

**VAASAN YLIOPISTO  
KAUPPATIETEELLINEN TIEDEKUNTA  
TALOUSOIKEUDEN LAITOS**

Johanna Hämäläinen

**PANKKIEN LUOTTORISKIEN HALLINTA JA SÄÄNTELY BASEL II -  
VAKAVARAISUUSUUDISTUKSEN VALOSSA  
- Erityistapauksena asuntorahoitus**

Talousoikeuden  
pro gradu -tutkielma

**VAASA 2006**

<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	<b>sivu</b>
<b>TAULUKKO- JA KUVIOLUETTELO</b>	<b>5</b>
<b>LYHENTEET</b>	<b>5</b>
<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>7</b>
<b>1. JOHDANTO</b>	<b>9</b>
1.1 Tutkimuksen taustaa	9
1.2 Tutkimustehtävä	12
1.3 Tutkimuksen rakenne ja rajaukset	13
1.4 Tutkimusmenetelmä ja lähdeaineisto	14
<b>2. PANKKISÄÄNTELY SUOMESSA</b>	<b>17</b>
2.1 Pankkijärjestelmän erityispiirteet	17
2.2 Normiperusta	18
2.3 Talletussuoja	21
2.4 Vakuusrahasto	22
2.5 Asiakkaan suoja	23
2.5.1 Markkinointi	23
2.5.2 Sopimusehdot	24
2.5.3 Kuluttajavelallisellet luottoneuvotteluissa selvitettäviä seikkoja	26
2.6 Pankkisalaisuus	28
<b>3. BASEL II -VAKAVARAISUUSUUDISTUS</b>	<b>30</b>
3.1. Baselin pankkivalvontakomitea	30
3.2. Nykyisen sääntelyn heikkoudet	30
3.3 Basel II- vakavaraisuusuudistuksen tavoitteet	32
3.4 Vakavaraisuuskehikko	33
3.4.1 Pilari I: Luotto- markkina- ja operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus	36
3.4.2 Pilari II: Vakavaraisuuden kokonaisarvio	40
3.4.3 Pilari III: Markkinainformaatio ja markkinakuri	42
3.5 Konsolidoitu valvonta	45
3.6 Uudistuksen aikataulu	45
3.7 Suomalaisten luottolaitosten valmistautuminen uudistukseen	46



<b>4. LUOTTORISKIEN HALLINNAN KESKEISET PERIAATTEET</b>	<b>48</b>
4.1. Luottoriskit	48
4.2. Luottoriskien hallinnan tavoitteet ja arviointi	49
4.3 Luottoriskistrategia	51
4.4 Luottoriskien hallinnan organisointi	53
4.4.1 Ylimmän johdon vastuu	53
4.4.2 Toimivan johdon vastuu	55
4.5 Sisäinen valvonta	57
4.6 Yhteenvedo	61
<b>5. LUOTTORISKIEN HALLINTA ASUNTORAHOITUKSESSA JA LUOTONMYÖNTÖPROSESSI</b>	<b>62</b>
5.1. Tavoitteena kannattava asiakassuhde riskit minimoiden	62
5.2. Luotonanto	64
5.3 Luottoprosessi	65
5.3.1 Luottoanalyysi	66
5.3.2 Vakuushallinta	69
5.3.3 Asuntoluottojen luottoluokittelu	78
5.3.4 Luottopäätös	80
5.3.5 Asiakirjat ja allekirjoitukset	82
5.3.6 Asiakasseuranta	84
5.3.7 Luottohallinto	85
5.4 Tiivistelmä luottopäätösprosessista	86
5.5 Luottopäätöstilanteiden käytännön vaikeudet	89
<b>6. JOHTOPÄÄTÖKSET</b>	<b>92</b>
<b>LÄHDELUETTELO</b>	<b>99</b>
<b>SÄÄDÖSLUETTELO</b>	<b>105</b>
<b>OIKEUSTAPAUSLUETTELO</b>	<b>105</b>



## TAULUKKO- JA KUVIOLUETTELO sivu

### Taulukkoluetelo

Taulukko 1.	Uusi vakavaraisuuskehikko (lähde: OPK)	34
Taulukko 2.	Pilari I, vähimmäispääomavaatimus (lähde: OPK)	36
Taulukko 3.	Tehokas luottoriskien hallinta	61

### Kuvioluettelo

Kuvio 1.	Luottopäätösprosessi	86
----------	----------------------	----

### LYHENTEET

BIS	Bank for International Settlements
ETA	Euroopan talousalue
EU	Euroopan unioni
HE	Hallituksen esitys
KKO	Korkein oikeus
KSL	Kuluttajasuojalaki 20.1.1978/38
LuottolaitosL	Luottolaitoslaki 30.12.1993/1607
MK	Maakaari 12.4.1995/540
OKO	Osuuspankkien Keskuspankki Oy
OPK	Osuuspankkikeskus
RATA	Rahoitustarkastus
Rava	Laki rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta 30.7.2004/699
TakL	Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361
VM	Valtiovarainministeriö



---

 VAASAN YLIOPISTO

Kauppatieteellinen tiedekunta

Tekijä: Johanna Hämäläinen  
 Tutkielman nimi: Pankkien luottoriskien hallinta ja sääntely Basel II -  
 vakavaraisuusuudistuksen valossa - erityistapauksena  
 asuntorahoitus  
 Ohjaaja: Mika Kärkkäinen  
 Tutkinto: Kauppatieteiden maisteri  
 Laitos: Talousoikeuden laitos  
 Oppiaine: Talousoikeus  
 Aloitusvuosi: 2004  
 Valmistumisvuosi: 2006 Sivumäärä: 105

---

## TIIVISTELMÄ

Baselin pankkivalvontakomitea on uudistanut pankkien vakavaraisuutta koskevia säännöksiä yhdessä EU:n kanssa. EU-jäsenyyden myötä luottolaitosten säännöksiä on yhtenäistetty vastaamaan Euroopan rahamarkkinoiden tarpeita. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan Basel II -vakavaraisuusuudistuksen sisältöä ja vaikutusta luottolaitosten luottoriskien hallintaan ja pankkisääntelyyn. Konkreettisenä esimerkkinä tutkimuksessa käsitellään asuntorahoitukseen kohdistuva luottoriskien hallinta, jossa tavoitteena on selvittää, miten vakavaraisuussääntely, sekä Rahoitustarkastuksen ohjeet tulevat vaikuttamaan asuntorahoitusprosessiin sekä asuntoluottojen riskienhallintaan ja valvontaan. EU-direktiiveihin perustuva vakavaraisuussuositus tulee vaikuttamaan luottolaitosten toimintaan kansallisen lainsäädännön ja tarkennettujen Rahoitustarkastuksen säännösten kautta. Tutkimuksen tarkastelunäkökulma on lainopillinen, mutta siinä on myös oikeustaloustieteellisiä piirteitä. Pankkitoiminnan sääntelyn tutkiminen, erityisesti pankkikriisin jälkeen vaatii tutkimuskohteen ymmärtämistä muutenkin kuin vain oikeusnormien valossa.

Luottoriskit ovat pankkitoiminnan yleisin riskinlähde. Luottoriskien hallinnan periaatteissa korostuu luotonannon tavoitteiden asettaminen, luottolaitoksen johtaminen, toimintatapojen noudattaminen, valvonta sekä raportointi vakavaraisuusuudistuksen säännösten puitteissa. Asuntorahoituksen osalta pankkisääntelyn yksityiskohtien suunnittelu, toteutus ja seuranta edellyttävät tietoa siitä, miten luottopäätöksiä tehdään ja mihin sääntelyllä pyritään vaikuttamaan. Kokonaisvaltainen vakavaraisuuden hallintaprosessi korostaa luottolaitosten omien varojen määrää, hallinnon, sisäisen valvonnan, ja yleisen riskienhallintakulttuurin kehittämistä.

---

Avainsanat: Basel II, luottolaitos, luottoriski, riskienhallinta, luottoluokittelu





## 1. JOHDANTO

### 1.1 Tutkimuksen taustaa

1980-luvun rajua nousukautta ja talouden ylikuumenemista seurasi 1990-luvun alussa syvä talouslama ja pankkikriisi, jotka ovat vieläkin monen muistissa. Nousukauden aikana pankit ottivat toiminnassaan suuria riskejä. Asuntorahoituksen osalta luotonottajilta ei vaadittu riittäviä takuita luottojensa vakuudeksi, eikä maksukykyä tarkistettu pankeissa tarpeeksi kattavasti. Kansantalouden käännyttyä jyrkkään laskuun realisoituivat myös pankkien riskit. Taustalla oli kansainvälisen kilpailun avautuminen. Siirryttiin suojatusta, säännellystä taloudesta avoimiin markkinoihin, joka vei monet yritykset ja yksityishenkilöt taloudellisiin vaikeuksiin ja pankit luottotappiokierteeseen.<sup>1</sup> Korkotason nousu pakotti myös koko rahoitustoimialan voimakkaaseen kustannuskarsintaan ja samalla uusien tuottojen etsintään. Pankkikriisistä ja talouslamasta on selvitty, mutta onko sen aikaisista virheistä otettu opiksi.

Tehokkaan ja kehittyneen talouden perusedellytyksiin kuuluu rahoitusjärjestelmän vakaus ja luotettavuus. Pankki ja rahoitusala on aina ollut tarkoin säännelty ja valvottu toimiala.<sup>2</sup> Rahoitustoimintaa säätelevien lakien ja säännösten tarkoituksena on rahoitustoiminnan vakaus ja luottolaitosten toiminnan vahvistaminen.

Laman jälkeen luotonantoon liittyviä ohjeistuksia ja sääntöjä on ollut aihetta tarkastaa uudelleen. Pankkisääntelyn yhtenä keskeisenä tavoitteena onkin ennaltaehkäistä pankkien liiallista riskinottoa luotonannossa sekä siitä mahdollisesti kehittyviä kriisejä.<sup>3</sup> EU -jäsenyyden myötä on ollut aihetta myös yhtenäistää EU -jäsenvaltioiden luottolaitosten säännöksiä vastaamaan Euroopan rahamarkkinoiden tarpeita.

Asuntorahoitus on vain yksi osa luottolaitosten toimintaa. Riskienhallinnassa asuntolainoitukseen liittyviä riskejä ei kuitenkaan tule väheksyä eikä jättää huomioimatta. Asuntokauppa on viime aikoina käynyt kuumana ja pitkään jat-

---

<sup>1</sup> Lehtiö 2004: 23 – 29.

<sup>2</sup> Kärävä, Riihimäki & Kärävä 2002: 640.

<sup>3</sup> Vihanto 2004: 115.

kuneen alhaisen korkotason myötä lainaa on myös uskallettu hakea rohkeasti. Laman muistot ovat haalenneet ja varsinkin nuoremman sukupolven usko tulevaisuuteen ja jatkuvaan nousukauteen on ollut käsin kosketeltavaa.

Asuntorahoituksen osalta pankkisääntelyn yksityiskohtien suunnittelu, toteutus ja seuranta edellyttävät tietoa siitä, miten luottopäätöksiä tehdään ja mihin sääntelyllä pyritään vaikuttamaan. <sup>4</sup> Pankkisääntelyä tulee kehittää systemaattisesti, sillä jatkuvasti ja nopeasti muuttuvassa maailmassa tulevaisuuteen liittyvien riskien ennakointi tulee yhä tärkeämmäksi.

Basel II-kansainvälinen vakavaraisuusuudistus tuo pankkisääntelyyn uusia ohjeita ja sääntöjä joita jokaisen EU -jäsenmaan tulee noudattaa. Uudistuksen tavoitteena on kannustaa luottolaitoksia kehittyneempien riskienhallintamenetelmien käyttöön, tavoitteena estää uuden kansainvälisen pankkikriisin syntyminen.

Uusi vakavaraisuussäännöstö koostuu kolmesta osa-alueesta, jotka koskevat pankkien minimipääomavaatimuksia, valvontaprosessia ja markkinakuria. Sääntelyn avulla pyritään varmistamaan pankkien omien varojen riittävyys, riskienhallinnan jatkuva kehittäminen ja rahamarkkinoiden vakaus. Uudistuksessa on olennaista, että luottoriskin vakavaraisuusvaatimus voidaan laskea sekä ns. standardimenetelmää käyttäen, että valvontaviranomaisen eli Rahoitustarkastuksen hyväksymän pankkien omaan sisäiseen riskiluokitukseen perustuvien menetelmien avulla.<sup>5</sup> Sisäisten luottoluokitusten käyttöönotto, sekä uudistuksen muut tulevat tarkennetut ohjeet ja säännöt antavat luottolaitoksille tukea onnistuneeseen asuntorahoitusprosessiin, päätöksentekoon ja luottorisienhallintaan sekä työkaluja mahdollisten riskien ennakoitavuuteen.

Vakavaraisuusuudistuksen vaikutukset eivät rajoitu ainoastaan vakavaraisuuden laskentaan, vaan uudet säännökset tulevat vaikuttamaan lähes jokaisen pankkilaisen päivittäiseen työhön. Pankkien vakavaraisuussäännöstö uusiutuu vaiheittain vuoden 2007 alusta lähtien ja suurimpien suomalaisten pankkiryhmien tavoitteena on siirtyä sisäisten luottoluokitusten käyttöönottoon EU-direktiivien mukaisesti 1.1.2008 mennessä. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeisiin pohjautuvat EU -direktiivit aiheuttavat nykyiseen luottolaitoslakiin sen

---

<sup>4</sup> Vihanto 2004: 117.

<sup>5</sup> VM 12/2004.

verran muutoksia, että uudistuksen myötä nykyinen luottolaitoslaki on ehdotettu kumottavaksi ja korvattavaksi uudella lailla, joka tulee voimaan vuoden 2007 alusta lähtien.<sup>6</sup>

Rahoitustoimialan jatkuva kehittäminen markkinoiden muuttuessa on tärkeää. Pankkien nykyiset vakavaraisuusvaatimukset (Basel I) ovat vuodelta 1988, jotka Basel II tulee muuttamaan. Nykyiset voimassa olevat vaatimukset eivät enää riittävästi vastaa pankkien liiketoiminnan todellisia riskejä, eivätkä pankeissa tapahtunutta riskienhallinnan kehitystä ja tasoa.<sup>7</sup>

Rahoitusmarkkinoiden vapautuminen, kasvava kilpailu luottolaitosten välillä sekä pitkään jatkunut matala korkotaso ovat oleellisesti vaikuttaneet pankkien toimintaan ja kannattavuusvaatimuksiin, väheksymättä lainkaan informaatio-tekniologian kehittymistä. Asiakkaille on tulevaisuudessa yhä enemmän ottajia. Kovasta kilpailusta huolimatta on tärkeää, että pankit muistavat välttää toiminnassaan suuria riskejä, jotka voivat vaarantaa koko pankin toiminnan. Kannattavuuden kannalta on tärkeää, että tulostavoitteet saavutetaan hallitusti ja riskejä karttamalla. Asuntolainojen osalta on tärkeää, että luotonmyöntö tapahtuu vaadittavien ohjeiden ja sääntöjen mukaisesti ja että vakuusvaatimuksista ei lipsuta.

Pitkään jatkuneen alhaisen korkotason myötä kotitalouksien velkaantuminen suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin<sup>8</sup> lisääntyi viime vuonna (2005) kymmenen prosenttiyksikköä. Asuntojen korkeasta hinnasta huolimatta, suomalaisten velkaantuminen on keskittynyt juuri asuntolainoihin ja viime vuosina kuluttajien reaalitytulot eivät ole kasvaneet läheskään yhtä paljon kuin kulutus.<sup>9</sup> Myös Rahoitustarkastus on useaan otteeseen julkisesti ilmaissut huolensa asunto-markkinoiden ylikuumenemisesta. Kapeat korkomarginaalit, laina-aikojen piteneminen ja lipsuminen vakuusvaatimuksista ovat aiheuttaneet huolta pankkien riskienhallinnasta ja kantokyvystä pitkällä aikavälillä.

---

<sup>6</sup> HE 21/2006: 10.

<sup>7</sup> VM 12/2004.

<sup>8</sup> Velka suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin tarkoittaa, mitä kotitalouksilla jää käteen verojen jälkeen.

<sup>9</sup> Pohjalainen 15.3.2006: 17.

Luottolaitosten kehittyminen on myös kulkenut kohti ns. finanssikonglomeraatteja eli suuria pankki- ja vakuutusalan yhteenliittymiä.<sup>10</sup> Viimeisin yhteenliittymä syntyi, kun OKO:n ja Pohjolan yhdistyminen ponnahti julkisuuteen syyskuussa 2005. Rahoitustoimien yhdistäminen aiheuttaa uusia riskejä. Vakavaraisuusvaatimusten onkin oltava tästä syystä riittäviä, jotta niillä voidaan vastata riskeihin, joita syntyy rahoitusryhmittymän toimiessa samanaikaisesti aloilla, jotka perinteisesti ovat olleet erillisiä.<sup>11</sup>

## 1.2 Tutkimustehtävä

Tässä tutkimuksessa käsittelen luottolaitosten pankkisääntelyä sekä Basel II -vakavaraisuusuudistuksen vaikutusta luottoriskienhallintaan pankin näkökulmasta. Konkreettiseksi esimerkiksi nostan asuntorahoitukseen kohdistuvan luottoriskien hallinnan, jossa tavoitteena on selvittää, miten vakavaraisuussääntely, sekä Rahoitustarkastuksen ohjeet tulevat vaikuttamaan asuntorahoitusprosessiin sekä asuntoluottojen riskienhallintaan ja valvontaan. Rahoitusprosessissa on tärkeää huomioida, mitä tekijöitä rahoittajan tulee ottaa huomioon maksimoidakseen riskienhallinnan. Keskeisen osan tästä riskienhallinnasta muodostaa tiedonantovelvollisuus, joka koskee sekä pankkeja, Rahoitustarkastusta että velallista.

Vakavaraisuusuudistus tulee vaikuttamaan luottolaitosten toimintaan Suomen lainsäädännön sekä tarkennettujen Rahoitustarkastusten säännösten kautta. Baselin komitean vakavaraisuussuositukseen perustuvien EU-direktiivien täytäntöönpano edellyttää siinä määrin uusia säännöksiä, että nykyinen voimassa oleva luottolaitoslaki on ehdotettu kumottavaksi kokonaan uudella luottolaitoslailla. Lisäksi useisiin muihin lakeihin tulee uudesta laista johtuvia muutoksia.

Aiheen ajankohtaisuutta ei tarvitse paljoa perustella. Luottolaitosten riskienhallinta ja rahoitustoimialan muut haasteet ja muutokset jatkuvasti muuttuvassa maailmassa ovat aina ajankohtaista tutkittavaa. Erityisesti finanssitoimialaa

---

<sup>10</sup> Pankki- ja vakuutusryhmittymällä tarkoitetaan laissa yritysryhmää, johon kuuluu sekä rahoitusalan että vakuutusalan yrityksiä. Ryhmittymän määritelmä täyttyy, jos ryhmittymän emoyritys on luottolaitos, sijoitusyhtiö, vakuutusyhtiö tai laissa tarkoitettu omistusyhteisö, ja ryhmittymään kuuluvista yrityksistä vähintään yksi on suomalainen luottolaitos tai sijoituspalveluyritys ja vähintään yksi on suomalainen vakuutusyhtiö. Laki Rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta 30.7.2004/ 699.

<sup>11</sup> Euroopan Parlamentin ja Neuvoston direktiiviehdotus finanssiryhmittymään kuuluvan luotto- ja vakuutusyritysten ja sijoituspalveluyritysten lisävalvonnasta 2001/0095.

koskevat rakennejärjestelyt sekä rahoitusmarkkinoiden yhdentymisen ja globalisaatio sekä EU-tason sääntely vaikuttavat luottolaitosten toimintaan tällä hetkellä vahvasti. Aihevalinta on myös kirjoittajan oman mielenkiinnonkohde. Pankkisääntelyyn, muihin oikeudellisiin lähdeaineistoihin, vakavaraisuus uudistuksen sääntöihin sekä myös talousteorian näkökulmaan perustuvaa tutkimusta syventää kirjoittajan omakohtainen työkokemus rahoitusasiantuntijana Vaasan Osuuspankissa.

### 1.3 Tutkimuksen rakenne ja rajaukset

Tutkimuksessa pankilla tarkoitetaan talletuspankkeja, jotka ammattimaisesti hankkivat yleisöltä talletuksia ja käyttävät näitä talletuksia eteenpäin luotonannossa. Laki määrittelee edellä tarkoitettua toimintaa harjoittavan talletuspankin luottolaitokseksi<sup>12</sup>. Myös EU käyttää pankkisektoria säännellessään luottolaitos-termiä (Credit Institution) pankista, joka vastaanottaa yleisöltä talletuksia ja myöntää luottoja omaan lukuunsa<sup>13</sup>. Valvojalla tässä tutkimuksessa tarkoitetaan Rahoitustarkastusta ja valvottavalla tarkoitetaan kaikkia Rahoitustarkastuksen valvottavia luottolaitoksia.

Olen jakanut tutkimuksen kuuteen osaan. Tutkimustehtävän ja siihen kohdistuvan lähdeaineiston käsittelyn jälkeen käsittelen yleisesti nykyistä pankkisääntelyn tilaa sekä sääntelyyn lain muutoksen yhteydessä tulevia muutoksia. Kolmannessa osassa kerron Basel II-vakavaraisuus uudistuksesta, jossa selvitän mitä tavoitteita uudistuksella on, sekä kerron lyhyesti uuden vakavaraisuuskehikon sisällöstä ja aikataulusta.

Kappaleessa neljä käsittelen luottoriskien hallinnan keskeisiä periaatteita sekä hallinnan organisaatiota ja vastuita Basel II -uudistuksen valossa. Näiden taustatietojen ymmärtäminen on tärkeää, jotta lukijalle muodostuu kokonaisvaltainen kuva riskienhallinnan järjestämisestä organisaatiossa. Kappaleessa viisi haluan luottoprosessin kuvauksella antaa lukijalle kattavan kuvan onnistuneesta luotonannosta, jossa pankin henkilökunnalla on suuri vastuu lain, Rahoitustarkastuksen ohjeiden sekä pankin sisäisten ohjeiden noudattamisessa. Kappaleet neljä ja viisi kokoavat luottoriskien hallinnan keskeiset periaatteet, joissa koros-

<sup>12</sup> Kärävä ym. 2002: 641.

<sup>13</sup> Anttila 1996: 166.

tuu luotonannon tavoitteiden asettaminen, luottolaitoksen johtaminen, toimintatapojen noudattaminen, valvonta sekä raportointi vakavaraisuusuudistuksen säännösten puitteissa.

