisi asjaolusid.
- 10.6. Asjaolu, et tarbija ei soovi saada käesoleva juhendi p-s 10.2 esitatud informatsiooni ja selgitusi, ei vabasta krediidiandjat ega -vahendajat kohustusest vastavat informatsiooni ja selgitusi pakkuda. Krediidiandja või -vahendaja ei tohi mõjutada tarbijat loobuma oma õigusest põhjalikele selgitustele.
- 10.7. Järgnevat tegevusetust või mittekohast tegevust krediidiandja või -vahendaja poolt ei loeta vastutustundliku laenamise nõudega kooskõlas olevaks:
- 10.7.1. krediidiandja või -vahendaja ei esita tarbijale käesoleva juhendi p-des 10.2 ja 10.3 loetletud informatsiooni;

- 10.7.2. krediidiandja või -vahendaja ei kehtesta sise-eeskirju lepingueelselt ja krediidi võtmisega seotud ohtude kohta käiva teabe tarbijale edastamise kohta;
- 10.7.3. krediidiandja või -vahendaja ei kehtesta sise-eeskirju hüpoteegi seadmise, hüpoteegiga tagatud krediidi tagatiseks sobiva kinnisvara või muu tagatise tingimustele ja hindamise korra kohta;
- 10.7.4. krediidiandja või -vahendaja ei viita selgitustes lepingu tingimustele, mis võivad tarbijale kaasa tuua negatiivseid tagajärgi;
- 10.7.5. krediidiandja või -vahendaja esindaja annab enne krediidilepingu sõlmimist tarbijale lubadusi (nt lepingu muutmise võimaluse kohta tulevikus jmt), mille realiseeritavuse osas puudub tegelikkuses kindlus või mida krediidiandja või -vahendaja hiljem tarbijale ei võimalda;
- 10.7.6. krediidiandja või -vahendaja ei hoiata tarbijat võimalike negatiivsete tagajärgede eest, mis seonduvad tarbijapoolse lepinguliste kohustuste rikkumisega ja makseviivitusse sattumisega;
- 10.7.7. krediidiandja või -vahendaja ei soovita tarbijal talle esitatud informatsiooni ja selgitusi hoolikalt kaaluda ja esitada vajadusel lisaküsimusi;
- 10.7.8. krediidiandja või -vahendaja mõjutab tarbijat sõlmima krediidilepingut ebamõistlikult lühikese aja jooksul, ilma et tarbijal oleks võimalik hinnata lepingueelsete läbirääkimiste käigus saadud informatsiooni;
- 10.7.9. krediidiandja või -vahendaja esitab tarbijale ebaõiget informatsiooni ja selgitusi.

## 11. Lõppsätted

- 11.1. Juhend käesolevas redaktsioonis jõustub kuue kuu jooksul alates juhendi vastuvõtmisest FI juhatuse poolt.
- 11.2. Kuni käesoleva juhendi redaktsiooni jõustumiseni kehtib juhendi versioon, mis on kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse poolt 01.12.2010 otsusega nr 1.1-7/62 ja mida on täiendatud Finantsinspektsiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr 1.1-7/21 ning 14.02.2014 otsusega nr 1.1-7/23.
- 11.3. Käesoleva juhendi sätted ei muuda kehtiva õiguse rakendamist ning krediidiandja ja -vahendaja kohustub täitma vastutustundliku laenamise põhimõtet, mis on kehtestatud võlaõigusseaduses.