Viimeiseksi kokoon uudistuksen mahdolliset tulevat vaikutukset asuntorahoituksen ja luottoriskien hallinnan osalta kattavaksi selvitykseksi, jossa pohdin myös tulevaisuuden pankkimailman mahdollisia riskejä sekä pankkisääntelyn kehitystä.

Tutkimuksessa käsitellään luottoriskejä. Muita pankkitoiminnan riskejä ei käsitellä tutkimuksessa syvällisesti. Basel II:n vaikutukset luottolaitosten markkinakuriin ja valvontaprosessiin käsitellään tutkimuksessa vain suppeasti. Myös yritys- ja kulutusluotot jäävät tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Vakavaraisuusuudistuksen tuomiin uusiin pääomavaatimusten laskentasääntöihin en myöskään paneudu tässä työssä vaan kohdistan pohdiskelun oikeudellisiin normeihin ja pankkisääntelyyn. Riskienhallinnassa lähtökohtana pidetään varsin usein matematiikkaan, numeroihin ja todennäköisyyksin perustuvia malleja, jotka muodostavatkin riskienhallinnan kovan ytimen. Tämän näkemyksen mukaan epävarmuus ja riskit ovat ennakoitavissa, mitattavissa, mallinnettavissa ja arvioitavissa. Mutta, riskienhallinnassa on tänä päivänä kyse muustakin. Kyse on yleisestä riskienhallinnan ymmärtämisestä, riskienhallinnan mieltämisestä systemaattiseksi, johdettavaksi ja kokonaisvaltaiseksi menetelmäksi.<sup>14</sup>

#### 1.4 Tutkimusmenetelmä ja lähdeaineisto

Lainoppi eli oikeusdogmatiikka tulkitsee ja systematisoi voimassa olevaa oikeutta. Tämä on vain yksi näkökanta oikeuteen. Lainsäädäntö suuntautuu tulevaisuuteen ja tuleviin muutoksiin. Lainsäädäntötutkimuksessa tyypillisiä kysymyksiä ovat miten ja miksi jokin säädös syntyi, miten se toteutuu, sekä mitä vaikutuksia se mahdollisesti saa aikaan tai on jo saanut aikaan.<sup>15</sup> Aarnion<sup>16</sup> mukaan oikeussäännökset antavat yksilölle suojaa sekä muita yksilöitä, että valtiota vastaan. Lisäksi oikeusvaltioajattelu painottaa erityisesti ennustettavuutta ja oikeusnormien luonnetta yleisinä ohjausinstrumentteina. Laki on vaikutus-

<sup>14</sup> Kuusela, Ollikainen 2005: 13.

<sup>15</sup> Rauthovi 2005b: 1249.

<sup>16</sup> Aarnio 1989: 19.

kanava käyttäytymiseen ja lainvalmistelu poliittista suunnittelua yhteiskunnan olosuhteiden parantamiseksi.<sup>17</sup>

Halme<sup>18</sup> korostaa, että lainsäädäntöprosessin tulisi olla sellainen, että se johtaa yhteiskunnassa terveeseen vastuiden jakautumiseen, terveisiin informaation julkistamisvaatimuksiin sekä kilpailusäännöksiin. Lainsäädännön sisällössä ratkaisevaa on lainsäädännön tavoite, järjestelmän vakauden turvaaminen ja sen kanssa johdonmukaiset yksittäiset säännökset.

Vallitsevan lainopin tulkinta on olennaista tässä tutkimuksessa, mutta ei suinkaan ainoa näkökanta. Tutkimuksessa on myös oikeustaloustieteellisiä (*Law and economics*) piirteitä. Oikeustaloustiede edustaa sekä sisäistä, että toisaalta ulkoista näkökulmaa oikeusjärjestykseen. Tässä suhteessa se poikkeaa perinteisestä lainopista, joka edustaa puhtaasti sisäistä näkökulmaa.<sup>19</sup> Oikeustaloustiede on lain ja yhteiskunnan vuorovaikutusta, jossa käytetään hyväksi sekä voimassa olevan oikeuden sääntöjä (*De lege lata*), että tulevaisuuteen mahdollisesti laadittavien oikeussääntöjen (*De lege ferenda*) sisältöä.<sup>20</sup> Pankkitoiminnan ja sääntelyn keskeiset argumentit on kehitetty taloustieteessä. Anttilan<sup>21</sup> mukaan taloustiede auttaa tutkijaa ymmärtämään tutkimuskohdettaan. Pankkitoiminnan sääntelyn tutkiminen, erityisesti pankkikriisin jälkeen vaatii tutkimuskohteen kokonaisvaltaista ymmärtämistä muutenkin kuin vain oikeusnormien valossa.

Tutkimuksen lähdeaineistona käytetään varsinaisten lakitekstien lisäksi myös lainvalmisteluaineistoja, kuten komiteamietintöjä, työryhmien mietintöjä ja hallituksen esityksiä. Esitöiden merkitys on aina sidottu vallitsevaan oikeuskulttuuriin ja niiden tulkinta on tärkeä osa itse lainvalmistelua. Esityöt saavat sitä suuremman painoarvon, mitä lähempänä ne ovat sisällöllisesti ja ajallisesti lopullista lakia<sup>22</sup>. Lain esityöt antavatkin meille kaikille tärkeää sääntötietoa nimenomaan tulkintatiedon muodossa. Lisäksi ne antavat reaalityötä yhteiskunnallisista oloista ja yhteiskuntapoliittisista tavoitteista. Tiedonlähteenä käytetään myös Rahoitustarkastuksen ohjeita ja määräyksiä, oikeuskirjallisuutta sekä taloustieteellistä kirjallisuutta ja niissä esitetyjä näkemyksiä pankkisääntelyn ja

---

<sup>17</sup> Kivivuori 1986: 14–15.

<sup>18</sup> Halme 1999: 106.

<sup>19</sup> Määttä 1999: 10.

<sup>20</sup> Siltala 2001: 17.

<sup>21</sup> Anttila 1996: 14.

<sup>22</sup> Tolonen Hannu 2003: 116.



pankkivalvonnan lähtökohdista ja keinoista tehokkaan valvonnan toteuttamiseksi.

## 2. PANKKISÄÄNTELY SUOMESSA

### 2.1 Pankkijärjestelmän erityispiirteet

Pankkijärjestelmällä on monia erityispiirteitä, jotka tuovat hyötyä sekä järjestelmän eri osapuolille, että koko kansantaloudelle. Tehokkaan rahoituksen välityksen lisäksi pankit mahdollistavat myös tehokkaan maksuliikenteen. Pankkien hyödyllisyyttä on usein perusteltu sillä, että niiden on katsottu voivan pienentää välitykseen liittyviä transaktiokustannuksia, sillä pankki pystyy hoitamaan ylijäämäsektorin varat tehokkaasti ja organisoidusti alijäämäsektorille. Pankki pystyy kokoamaan pienistä sijoituksista rahoituksen suurellekin lainan tarvitsijalle ja toisaalta suuri sijoitus voidaan pankin avulla hajauttaa pieniin osiin.<sup>23</sup>

Talletuksina keräämistään varoista pankit antavat luottoja. Anttilan<sup>24</sup> mukaan pankit luovat rahaa, koska talletuksia pidetään rahana ja pankit käyttävät talletuksia luotonantoon. Tällä toiminnalla pankit kierrättävät varoja ja luovat yhteiskuntaan maksuvalmiutta. Myös muu lainasuhteisiin liittyvä hallinnointi ja perintätoimenpiteet ovat tärkeä osa pankin toimintaa. Pankkien rooli rahoitus-sopimusten valvojina liittyykin pankin ja sen velallisen välisiin yhteyksiin.<sup>25</sup> Luotonannon osalta pankin erityispiirteisiin kuuluukin juuri luotonantoon liittyvien sopimusten pitkäkestoisuus. Huomioitava on myös se, että kaikilla yrityksillä ei ole edellytyksiä hankkia rahoitusta arvopaperimarkkinoilta, johtuen esim. organisaation koosta. Pienet yritykset ovatkin Suomessa pääasiassa pankkiluottojen varassa.<sup>26</sup>

Rahoituksen välittämisen lisäksi pankeilla on tärkeä rooli myös informaation tuottajana, sillä pankit ovat ylivertaisia informaation tuottajia ja hyödyntäjiä verrattuna rahoituksen kysyjien ja sijoittajien tuottamaan informaatioon.<sup>27</sup> Ol-lakseen hyödyllinen, pankeilla on oltava tietoa, jota tallettajilla ei ole. Pankkien olemassaolon oikeutus liittyy tämän päivän näkemysten mukaan erityisesti informaatioon sen epätäydellisyydestä ja epäsymmetriasta aiheutuvien ongelmien

---

<sup>23</sup> Lehtiö 2004: 14.

<sup>24</sup> Anttila 1996: 25.

<sup>25</sup> Halme 1999: 68.

<sup>26</sup> Anttila 1996: 33.

<sup>27</sup> Halme 1999: 69.

en vähentämiseen ja eliminoimiseen.<sup>28</sup> Pankki nähdäänkin tuotannollisena yrityksenä, jonka lopputuote on informaatio.<sup>29</sup>

## 2.2 Normiperusta

Anttilan mukaan pankkitoimintaa koskeva sääntely voidaan jakaa kolmeen osaan – alueeseen: Rakennesääntöihin (kuten toimialarajoitukset), käyttäytymissääntöihin (varsinaisen toiminnan sääntely) sekä toimintaa ja vakautta turvaavaan sääntelyyn (esimerkiksi vakavaraisuussääntöihin).<sup>30</sup>

Pankkitoimintaa on jo yli sadan vuoden ajan säädelty lainsäädännöllä ja viranomaismääräyksin. Rahoitusalan yritysten toiminnan on oltava terveellä ja vakaalla pohjalla. Tästä pitävät huolen EU:n direktiivit, Suomen lait ja asetukset, Rata:n määräykset ja ohjeet. Vuodesta 1987 pankkilainsäädäntöömme on kehitetty erityisesti vastaamaan yleiseurooppalaista luotto – ja rahoituslainsäädäntöä. Laki luottolaitostoiminnasta (1607/1993) korvasi aiemman rahoitustoimintalain, jonka voimaantulo ja lainsäädäntö kytkettiin ETA – sopimuksen voimaantumiseen. Luottolaitoslakia on muutettu vuoden 1994 voimaantumisen jälkeen useasti, mutta lähtökohtaisesti tämä muutos merkitsi Suomen lainsäädännön saattamista Euroopan luottolaitosdirektiivejä vastaavalle tasolle.<sup>31</sup>

Suomen rahoitusjärjestelmä on varsin pankkikeskeinen. Pankkitoiminta on aina ollut hyvin vahvasti säännöstelty toimiala moniin muihin aloihin verrattuna. Luottolaitoslainsäädännön tarkoituksena on ollut turvata luottolaitoksen hoitaminen terveiden liikeperiaatteiden mukaisesti niin, etteivät luottolaitoksen maksuvalmius ja vakavaraisuus vaarannu.<sup>32</sup> Luottolaitossäännöstö koskee koko luottolaitoksen elinkaarta aina luottolaitoksen perustamisesta mahdolliseen lopettamiseen saakka. Luottolaitoslaki koskee liiketoimintaa, jossa ammattimaisesti hankitaan yleisöltä talletuksia tai muita takaisinmaksettavia varoja ja jossa näillä varoilla tarjotaan omaan lukuun luottoja ja muuta niihin verrattavaa ra-

---

<sup>28</sup> Rauthovi 2005a: 1079.

<sup>29</sup> Halme 1999: 69.

<sup>30</sup> Anttila 1996: 46–47.

<sup>31</sup> Kärävä ym.2002: 640.

<sup>32</sup> Hemmo 2001: 7.

hoitusta joko suoraan tai samaan konserniin tai konsolidointiryhmään kuuluvan yrityksen välityksellä.<sup>33</sup>

Ulkomaisten pankkien tulo Suomeen sekä finanssikonglomeraattien (pankki – ja vakuutusryhmittymien) perustaminen on olennaisesti kiristänyt kilpailua ja vaikuttanut myös pankkien kannattavuusvaatimuksiin. Syksyllä 2001 annettiin hallituksen esitys (165/2001), jossa ehdotettiin säädettäväksi erillinen laki rahoitus - ja vakuutusryhmittymien valvonnasta. Laki tuli voimaan vuonna 2002.

Tärkeä rooli pankkitoiminnan säännöstelyssä, erityisesti riskien tunnistamisessa ja riskienhallinnan kehittämisessä on rahoitusvalvoilla. Useimmissa maissa toimii valtiovallan asettama valvontaviranomainen, jonka tehtävänä on pankkien ja muiden rahoitusmarkkinoilla toimivien valvonta. Suomessa tämä viranomainen on Rahoitustarkastus (Rata) joka toimii Suomen Pankin yhteydessä. Rahoitustarkastuksen toiminnan tavoitteena on rahoitusmarkkinoiden vakaus ja luottamuksen säilyminen rahoitusmarkkinoiden toiminnassa. Tämä tavoite on myös kirjattu lakiin Rahoitustarkastuksesta (503/93), joka tuli voimaan 1.10.1993. Lisäksi Rata pyrkii toiminnallaan jo ennakolta tunnistamaan riskit ja muutokset, jotka uhkaavat rahoitusmarkkinoiden vakautta. Rahoitustarkastuksen hallintoon sovelletaan lisäksi lakia Suomen Pankista (719/1997) ja muita Suomen Pankkia koskevia säännöksiä.

Rahoitustarkastuksella on keskeinen rooli Basel II uudistuksen läpiviemisessä. Rahoitusmarkkinoiden valvonta ja sääntely ovatkin Rata:n ydinliiketoimintoja ja Rata osallistuu aktiivisesti rahoitusmarkkinoiden lainsäädännön valmisteluun kotimaassa ja EU:ssa. Sääntelytoimintaan kuuluu olennaisesti lain soveltaminen ja ohjeistus kuten esim. lausuntojen ja kannanottojen valmistaminen. Toiminnallaan Rata pyrkii myös aktiivisesti tukemaan EU-tason lainsäädäntöä ja valvontaa sekä toimintatapojen yhtenäistämistä EU-alueella.

Kansainvälisessä pankkitoiminnassa joudutaan ottamaan kantaa myös valvontaviranomaisten toimivaltasuhteisiin. Lähtökohtana EU – luottolaitosnormistossa on luottolaitoksen kotijäsenvaltion toimivalta, jonka mukaisesti luottolaitoksen liiketoimintojen ja vakauden valvonta on pääosin kotijäsenvaltion viran-

---

<sup>33</sup> Kärävä ym. 2002: 640. Ks. myös LuottolaitosL. 1 §.

omaisten tehtävä.<sup>34</sup> Rahoitustarkastuslain 16b §:n mukaan Rata valvoo suomalaisten pankkien sivukonttoreita ja palvelutarjontaa ETA-alueella.<sup>35</sup>

*EU – sääntelyssä on painotettu valvontaviranomaisten välisen yhteistyön ja tietojen vaihdon merkitystä, eivätkä sijoittautumisvaltion viranomaiset ole kokonaan sivussa valvonnasta. Näillä on muun muassa toimivalta ryhtyä aiheellisiin toimenpiteisiin yleisen edun suojelemiseksi annettujen säännösten vastaisen toiminnan ehkäisemiseksi ja siitä rankaisemiseksi. Sama koskee kiireellisiä varotoimia, joilla suojellaan asiakkaan etuja.*<sup>36</sup>

Luottosopimuksessa on yleensä kysymys velvoiteoikeudellisesta oikeussuhteesta ja sovellettavat säännökset ovat velvoiteoikeuden alueelta.<sup>37</sup> Asuntorahoitus perustuu luottosopimuksen syntymiseen pankin ja yksityishenkilön välillä. Velallisen ja velkojan oikeudellista suhdetta rahaveloissa on oikeusajattelussa tarkasteltu pitkään velkakirjaoikeudellisena kysymyksenä. Velkakirjalailalla onkin edelleen keskeinen asema luottosuhteita koskevana normistona.<sup>38</sup> Myös sopimusoikeudella on keskeinen rooli luottosuhteissa. Sopimuksen syntymisen, vakioehtosopimusten merkityksen, sopimuksen sisällön myöhemmän muuttamisen, ehtojen tulkinnan ja osapuolten sopimusrikkomusten seuraamusten arvioinnissa sopimusoikeudella on olennainen merkitys.

Hemmo<sup>39</sup> korostaa, että luottosopimuksessa oikeustoimen sisältö määräytyy lain, sopimusehtojen ja osapuolten toimenpiteiden perusteella. Puhuttaessa laista normilähteenä viitataan sekä säädettyyn lakiin että luottosuhteita koskeviin yleisiin oppeihin ja oikeusperiaatteisiin. Näitä ovat mm. kirjalliset ja suulliset sopimusehdot sekä markkinointi-informaatio.

Luottosuhteessa on kyse muustakin kuin vain rahavelan antamisesta ja yhä enemmän on alettu kiinnittämään huomiota myös luotonantajan velvoitteisiin. Luotonantajan vastuu eli *Lender Liability*- käsitteellä on pyritty tuomaan esille se, että luotonantajalla on oikeussuhteessa moninaisia tiedonantovelvoitteita, koskien myönnettävää luottoa, vakuuksia sekä myös perintävaiheeseen liittyviä

<sup>34</sup> Hemmo 2001: 28. Ks. myös Direktiivi 2000/12EY, artikla 26.

<sup>35</sup> Laki Rahoitustarkastuksesta 16b§

<sup>36</sup> Hemmo 2001: 28. Ks. myös 2000/12 EY, artikla 22

<sup>37</sup> Saarnilehto, Tuomisto 1995: 3.

<sup>38</sup> Aurejärvi, Hemmo 2004: 3.

<sup>39</sup> Hemmo 2001: 73.

velvollisuuksia.<sup>40</sup> Huhtamäki<sup>41</sup> korostaa, että luotonantajavastuu juridisena ilmiönä on selvästi siviilioikeudellinen. Luotonantajavastuu käsittää sekä sopimusoikeutta, että vahingonkorvausoikeutta. Huhtamäki määrittelee luotonantajavastuun pankin tai muun rahoittajan sopimukseen, tuottamukseen tai ankaraan vastuuseen perustuvaksi korvausvastuiksi luotonottajalle aiheutetuista vahingoista.

Myös Hyvällä pankkitavalla on merkitystä luottosuhteessa. Suomen pankkiyhdistyksen määräämät Hyvän pankkitavan säännöt sisältävät asiakkaan ja pankin välistä suhdetta sekä pankkien toimintatapoja koskevia periaatteita ja käytäntöjä. Hyvään pankkitapaan kuuluu, että pankki tuntee asiakkaansa sekä hänen taloudellisen tilansa asiakassuhteen edellyttämässä laajuudessa. Asiakassuhde perustuu molemminpuoliseen rehellisyyteen ja luottamukseen, jota pitkäaikainen asiakassuhde vahvistaa.<sup>42</sup>

### 2.3 Talletussuoja

Talletuspankkien on tallettajien saamisten turvaamiseksi kuuluttava yhteiseen talletussuojarahastoon. Rahastoon kerättäviä varoja ei käytetä pankkien vakavaraisuuden tukemiseen, vaan sen tehtävänä on turvata tallettajien saamiset, mikäli yksittäinen pankki joutuisi maksukyvyttömäksi.<sup>43</sup>

Talletussuojarahaston toiminnasta ja kustannuksista vastaavat talletuspankit yhteisvastuullisesti. Talletuspankin kannatusmaksu muodostuu luottolaitoslain 65d §:n mukaan kiinteästä maksusta ja pankin konsolidoituun vakavaraisuuteen perustuvasta maksusta.<sup>44</sup> Oheisen pykälän sanamuotoa tarkistetaan vakavaraisuusuudistuksen myötä. Uuden säännösten mukaan kannatusmaksu lasketaan yksittäisen pankin vakavaraisuuden perusteella ja konsolidoidun vakavaraisuuden perusteella ainoastaan emopankin ja siihen rinnastettavan omistusyhteisön tytäryhteisön osalta.<sup>45</sup> Emoluottolaitokseen rinnastettava omistusyhteisön tytäryhteisö määritellään tarkemmin uuden lain 72§:n 2 momentissa.

---

<sup>40</sup> Aurejärvi ym. 2004: 3.

<sup>41</sup> Huhtamäki 1993: 4.

<sup>42</sup> Suomen pankkiyhdistys 2004.

<sup>43</sup> Kärävä ym. 2002: 650.

<sup>44</sup> Luottolaitoslaki 65d §.

<sup>45</sup> He 21/2006 99 §.

Talletussuojarahastoon maksettua kannatusmaksua ei lasketa pankin varoiksi. Tästä syystä talletussuojarahastoon kuuluvalla pankilla ei ole oikeuttaan vaatia osuuttaan rahastosta takaisin itselleen, eikä osuutta voida luovuttaa toiselle.<sup>46</sup>

Talletussuojajärjestelmä tuli voimaan vuoden 1998 alusta kun luottolaitoslakia muutettiin (1229 / 97). Järjestelmä turvaa asiakkaan pankkitalletukset korkeintaan 25,000 euroon saakka. Aikaisemmin talletussuoja kattoi talletukset täysimääräisesti.<sup>47</sup> Voimaan tulleen talletussuojarahastoa koskevan lainsäädännön mukaan Osuuspankkien yhteenliittymään kuuluvia talletuspankkeja pidetään talletussuojan osalta yhtenä pankkina.

Talletussuojan enimmäismäärä on asiakaskohtainen. Poikkeuksen enimmäismäärästä muodostavat varat, jotka ovat todistettavasti peräisin tallettajan omassa käytössä olleen asunnon myynnistä ja jotka tallettajan on tarkoitus käyttää uuden asunnon ostamiseen.<sup>48</sup> Tällaiset varat korvataan Luottolaitoslain mukaan täysimääräisesti kuuden kuukauden aikaraja huomioon ottaen.<sup>49</sup>

## 2.4 Vakuusrahasto

Luottolaitoksen muutoksella (1229 / 97) muutettiin pankkien vakuusrahastoista annettuja säännöksiä. Muutoksen seurauksena valtion vakuusrahastot eivät ole enää talletuspankeilla pakollisia, mutta pankin vakaan toiminnan turvaamiseksi talletuspankki saa kuulua vapaaehtoisesti vakuusrahastoon.

Vakuusrahaston tehtävänä on yksinomaan pankkien vakaan toiminnan turvaaminen, ei tallettajien saamisten maksaminen.<sup>50</sup> Vakuusrahaston tarkoitus rajoittuu taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen jäsenpankkinsa tukemiseen esim. avustuslainoin ja takauksin.<sup>51</sup> Vakuusrahastojen toiminta rahoitetaan siihen kuuluvien talletuspankkien maksamalla kannatusmaksuilla, joiden tulee perustua talletuspankin toiminnassaan ottamiin riskeihin.<sup>52</sup> Talletuspankki voi erota vakuusrahastosta, ilmoittamalla siitä kirjallisesti rahaston hallitukselle. Vakuus-

---

<sup>46</sup> Luottolaitoslaki 65h §.

<sup>47</sup> Kärävä, ym. 2002: 650.

<sup>48</sup> Hemmo Mika 2001: 18 – 19.

<sup>49</sup> Luottolaitoslaki 65j §.

<sup>50</sup> Kärävä ym. 2002: 653.

<sup>51</sup> Luottolaitoslaki 61§

<sup>52</sup> Hemmo 2001: 20.

rahaston säännöt ja niihin mahdollisesti tulevat muutokset vahvistaa valtiovarainministeriö.<sup>53</sup>

Vakuusrahastoon turvautuminen on äärimmäinen viranomaiskeino rahoitusjärjestelmän vakauden turvaamiseksi. Valmius vakuusrahaston ylläpidolle on nähty tarpeelliseksi pitää yllä myös pankkikriisin jälkeen, koska se luo edellytykset viranomaisten nopeille toimenpiteille rahoitusjärjestelmän häiriötilanteissa.<sup>54</sup>

Uudessa laissa vakuusrahastoa koskevat pykälät pysyvät muuttumattomana. Pieni muutos tulee 61 ja 62§: iin, koskien vakuusrahaston varoista annettavia avustuksia ja avustuslainoja taloudellisissa vaikeuksissa oleville pankeille. Näissä pykälissä mainittu vakuusrahaston liikkeelle laskema pääomalaina rinnastetaan uuden lain mukaan myös avustuslainaan ja avustuksiin.<sup>55</sup>

## 2.5 Asiakkaansuoja

Luottolaitoslaissa on asiakkaansuojaa koskevia säännöksiä. Tosin, suppeita säännöksiä on täydennetty mm. kuluttajasuojalailla sekä sopimusoikeuden yleisillä opeilla. Asiakkaansuojan osalta säännellään myös markkinointia ja sopimusehtoja. Sääntely perustuu kuluttajasuojalain vastaaviin säännöksiin, tosin luottolaitoslain ”asiakas” – käsitettä ei ole rajattu vain kuluttajiin. Markkinoinnin lainmukaisuutta ja sopimusehtojen käyttöä valvoo kuluttajasuojalain kannalta kuluttaja-asiamies sekä luottolaitoksen toiminnan kannalta Rahoitustarkastus.

### 2.5.1 Markkinointi

Markkinoinnissaan luottolaitoksen on aina annettava asiakkaalle hyödykkeestä kaikki sellainen tieto, jolla olennaisesti on merkitystä asiakkaan tehdessä hyödykettä koskevia päätöksiä.<sup>56</sup> Markkinointisäännökset koskevat luottolaitoksen muutakin palvelutarjontaa kuin vain luotonantoa. Sellainen tieto, joka ei sisällä asiakkaan taloudellisen turvallisuuden kannalta tarpeellisia tietoja, on laissa to-

---

<sup>53</sup> Kärävä ym. 2002: 653.

<sup>54</sup> Valtiovarainministeriö 2006.

<sup>55</sup> HE 21/2006 119 – 120§.

<sup>56</sup> Hemmo 2001: 43



dettu aina sopimattomaksi<sup>57</sup>. Talletuspankkeja on laissa myös erikseen kielletty käyttämästä markkinoinnissaan talletussuojaa rahoitusmarkkinoiden vakautta tai tallettajien luottamusta vaarantamalla tavalla<sup>58</sup>. Myös totuudenvastaisten tai harhaanjohtavien tietojen antaminen samoin kuin asiakkaan kannalta sopimaton tai hyvän tavan vastainen menettely on kielletty<sup>59</sup>.

Luottolaitoslain 82 §:llä pyritään varmistamaan, että asiakas saa esim. luoton markkinointivaiheessa riittävät ja sisällöltään oikeat tiedot tarjottavasta luotosta. Kaikkea tarpeellista informaatiota ei kuitenkaan tarvitse antaa mainoksessa, esitteessä tai muussa yleisesti jaetussa markkinointiaineistossa, vaan tietoja voidaan tämän jälkeen täydentää itse asiointitilanteessa. Vaatimuksena on kuitenkin se, että asiakas saa säännöksen edellyttämät tiedot ennen varsinaisen sopimuksen tekemistä ja allekirjoittamista.<sup>60</sup>

### 2.5.2 Sopimusehdot

Luottolaitoslain mukaan luottolaitoksen on valvonnan mahdollistamiseksi toimitettava Rahoitustarkastukselle toiminnassa käytettävien vakioehtoisten sopimusten ehdot.<sup>61</sup> Vakioehdot ovat ns. yleisiä sopimusehtoja, joita laaditaan käytettäväksi useissa yksittäisissä sopimuksissa sekä monien sopimuskumppaneiden kanssa. Vakioehtoja laaditaan myös myöhempiä sopimussuhteita silmälläpitäen.<sup>62</sup>

Vakioehtoja koskevat oikeussäännöt ovat tärkeitä niin luottosuhteissa kuin muissakin pankkipalveluissa. Hemmon<sup>63</sup> mukaan vakioehtojes tuleminen osaksi sopimusta edellyttää aina riittävää liityntää yksittäisen sopimuksen ja vakioehtojes välillä. Esim. jos vakioehdot sisältyvät velkakirjaan tms. allekirjoitettavaan asiakirjaan, liityntä ei aiheuta ongelmia, mutta tilanne on toinen silloin, kun ehdot ovat erillään varsinaisesta sopimusasiakirjasta. Tällöin vakioehdot tulevat sopimuksen osaksi, vain jos niihin nimenomaisesti viitataan ja asiakkaalla on ollut mahdollisuus tutustua ehtoihin. Tutustumismahdollisuudesta on säädetty erikseen KSL 7:9:ssä. Vakioehto- oppeihin kuuluu keskeisenä myös

<sup>57</sup> Luottolaitoslaki 82 §.

<sup>58</sup> Luottolaitoslaki 82a §.

<sup>59</sup> Hemmo 2001: 43.

<sup>60</sup> HE 295/1992

<sup>61</sup> LuottolaitosL 83 §.

<sup>62</sup> Wilhelmsson 1995: 31.

<sup>63</sup> Hemmo 2001: 48.

epäselvyyssäännön (*In dubio contra stipulatorem*) mukainen tulkinta. Sen perusteella epäselvää sopimusehtoa tulkitaan laatijansa vahingoksi.<sup>64</sup>

Vakiosopimuksissa yllättäviä ja ankaria sopimusehtoja on korostettava. Lisäksi luottolaitoslaissa on vielä erityinen kohtuuttomia sopimusehtoja kieltävä yleislauseke. Säännös koskee, sekä vakioehtoja että yksittäisten sopimusten ehtoja.

*Luottolaitos ei saa toiminnassaan käyttää sopimusehtoa, joka ei kuulu luottolaitoksen toimintaan tai jota sen sisältö, osapuolten asema tai olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä asiakkaan kannalta kohtuuttomana. Kohtuuttomana sopimusehtoa on pidettävä aina, jos luottolaitoksen toiminnan ulkopuolisten hyödykkeiden hankkiminen tai käyttö asiakkaan kannalta kokonaisuutena arvioiden asiattomasti vaikuttaa luoton saamiseen, sopimuksen voimassaoloon tai muihin sopimuksen ehtoihin taikka jos asiakkaan oikeutta ryhtyä sopimussuhteeseen muun elinkeinonharjoittajan kanssa rajoitetaan.*<sup>65</sup>

Sopimuksilla pyritään tehokkuuteen ja oikeustoimen pätevyyteen. Huhtamäen<sup>66</sup> mukaan sopimus jää tehottomaksi, jos sen solmii oikeus- tai oikeustoimikelpoisuutta vailla oleva henkilö, sopimus on lain ja hyvän tavan vastainen tai sopimusta ei ole tehty määrämuodossa vaikka sitä olisi edellytetty.

Sopijapuolten on tietyissä määrin otettava huomioon myös vastapuolen etuja. Tällainen ns. lojaliteettivelvollisuus ilmenee sopijapuolten tiedonantovelvollisuutena ja huolenpitovelvollisuutena. Huhtamäki tähdentää, että erityisesti pitkäaikaisissa taloudellisissa järjestelyissä eli ns. kestopimussuhteissa sopimuspuolten oma-aloitteinen tiedottamis- ja huolenpitovelvollisuus on erityisen tärkeää. Lojaliteettiperiaate on tärkeä myös vakioehtoja käytettäessä, sillä ehdot laatineen on selvitettävä aina omasta aloitteesta vastapuolelle vakioehtojen ja sopimusehtojen sisältö.

Asiakkaansuojaa on parannettu myös erityislaeissa, kuten takauslaissa, tilisiirtolaissa sekä arvopaperimarkkinalaissa. Luottolaitoksen tiedonantovelvollisuuksien korostaminen on myös yksi kehityspiirre asiakkaansuojan parantamisessa.<sup>67</sup> Huhtamäen<sup>68</sup> mukaan osapuolilla on ns. positiivinen tiedonantovelvollisuus, mikä tarkoittaa, että esim. neuvottelussa on toisen osapuolen lojaliteettivelvollisuutensa vuoksi ilmaistava tiedossaan olevat olennaiset seikat vastapuo-

<sup>64</sup> Huhtamäki 1993: 36.

<sup>65</sup> LuottolaitosL 83 §.

<sup>66</sup> Huhtamäki 1993: 39 - 40.

<sup>67</sup> Hemmo 2001: 20.

<sup>68</sup> Huhtamäki 1993: 66.

lelle, mikäli ne häneltä puuttuvat. Aktiivinen asioista tiedottaminen ja neuvonta ovat sitä tärkeämpää sen osapuolen osalta, kenellä on suurempi tietämys ja osaaminen asiasta. Wuolijoki<sup>69</sup> korostaa, että pankin neuvontavelvollisuus voi olla tuotetietojen antamista laaja-alaisempaa. Asuntoluototusta hoitavilla toimihenkilöillä on parempi asiantuntemus esim. asuntokauppaa koskevissa seikoissa kuin tavallisella asuntolainaa ottavalla yksityishenkilöllä. Jos pankissa huomataan, että asiakas on ryhtymässä selvästi epätarkoituksenmukaiseen tai lainvastaiseen järjestelyyn, on pankin hyvän pankkitavan perusteella neuvottava asiakasta.

Hemmo<sup>70</sup> korostaa, että tiedonantovastuu on voimakkaimmillaan silloin, kun palvelun sisältönä on informaation antaminen. Palvelulla ei ole esim. välttämättä kytkentää itse luotonantoon, vaan kyse voi olla vain neuvontatoimista. Tiedonantovastuun mitoittamisessa olennaista onkin se, missä määrin pankin velvoitteet rajoittuvat luotonantoon ja missä määrin kysymys on luototettavan hankkeen riskien, ja muiden seikkojen neuvonnasta.

### 2.5.3 Kuluttajavelalliselle luottoneuvotteluissa selvitettäviä seikkoja

#### 1. Korkeus

Velalliselle pitää selvittää velan viitekoroksi valitun koron arvon muutoksista. Tärkeää on huomioida koronmääräytymisjakson pituuden mukaan, kuinka usein velkaan sovellettavan viitekoron arvoa tarkistetaan. Vaihtuvakorkoisen velan osalta täytyy selvittää, mikä osa muodostuu viitekorosta ja mikä pankin marginaalista.

#### 2. Velan lyhennysten maksaminen

Velalliselle on selvitettävä, että viivästyskoron välttämiseksi lainan maksun tulee olla velkojapankissa viimeistään lainan eräpäivänä. Jos velallinen maksaa lyhennyserän jostain muusta pankkiryhmästä, tulee hänen maksaa erä vähintään kolme pankkipäivää ennen eräpäivää, jotta suoritus ehtii lainanantaja pankkiin ajoissa. Näin velallinen välttyy maksamasta viivästyskorkoa.

---

<sup>69</sup> Wuolijoki 2003: 89 – 90.

<sup>70</sup> Hemmo 2001: 54.

### 3. Velallisen oikeus maksaa koko velka ennaaikaisesti takaisin

Velalliselle täytyy selvittää, missä tapauksissa hänellä on oikeus maksaa koko velka ennaaikaisesti kuluitta tai kuljen kanssa takaisin.

### 4. Velan erääntyminen velallisen maksuviivästymisen vuoksi

Velalliselle täytyy selvittää ehto velan erityisistä erääntymisperusteista maksun viivästymisen vuoksi. Esimerkiksi Osuuspankin käyttämissä velan yleisissä ehtoissa velan erääntyminen velallisen maksuviivästyksestä johtuen on selvitetty seuraavasti:

*Velka erääntyy maksettavaksi pankin kirjallisesta vaatimuksesta, jos velallinen laiminlyö pääoman, koron, viivästyskoron tai lisäkoron maksamisen eräpäivänä. Jos*

- *maksu on viivästynyt vähintään kuukauden ja on edelleen suorittamatta tai jos viivästysmäärä on vähintään 10 % velan alkuperäisestä määrästä tai*
- *jos siihen sisältyy useampi kuin yksi maksuerä, vähintään 5 % velan alkuperäisestä määrästä*

*Erääntyminen tulee voimaan neljän viikon tai, jos velalliselle on aiemmin huomautettu viivästyksestä tai muusta sopimusrikkomuksesta, kahden viikon kuluttua siitä, kun erääntymistä koskeva ilmoitus on lähetetty velalliselle. Jos, velallinen edellä mainitun ajan kuluessa maksaa viivästyneen määrän niin erääntyminen raukeaa.*

### 5. Maksut ja palkkiot

Velalliselle on selvitettävä velan maksusitoumuksen sisältö sekä selvitys millä perusteella pankilla on oikeus korottaa velasta perittäviä maksuja ja palkkioita. Esim. pankilla on oikeus periä muitakin maksuja kuin velan maksusitoumuksessa mainittuja mm. silloin, kun velallinen ei hoida velkaa velkakirjan ehtojen tai velan maksusitoumuksen mukaisesti. Palkkioita peritään myös silloin, kun maksusitoumukseen tehdään laina-aikana maksusuunnitelman (lyhennyserän muutos, lyhennysvapaa tms.) muutoksia.

### 6. Velallisen tiedonantovelvollisuus pankille

Velallisen on ilmoitettava viivytyksettä pankille nimen, ja osoitteen muutoksista

## 7. Maksun laiminlyönnin ilmoittaminen luottorekisteriin

Pankilla on oikeus ilmoittaa velallisen maksun laiminlyönti luottorekisteriin tietosuojalautakunnan määräämillä perusteilla tai vaihtoehtoisesti laissa olevien säännösten perusteella. Luottolaitoslain 94§:n mukaan luottolaitos ja sen kanssa samaan konsolidointiryhmään kuuluva rahoituslaitos voivat luovuttaa pankkisalaisuuden estämättä luottotietotoimintaa harjoittavalle rekisterinpitäjälle tiedot asiakkaan voimassa olevien luottosopimusten ja takaussitoumusten yksilöllisistä tiedoista sekä tiedot luottojen maksamatta olevasta määrästä.<sup>71</sup>

### 2.6 Pankkisalaisuus

Luottolaitoslain 94 §:ssä säädetään pankkisalaisuudesta. Tämän lain kohdan mukaan luottolaitos tai sen edustaja ei saa ilman asiakkaan tai muun sen toimintaan liittyvän henkilön suostumusta ilmaista henkilön taloudellista asemaa, henkilökohtaisia oloja tai liike- ja ammattisalaisuuksia ulkopuolisille.<sup>72</sup> Asiakkaan kannalta pankkisalaisuus on osa yksityisyyden suojaa. Pankkisalaisuusinstituution takana on alun perin ollut osapuolten (tässä tapauksessa pankin ja asiakkaan) intressiasema. Asiakassuhteen syntyminen edellyttää, että pankki saa tarvitsemiaan tietoja asiakkaastaan voidakseen luottaa hänen maksukykyensä. Ja jotta asiakas saa käyttää pankin palveluja, on hänen annettava itseltään tietoja pankille. Asiakkaan on luotettava siihen, että hänen pankille antamat tiedot eivät kulkeudu ulkopuolisille.<sup>73</sup>

Salassapitovelvollisuus ulottuu sekä pysyvään, että tilapäiseen asiakassuhteeseen. Ts. salassapitovelvollisuus ei koske vain sellaista asiakasta, jolla on pankin kanssa sopimussuhde vaan se käsittää myös. esim. luottoneuvottelujen yhteydessä saadut tiedot, vaikka oikeustointa ei loppujen lopuksi syntyisikään. Asiakassuhteen päättyminen ei myöskään lakkauta salassapitovelvollisuutta.<sup>74</sup>

Pankkisalaisuuden merkitys rahoitusalan häiriöttömän toiminnan turvaajana on kasvanut vuosien myötä. Luottolaitoslain mukaan luottolaitoksen ja sen konsolidointiryhmään kuuluvan yrityksen tai luottolaitosten yhteenliittymän

<sup>71</sup> LuottolaitosL 94a §.

<sup>72</sup> LuottolaitosL 94 §.

<sup>73</sup> Konstari, Kalima 2002: 19.

<sup>74</sup> Hemmo 2000: 23.

toimielimen jäsen, varajäsen, niiden palveluksessa oleva henkilö ei saa ilmaista pankkisalaisuutta. Rata korostaa standardissaan luottoriskien hallinnasta<sup>75</sup>, että luottolaitoksella pitää olla tiedonkulun esteitä eri toimintojensa, yksiköidensä ja osastojensa välillä, jotta se pystyy rajoittamaan luottamuksellisen tiedon leviämisen yrityksen muihin osiin kuin niihin, joille tieto on tarkoitettu. Toteutettu järjestely ei saa kuitenkaan estää sisäisen valvonnan tai riskienhallinnan kannalta tarpeellisten tietojen antamista näitä toimintoja hoitaville yksiköille tai henkilöille. Pankkisalaisuus koskee jokaista pankin työntekijää ja salassa pidettäviä asioita ei saa paljastaa pankin sisälläkään toiselle, muuta kuin työtehtävien edellyttämässä laajuudessa.<sup>76</sup>

Pankin omat liikesalaisuudet ja asiakkaita koskeva pankkisalaisuus on erotettava toisistaan.<sup>77</sup> Kaikilla yrityksillä, kuten myös pankeilla on omat liikesalaisuutensa, joita yrityksen työntekijät, johto ja hallituksen jäsenet eivät saa paljastaa ulkopuolisille. Pankin omia liikesalaisuuksia ovat esim. pankin kehitys- ja markkinointisuunnitelmat, taloutta kuvaavat yksityiskohtaiset tunnusluvut, hallituksessa käsitellyt asiat jne. Rikoslain mukaan salassapitovelvollisuuden rikkominen saattaa johtaa rangaistuksiin tai vahingonkorvauksiin<sup>78</sup>.

Salassapitovelvollisuutta rajoittaa viranomaisten tiedonsaantia koskeva lainsäädäntö. Lainsäätäjän mukaan pankkisalaisuuden on väistytävä, mikäli jokin yleinen etu sitä vaatii. Tiedonsaantioikeuksia on esim. ulosottoviranomaisilla, sosiaaliviranomaisilla ja veroviranomaisilla. Viranomaistiedustelun on oltava aina kirjallinen. Vastaus annetaan, myös aina kirjallisesti pankin, eikä toimihenkilön nimissä.<sup>79</sup>

---

<sup>75</sup> Rata, standardi 4.4a, Luku 5.4.1.

<sup>76</sup> Kärävä ym.2002: 693.

<sup>77</sup> Kärävä ym.2002: 690.

<sup>78</sup> Rikoslaki luku 38: 1 §.

<sup>79</sup> Kärävä ym.2002: 704.

### 3. BASEL II-VAKAVARAISUUSUUDISTUS

#### 3.1 Baselin pankkivalvontakomitea

Rahoitusmarkkinoiden vakautta pyritään turvaamaan monilla uudistuksilla. Ylivelkaantuneiden valtioiden rahoitusjärjestelyt, vakavaraisuussäännösten uudistaminen ja valvonnan tehostaminen ovat turvaamisessa keskeisiä keinoja.<sup>80</sup>

Baselin pankkivalvontakomitea toimii kansainvälisen BIS -järjestelypankin alaisuudessa. Juridisesti BIS on yhtä aikaa sekä kansainvälinen järjestö, että osakeyhtiömuotoinen rahoituslaitos, jonka osakkaina ovat lähinnä eri maiden keskuspankit, Suomen Pankki mukaan lukien. BIS: n kautta toteuttavan keskuspankkien yhteistyön tavoitteena on edistää kansainvälisen talouden ja erityisesti rahoitusmarkkinoiden vakautta.<sup>81</sup> BIS: n suojissa toimii laaja joukko sekä pyyviä, että väliaikaisia komiteoita, joista moni liittyy G10-maiden yhteistyöhön.

Baselin pankkivalvontakomitea on uudistanut pankkien vakavaraisuutta koskevia säännöksiä ja laskentaa yhdessä Euroopan unionin kanssa. Rahoitusmarkkinoiden yhdentyminen on keskeinen tekijä Euroopan talouden kilpailukyvyyn edistämässä sekä suur- että pienyrityksien kuin kuluttajienkin kannalta. Luottolaitosten vakavaraisuuden sääntely on vain yksi väline rahoitussektorin ja rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamisessa ja riskienhallinnan kehittämässä. Kaikki hyötyvät yhdentyvistä markkinoista, joita säädellään asianmukaisesti ja jotka ovat toiminnaltaan vakaat. Yhteiset pelisäännöt ja käytännön keinot rahoitusmarkkinoita koskevien EU-direktiivien täytäntöönpanossa ja soveltamisessa ovat suuresti edesauttaneet tavoitteen saavuttamista.

#### 3.2 Nykyisen sääntelyn heikkoudet

Baselin pankkivalvontakomitean vakavaraisuusuudistuksen valmisteilla olevan sääntelyn tarkoituksena on lisätä rahoitusmarkkinoiden vakautta nykyistä sääntelyä paremmin. Basel I säännösten voidaankin katsoa vanhentuneen ajan ja kehityksen myötä. Uudistuksen tavoitteena on kannustaa rahoitustoimialaa

---

<sup>80</sup> Rauthovi 2005a: 1078.

<sup>81</sup> Halme 1999: 90.

riskienhallinnan jatkuvaan kehittämiseen ja myös mahdollistamaan sellainen valvonta, joka pysyy rahoitusmarkkinoiden ja riskienhallinnan kehityksen tahdissa.<sup>82</sup>

Nykyinen sääntely ei kata kokonaisvaltaisesti rahoitustoiminnan kaikkia riskejä, vaan se keskittyy vain luottoriskin markkinariskiin. Lisäksi nykyinen sääntely ei suhteuta vaadittavaa pääomaa oikein suhteessa luottoriskiin. Myös luottoriskin vähentymistekniikat (takaukset, vakuudet, luottojohdannaiset) ovat nykyisessä sääntelyssä mukana vain hyvin suppeasti. Luottolaitosten laadullinen hallinta- ja johtamisprosessi tulee uudistuksen myötä saamaan myös aikaisempaa enemmän huomiota. Alun perin pankkivalvontakomitean suositus oli tarkoitettu vain kansainvälistä toimintaa harjoittaville pankeille, mutta sääntelyä laajennettiin koskemaan myös kaikkia pankkeja ja sijoituspalveluyrityksiä niiden koosta riippumatta<sup>83</sup>.

Suomen lainsäädäntö ei nykyisellään vastaa uusien EU-direktiivien vaatimuksia. Tällä hetkellä laista puuttuvat mm. seuraavat säännökset:

- Luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten omien riskimallien käyttö vakavaraisuuden laskennassa ei ole nykyisin sallittua.
- Laista puuttuu pääomavaatimus toiminnallisille riskeille.
- Laissa ei ole luottolaitoksen hallintaprosessia koskevia laadullisia vaatimuksia, vakavaraisuuteen liittyvien tietojen julkistamista ja valvontaviranomaisten valvontaperiaatteiden julkistamista koskevia säännöksiä.
- Laista puuttuu luottolaitosdirektiivin edellyttämä mahdollisuus vaatia korkeampaa vakavaraisuutta luottolaitokselta, jonka vakavaraisuuden hallintaprosessi ei täytä lain vaatimuksia.
- Luottoriskin pääomavaatimusten osalta laki ei mahdollista asiakkaan ulkoiseen luokitukseen perustuvan riskiluokituksen käyttämistä.
- Luottolaitosdirektiivi edellyttää myös tarkistuksia konsolidoitua valvontaa koskeviin periaatteisiin.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> VM työryhmämuistio 12/2004.

<sup>83</sup> Rauthovi 2005a: 1083.

<sup>84</sup> HE 21/2006: 10



### 3.3 Basel II-vakavaraisuusuudistuksen tavoitteet

Ihmiset ja yritykset pyrkivät etukäteissuunnittelulla parantamaan turvallisuutta ja tulevaisuutensa ennustettavuutta. Riskienhallintaan onkin tarjolla monenlaisia keinoja, jotka ovat myös tosielämässä yritysten ja yksityishenkilöiden käytössä. Riski sisältää sekä valinnanvaraa, vaihtoehtoja että myös menetystä. Riskin eri ulottuvuuksien tarkastelussa onkin kysymys yritysten ja ihmisten vapaudesta valita eri vaihtoehtojen välillä, sekä uskalluksesta tehdä päätöksiä ja ryhtyä tekoihin. Riskiin olennaisesti liittyvä piirre on epävarmuus. Yritys pyrkii luonnollisesti hallitsemaan riskinsä.<sup>85</sup>

Uudistuksella on kolme merkittävää tavoitetta. Ensimmäkin sillä pyritään parantamaan luottolaitosten vakavaraisuusvaatimusten ja todellisten riskien vastavuutta, sekä parantamaan tulevaisuuden riskien ennakoitavuutta. Toiseksi uudistus pyrkii parantamaan rahoitusvalvonnan mahdollisuuksia arvioida rahoituslaitosten pääomien riittävyyttä sekä ajoissa vaatia valvottavilta tarvittavia korjauksia. Kolmanneksi lisääntyvillä tiedonantovelvollisuuksilla pyritään parantamaan markkinaosapuolien mahdollisuuksia tehdä oikeita arvioita vastapuolensa taloudellisesta asemasta ja riskeistä.<sup>86</sup>Sijoittajista ja markkinoista tulee näin osa luottolaitoksen riskienhallintaa.

Uudistuksen tavoitteena on ottaa huomioon luottolaitosten riskienhallinnassa viime vuosien aikana tapahtunut kehitys, jonka ansiosta liiketoiminnan riskejä ja niiden kattamiseksi tarvittavaa pääomavaatimusta pystytään laskemaan nykyistä karkeaa vakavaraisuusvaatimusta tarkemmin. Uudet vakavaraisuusvaatimukset on pyritty laatimaan siten, että ne kannustavat kehittyneempien riskienhallintamenetelmien käyttöönottoon. Tavoitteena on edistää todellisia riskejä vastaavaa rahoituksen ja rahoituskustannusten kohdentamista sekä hinnoittelua rahoitusjärjestelmässä. Lisäksi rahoitusjärjestelmän tehokkuus pyritään turvaamaan vaarantamatta kuitenkaan pankkijärjestelmän vakavaraisuutta.<sup>87</sup>

Pankkien toiminnassa vakavaraisuusasteesta on tullut tärkeä pankin elinvoimaisuuden ja vahvuuden mittari.<sup>88</sup> Vakavaraisuuden sääntelyn pitäisi selvästi

<sup>85</sup> Kuusela ym. 2005: 15 – 35.

<sup>86</sup> Rauthovi 2005a: 1087.

<sup>87</sup> HE 21/2006: 10.

<sup>88</sup> Rauthovi 2005b: 1246.

vähentää todennäköisyyttä, että pankki joutuisi selvitystilaan. Tämän lisäksi vakavaraisuus toimii tallettajien suojana ja turvaa koko pankkijärjestelmän vakautta.<sup>89</sup> Mutta, hyvä vakavaraisuuskaan ei estä joutumasta vaikeuksiin jos laadulliset riskit toteutuvat. Riskinkantokykyyn kuuluvat keskeisinä tekijöinä myös luotettava hallinto, hyvä sisäinen valvonta, riskienhallinta ja pääomanhallinta. Rahoitustarkastuksen valvottavien hyvä riskinkantokyky ja terve *Corporate Governance* -kulttuuri ovatkin Rahoitustarkastuksen keskeisiä tavoitteita, joihin se toiminnallaan pyrkii lähivuosien aikana. *Corporate Governance* eli hyvä johtamis- ja hallintojärjestelmä tarkoittaa sitä järjestelmää, jolla yhtiötä ja muita organisaatioita johdetaan ja valvotaan, sekä sitä, miten ja millaista tietoa eri sidosryhmille annetaan.<sup>90</sup>

Vakavaraisuutta koskeva sääntely koskee luottolaitoksia ja sijoituspalveluyrityksiä, kun taas riskienhallintaa koskeva sääntely koskee kaikkia Rahoitustarkastuksen valvottavia. Luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuutta ja riskienhallintaa koskeva sääntely on sitovaa. Sen sijaan muiden valvottavien sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa koskeva sääntely on suositusluontoista.

### 3.4 Vakavaraisuuskehikko

Basel II tulee vaikuttamaan lakiin luottolaitostoiminnasta. Uusi laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2007 alusta. Myös edellä mainittuihin muihin lakeihin tehdään uudesta laista johtuvia muutoksia. HE 21/2006 mukaan uuden luottolaitoslain rakennetta selkiytetään ja asiasisältö muuttuu luottolaitosten taloudellisen valvonnan osalta. Lakiin sisällytetään myös direktiivissä edellytetyt säännökset *vakavaraisuuden hallintaprosessille* esitetyistä vaatimuksista:

*Ehdotettujen säännösten mukaan luottolaitoksella olisi sen luotettavalle hallinnolle, sisäiselle valvonnalle ja yleiselle riskienhallinnalle nykyisessäkin laissa asetettujen yleisten vaatimusten lisäksi oltava sen vakavaraisuuteen kohdistuvien riskien tunnistamista, mittaamista ja raportointia, riskien ottamista ja rajoittamista, sekä riskien kattamista omilla varoilla, sekä muuta riskienhallintaa koskevat luottolaitoksen toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät kirjalliset periaatteet ja menettelytavat, joita se noudattaa toiminnassaan. Lisäksi luottolaitoksen olisi asetettava sisäiset tavoitteet sen laissa tar-*

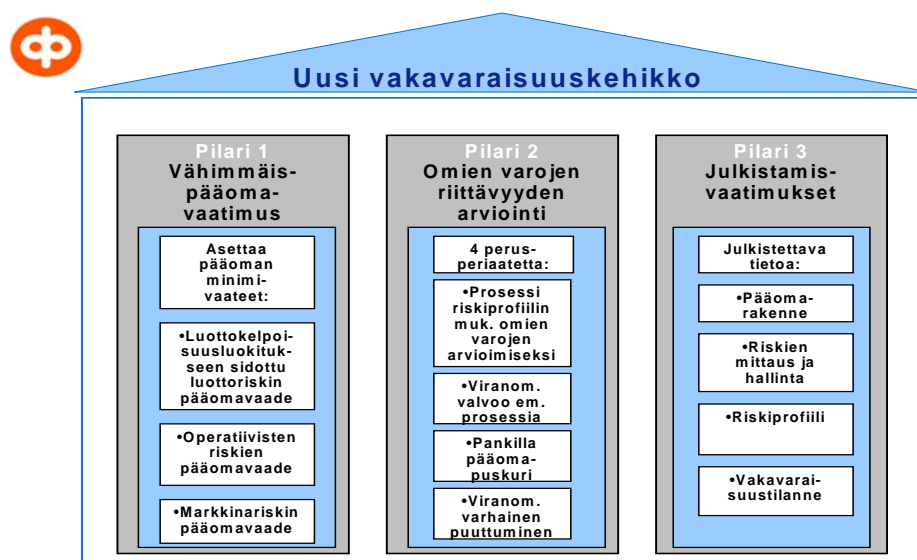
<sup>89</sup> Rauthovi 2005a: 1083.

<sup>90</sup> KPMG, Corporate Governance 2006: 11.

koitettujen riskien kattamiseksi tarvittavalle omien varojen määrälle ja laadulle liike-toiminnoittain tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla kohdennettuna.<sup>91</sup>

Rahoitustoimialan toimijoiden riskinkantokyky muodostuu toiminnan kannattavuudesta sekä vakavaraisuudesta. Baselin sääntöjen perimmäisenä tarkoituksena on sitoa pankkien vakavaraisuusvaatimukset ja toiminnan riskit yhteen. Uusi vakavaraisuuskehikko koostuu kolmesta toisiaan täydentävästä pilarista ja perustuu kokonaisvaltaiseen vakavaraisuuden hallintaprosessiin. *Ensimmäinen pilari* keskittyy luotto – markkina – ja operatiiviseen riskiin. *Toinen pilari* velvoittaa pankin hallitsemaan kohtaamiaan riskejä parhaalla mahdollisella tavalla sekä antaa valvojalle mahdollisuuden varmistua pankin riskienhallinnan toimivuudesta. *Kolmas pilari* koskee markkinakuria tavoitteena vahvistaa markkinakurin toimivuutta edellyttämällä luottolaitoksia julkaisemaan aikaisempaa enemmän tietoa riskiprofiilistaan ja riskienhallinnastaan.<sup>92 93</sup>

**Taulukko 1.** Uusi vakavaraisuuskehikko (Lähde: OPK)



<sup>91</sup> HE 21/2006: 1.

<sup>92</sup> Rauthovi 2005b: 1246. Ks. myös Jokivuolle, Karlo 2001: 7.

<sup>93</sup> VM, Työryhmämuistio 12/2004

Tähän asti kaikilta pankeilta on vaadittu yhtä paljon omaa pääomaa, mutta jatkossa sen määrä tulee riippumaan toiminnan riskeistä. Vakavaraisuuden kannalta pääoma toimii puskurina odottamattomien, mutta mahdollisten tappioiden varalta. Luottolaitoksilla tulee luottoriskien kattamiseksi olla omia varoja vähintään 8 % riskipainotetuista saamisista ja taseen ulkopuolisista sitoumuksista. Vähintään puolet varoista tulee koostua ensisijaisista varoista eli osake – ja osuuspääomasta, jotka muodostavat luottolaitoksen ydinvakavaraisuuden. Säännökset perustuvat luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta annettuun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviin 2000/12/EY.<sup>94</sup>

Pankin vakavaraisuus määritetään oman pääoman suhteena luotonantoon, omaisuuteen ja sijoituksiin siten, että eri tase-erille on asetettu oman pääoman vähimmäisvaatimus niiden riskipitoisuuden mukaan. Nykyisessä lainsäädännössä pankin saamiset (luotot) jaetaan vakavaraisuusvaatimuksen laskemista varten neljään riskiryhmään niiden riskipitoisuuden mukaan. Ensimmäiseen ryhmään (0 %:n pääomavaatimus) kuuluvat riskittömät luotot, joita ei oteta vakavaraisuuslaskelmissa lainkaan huomioon. Tällaisia luottoja ovat esim. valtiolle, kunnalle, kuntayhtymälle ja seurakunnalle annetut sekä näiden takaamat luotot ja luotot, joiden vakuutena on omassa pankissa oleva pankkitalletus. II – ryhmään (20 %:n pääomavaatimus) kuuluvat luotot toisilta luottolaitoksilta ja niiden takaamat saamiset. III – ryhmään (50 %:n pääomavaatimus) kuuluvat asuntovakuudelliset luotot. Ts. luotot, joiden täytenä vakuutena on luotonottajan omassa asuinkäytössä tai vuokralla oleva asunto – osake tai kiinteistö. Muut luotot olivat ne vakuudellisia tai vakuudettomia kuuluvat neljänteen riskiryhmään ja ne otetaan vakavaraisuussuhdelukua laskettaessa mukaan täysimääräisenä.<sup>95</sup>

Uusi luottoriskin vakio menetelmä perustuu samaan riskiryhmäluokitteluun ja vakavaraisuusvaatimus lasketaan uudessakin menetelmässä edelleen siten, että omia varoja on oltava vähintään 8 % riskipainotetuista saamisista ja taseen ulkopuolisista sitoumuksista. Vakavaraisuus uudistus vaikuttaa riskiluokitteluun kuitenkin aikaisempaa yksityiskohtaisemmin.

---

<sup>94</sup> HE 21/2006: 5.

<sup>95</sup> HE 21/2006: 5 – 6.

Vakavaraisuusuudistus vaikuttaa luottolaitosten omien pääomien määriin, jotka saattavat joissakin maissa laskea merkittävästi. Tämä parantaa pankkien kannattavuutta ja alentaa luottokorkoja ja pankkipalveluista perittäviä maksuja. Luottojen korot tulevat jatkossa heijastamaan aikaisempaa tarkemmin asiakkaan sisäistä tai ulkoista luottoluokitusta. Asuntoluottojen korkomarginaalien lasku viime vuosina onkin osittaista seurausta pankkien varautumisesta asuntoluottoja vastaan vaadittavien pääomavaatimusten laskuun.<sup>96</sup>

### 3.4.1 Pilari I: Luotto- markkina- ja operatiivisen riskin vakavaraisuusvaatimus

Ensimmäinen pilari on uudistuksen keskeisin osa ja kattaa *luotto – ja markkinariskeistä* sekä toimintaan liittyvistä *operatiivisista riskeistä* syntyvien vakavaraisuusvaatimusten laskentasäännöt.<sup>97</sup> Vähimmäisvakavaraisuus on laskettava uuden säännösten mukaan luotto – ja markkinariskin lisäksi myös toiminnalliselle eli operatiiviselle riskille. Luottolaitosten omien pääomien määrän sääntely on keskeinen tekijä rahoitusmarkkinoiden ja vakauden turvaamisessa. Sääntely perustuu luottolaitoslakiin ja EU:n vakavaraisuusdirektiiviin.

**Taulukko 2:** Pilari I, vähimmäispääomavaatimus (Lähde OPK)



<sup>96</sup> Rauthovi 2005b: 1259 – 1260.

<sup>97</sup> VM, Työryhmämuistio 12/2004

## 1. Luottoriskit

Uuden sääntelyn perimmäisenä tarkoituksena on, että luottoriskejä vastaan vaadittu omien varojen määrä heijastaa aikaisempaa tarkemmin todellisia luottoriskejä. Uudistuksen myötä luottolaitokset voivat portaittain siirtyä vakava-raisuuslaskennassa perusmenetelmää (ns. standardimenetelmää) riskiherkempien vaihtoehtoisten menetelmien käyttöön.<sup>98</sup>

Luottolaitokset voivat ottaa käyttöön sisäisen luottoluokitusmenetelmän (*Internal Ratings Based Approach, IRBA*), joka huomioi luottoriskin pääomavaatimuksen. Sisäisissä luottoluokitusmenetelmissä on kaksi tasoa. Ns. *perusmenetelmässä* luottolaitos arvioi itse velallisten maksukyvyttömyydelle todennäköisyydet, mutta muutoin käytetään Baselin pankkivalvontakomitean antamia suosituksia. Toisessa *edistyneessä* menetelmässä luottolaitos määrittää valvojan suostumuksella itse kaikki pääomavaatimuslaskennassa tarvittavat riskiparametrit. Pankki arvioi asiakkaiden ja näiden vastuiden keskimääräisen maksukyvyttömyyden (PD, Propability of Default) kussakin luottokelpoisuusluokassa. Arvio perustuu luottotappioaineistoon, jota kerätään systemaattisesti, jotta historiatietoja on olemassa säännösten voimaantullessa. Lisäksi edistyneessä IRBA -menetelmässä laskentakaavaan syötetään arviot saamisen määrästä tappiutilanteessa (EAD, Exposure at Default) sekä pankille aiheutuva tappio-osuus saamisesta (LGD, Loss Rate Given Default) tilanteessa, jossa tappio mahdollisesti toteutuisi. Myös saamisen jäljellä oleva maturiteetti huomioidaan laskennassa. Edistyneen IRBA -menetelmän pääomavaatimus on keskimääräistä pienempi kuin ulkoisiin luokituksiin perustuvassa standardimenetelmässä. Tästä syystä pankkien onkin hyvä kehittää sisäisiä järjestelmiään, jotta ne voivat jatkossa siirtyä käyttämään sisäistä laskentatapaa.<sup>99</sup> Edistyneen menetelmän käyttöön otossa pankilla tulee olla riittävästi luotettavaa historiallista luottotappioaineistoa luottosalkustaan useammalta vuodelta, sillä arvio maksukyvyttömyydestä perustuu aikaisempien vuosien tilastolliseen dataan.<sup>100</sup>

Merkittävä muutos luottoriskin pääomavaatimuksen osalta on myös se, että edistyneessä menetelmässä huomioidaan myös aikaisempaa laajemmin luottoriskin vähentämistekniikat kuten takaukset ja vakuudet. Valvottava voi siis valita eri laskentamenetelmien välillä, mutta kehittyneempien menetelmien käyttö

<sup>98</sup> Rauthovi 2005b: 1246.

<sup>99</sup> Rauthovi 2005a: 1088. Ks. myös rata, standardi 4.3d: Luku 7.

<sup>100</sup> Rauthovi 2005a: 1088.

edellyttää aina valvojan hyväksymistä.<sup>101</sup> Uuteen lakiin tulee sisältymään pykälät luottoriskin vakiomenetelmän käytöstä<sup>102</sup> ja sisäisten menetelmien käytöstä luottoriskin kattamiseksi vaadittavien omien varojen vähimmäismäärän laske-  
misessa<sup>103</sup>.

Luottoluokittelu auttaa luottolaitoksia erottelemaan asuntoluottohankkeita keskenään ja tukee päätöksentekoa. Asuntoluottojen luottoluokittelu liittyy olennaisesti pilari I:stä koskeviin uudistuksiin. Ensisijaisena pyrkimyksenä on velallisiin liittyvien riskien luokittelu ja kehittyneempi vakuuksien ja takausten käsittely luottoriskiä pienentävinä tekijöinä.<sup>104</sup>

Rata suosittelee luottolaitoksille sisäisten luottoluokitusten käyttöönottoa, mutta ei vaadi sitä. Rata katsoo kuitenkin, että IRBA on riskiherkempi ja tarkempi menetelmä pääomavaateeseen, kuin standardimenetelmä.<sup>105</sup> Rata korostaa, että sisäistä luokittelua ja riskiparametreja olisi suositeltavaa käyttää luotonmyön-  
nössä, limiittien asettamisessa, luottoriskien hallinnassa ja raportoinnissa. Sisäisellä luokittelulla on oltava vaikutusta pankin luottoriskistrategiaan, luottopoli-  
tiikkaan, vakavaraisuuden hallintaprosessiin (ICAAP) sekä luottojen arvonalen-  
tumiseen määrittelyyn sekä hinnoitteluun. Luottolaitosten on dokumentoitava sisäisten luokittelujen käyttö luottoprosesseissaan ja riskienhallinnassaan sekä päivitettävä niitä säännöllisesti.<sup>106</sup>

## 2. Suuret asiakasriskit

Suurten asiakasriskien osalta asiakasriski ja niitä koskeva ilmoitusvelvollisuus pysyvät uudessa laissa nykyistä vastaavalla tavalla. Lain asiasisältö ei muutu, mutta sanamuotoja täsmennetään.<sup>107</sup>

Asiakasriskillä tarkoitetaan samaan luonnolliseen henkilöön tai oikeushenki-  
löön (asiakas) tai tällaisen henkilön kanssa samaan olennaisessa taloudellisessa  
etuyhteydessä olevaan luonnolliseen tai oikeushenkilöön (asiakaskokonai-  
suus)kohdistuvien saamisten ja sijoitusten sekä taseen ulkopuolisten sitoumus-

<sup>101</sup> VM, Työryhmämuistio 12/2004. Ks. myös Rauthovi 2005a: 1088 ja HE 21/2006.

<sup>102</sup> HE 21/2006: 58 §.

<sup>103</sup> HE 21/2006: 59 §.

<sup>104</sup> Rauthovi 2005a: 1088.

<sup>105</sup> Rata, standardi 4.3d. Luku 5.1: kohta 6 – 7.

<sup>106</sup> Rata, standardi 4.3d. Luku 10.2: kohta 17, 19.

<sup>107</sup> HE 21/2006: 39 – 40.

ten yhteismäärää. Suurella asiakasriskillä tarkoitetaan asiakasriskiä, jonka yhteismäärä on vähintään 10 % luottolaitoksen omista varoista.<sup>108</sup>

Asiakasriski ei saa nousta määrään, joka ylittää 25 % luottolaitoksen omista varoista, tai 20 % luottolaitoksen omista varoista, mikäli kyseessä on emoyritys tai tytäryritys tai emoyrityksen tytäryritys. Suurten asiakasriskien yhteismäärä ei saa ylittää yli 800 % luottolaitoksen omista varoista.<sup>109</sup>

Luottolaitoksen on ilmoitettava suuret asiakasriskit Rahoitustarkastukselle neljä kertaa vuodessa. Mikäli, suurten asiakasriskien yhteismäärä ylittää laissa säädetyn rajan, tulee luottolaitoksen viipymättä ilmoittaa siitä Rahoitustarkastukselle ja ryhdyttävä toimenpiteisiin asiakasriskejä koskevien vaatimusten täyttämiseksi.<sup>110</sup>

### 3. Operatiiviset riskit

Operatiivisten riskien hallinta on myös osa luottolaitoksen riskienhallintaa. Myös liiketoiminnasta aiheutuvat ja siihen olennaisesti liittyvät riskit tulee tunnistaa, arvioida, mitata, rajoittaa ja valvoa. Operatiivisten riskien hallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä tai uhkaa valvottavan maineelle. Operatiivisilla riskeillä tarkoitetaan tappionvaaraa, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä toiminnoista, henkilöstöstä, järjestelmistä tai ulkoisista tekijöistä. Myös oikeudelliset riskit kuuluvat operatiivisiin riskeihin.<sup>111</sup>

Luottoriskien lisäksi uutena elementtinä Basel II huomio myös operatiiviseen toimintaan liittyvät riskit, joille myös asetetaan nykyisestä laista poiketen pääomavaatimus. Toiminnallisen riskin kattamiseksi vaadittava omien varojen määrä tulee olemaan uuden lain mukaan 15 % luottolaitoksen vuotuisista tuotoista. Kuten luottoriskille pääomavaatimus voidaan laskea perustandardi ja kehittyneitä menetelmiä käyttäen. Kehittyneempien menetelmien käyttö edellyttää kuten luottoriskinkin osalta valvontaviranomaisen lupaa.<sup>112</sup> Operatiivisesta pääomavaateesta johtuen joidenkin pankkien oman pääoman tarve vähe-

<sup>108</sup> Luottolaitoslaki 69 §.

<sup>109</sup> Luottolaitoslaki 70 §. Ks. myös HE 21/2006.

<sup>110</sup> Luottolaitoslaki 70 §.

<sup>111</sup> Rata, Standardi 4.4b. Luku 5.1.

<sup>112</sup> HE 21/2006: 12.



nee ja toisten lisääntyä. Ts. esimerkiksi kustannusrakenteeltaan ”kevyt” pankki on kilpailukykyisempi, koska rahoitus – ja operointikustannukset ovat pienemmät.

#### 4. Markkinariskit

Markkinariskejä ovat mm. korko-, valuutta- ja sijoitusriskit. Yleisesti markkinariskiksi määritellään riskit, niistä tappioista joita taseessa ja taseen ulkopuolella oleville positioille aiheutuu markkinahintojen muuttumisesta.<sup>113</sup> Markkinariskien osalta omien varojen vaatimuksen laskemista uudistetaan myös siten, että omien varojen vaatimus voitaisiin valvontaviranomaisen luvalla laskea käyttäen luottolaitoksen omiin sisäisiin malleihin perustuvaa menetelmää.<sup>114</sup>

#### 3.4.2 Pilari II: Vakavaraisuuden kokonaisarvio

Toinen pilari edellyttää sekä luottolaitosta että valvojaa arvioimaan luottolaitosten vakavaraisuutta suhteessa kaikkiin oleellisiin riskeihin. Tavoitteena on saada pankki hallitsemaan kohtaamiaan riskejä parhaalla mahdollisella tavalla ja toisaalta valvojan avulla varmistumaan pankin riskienhallinnan toimivuudesta ja toimintamalleista. Pilari II: n periaatteet velvoittavat sekä valvojaa, että valvottavaa tarkastelemaan vakavaraisuutta ja sen hallintaa suhteessa kaikkiin liiketoiminnasta ja ulkoisen toimintaympäristön muutoksista aiheutuviin olennaisiin riskeihin<sup>115</sup>

Nykyisen lain 68 §:ssä on säädetty, että luottolaitoksen ja niiden konsolidointiryhmään kuuluvan on vältettävä toiminnassaan niin suurta riskiä, että siitä voi aiheutua vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle ja konsolidoidulle vakavaraisuudelle. Yrityksellä tulee olla niiden toimintaansa nähden riittävä sisäinen valvonta ja riittävät riskienhallintamenetelmät.<sup>116</sup> Jos luottolaitoksen omat varat tai konsolidoidut varat vähenevät alle laissa säädetyn määrän, luottolaitoksen on viipymättä ilmoitettava siitä, Rahoitustarkastukselle ja ryhdyttävä toimenpiteisiin omien varojen määrää koskevien vaatimusten täyttämiseksi.<sup>117</sup> Rahoitustarkastuksen on ilmoituksen perusteella tai muuten asiasta tiedon saatuaan ase-

---

<sup>113</sup> Anttila 1996: 36.

<sup>114</sup> HE 21/2006: 9.

<sup>115</sup> Rata, Standardi 4.2. Luku 2.1.

<sup>116</sup> Luottolaitoslaki 68 §.

<sup>117</sup> Luottolaitoslaki 80 §

tettava määräaika, jonka kuluessa luottolaitoksen on toimilupansa peruuttamisen uhalla täytettävä omien varojen vaatimus. Lisäksi Rahoitustarkastus voi luottolaitoslain 81 §: n nojalla rajoittaa luottolaitoksen voitonjakoa tilanteessa, jossa luottolaitos ei täytä omien varojen vaatimusta.<sup>118</sup>

Osuuspankkien yhteenliittymän osalta uuden lain mukaisia vakavaraisuusvaatimuksia sovelletaan jäsenluottolaitoksiin samojen perusteiden mukaisesti kuin nykyisinkin. Jäsenluottolaitosten on täytettävä lain mukaiset vakavaraisuusvaatimukset, mutta mikäli jäsenluottolaitoksen omat varat vähenevät alle laissa säädetyn määrän, määräajan asian korjaamiseksi asettaa Rahoitustarkastuksen sijaan keskusyhteisö. Myös suurten asiakasriskien osalta sovelletaan nykyisiä periaatteita. Yhteenliittymän keskinäisiä vastuuta ei oteta huomioon vakavaraisuutta ja asiakasriskejä koskevia säännöksiä sovellettaessa. Yhteenliittymän vakavaraisuusvaatimus ja suuria asiakasriskejä koskeva vaatimus lasketaan kuten nykyisinkin yhteenliittymän konsolidoidun taloudellisen aseman perusteella. Yhteenliittymän jäsenluottolaitoksen on täytettävä uuden lain määrittelemät vakavaraisuuden hallintaa koskevat laadulliset vaatimukset.<sup>119</sup>

Finanssikonglomeraatin on laadittava ja toimitettava Rahoitustarkastukselle neljännesvuosittain vakavaraisuuslaskelma, josta käy ilmi omien varojen määrä ja vähimmäismäärä sekä niiden erotus. Rahoitus- ja vakuutusryhmittymän vakavaraisuuden on oltava jatkuvasti vähintään yhtä suuri kuin ryhmittymien omien varojen vähimmäismäärä.<sup>120</sup>

Uuteen lakiin sisällytetään Rahoitustarkastukselle velvollisuus tehdä luottolaitoksen toiminnasta *kokonaisarviointi*, jossa kartoitetaan luottolaitoksen taloudellisia edellytyksiä koskevien säännösten noudattaminen ja omien varojen riittäminen kokonaisriskin kattamiseksi. Uuteen esitykseen sisältyy myös säännös lisäpääomavaatimuksesta, jolla Ratalle annetaan oikeus asettaa kokonaisarviossa havaittujen puitteiden perusteella luottolaitokselle määräaikainen vähimmäisvaatimusta korkeampi vakavaraisuusvaatimus.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> Luottolaitoslaki 81 §.

<sup>119</sup> HE 21/2006. Ks. myös Osuuspankkilaki 7e ja 7f §.

<sup>120</sup> Rava luku 3: 19 §.

<sup>121</sup> HE 21/2006: 14.

Myös pankin on tehtävä *kokonaisarviointi* pankin riskeistä ja niiden hallintamenetelmistä sekä omien varojen riittämistä. Kokonaisvaltainen vakavaraisuuden hallintaprosessi (*Internal Capital Adequacy Assessment, ICAAP*) kuuluu Pilari II:een, jossa arvioidaan kaikki oleelliset riskit, jotka eivät sisälly Pilari I:een. Pankin johdon on Baselin pankkivalvontakomitean säännösten mukaan huolehdittava toimivasta riskien raportointi- ja arviointijärjestelmästä, sekä pääoman riittävydestä ja suunnittelusta. Pääomasuunnittelu nähdäänkin osana johdon strategista suunnittelua ja tärkeänä keinona strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Tämän lisäksi strategisten tavoitteiden saavuttamisessa laadullisella riskikantokyvyn hallinnalla on olennainen merkitys. Ylin johto vastaa siitä, että pankin henkilökunta tuntee johdon hyväksymän luottoriskistrategian ja riskien hallinnan keskeiset menettelytavat. Lisäksi ylimmän johdon on varmistettava, että riskien hallinnan menettelytavat päivitetään säännöllisesti ja että palkitsemismenettelyt eivät ole ristiriidassa luottoriskistrategian kanssa.<sup>122</sup>

EU:n komission direktiiviehdotus korostaa, että luottolaitosten ennakkoiva pääomasuunnittelu sekä sisäinen valvonta ovat riskien hallinnassa olennaisen tärkeitä. Kokonaistarkastelun lähtökohtana on myös aina luottolaitoksen oma, selkeästi määritelty ja perusteltu näkemys kaikista oleellisista riskeistä ja niiden vaatimasta pääomatasosta.<sup>123</sup>

Baselin komitean tavoitteena on kannustaa rahoitustoimialaa riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan jatkuvaan ja aktiiviseen kehittämiseen. Keskittyminen pelkästään ensimmäistä pilaria koskevien muutosten noudattamiseen ei yksin riitä, vaan huomio tulee kiinnittää laajempiin kokonaisuuksiin.<sup>124</sup> Kokonaisvaltainen pääoman ja muun riskikantokyvyn arviointi ja hallinta ovatkin tervehdetyt laadullinen parannus pankkijärjestelmän vakautta vahvistavana tekijänä.

### 3.4.3 Pilari III: Markkinainformaatio ja markkinakuri

Pankkien riskeistä ja riskinotosta on vaikea saada luotettavaa tietoa. Arviointia vaikeuttaa se, että luottotappiotiedot eivät ole suoraviivaisesti tulkittavissa, sekä myös se, että pankkien tilinpäätöstietoja ei ole helppo tulkita yksiselitteisesti.

<sup>122</sup> Rahoitustarkastus, standardi 4.4a. Luku 5.3.

<sup>123</sup> VM, Työryhmämuistio 12/2004

<sup>124</sup> VM, Työryhmämuistio 12/2004.

Myös pankkien välinen luotonanto saattaa vaikeuttaa pankkien vakavaraisuuden luotettavaa arviointia.<sup>125</sup>

Basel II:n lisäksi EU:ssa on valmisteltu jo pitkään yhteisiä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, jotka koskevat Euroopan unionin alueen listayhtiöitä ja näin myös siis suomalaisia luottolaitoksia.<sup>126</sup> Tässä vaiheessa onkin hyvä mainita lyhyesti IFRS -tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standard) sisältöä, jotka osaltaan vaikuttavat markkinainformaation lisäämiseen luottolaitosten tilinpäätöstä koskevien, vuonna 2005 voimaan tulleiden lakiuudistusten myötä. IFRS -standardit tukevat Basel II:n muutoksia etenkin informaation läpinäkyvyyden osalta ja liittyvät näin olennaisesti pilari III:een liittyvään tiedonantovelvollisuuden laajenemiseen.

Kansainvälisten tilinpäätösstandardien taustalla on globalisaatio. Yritykset kansainvälistyvät ja sijoittaminen ulkomaille yleistyy koko ajan. Yhteiset tilinpäätösstandardit palvelevat erityisesti sijoittajia parantamalla yritysten talousinformaation laatua ja lisäämällä yritysten kansainvälistä vertailukelpoisuutta. Eurooppalaisten yhteisten standardien valmistelu alkoi EU:ssa 1990-luvulla.<sup>127</sup>

IFRS: ssä tilinpäätöksen perusrakenne on säilynyt sellaisenaan. Joitakin muutoksia on lakimuutoksen myötä tullut tase-eriin, mutta olennaista markkinainformaation kannalta on liitetiedot, jotka sisältävät nyt aikaisempaa enemmän yksityiskohtaista tietoa mm. tuloksen muodostumisesta, riskien hallinnasta ja riskeistä, arvonalentumisista, veroista, optioista jne.<sup>128</sup> Kansainväliset tilinpäätösstandardit ovat vaikuttaneet kirjanpitolain sisältöön. Muutosten myötä kirjanpitolakiin on lisätty uusien tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittavaa tilinpäätöstä ja konsernitilinpäätöstä koskeva luku 7a:

*Kirjanpitovelvollisen, jonka liikkeeseen laskemat arvopaperit ovat arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetun julkisen kaupankäynnin tai sitä vastaavan kaupankäynnin kohteena Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion lainsäädännön alaisessa arvopaperipörssissä, tulee laatia konsernitilinpäätöksensä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja noudattaen.*<sup>129</sup>

<sup>125</sup> Hyytinen, Takalo 2004: 93.

<sup>126</sup> Pörssisäätiö 2005.

<sup>127</sup> Pörssisäätiö 2005.

<sup>128</sup> Pörssisäätiö 2005.

<sup>129</sup> Laki kirjanpitolain muuttamisesta 1304/2004. Luku 7a: 2 §.

Samaa pykälää sovelletaan lain mukaan myös kirjanpitovelvolliseen, joka ei ole velvollinen laatimaan konsernitilinpäätöstä. Tässäkin tapauksessa tilinpäätös tulee tehdä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja noudattaen.

Vakavaraisuusuudistuksen kolmas pilari liittyy pankkien ja valvojan tiedonantovelvollisuuksien laajentamiseen, jota osaltaan tukee IFRS -tilinpäätösstandardit, jonka mukaan luottolaitosten tulee tehdä tilinpäätöksensä. Tiedonantovelvollisuuksien laajenemisella pyritään vahvistamaan markkinakurin toimivuutta edellyttämällä luottolaitoksia julkaisemaan aikaisempaa enemmän tietoa riskiprofiilistaan ja riskienhallinnastaan.<sup>130</sup> Tavoitteena on lisätä informaatiota luottolaitosten toiminnasta sekä kasvattaa pankkien houkuttelevuutta sijoituskohteina. Hyytinen & Takalo<sup>131</sup> korostavat, että tiedonantovelvollisuuden laajentamisella pyritään parantamaan pankkitoiminnan avoimuutta eli pankkien rahoittajien (tallettajien) sekä pankkien muiden velkojien mahdollisuuksia seurata ja valvoa pankkien riskinottoa. Mitä kattavampaa informaatiota pankkien riskinotosta on saatavilla, sitä herkemmin niiden rahoittajat ts. markkinat voivat reagoida muutoksiin. Julkisella raportoinnilla pyritään myös kannustamaan pankin johtoa entistä parempaan riskienhallintaan. Markkinakurin toteutuminen edellyttää asiakkailta asiantuntevia valintoja ja luottolaitoksen toiminnan seuranta sekä näitä tukevaa julkisen informaation tuottamista.<sup>132</sup>

Luottolaitoksia edellytetään uuden lain myötä julkaisemaan tarkempaa tietoa riskeistään sekä niiden kattamiseksi tarvittavasta pääomasta ja riskienhallinnasta. Nykyisessä laissa ei ole tällaista julkistamisvaatimusta. Konsolidoidun valvonnan osalta vakavaraisuutta koskevat tiedot on ilmoitettava emoyrityksen ja merkittävimpien tytäryritysten osalta. Vakavaraisuutta koskevat tiedot olisi ilmoitettava vuosittain tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa tai luottolaitoksen muulla valitsemalla tavalla. Rata voi vaatia luottolaitoksilta poikkeavaa ilmoittamistapaa ja ilmoittamistiheyttä.<sup>133</sup>

Myös Rahoitustarkastuksen valvonnan julkisuutta pyritään lisäämään uuden lain myötä. Tavoitteena on parantaa valvonnan läpinäkyvyyttä ja vastuullisuutta. Ehdotettujen säännösten mukaan Rata: n tulee julkistaa vakavaraisuuden

---

<sup>130</sup> VM, Työryhmämuistio 12/2004

<sup>131</sup> Hyytinen ym. 2004: 93.

<sup>132</sup> Hemmo Mika 2001: 8.

<sup>133</sup> HE 21/2006: 14.

hallinnan valvontaa ja kokonaisarvioinnin tekemistä koskevat yleiset periaatteet sekä pitää saatavilla kansallisiin valintoihin liittyviä tietoja ja tilastotietoja.<sup>134</sup>

### 3.5 Konsolidoitu valvonta

Nykyiseen lakiin sisältyvät, luottolaitoksen konsolidoitua valvontaa koskevat säännökset kootaan uudessa laissa yhdeksi kokonaisuudeksi. Lakiin sisällytetään yksityiskohtaisemmat säännökset konsolidoidun valvonnan soveltamisalasta, konsolidoidun valvonnan ulottuvuudesta sekä siitä, miten luottolaitoksen taloudellista asemaa koskevia vaatimuksia sovelletaan luottolaitoksen konsolidoidun taloudellisen aseman perusteella.

Mikäli konsolidoitu luottolaitos, ottaa käyttöön sisäisten luottoluokitusten menetelmän, tulee samoja periaatteita soveltaa koko konsolidointiryhmään. Rahoitustarkastus hyväksyy mainittujen menetelmien käytön koko konsolidointiryhmässä.<sup>135</sup>

### 3.6 Uudistuksen aikataulu

EU:n komissio julkisti heinäkuussa 2004 direktiiviehdotuksen, joka perustuu Baselin komitean suosituksiin. Uusi säännöskehikko Basel II-vakavaraisuusdirektiivi hyväksyttiin Euroopan parlamentissa ja ministerineuvostossa vuoden 2005 syksyllä ja se korvaa vuonna 1988 annetun suosituksen Basel I:n. Ehdotuksen mukaan uudistus tulee voimaan 1.1.2007.<sup>136</sup> Luottoriskin ja operatiivisen riskin edistyneet menetelmät voidaan ottaa käyttöön aikaistaan 1.1.2008, koska sisäistä luottoluokitus menetelmää käyttävällä luottolaitoksilla tulee olla 2 – 3 vuoden käyttökokemus ennen vakavaraisuusuudistuksen toimeenpanoa.

Uudistusten edellyttämät kansalliset lakimuutokset on aloitettu valtiovarainministeriössä syksyllä 2004. Nämä muutokset viimeistellään vuoden 2006 aika-

---

<sup>134</sup> HE 21/2006: 1.

<sup>135</sup> HE 21/2006: 13.

<sup>136</sup> OP -ryhmä, Toimintakertomus ja tilinpäätös 2005: 57.

na. Muutokset tulevat koskettamaan mm. lakia luottolaitostoiminnasta. Uudistuksen myötä myös Rahoitustarkastuksen ohjeita ja määräyksiä viimeistellään. Ratalta onkin valmistunut monta standardiluonnosta koskien vakavaraisuusuudistusta.

Jo noin sata maata on ottanut käyttöön vakavaraisuussuositukset, tavoitteena rahoitusmarkkinoiden luotettava toiminta.<sup>137</sup> Eurooppalaiset pankit ovat säännösten käyttöönotossa huomattavasti pidemmällä kuin amerikkalaiset ja aasialaiset kollegansa.

### 3.7 Suomalaisen luottolaitosten valmistautuminen uudistukseen

OP – ryhmän riskienhallintamenetelmien ja – järjestelmien kehittämisen lähtökohdaksi on vakavaraisuussäännösten vaatimusten täyttämisen lisäksi ollut tarve kehittää koko ryhmän riskienhallintamenetelmiä. Kehittämistyötä on tehty järjestelmällisesti vuodesta 2003 lähtien. Helmikuussa 2005 OPK:n johtokunta vahvisti riskienhallinnan linjauksia ja päätti, että ryhmä hyödyntää vakavaraisuusuudistukseen liittyviä siirtymäsääntöjä ja siirtyy vaiheittain luottoriskin pääoman vaatimuksen laskennassa sisäisten luottoluokitusten menetelmään siten, että ensimmäisten luottosalkkujen pääomavaatimus lasketaan sisäisten luokitusten menetelmällä todennäköisesti vuonna 2008.<sup>138</sup>

Vuoden 2005 aikana OP – ryhmä on valmistautunut vakavaraisuusuudistukseen mm. kehittämällä tietojärjestelmiään sekä luottoriskimallejaan. Saman vuoden loppupuolella otettiin käyttöön yksityishenkilöiden asuntoluottojen hakemusvaiheen luottokelpoisuusarviointiin perustuva hinnoittelumalli sekä laajennettiin yritysvastuiden luottokelpoisuusluokitusta kattamaan kaikki yritys vastuut. Riskienhallinnan kehittämistyö jatkuu ja valmistautuminen vakavaraisuusuudistuksen käyttöönottoon jatkuu vuosien 2006 ja 2007 aikana.<sup>139</sup>

Sampo-konsernissakin valmistaudutaan vakavaraisuusuudistuksen tuomiin muutoksiin edelleen, vaikka asiakkaiden luokitusasteet henkilöasiakkaiden kohdalta ovat olleet jo muutaman vuoden käytössä. Sampo on käyttänyt yri-

<sup>137</sup> Rauthovi 2005a: 1086.

<sup>138</sup> OP-ryhmä 2005:58.

<sup>139</sup> OP -ryhmä 2005: 58.

tysiasiakkaista sisäisiä luottoluokitusmalleja jo useita vuosia ja henkilöasiakkais-takin muutamia vuosia. Sampo on kehittänyt systemaattisesti sisäisiä malleja sekä riskienarviointimenetelmiä vastaamaan vakavaraisuusuudistuksen vaati-muksia. Syksyllä 2005 Sampo on jättänyt rahoitustarkastukselle hakemuksen sisäisten mallien käyttöönottamiselle. Operatiivisen riskin osalta Sampo aikoo käyttää standardimenetelmää.<sup>140</sup>

Nordea on edennyt Basel II valmisteluissa jo pitkälle. Nordea on valinnut SAP-for Banking ratkaisun siirtyessään kansainväliseen Basel II -sopimukseen. SAP:n Basel II:sta varten suunnittelema ratkaisu auttaa pankkeja täyttämään lainsäätäjien vaatimukset riskien hallinnassa ja pääomaan liittyvässä laskennas-sa, valvontaprosessien tukemisessa sekä tietokantaan kertyvien luottoriskien laskennassa ja validoinnissa.<sup>141</sup>

Nordea on määritellyt selkeästi riskienhallinnan ohjeet ja periaatteet. Onnistu-nut kokonaisvaltainen riskienhallinta onkin Nordeassa strateginen tavoite, jo-hon kiinnitetään erityistä huomiota seuraavien vuosien aikana. Nordeassa mer-kittävin riskilaji on luotonantoon liittyvä riski. Myös Nordea aikoo hyödyntää vakavaraisuusuudistuksen siirtymäsääntöjä. Vuonna 2005 on otettu käyttöön sisäinen luottoluokittelu. Tavoitteena on siirtyä edistyneen sisäisen luotto-luokittelun menetelmään vuonna 2007. Operatiivisten riskien osalta myös Nor-deassa otetaan alustavasti käyttöön standardimalli.<sup>142</sup>

---

<sup>140</sup> Sampo-konserni 2005: 46.

<sup>141</sup> SAP -Finland

<sup>142</sup> Nordea, Annual Report 2005.



## 4. LUOTTORISKIENHALLINNAN KESKEISET PERIAATTEET

### 4.1 Luottoriskit

Luottoriskillä tarkoitetaan sitä, että asiakas ei mahdollisesti täytä luottosuhteesta syntyviä velvoitteitaan, eikä asetettu vakuus ole riittävä kattamaan pankin saatavia. Pankeissa luotonanto muodostaa oleellisemman luottoriskin lähteen, mutta luottoriskiä voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten joukkovelkakirjalainoista, lyhytaikaisista saamistodistuksista ja johdannaissopimuksista sekä taseen ulkopuolisista sitoumuksista, kuten käyttämättömistä luottojärjestelyistä ja limiiteistä, takauksista ja reimbursseista. Myös maariskit ja selvitysriskit luetaan luottoriskeihin.<sup>143</sup>

Luottoriski syntyy asiakkaiden luototuksesta ja useista eri osatekijöistä johtuen pankki ei koskaan voi olla täysin varma tuleeko myönnetty luotto aikanaan kokonaan maksetuksi takaisin. Lehtiö korostaa, että luottoriskiinkin vaikuttavia tekijöitä ovat asiakkaan maksukyky ja vaadittavat vakuudet. Luottoriski syntyy, kun asiakas ajautuu maksukyvyttömäksi eikä pysty suorittamaan pankille takaisin lainaamiaan varoja eikä sille kertyviä korkoja. Vakavan luoton hoitamattomuuden seurauksena pankki joutuu realisoimaan luotolle annetut vakuudet. Vasta vakuuksien realisoinnin jälkeen pankki voi tehdä lopullisen laskelman aiheutuneesta luottotappiosta.<sup>144</sup>

Asuntorahoituksessa luottoriskiä lisää markkina-arvojen lasku, joka voi mahdollisesti aiheuttaa tappioita myös vakuuksien kattamattomuuden kautta. 1990 – luvun alussa osaltaan asuntokaupoista syntyneiden valtavien luottotappioiden seurauksena useat pankit ajautuivat niin suuriin vaikeuksiin, että ilman valtion tukea ne olisivat menneet konkurssiin.<sup>145</sup> Oikarinen<sup>146</sup> selvittää, että asuntolainoitukselle on laman jälkeen muodostunut aivan uudenlaisia uhkakuvia. Esimerkiksi voimakkaan muuttotappion alueilla keskeinen riskitekijä pankkien asuntolainoituksessa on asuntohintojen ja siten vakuusarvojen lasku kysynnän pienenemisen seurauksena. Ongelmallista on myös se, että näillä alueilla myös työllisyystilanne on usein heikko. Kasvukeskuksissa on viime vuosina koettu puolestaan ”hintabuumi”. Uhkakuvana on, että mahdollinen lasku-

<sup>143</sup> Rata standardi 4,4a.

<sup>144</sup> Lehtiö 2004: 36.

<sup>145</sup> Oikarinen 2002: 133.

<sup>146</sup> Oikarinen 2002: 133.

kausi kasvattaisi työttömien määrää suurimmissa kasvukeskuksissa, jolloin moni korkean hintatason aikana otettu asuntovelka jäisi hoitamatta ja asuntojen reippaasti pudonneet arvot eivät riittäisikään velkasummaan.

Asuntorahoituksen osalta on tärkeää, että luottolaitokset tunnistavat mahdolliset asuntorahoitukseen liittyvät uhkakuvat ja riskit siitäkin huolimatta, että asuntoluotot ovat yksityishenkilöiden puolella pankeissa vähäriskisimpiä tuotteita. Alueelliset erot asuntohintojen kehityksessä tulevat varmasti säilymään ja mahdollisesti jopa kärjistymään entisestään. Tästä syystä pankkien tuleekin huomioida asuntorahoitukseen liittyviä riskitekijöitä niin supistuvilla alueilla kuin kasvukeskuksissa ja panostaa kokonaisvaltaiseen luottoriskien hallintaan myös asuntorahoituksen osalta.

Pankin katsotaan asiantuntijaorganisaationa ja mittavan informaation haltijana kykenevän arvioimaan yksittäisiä sijoittajia paremmin luottohankkeisiin liittyviä riskejä ja huolehtimaan luottojen hallinnoinnista.<sup>147</sup>

#### 4.2 Luottoriskien hallinnan tavoitteet ja arviointi

Riskienhallinnalla tarkoitetaan organisaation liiketoiminnasta aiheutuvien ja toimintaan olennaisesti liittyvien riskien tunnistamista, arviointia, rajoittamista ja valvontaa.<sup>148</sup> Riskienhallinta on tärkeä ja olennainen osa pankkitoimintaa. Riskienhallintaa tuleekin kehittää systemaattisesti, jotta pystytään vastaamaan rahoitusmaailman muutoksiin. Lehtiön<sup>149</sup> mukaan riskienhallinta on käytännössä varautumista liiketoiminnasta aiheutuviin riskeihin. Tavoitteena on riskien tiedostaminen sekä pyrkiminen siihen, että riskit eivät toteudu tai että niiden aiheuttamat negatiiviset vaikutukset voidaan minimoida. Pankkitoiminnan keskeisin riskienhallinnan osa-alue on luotonanto.

Nykyisen luottolaitoslain 68 § kuuluu yleissäännös riskien hallinnasta:

*Luottolaitos ja sen konsolidointiryhmään kuuluva yritys eivät saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuus-*

---

<sup>147</sup> Hemmo 2001: 8.

<sup>148</sup> KPMG 2006: 79.

<sup>149</sup> Lehtiö 2004: 234.

*delle tai konsolidoidulle vakavaraisuudelle. Luottolaitoksen ja konsolidointiryhmään kuuluvalla yrityksellä on oltava toimintaansa nähden riittävä sisäinen valvonta ja riskienhallintajärjestelmät.*<sup>150</sup>

Luottoriskien hallinnan tavoitteena on sovittaa luottolaitoksen luotonantoon liittyvä riskinotto organisaation strategian pohjalta omaan riskinottokykyyn ja varmistaa liiketoiminnassa menettelyt joilla varmistetaan luottoriskien hallinta. Luottoriskien hallinta merkitsee erilaisten luotonannon tavoitteiden asettamista, näiden mukaan johtamista, valvontaa ja raportointia. Riskienhallinnan tavoitteet määritellään yrityksen ylimmän johdon vahvistamassa riskienhallintastrategiassa.<sup>151</sup>

Luotonannon ja luottoriskien tavoitteiden asettamisessa lähtökohtana on riskiin suhteutettu riittävä tuotto. Pääomien riittävyys suhteessa otettuihin riskeihin ja riskien toteutumiseen mahdollisesti aiheuttamiin tappioihin on varmistettava kaikissa tilanteissa.

Rahoitustoimintaa säätelevien lakien ja säännösten tavoitteena on toiminnan vakaus. Tavoitteena on vähentää luottotappioiden todennäköisyyttä jo ennen luottopäätöstä ja toisaalta rajoittaa ja estää jo tehtyihin luottopäätöksiin liittyvien riskien toteutuminen. Luottoriskien hallinnan säännöstausta on luottolaitoslaissa, Osuuspankkilaissa ja Rahoitustarkastuksen standardeissa 4.4a Luottoriskien hallinnasta, 4.1 Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja RA 4.1 Suurten asiakasriskien ja riskikertymien ilmoittamisesta.

Rahoitustarkastus valvoo luottoriskien hallinnan järjestämistä luottolaitoksissa. Ratan: n tavoitteena on varmistaa, että valvottavilla ja niiden kondolidointiryhmään kuuluvilla yhteisöillä on toimintansa luonteeseen ja laajuuteen nähden riittävät ja tehokkaat järjestelmät riskien kokonaisvaltaiseen hallintaan. Lisäksi Rata varmistaa, että valvottavat eivät ota luotonannossaan sellaisia riskejä, jotka vaarantavat valvottavien kannattavuutta ja vakavaraisuutta. Rahoitustarkastuksen tärkeä tehtävä on myös välittää tietoa siitä, mihin Rahoitustarkastus omassa valvonnassaan kiinnittää huomiota ja mitä se odottaa valvottaviltaan.

152

---

<sup>150</sup> LuottolaitosL. 68 §.

<sup>151</sup> KPMG 2006: 78–84.

<sup>152</sup> Rauthovi 2005a: 1085. Ks. myös Rahoitustarkastus, standardi 4.1

Ylin johto ja toimiva johto pystyvät varmistumaan luottoriskien hallinnan ja periaatteiden noudattamisesta ja toimivuudesta vain jos heillä on käytössään asiakkaista, tuotteista ja liiketoimista erillinen riippumaton *riskienhallinnan arviointitoiminto*, joka arvioi luottoriskien hallintaa. Tällä sisäisen valvonnan arviointiprosessilla varmistetaan että luotonmyöntöä johdetaan asianmukaisesti. Toiminnalla varmistetaan myös, että johdon ohjausjärjestelmät antavat tarpeeksi kattavan kuvan luottolaitoksen kokonaisluottoriskistä ja sen kehityksestä. Sisäisen valvonnan osalta tavoitteena on varmistaa, että kaikki poikkeamat hyväksytyistä menettelytavoista raportoidaan sovitussa määräajassa oikealle johtotasolle toimenpiteitä varten. Valvottavalla tulee olla vahvistetut menettelytavat myös tehostettuun asiakasseurantaan sekä ongelmaluottojen hallintaan.<sup>153</sup>

#### 4.3 Luottoriskistrategia

Luotonantoa koskevat keskeiset periaatteet tulee sisällyttää luottolaitoksen liiketoimintastrategiaan. Rahoitustarkastuksen standardin<sup>154</sup> mukaan pankin luottoriskistrategian on oltava yhdensuuntainen pankin yleisen liiketoimintasuunnitelman kanssa. Myös samaan konsolidointiryhmään kuuluvilla yhteisöillä tulee olla samat yhtenevät riskienhallintamenetelmät kuin emoyrityksellä. Strategiaprosessin yhteydessä tehdään riskienhallintaa koskevat linjaukset riskinottohalukkuudesta, eri riskilajeja koskevista tavoitteista ja riskien hallinnan kehittämisen painopistealueista.

Ratan standardin<sup>155</sup> mukaan luottoriskistrategiassa on määriteltävä luottolaitoksen luotonannossa tavoiteltu asiakasrakenne sekä luotonannon kohdemarkkinat. Luottosalkuille on asetettava laatu-tuotto- ja kasvutavoitteet. Lisäksi riskinkantokyvyn perusteella luottolaitosten tulee määritellä riskinottoaso sekä riskien hajautuksessa ja riskeiltä suojautumisessa noudatettavat periaatteet.

Standardi myös painottaa, että luottoriskistrategia pitää tarkastaa vuosittain. Kaikki luottoriskiä aiheuttavat tuotteet ja liiketoiminnot on sisällytettävä luottoriskien valvontaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uusiin tuotteisiin, joiden markkinat, hinnoittelu, sopimusjuridiikka, riskienhallinta ja kirjanpito ovat val-

<sup>153</sup> Rata, standardi 4.4a. Luku 5.3.3.

<sup>154</sup> Rata, standardi 4.4a

<sup>155</sup> Rata, standardi 4.4 a. Luku 5.2.

vottavalle uusia. Ennen uuden toiminnan aloittamista tulee ylimmän johdon hyväksyä ennakkoon riskienhallinnan menettelytavat.

Lehtiön<sup>156</sup> mukaan pankkien luotonantopolitiikassa on otettava kantaa vähintään seuraaviin kysymyksiin:

- Kenelle / Keille luottoja myönnetään
- Minkälaisiin tarkoituksiin luottoja myönnetään (pääpainoalueet)
- Minkälaiset vakuudet luotottavilta vaaditaan
- Millaisin korko- ja lyhennysehdoin myönnetään luottoja
- Mitä rahoitusmuotoja tarjotaan
- Mitä muita mahdollisia ehtoja luotonantoon kytketään

Ijäs<sup>157</sup> korostaa, että luotonantopolitiikkaan tulee kirjata myös kenen vastuulla erilaiset luottohallinnolliset toimet kulloinkin ovat ja mitä näihin vastuualueisiin kuuluu. Lisäksi on tärkeää miettiä, millaisia asiakkaita pankilla on ja miten niiden kanssa solmitun luottosuhteen riskiä voitaisiin tarkoituksenmukaisesti kartoittaa ja hallita. Selvityksen myötä toimintatavoista saattaa löytyä korjattavaa, mutta samalla riskienhallintaan sijoitetulle pääomalle saadaan huomattavasti parempi vastine.

Baselin pankkivalvontakomitean syyskuussa 2000 julkaistun suosituksen *Principles for the Management of Credit Risk*<sup>158</sup> mukaan kattavaan luottoriskien hallintaan kuuluu neljä tärkeää osa-alueita:

- 1) Luoda tarkoituksenmukaiset ja kattavat luottoriskien hallintaperiaatteet ja -menettelytavat
- 2) Toimia luotettavien luotonmyöntöä koskevien menettelytapojen mukaisesti
- 3) Luottohallinnan ja luottoriskien jatkuva mittaaminen ja seurannan ylläpito
- 4) Varmistaa luottoriskien hallinnan jatkuva arviointi

Luottolaitosten toiminnan kannalta luottoriskistrategia sisältää määrittelyt luotonannon periaatteista, vakuusvaatimuksista, hinnoittelusta ja maturiteeteista. Lisäksi se sisältää selvityksen asiakkaiden ja luottojen sisäisestä luottoluokitte-

---

<sup>156</sup> Lehtiö 2004: 16.

<sup>157</sup> Ijäs 2002: 35 – 49.

<sup>158</sup> Basel Committee on Banking Supervision 2000.

lujärjestelmästä.<sup>159</sup> Luokittelujärjestelmässä luotonantajan tulee määritellä strategiaan pohjautuen eri muuttujille haluamiaan painotuksia. Asiakasrakenteen osalta esim. tietyn ammattiryhmän tai aseman edustajat saavat tästä ominaisuudestaan korkeammat pisteet luottoluokittelussa, mikäli ovat hoitaneen maksujaan luotonantajalle keskimääräistä paremmin.<sup>160</sup>

#### 4.4 Luottoriskien hallinnan organisointi

Hyvä riskienhallinta parantaa liiketoiminnan tehokkuutta ja kannattavuutta. Tästä johtuen riskienhallinta tulisi organisoida siten, että se ennakoii ja sopeutuu nopeasti yrityksen toiminnassa mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin. Riskienhallinnasta vastaavien henkilöiden tehtäviin kuuluu koordinoita yrityksen toimintojen riskienhallintaa sekä ohjata ja valvoa yrityksen sisäisiä ja ulkoisia riskienhallinnan resursseja.<sup>161</sup>

Vakavaraisuusuudistus korostaa luottolaitosten ylimmän ja toimivan johdon vastuuta luottoriskien hallinnassa. Heillä on vastuu siitä, että pankilla on asianmukaiset luottoriskin arviointiprosessit ja sisäiset kontrollit. Riskienhallinta voidaan organisoida, joko keskitetysti tai hajautetusti riippuen riskin luonteesta, sekä johdon halusta osallistua riskienhallintaan organisaation eri tasoilla. Keskitetty riskienhallinta sopii riskeille, jotka koskevat koko organisaatioita ja jotka ovat organisaation strategian kannalta merkittäviä. Hajautettu riskienhallinta antaa vastuun niille, jotka ovat päivittäin tekemisissä kyseisten riskien kanssa. Tämän tyyppisiä riskejä ovat prosessitason riskit.<sup>162</sup>

Luottoriskien hallinnan organisointi tulee sisältyä luottolaitoksen luottoriski-strategiaan ja sitä täytyy ylläpitää ja päivittää säännöllisesti.

##### 4.4.1 Ylimmän johdon vastuu luottoriskien hallinnassa ja järjestämisessä

Huhtamäki<sup>163</sup> korostaa, että huolellinen hallinto edellyttää pankilta selkeästi organisoituja toimintoja. Luottohallinnossa tämä tarkoittaa mm. sitä, että luotto-

<sup>159</sup> Ratan standardi 4.4a, luku 3.

<sup>160</sup> Carpen 1990: 196.

<sup>161</sup> KPMG 2006: 82–83.

<sup>162</sup> KPMG 2006: 83.

<sup>163</sup> Huhtamäki 1993: 125.

hakemusten käsittely, sitoumusten (luottolupausten) antamis- ja luottopäätöksentekovaltuudet, asiakirjojen säilytys, luottojen taloudellinen ja oikeudellinen seuranta sekä luottojen perintä on järjestetty asianmukaisella tavalla. Johdon tehtävä on huolehtia siitä, että edellä mainittuja tehtäviä hoitavat henkilöt ovat tehtäviinsä koulutetut ja he tietävät ja tuntevat pankin luotonmyöntöstrategian ja luotonmyöntöohjeistuksen sisällön.

Nykyinen yleissäännös riskienhallinnasta ja sisäisestä valvonnasta (Laki luottolaitostoiminnasta 68 §) tulee saamaan Basel II:n myötä, uusia tarkistettuja piirteitä. Lakiin sisällytetään uutena, vaatimus tehokkaan riskien hallinnan mahdollistavasta luotettavasta hallinnosta. Uusien säännösten mukaan luottolaitoksella on oltava uuden luottolaitosdirektiivin vaatimusten mukaisesti tehokkaan riskienhallinnan mahdollistava luotettava hallinto sekä toimintaansa nähden riittävä sisäinen valvonta ja tarpeeksi kattavat riskienhallintajärjestelmät. Säännös heijastaa ja korostaa periaatteita, joiden mukaan terve, varovainen pankkitapa ja vakavaraisuuden hyvä hallinta perustuvat liiketoiminnan ja toimintaympäristön riskien kattavaan ja luotettavaan tunnistamiseen, mittaamiseen, arviointiin sekä luotettavaan hallintoon ja hyvään sisäiseen valvontaan.<sup>164</sup>

Uuteen luottolaitoslakiin tulee erikseen myös pykälä koskien konsolidointiryhmän riskienhallintaa:

*Konsolidointiryhmän emoyritys ja konsolidointiryhmän tytäryritykset eivät saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa konsolidoidulle vakavaraisuudelle. Tässä pykälässä tarkoitettulla yrityksellä on oltava tehokkaan riskienhallinnan mahdollistava luotettava hallinto sekä toimintaansa nähden riittävä sisäinen valvonta ja riittävät riskienhallintajärjestelmät.<sup>165</sup>*

Uuden lain mukaan luotettava hallinto edellyttää, että luottolaitoksen ylin johto on määritellyt yrityksen eri toimintojen selkeän vastuunjaon ja periaatteet eturistiriitojen välttämiseksi. Ylimmän johdon on lisäksi hyväksyttävä ja arvioitava säännöllisesti riskinottostrategiat sekä periaatteet, joiden mukaisesti luottolaitoksen omia sekä toimintaympäristöstä aiheutuvia riskejä seurataan ja hallitaan. Riskien hallinnan tulee lain mukaan kattaa ainakin luotto- ja vastapuoliriskit,

---

<sup>164</sup> HE 21/2006: 49 §.

<sup>165</sup> HE 21/2006: 110.

jäännösriskit, keskittymisriski, toiminnallinen riski, maksuvalmiusriski, markkinariski sekä arvopaperistamiseen liittyvä riski.<sup>166</sup>

Myös Rata ohjeistaa standardissaan 4.4a ylimmän johdon vastuuta luottoriskien hallinnan järjestämisessä. Ylimmällä johdolla tarkoitetaan toimielintä, joka määrittelee luottolaitoksen yleiset toimintakehykset ja jolla on ylin vastuu koko organisaation toiminnasta ja liiketoimintasuunnitelmien ja tavoitteiden päättämisestä. Yleensä kysymyksessä on luottolaitoksen hallitus, mutta mikäli valvottavassa elimessä on sekä hallintoneuvosto, että hallitus tulee sisäisissä ohjeistuksissa tarkkaan määritellä kummankin toimielimen vastuualueet yksityiskohtaisesti.<sup>167</sup>

Rata korostaa myös, että luottoriskien hallinnan menettelytavat täytyy päivittää säännöllisesti. Ylimmällä johdolla on suuri vastuu siinä, että henkilökunta tuntee johdon hyväksymän luottoriskistrategian ja luottoriskienhallinnan menettelytavat ja, että henkilökunta myös toimii niihin perustuvien toimintaohjeiden mukaisesti. Luottolaitoksen palkitsemismenetelmät eivät myöskään saa olla ristiriidassa pankin luottoriskistrategian kanssa. Ylimmän johdon tehtävä on varmistaa, että toimiva johto kykenee johtamaan luotonantotoimintoja vahvistetun strategian ja hyväksytyjen menettelytapojen puitteissa.<sup>168</sup>

Strategisessa riskienhallinnassa hallituksen ja ylimmän johdon on osallistuttava ennakoivasti riskienhallintaan. Riskit on hallittava ja tunnistettava organisaation joka tasolla. Luottosalkkujen ajantasainen jatkuva arviointi ja raportointi ovat myös tärkeässä asemassa.<sup>169</sup>

#### 4.4.2 Toimivan johdon vastuu

Toimivan johdon vastuu korostuu luottoriskien hallinnan toteuttamisessa. Toimiva johto vastaa luottolaitoksen päivittäisestä operatiivisesta johtamisesta sekä ylimmän johdon päätösten toteuttamisesta.<sup>170</sup> Lisäksi toimivan johdon jäsenet

---

<sup>166</sup> HE 21/2006: 26.

<sup>167</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 7.

<sup>168</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 5.3.1.

<sup>169</sup> KPMG 2006: 88.

<sup>170</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 5.3.2.



osallistuvat yleensä myös luottopäätösten tekemiseen. Toimiva johto muodostuu toimitusjohtajasta ja mahdollisesta johtoryhmästä<sup>171</sup>.

Luotonmyönnön osalta toimivalla johdolla on erittäin tärkeä rooli. Se valvoo, että luotonmyöntö noudattaa luottolaitoksen hyväksyttyä strategiaa sekä sitä, että luotonmyöntö tapahtuu oikeiden menettelytapojen mukaisesti ja että luotonmyöntöohjeistus on koko henkilökunnan tiedossa. Toimiva johto laatii kirjalliset luotonmyöntö- ja toimintaohjeet sekä päivittää niitä tarpeen vaatiessa. Toimiva johto myös määrittelee organisaation luotonmyöntövaltuudet ja luottojen valvontavastuut. Lisäksi toimiva johto varmistaa, että luotonmyöntö tapahtuu hyvää luotonantotapaa noudattaen.<sup>172</sup>

Mikäli toimivan johdon luotonmyöntövaltuus ylittyy, voidaan joissakin tapauksissa luotonanto ohjata pankin hallitukselle. Tällaisissa tapauksissa on yleensä kyse periaatteellisista tai poikkeuksellisin suurista luotoista. Teoriassa hallituksen jäsenen vastuu perustuu normaaliin vahingonkorvausoikeudelliseen lähtökohtaan. Tästä huolimatta on pankkeja koskevissa oikeuskäytännöissä otettu huomioon, se että paras tietämys hallituksen käsiteltäväksi tuoduista asiakkaisista ja asiakaskokonaisuuksista on kuitenkin pankin toimivalla johdolla. Tällä perusteella, on usein katsottu, että hallituksen jäsenet voivat luottaa siihen informaatioon, minkä he pankin johdolta saavat. Hallituksen jäseneltä edellytetään kuitenkin, että hän vaatii riittävät selvitykset pankin johdolta päätöksensä pohjaksi.<sup>173</sup>

Uudistuksen myötä, toimivan johdon tulee ymmärtää hyvin luokittelujärjestelmän rakenne ja toiminta sekä varmistuttava siitä, että luokittelujärjestelmä toimii oikein. Toimivalla johdolla on vastuu ilmoittaa ylimmälle johdolle kaikista sellaisista menettelytapojen muutoksista tai poikkeamista, joilla on merkitystä pankin luokittelujärjestelmän toimintaan.<sup>174</sup>

Luottosalkkujen hallinnan osalta toimiva johto vastaa, siitä että luottosalkut on hajautettu ylimmän johdon strategian mukaan ja, että luottosalkun koostumus noudattaa strategista asiakaslinjausta.<sup>175</sup>

---

<sup>171</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 7.

<sup>172</sup> Rata, Standardi 4.4a, luku 5.3.2.

<sup>173</sup> Vento 1998: 556.

<sup>174</sup> Rata, Standardi 4.3d, luku 10.1.

<sup>175</sup> Rata, Standardi 4.4a, luku 5.3.2.

#### 4.5 Sisäinen valvonta

Sisäinen valvonta on osa pankin johtamis- ja hallintojärjestelmää, jonka avulla johto saa organisaation toimimaan haluamallaan tavalla sekä tuottamaan johdolle riittävästi tietoa organisaation tilasta. Tehokas sisäinen valvonta on osa onnistunutta Corporate Governance – kulttuuria.<sup>176</sup> Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisellä on keskeinen merkitys Rahoitustarkastuksen valvottavien johtamisessa ammattitaitoisesti sekä terveiden ja varovaisten liikeperiaatteiden mukaisesti. Rahoitustarkastuksen standardi 4.1 (Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen) pohjautuu Baselin pankkivalvontakomitean suosituksiin Core Principles for Effective Banking Supervision.<sup>177</sup>

Sisäinen valvonta käsittää luottolaitoksen taloudellisen ja operatiivisiin toimintoihin liittyvän valvonnan sekä pankkitoimintaan liittyvien kaikkien riskien arvioimisen. Sisäistä valvontaa toteuttavat yrityksessä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Sisäisen valvonnan tehokkuus riippuu siitä, kuinka hyvin eri henkilöt organisaatiossa tietävät ja ymmärtävät kaikki mahdolliset riskit, joita pankki voi kohdata. Lisäksi tehokkuus riippuu siitä, miten hyvin henkilöt organisaatiossa ymmärtävät tehtävänsä ja tavoitteensa sekä valvovat niiden saavuttamista.<sup>178</sup>

*Banking, by its nature, entails taking a wide array of risks. Banking supervisors need to understand these risks and be satisfied that banks are adequately measuring and managing them. The key risks faced by banks are Credit Risk, Market Risk, Country and Transfer Risk, Interest Risk, Liquidity Risk, Operational Risk, Legal Risk and Reputational Risk.*<sup>179</sup>

Rahoitustarkastus määrittelee riittävälle riskienhallinnalle ja sisäiselle valvonalle vähimmäisvaatimukset. Rata määrittelee myös sisäisen valvonnan prosessiksi, jolla pyritään varmistamaan

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen
- voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö
- taloudellisen ja muun informaation luotettavuus ja oikeellisuus

<sup>176</sup> KPMG, Corporate Governance 2006: 33.

<sup>177</sup> Rata, Standardi 4.1, luku 2 – 3.

<sup>178</sup> KPMG, Corporate Governance 2006: 33.

<sup>179</sup> Basle Committee on Banking Supervision 1997.

- lakien, määräysten sekä strategioiden, suunnitelmien, sisäisten sääntöjen ja menettelytapojen noudattaminen
- toiminnan, tietojen sekä valvottavan omaisuuden ja asiakkaiden varojen riittävä turvaaminen
- riittävät ja asianmukaiset järjestetyt manuaaliset ja tietotekniset järjestelmät toiminnan tueksi<sup>180</sup>

Luottotoiminnassa on tärkeää, että luotonantoon liittyvät sisäisen valvonnan ohjeet ja menettelytavat ovat kaikkien luottoja käsittelevien osapuolten tiedossa. Vakavaraisuusudistus korostaa sisäisen hallinnan tärkeyttä vakavaraisuuden hallintaprosessissa. Luottolaitosten tulee valita tarpeeksi kattavat menetelmät ja toimintatavat sisäiselle valvonnalle, hallinnolle ja riskienhallinnalle. Näiden osa-alueiden laadullisia puutteita ei voi korjata pelkästään pääomaa lisäämällä vaan vain korostamalla oikeiden riskienhallintatapojen merkitystä.<sup>181</sup>

Rata: n standardin 4.1 mukaan sisäisen valvonnan merkittävimmät osatekijät ovat<sup>182</sup>:

- *Johtamistapa ja valvontakulttuuri*  
Ylimmän ja toimivan johdon on edistettävä toiminnassaan sellaisen yrityskulttuurin luomista, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisenä osana yritystoimintaa. Heidän vastuullaan on, että henkilökunta on ammattitaitoista, tehtäviinsä koulutettuja ja sitoutuneita. Henkilökunnan on oltava selvillä sisäisen valvonnan tärkeydestä ja oman tehtävänsä luonteesta sisäisessä valvonnassa.<sup>183</sup>
- *Riskienhallinta*  
Riskienhallinnassa olennaisessa asemassa on riskien tunnistaminen, arviointi, rajoittaminen ja valvonta. Riskienhallinnan tulee kattaa kaikki olennaiset liiketoimintaan liittyvät riskit, niin sisäiset kuin ulkoiset.<sup>184</sup>

<sup>180</sup> KPMG 2006: 43. Ks. myös rata: n Standardi 4.1, luku 5.1.

<sup>181</sup> HE 21/2006.

<sup>182</sup> ks. myös KPMG 2006: 43.

<sup>183</sup> Rata, Standardi 4.1, luku 6.1.

<sup>184</sup> Rata, Standardi 4.1, luku 6.2.

- *Päivittäinen valvonta ja tehtävien eriyttäminen*

Sisäisen valvonnan tulee olla osa valvottavan joka päivittäisiä toimintoja. Tehokas sisäinen valvonta perustuu siihen, että valvottavalla on asianmukainen valvontarakenne ja valvontatoimenpiteet on määritelty liike-toiminnan kaikille tasoille. Tehokas valvonta edellyttää myös, että työtehtävät on organisaatiossa eriytetty asianmukaisesti eri henkilöille. Myös mahdolliset eturistiriitatilanteet tulee tunnistaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja huolehdittava, että oma henkilökunta ei käsittele oman tai lähipiiriinsä kuuluvan henkilön liiketointa.<sup>185</sup>

- *Raportointi ja tiedonvälitys*

Sisäisen valvonnan toimivuuden edellytyksenä on luotettava ja ajankohdainen tieto valvottavan taloudesta, toiminnasta ja ulkoisten säännösten ja sisäisten menettelytapojen noudattamisesta. Lisäksi sisäisellä valvonnalla tulisi olla jatkuvaa tietoa toimintaympäristöstä ja markkinoiden kehityksestä.

Kaiken tarpeellisen tiedon kulun tulee olla organisaatiossa avointa niin ylöspäin kuin alaspäin ja läpi organisaation. Organisaatorakenteen tulee tukea tiedonkulkua ylöspäin, jotta johto saa mahdollisimman kattavaa tietoa organisaationsa tilasta. Tiedonkulku alaspäin varmistaa, että henkilökunta tuntee tehtäviensä edellyttämät toimintaperiaatteet, joita heidän tulee noudattaa sekä saavat tarpeellisen tiedon tehtäviensä toteuttamiseen mahdollisimman hyvin.<sup>186</sup>

- *Sisäisen valvonnan toimivuuden seuranta ja tarkastus*

Sisäistä valvontaa hoitavan henkilökunnan tulee olla ammattitaitoista sekä riippumatonta. Sisäinen valvonta raportoi suoraan ylimmälle ja toimivalle johdolle. Olennaisia riskejä tulee seurata osana päivittäistä liiketoimintaa. Kaiken valvonnan tulee olla jatkuvaa ja sitä tulee kehittää systemaattisesti. Havaittuihin puutteisiin tulee puuttua heti ja niistä sekä mahdollisista korjaavista toimenpiteistä tulee ilmoittaa ylimmälle ja toimivalle johdolle.<sup>187</sup>

---

<sup>185</sup> Rata, Standardi 4.1, luku 6.3.

<sup>186</sup> Rata, Standardi 4.1, luku 6.4.

<sup>187</sup> Rata, Standardi 4.1, luku 6.5.

- *Järjestelmät ja turvallisuus*

Operatiivisen toiminnan perustana ovat asianmukaiset manuaaliset ja tietotekniset järjestelmät, jotka täytyy olla järjestetty asianmukaisesti luottolaitoksen toiminnan laajuuteen ja laatuun nähden.<sup>188</sup>

---

<sup>188</sup> Rata, Standardi 4.1, luku 6.6.

## 4.6 Yhteenveto

**Taulukko 3.** Tehokas luottoriskien hallinta

	VASTUU	MARKKINAKURI	KONTROLLI
<b>VALVOJA</b>	- Vakavaraisuuden kokonaisarvio: Jatkuva arvio luottolaitoksen taloudellisista edellytyksistä sekä muuta toimintaa koskevien säännösten noudattamisesta.	- Tiedonvälityksen avoimuus ja läpinäkyvyys - Julkisen informaation lisääminen, koskien päätöksiä, sanktioita ja poikkeuslupia sekä kokonaisarviointiin liittyviä yleisiä periaatteita.	- Valvontavelvollisuus lainsäätäjällä
<b>YLIN JOHTO</b>	- Lakien ja viranomaismääräysten noudattaminen - Strateginen suunnittelu - Luottoriskistrategian ja riskienhallinnan toimintalinjojen määrittely - Kokonaisvaltainen luottohallinnan toimintatapojen kehittäminen ja riskienhallintakulttuurin rakentaminen - Pääomasuunnittelu	- Informaation julkistamisvelvollisuus taloudellisten tunnuslukujen, vakavaraisuuden ja riskienhallinnan osalta - Oikeanlainen kannustinjärjestelmä - Pankkivalvonta - Eettiset pelisäännöt	- Säännöllinen raportointi valvojalle - Kokonaisarviossa havaituista puutteista valvojalla oikeus lisäpääomavaatimukseen  - Tehokas sisäinen valvonta ja riskienhallinta - Tehokas omistajavalvonta - Riippumattomat hallituksen jäsenet
<b>TOIMIVA JOHTO</b>	- Lakien ja viranomaismääräysten noudattaminen - Ylimmän johdon päätösten toteuttaminen - Operatiivinen johtaminen - Luotonmyöntöprosessin jatkuva kehittäminen ja arviointi - Luotonmyöntövaltuuksien antamien - Luottosalkkujen hallinta ja aktiivinen seuranta - Ongelmaluottojen seuranta	- Tiedottaminen luotonmyöntömenettelytavoista organisaation kaikilla tasoilla - Pankkivalvonta - Kirjalliset toiminto- ja luotonmyöntöohjeet - Luotonmyöntöohjeiden noudattaminen luotonmyöntöohjeita ja hyvää pankkitapaa	- Säännöllinen raportointi ylimmälle johdolle - Tehokas sisäinen valvonta
<b>PANKIN HENKILÖKUNTA</b>	- Lakien ja viranomaismääräysten noudattaminen - Kirjallisten luotonmyöntöohjeiden sekä hyvän pankkitavan noudattaminen	- Tiedonantovelvollisuus - Pankkivalvonta - Luotonmyöntöohjeiden noudattaminen luotonmyöntöohjeita ja hyvää pankkitapaa	- Säännöllinen raportointi toimivalle johdolle - Tehokas sisäinen valvonta

## 5. LUOTTORISKIEN HALLINTA ASUNTORAHOITUKSESSA JA LUOTONMYÖNTÖPROSESSI

### 5.1 Tavoitteena kannattava asiakassuhde riskit minimoiden

Pankkisääntelyn keskeisenä tavoitteena on ennaltaehkäistä pankkien liiallista riskinottoa luotonannossa sekä siitä mahdollisesti kehittyviä kriisejä. Sääntelyn tavoitteena on ts. parantaa koko rahoitusjärjestelmän turvallisuutta kestäväällä ja kokonaisvaltaisella tavalla. Seuraavassa keskitytään luotonmyönnössä noudatettaviin periaatteisiin sekä itse luotonmyöntöprosessiin aina luottokelpoisuusanalyysistä itse luottopäätökseen. Luottoprosessin eri vaiheisiin sisältyy sekä operatiivisia riskejä, että luotto- ja markkinariskejä. Operatiivisten riskien hallinta on enimmäkseen riskien minimoimista, ja luottoriskien osalta riskienhallintaa.<sup>189</sup> Lähtökohtana on se, että luotonmyöntöprosessi on kokonaisuus, jonka yhteydessä on selvitettävä asiakkaan ja asiakaskokonaisuuden maksukyky ja taloudellinen riskinottokyky.<sup>190</sup> Tärkeää on pohtia miten rationaaliset luottopäätökset ovat ylipäättään mahdollisia, kun laina – ajat ovat pitkiä ja kukaan ei voi varmuudella tietää, mitä tulevaisuus tuo tullessaan ja mitä kaikkea velalliselle voi lainavuosien aikana tapahtua.

Pankkien on oltava ammattilaisia velan oikeassa mitoituksessa lainapäätöstä tehdessään. Tähän mitoitukseen pankeilla on oltava riittävät työkalut, toimintaohjeet sekä valvonta. Rahoitustarkastus painottaa, että valvottavan pitää määrittellä luotonmyönnössään noudatettavat periaatteet, joihin tulee sisältyä luottoriskistrategiaan perustuvat, tarkennetut kohdemarkkinat sekä luotonmyönnössä noudatettavat asiakkaaseen, luoton käyttötarkoitukseen, takaisinmaksuun ja vakuushallintaan liittyvät kriteerit.<sup>191</sup> Basel II: n myötä luottojen laatu ja velallisten luottokelpoisuus nousevat keskeiseen asemaan. Huomioitavaa on myös se, että luottoriskin arviointiprosessissa luottolaitosten tulee kehittää ja ottaa käyttöön kattavat menetelmät ja informaatiojärjestelmät lainasalkkujensa laadun valvontaan.

Lamavuosien esiin nostamat kokemukset holtittomasta luotonannosta ovat osaltaan kiristäneet luotonannon pankkisääntelyä. Konstari tähdentää<sup>192</sup>, että

<sup>189</sup> Rata, Standardi 4.4b, luku 5.1.

<sup>190</sup> Vento 1998: 558.

<sup>191</sup> Rata, standardi 4.4a

<sup>192</sup> Konstari ym. 2002: 186.

luotonantajan on kannettava vastuu ylivelkaantumisen ehkäisemisestä ja pidättäydettävä luoton myöntämisestä havaitessaan, että liian suuren luoton myöntäminen voi aiheuttaa luotonottajalle taloudellisia vaikeuksia.

Yksityiskohtaisillakaan säännöksillä ei kuitenkaan voida täysin normeerata jokaista luotonantotilannetta. Tästä syystä luotonannon sääntelyssä tarvitaan myös hyvän pankkitavan kaltaista joustavaa käsitettä. Velvollisuus noudattaa luotonannossa hyvää pankkitapaa, ei ole vain riskienhallinnan kannalta tärkeä velvoite, vaan sillä on myös siviilioikeudellisia vaikutuksia. Esimerkiksi takaaja voi koettaa vapautua vastuustaan sillä perusteella, että pankki ei ole luoton myöntämisvaiheessa noudattanut hyvää pankkitapaa.<sup>193</sup>

Suomen Pankkiyhdistys<sup>194</sup> on antanut ohjeistuksen luoton myöntämisestä hyvän pankkitavan mukaan:

*”Asiakas saa pankista tietoja sen tarjoamista luottovaihtoehdoista, luoton keskeisistä ehdoista ja luottoon liittyvistä kustannuksista. Luottoa myöntäessään pankki selvittää käytettävissä olevilla tiedoilla asiakkaan maksukyvyn ja edellyttää asiakkaalta tarpeelliseksi katsomiaan vakuuksia. Pankki noudattaa luottosuhteessa vastuullisuutta ja pyrkii ottamaan huomioon asiakkaan taloudellisen turvallisuuden ja luotettavaan toiminnan menestymisen mahdollisuudet.”*

Kaikissa oikeustoimissa pankin ja asiakkaan välillä, myös luotonannossa on pankin aina tunnistettava asiakkaansa. Asiakkaan tunnistamisesta on säädetty luottolaitoslain 95§:ssä:

*Luottolaitoksen ja sen konsolidointiryhmään kuuluvan rahoituslaitoksen on todettava vakituisen asiakkaansa henkilöllisyys ja tunnettava asiakkaan liiketoiminnan laatu sekä perusteet palvelun käyttämiselle. Jos on todennäköistä, että asiakas toimii toisen lukuun, tunnistaminen on käytettävissä olevin keinoin ulotettava myös tähän henkilöön.*<sup>195</sup>

---

<sup>193</sup> Wuolijoki 2003:84.

<sup>194</sup> Suomen pankkiyhdistys 2004.

<sup>195</sup> Luottolaitoslaki 95§.



## 5.2 Luotonanto

Luotonannolla tarkoitetaan yleisemmin tilanteita, joissa osapuolten välille syntyy saamissuhteita. Yksinkertaisimmillaan kyse on rahavelan antamisesta, mutta kyseessä voi olla myös tavaroiden ja palveluiden myyminen ilman käteismaksua.<sup>196</sup> Luottotyypit jaotellaan yleisimmin kuluttajaluottoihin ja yritysluottoihin. Kuluttajaluottojen sisällä voidaan omiksi ryhmiksi erotella vielä asunto – ja opintolainat sekä kulutusluotot.<sup>197</sup> Osa luottotyypeistä, kuten esim. korkotukilainat ovat erityislainsäädännön piirissä.

Käytännössä yksi tärkeä luottojen erotteluperuste on myös luoton lyhennystapa. *Tasalyhenteisessä* lainassa velallinen maksaa lainan pääomaa määrävälein samansuuruisina erinä. Korko lasketaan jäljellä olevalle pääomalle, joten suoritettava korko on suurempi luoton alkuvaiheessa ja pienenee laina – ajan kuluessa. *Annuiteettiluotossa* velallinen maksaa koko laina-ajan samansuuruisia suorituksia, jotka sisältävät pääoman ja korot. Alkuvaiheessa koron osuus on suurempi, mutta loppuvaiheessa maksut suurelta osin kohdistuvat luoton pääomaan. *Bullet eli kertamaksu- lainassa* velkapääoma maksetaan kerralla luoton erääntymispäivänä.<sup>198</sup>

Luottoasiakkaat ryhmitellään yleisesti kuluttajiin, pienyrityksiin sekä keskisuurin - ja suuriin yrityksiin. Tässä tutkimuksessa luotonmyöntöön kohdistuva oikeudellinen tarkastelu kohdistuu nimenomaan asuntoluoton myöntämiseen yksityisille kuluttajille.

Suomessa kotitalouksien asuntoluottokanta oli maaliskuun 2006 lopussa 49,8 miljardia euroa. Kanta kasvoi 16,2 % edellisvuoteen verrattuna. Uusia asuntoluottoja nostettiin pelkästään vuoden 2006 maaliskuussa 279 miljoonaa euroa enemmän kuin vuotta aikaisemmin maaliskuussa. Kasvua tuli siis siitäkin huolimatta, että EKP nosti ohjaukorkoa maaliskuun alusta.<sup>199</sup> Pankkiyhdistyksen mukaan velanhoitomenot suhteessa tuloihin ovat lisääntyneestä lainanotosta huolimatta pysyneet lähes ennallaan, johtuen viime vuoden ennätyksellisen matalasta korkotasosta sekä laina – aikojen pitenemisestä.

<sup>196</sup> Aurejärvi ym. 2004: 1.

<sup>197</sup> Hemmo 2001: 41.

<sup>198</sup> Hemmo 2001: 42 – 43.

<sup>199</sup> Suomen pankkiyhdistys, Pankkikatsaus 02/2006.

Sopimukset pankin ja asiakkaan välillä syntyvät neuvottelujen tuloksena. Luotonantajan vastuu alkaakin heti luottoneuvottelun alkumetreiltä lähtien. Varsinaisesta luottolupauksesta on erotettava *sitomattomat luottolaskelmat*, joita annetaan usein jo siinä vaiheessa kun asiakkaan maksukykyä ei ole vielä edes arvioitu. Vasta maksukyvyn arvioinnin jälkeen luottolupaus voidaan antaa suullisesti tai kirjallisesti. Luotonantoon liittyvien sitoumusten osalta onkin aihetta erottaa luotonantositoumus ja varsinainen luottosopimus.

Kirjallisessa luotonantositoumuksessa on kysymys sopimuksella perustetusta luottomahdollisuudesta, joka jättää velalliselle mahdollisuuden myös kieltäytyä luotosta. Ts. luotonantositoumus ei vielä sellaisenaan velvoita velallista luoton vastaanottamiseen. *Kirjallinen luotonantositoumus eli luottolupaus* annetaan sen takia, että luotonottaja voi varmistua luoton saatavuudesta tietyn hinnoitteluperusteiden sitoumuksen saatuaan<sup>200</sup>. Myös *suullinen luottolupaus* on tahdonilmaisu, joka sitoo antajaansa. Tämä ilmenee myös KKO:n ratkaisussa 1991:42. Pankki tuomittiin korvauksiin luotonantosopimuksen rikkomisesta, koska jätti täyttämättä luotonottajalle antaman suullisen luottolupauksen.

Suomen luottomarkkinoiden erityispiirteisiin kansainvälisesti ajatellen kuuluu se, että asuntorahoitusta hoitaa talletuspankit eikä erityiset asuntorahoituslaitokset. Pankkitoiminnan ydin on asiakkaiden talletusten vastaanottaminen ja haltuun saatujen varojen lainaaminen eteenpäin luottoasiakkaille.<sup>201</sup> Pankki on tällaista toimintaa harjoittaessaan sekä velallisena, että velkojana suhteessa luottoasiakkaisiin.

### 5.3 Luottoprosessi

Pankkisääntelyn yksityiskohtien suunnittelu edellyttää tietoa siitä, miten luotonmyöntöprosessi etenee ja miten luottopäätöksiä tehdään pankeissa ja mihin sääntelyllä pyritään vaikuttamaan.<sup>202</sup> Luotonantajan ja luotonottajan välisen suhteen kehitystä voidaan kuvata selittämällä sopimus prosessina.

---

<sup>200</sup> Huhtamäki 1993: 95.

<sup>201</sup> Luottolaitoslaki 1.1 §

<sup>202</sup> Vihanto 2004: 117.

Luottohakemusten käsittelyprosessi voidaan jakaa seuraaviin toisiaan seuraavaan vaiheeseen. Aluksi suoritetaan *luottoanalyysi*. Pankin luottopäällikön tai muun neuvottelevan toimihenkilön on otettava selvää, miten lainaa hakeva henkilö on suoriutunut pankilta aikaisemmin saamistaan luotoista, mikä on asiakkuuden kokonaistilanne, luottokelpoisuus ja maksukyky. Tämän jälkeen tutkitaan, onko myönteinen *rahoituspäätös* haetun lainan osalta mahdollinen.<sup>203</sup> Myönteisen päätöksen tiedottaminen merkitsee yleensä sitovan tarjouksen eli luottolupauksen tekemistä<sup>204</sup>. Jos edellytykset ovat olemassa, varmistetaan seuraavaksi pankkisääntelyn vaatimusten täyttyminen, *neuvotellaan luottosopimuksen ehdot*, kuten korko, lyhennyssuunnitelma, vakuudet ja muut mahdolliset erityisehdot. Kun ehdoista on päästy yksimielisyyteen ja asiakas hyväksyy ne, tehdään lainasta pankin myöntämisperiaatteiden mukaan joko myönteinen tai kielteinen *päätös*. Varsinainen luottosopimus syntyy kun asiakas hyväksyy tarjouksen. Tämän jälkeen asiakirjat allekirjoitetaan ja maksetaan luotto ”ulos” sekä suoritetaan asiakirjojen *dokumentointi*. Viimeisenä vaiheena on velallisen toiminnan ja takaisinmaksun *seuranta* aina siihen päivään asti kunnes laina on maksettu loppuun.<sup>205</sup>

Luottolaitosten täytyy määritellä luottohakemusten ja luottopäätösten käsitteilyä, luottoehtojen muutoksia ja luottojen uudistamista koskevat toimintatavat<sup>206</sup>. Vakavaraisuusuudistuksen myötä pankkien rahoitusprosessi tulee saamaan tarkennettuja ohjeita, joita luottolaitosten on noudatettava. Seuraavassa pyrin selventämään uudistuksen tuomia uusia ohjeistuksia koskien pankkien luottoprosessia.

### 5.3.1 Luottoanalyysi

Neuvottelujen ja /tai markkinoinnin seurauksena luotonottaja jättää luottohakemuksen. Luotonanto tapahtuu ensisijaisesti asiakkaan velanhoitokyvyn perusteella, tästä syystä on tärkeää selvittää luotettavasti, että velallisella on kyky ja halu vastata sitoumuksistaan.<sup>207</sup> Hyvätkään vakuudet eivät korvaa puuttuvaa velanhoitokykyä. Luottopäätöksen on aina perustuttava luottoanalyysiin ja analyysin pitää antaa tarpeeksi kattava kuva luottoa hakevasta asiakkaasta sekä ra-

<sup>203</sup> Vihanto 2004: 117.

<sup>204</sup> Huhtamäki 1993: 70.

<sup>205</sup> Vihanto 2004: 117.

<sup>206</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 5.4.3.

<sup>207</sup> Huhtamäki 1993: 131.

hoitettavasta hankkeesta. Selvitys velanhoidokyvystä kirjataan ohjeistuksen mukaan rahoituspäätökseen ja niiden liitteisiin.

Hyvä luotonantotapa edellyttää, että valvottava luotonmyöntöä harkitessaan tutkii huolellisesti luotonhakijan kyvyn vastata sitoumuksistaan. Jotta asiakkaan taloudellinen asema ja luottokelpoisuus saadaan selvitettyä, on asiakkaasta saatava riittävästi tietoja. Vakavaraisuusudistuksen myötä luottoanalyysissä kiinnitetään huomioita erityisesti seuraaviin kohtiin:

- *Velallisen nykyinen takaisinmaksukyky, takaisinmaksuhistoria ja arvio tulevasta takaisinmaksukyvystä*
- *Luoton käyttötarkoitus ja takaisinmaksunlähde*
- *Velallisen oman rahoituksen osuus rahoitettavasta hankkeesta*
- *Yritysluotoissa arvio velallisen toimialasta, velallisen asemasta tällä toimialalla sekä arvio johdon kyvykkyydestä ja asiantunte-  
muksesta*
- *Asiakaskokonaisuuden sitoumukset*
- *Vakuuksien kattavuus ja realisoitavuus*
- *Arvio, muista makrotaloudellisista muutoksista aiheutuvista ris-  
keistä*<sup>208</sup>

Pankeille on myönnetty lupa harjoittaa luottotietotoimintaa.<sup>209</sup> Luottotietotoiminta on vapautettu pankkisalaisuuden säilyttämistä koskevasta velvollisuudesta, missä pankkisalaisuuden säilyttämisvelvollisuus suojaa pankin tallettajia ja luotonottajia. Luottotietotoiminnan tarkoituksena ja päämääränä on velkojatan suojaminen mm. parantamalla päätöksentekoa luotonannossa.<sup>210</sup> Henkilöille, joilla on rekisteröityjä maksuhäiriöitä, ei pääsäännön mukaan myönnetä asuntolainaa. Luotonhakijan ja myös mahdollisten takaajien luottotiedot tulee tarkastaa systemaattisesti luottoanalyysia tehtäessä.

Asiakkaan maksukyky ja rahoitettavan hankkeen kannattavuus tulee pankeissa aina selvittää huolella. Rahoituspäätöstä tehdessä, tulee aina huomioida asiakkuuden kokonaistilanne. Kun yksityishenkilö on luotonhakijana, on hänen täytettävä luotonhakijantiedot -lomake liitteeksi rahoituspäätökseen. Lomake on täytettävä aina, mutta erityisesti silloin kun luottoon on tulossa osalliseksi esim.

---

<sup>208</sup> Rata, standardi 4.4a

<sup>209</sup> Luottolaitoslaki 94a §.

<sup>210</sup> Huhtamäki 1993: 131 – 133.

yksityishenkilö takaajaksi tai yksityinen pantinantaja vierasvelkapanttaajaksi tai kyseessä on pankille täysin uusi asiakassuhde.

Luotonhakijantiedot – lomakkeeseen täytetään hakijoiden tiedot; nimi, yhteystiedot, ammatti sekä työsuhdetta koskevat tiedot. Työsuhteen osalta tärkeää on ilmoittaa tiedot työsuhteen laadusta (määräaikainen/vakinainen) sekä tuloista. Lisäksi lomakkeeseen merkitään haettavan luoton käyttötarkoitus, maksukykylaskelma, hakijoiden varallisuus sekä hakijoiden antamat takaukset ja luotot muille rahoituslaitoksille.

Perusedellytys luotonhakijan tietojen käsittelyssä on korostaa pankkisalaisuuden merkitystä. Pankit saavat luottoja myöntäessään ja asiakkaiden toimeksiantoja suorittaessaan paljon tietoja asiakkaiden taloudellisesta tilanteesta, asemasta ja henkilökohtaisista asioista. Asiakassuhteen lähtökohtana on, että pankin asiakkaasta saamat tiedot ovat aina luottamuksellisia, jollei asiakas nimenomaan suojasta luovu. Niin tallettajien kuin muidenkin pankin asiakkaiden on voitava luottaa siihen, että heitä koskevia tietoja ei anneta ulkopuolisille.<sup>211</sup>

Vakavaraisuusuudistuksen myötä maksukyky – laskelma tulee pakolliseksi täyttää tarpeeksi kattavasti. Asiakkaan maksukyky vaikuttaa lainan saantiin, määrään ja takaisinmaksuaikaan. Tämän lisäksi pankit kiinnittävät huomiota myös muihin seikkoihin. Esim. OP – ryhmässä asuntoluottoriskien hallinnan lähtökohtana on paikallinen ja perusteellinen asiakastuntemus. Luotonanto tapahtuu ainoastaan asiakkaan riittävän ja todennetun velanhoitokyvyn perusteella, jonka arvioinnissa käytetään aktiivisesti maksukykylaskelmaa. Kotitalouksien velanhoitokyvyn arvioimiseksi käytetään myös kulutusnormitaulukoita sekä vertailulaskelmia eri korkotasolla, jolla varmistetaan, ettei velanhoitokyky vaarannu edes korkotason muuttuessa.<sup>212</sup>

Pankki ei ole velvollinen myöntämään luottoa jokaisen hakemuksen perusteella, mutta sillä on velvollisuus käsitellä jokainen hakemus huolellisesti. Jo hyvä pankkitapa velvoittaa siihen, että jokaista luottoa ei myönnetä. Suomen Pankkiyhdistyksen ohjeissa todetaan, että luotonannossa on huomioitava, asiakkaan maksukyky, asiakkaan taloudellinen tilanne ja pankin vastuullinen toiminta.

<sup>211</sup> Konstari ym. 2002: 29.

<sup>212</sup> OP – ryhmä, Toimintakertomus ja Tilinpäätös 2005

Wuolijoki<sup>213</sup> korostaa, että tällainen toiminta koituu kaikkien osapuolten hyödyksi. Se estää asiakkaan mahdollisen ylivelkaantumisen sekä vähentää pankkien luottotappioita. Pankin tulee suhtautua vakavasti vastaanottamiinsa luottotahakemuksiin, vastattava niihin ja käsiteltävä niitä muutenkin huolellisesti sisäisten toimintaperiaatteiden mukaisesti.<sup>214</sup>

### 5.3.2 Vakuushallinta

Luotonannon peruslähtökohtana on aina asiakkaan velanhoitokyky ja sitoumusten takaisinmaksun varmistamiseksi luotoilla tulee olla turvaavat vakuudet. Ensisijainen luotonantokriteeri on aina asiakkaan luotonhoitokyky. Luottoa ei saa myöntää pelkän turvaavan vakuuden perusteella. Vakuus on tarpeen siltä varalta, että asiakas ei odotuksista huolimatta kykene vastaamaan sitoumuksistaan. Velallisen maksukyvyyn puutteellinen selvitys voi erityisesti vierasvelkavakuuksien osalta johtaa vakuussitoumuksen sovitteluun<sup>215</sup>.

Luottolaitoslakiin ei sisälly nimenomaista vakuuksia koskevia määräyksiä.<sup>216</sup> Vakuuksilla on kuitenkin suuri merkitys laskettaessa pankin vakavaraisuutta sekä sovellettaessa luottolaitoslain säännöksiä asiakasriskejä koskevissa rajoituksissa. Teoreettisesti turvaavaksi vakuudeksi katsotaan vakuus, jolla saadaan realisointitilanteessa täysi suoritus saatavasta. Halme<sup>217</sup> korostaa, että vakuuden arvossa on huomioitava arvojen heilahteluista ja muista vastaavista tekijöistä johtuvat riskit. Turvaava vakuus edellyttää ”turva-marginaalia” käyvän arvon ja vakuusarvon välille. Nykyarvon arvioinnin lisäksi on tärkeää arvioida vakuusobjektin tulevaa hintakehitystä, silmällä pitäen, luoton erääntymisen ajankohtaa, jolloin vakuus ehkä joudutaan realisoimaan. Riittävä turvamarginaali edellyttää realisointiriskin ja aikariskin huomioonottamista. Vento<sup>218</sup> korostaa, että luottopäätöksentekijällä on *huolellisuusvelvoite* vakuuksien riittävyuden arvioinnissa ja arvostamisessa luottopäätöstä tehdessään. Vakuuksien arvostaminen on pankin vahinkoriskin minimoitumisen kannalta tärkeä elementti, jossa olennaista on riittävän huolellinen arvonmääritys sekä turvamarginaalin ja sen tarpeellisuuden määrittäminen. Turvamarginaali toimii puskurina, jos vakuu-

---

<sup>213</sup> Wuolijoki 2003: 85.

<sup>214</sup> Huhtamäki 1993: 85.

<sup>215</sup> Hemmo 2001: 200.

<sup>216</sup> Halme 1999: 294.

<sup>217</sup> Halme 1999: 297 – 298.

<sup>218</sup> Vento 1998: 556.

den osalta tapahtuu arvonalennuksia tai muuta luotonantajan asemaa heikentäviä seikkoja.<sup>219</sup>

Vakuudet jaetaan yleisesti esine- eli reaalivakuuksiin ja henkilövakuuksiin. *Henkilövakuuksien* osalta keskeistä on, että vakuuden antanut henkilö sitoutuu henkilökohtaiseen vastuuseen toisen velasta. Eli henkilötakaajan koko ulosotto-kelpoinen omaisuus on maksuvastuussa siltä varalta, että velallinen ei täytä suoritusvelvollisuuttaan. Henkilövakuuksia ovat mm. takaus, luottovakuus, takuu tai remburssi. *Esinevakuudessa* vakuutena on tietty yksilöity esine, joka voidaan muuttaa rahaksi, mikäli velka on jäänyt maksamatta. Tällaisia realisointikelpoisia vakuuksia ovat mm. kiinteistöt, asunto-osakkeet ja talletukset. Panttioikeus käsittää oikeuden saada suoritus koko pantin arvosta ja pantin voi antaa joko velallinen itse tai kolmas henkilö.<sup>220</sup>

Luotonannossa on tärkeää, että vakuuksia tarkastellaan asiakaskokonaisuuksina. Olennaista on, että vakuuksia on riittävästi velallisen kulloinkin antamiin sitoumuksiin nähden ja että vakuudet eivät ole eri asiakaskokonaisuuksien osalta ristiin pantattuja. Vakuushallinnassa olennaista on myös se, milloin kyseessä on vakuus omaan velkaan ja milloin vieraaseen velkaan.

Uuteen lakiin sisällytetään pykälä luottoriskin vähentämismenetelmien huomioon ottamisesta, joka sisältyy Pilari I:stä koskeviin muutoksiin. Pykälä sisältää yleisen viittauksen takausten ja muiden vakuuksien sekä muiden luottoriskin vähentämismenetelmien huomioon ottamiseen luottoriskin omien varojen vähimmäismäärää laskettaessa. Määräykset perustuvat EU:n direktiiviin 2000/12/EY. Direktiiviin määräysten laajuuden ja yksityiskohtaisuuden vuoksi näistä edellytyksistä ei säädetä laissa vaan ohjeistuksen antaa Rahoitustarkastus.<sup>221</sup> Uudistuksen myötä Rahoitustarkastus vaatii, että luottolaitoksilla tulee olla vakuuksien luokitteluun, vakuusmuotojen hyväksymiseen, vakuuksien arvon säännölliseen seurantaan ja arviointiin sekä riskikertymien tunnistamiseen ja arviointiin tarpeeksi kattavat menettelytavat.<sup>222</sup> Rahoitustarkastuksen standardissa 4.3e kuvataan yksityiskohtaisesti kunkin vakuuslajin vähentämistekniikat. Standardin laajuuden vuoksi otan esille tässä tutkimuksessa vain asunto-kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden vähentämistekniikat.

---

<sup>220</sup> Saarnilehto, Tuomisto 1995: 110 – 112.

<sup>221</sup> HE 21/2006: 60 §.

<sup>222</sup> Rata, standardi 4.4a

## a) Esine eli reaali- vakuudet

Reaali- vakuuksilla tarkoitetaan kaikkea kiinteää omaisuutta kuten asunto- osake, omakotikiinteistö, lomakiinteistö, pankkitalletus tms. Reaali- vakuutta pidetään usein arvokkaampana kuin henkilö- vakuutta, sillä näillä vakuuksilla on etusija ulosmittausmenettelyssä ja konkurssissa. Tällainen etusija merkitsee, että reaali- vakuuden haltija saa maksun ennen tavallisia ns. etuoikeudettomia velkojia. Tästä syystä panttioikeuden perustaminen tuottaa velkojalle hyvän etuoikeusaseman suhteessa pantinantajan muihin velkoihin.<sup>223</sup> Panttioikeus käsittää oikeutuksen siinä tapauksessa, että velallinen ei suorita velkojaan pankille. Tällöin pankilla on oikeus saada pantin arvosta se saamisen määrä, jonka vakuudeksi panttioikeus on perustettu<sup>224</sup>.

Reaali- vakuuden vakuusarvon vaadittava turva- marginaali on yleensä tarkemmin rajattu ja määritelty pankkien sisäisissä ohjeissa. Tyypillinen ohjeistus on, että esim. asunto- osakkeet, omakotitalojen ja huvilakiinteistöjen vakuusarvona voidaan käyttää 60 – 80 % käyvästä arvosta.<sup>225</sup> Reaali- vakuuden vakuusarvoa määriteltäessä, ei kohteen arvona yleensä voida pitää sen luotonmyöntämishetken käypää arvoa, vaan selvästi pienempää arvoa. Näin varaudutaan vakuusesineen mahdolliseen arvonalentumiseen. Ainoastaan pankkitalletus arvostetaan vakuusarvoltaan täysimääräisesti, mikäli talletus ei ole sidottu esim. rahastoihin ja muihin arvopapereihin joiden arvo saattaa markkinoiden kehityessä muuttua olennaisesti.

Asuntoluottojen tyypillisiä reaali- vakuuksia ovat, ostettava asunto- osake tai omakotikiinteistö. Asunto- osakkeiden osalta on kyse irtaimen omaisuuden panttaamisesta kun taas kiinteistön osalta on kyse kiinteän omaisuuden panttaamisesta. Kiinteän omaisuuden panttaus on aina määrämuotoinen oikeustoimi sekä kiinteistön luovutuksen, että panttauksen osalta. Kiinteistöjä koskevista keskeisistä säännöksistä säädetään maakaareissa (540/95), johon tehtiin mittavia muutoksia vuoden 1997 alussa.<sup>226</sup> Kiinteistöjen panttauksessa on pankin huomioitava oikeustoimen ehdoton määrämuotoisuus, sekä itse kiinteistön kaupan osalta kuin panttauksenkin osalta.

---

<sup>223</sup> Saarnilehto ym. 1995: 154.

<sup>224</sup> Kärävä ym. 2002: 459.

<sup>225</sup> Vento 1998: 556 – 557.

<sup>226</sup> Kärävä ym. 2002: 271.



Kiinteistön kauppa tehdään aina kirjallisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kauppa ei ole sitova, mikäli sitä ei ole tehty lain määräämällä tavalla.<sup>227</sup> Kiinteistön omistusoikeus kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto tai kirjaamalla vuokraoikeuteen erityinen oikeus<sup>228</sup> siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopöytäkirjässä kyseinen kiinteistö sijaitsee.

Kiinteistön panttaus on maakaassa kaksivaiheinen, jossa erotetaan selvästi kiinnityksen hakeminen, jonka tarkoituksena on panttikirjan hankkiminen sekä kiinteistön panttaus, joka tapahtuu panttikirjan hallinnan luovuttamisella. Kiinnitys voidaan vahvistaa vain lainhuutokelpoisiin kiinteistöihin.<sup>229</sup> Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen<sup>230</sup>. Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.<sup>231</sup> Myös kiinnityshakemus tehdään kirjallisesti siihen käräjäoikeuteen, missä kyseinen kiinteistö sijaitsee. Kiinnityshakemuksen tulee olla aina kiinteistön omistajan allekirjoittama. Hakemuksessa on käytävä ilmi kiinnityksen kohde ja haetun kiinnityksen suuruus ilmoitettuna Suomen rahassa<sup>232</sup>. Panttikirjan käyttäminen vakuutena edellyttää aina etusijan tarkistamista lainhuuto ja kiinnitysrekisteristä sekä panttikirjan luovuttamista velkojan hallintaan.<sup>233</sup>

Asuinkiinteistöjen ja asunto-osakkeiden osalta luotonantajilta vaaditaan uudistuksen myötä tarkempia toimenpiteitä vakuuksienhallinnassa. Jotta asuinkiinteistö tai asunto-osake voidaan ottaa huomioon vakavaraisuuslaskennassa, on seuraavien vaatimusten täytyttävä:

*Asuinkiinteistö on tai tulee olemaan kiinteistön omistajan asuinkäytössä tai vuokralle annettuna ja vakuutena olevan kiinteistön arvon ei ole olennaisesti riippuvainen velallisen luottokelpoisuudesta. Tilanteet, jossa makrotaloudelliset syyt vaikuttavat sekä kiinteistön arvoon, että velallisen luottokelpoisuuteen, eivät estä ehdon toteutumista.*

---

<sup>227</sup> MK, luku 1: 1 §.

<sup>228</sup> MK, luku 10: 1 § - 2 §.

<sup>229</sup> Kärävä ym. 2002: 460-461.

<sup>230</sup> MK, luku 15: 1 §.

<sup>231</sup> MK, luku 15: 2 §.

<sup>232</sup> MK, luku 15: 14 §.

<sup>233</sup> Kärävä ym. 2002: 461.

*Asuinkiinteistöön luetaan myös suomalaisen asunto-osakeyhtiölain tarkoittamat osakkeet. Asumiskäytössä olevat suomalaisen asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön osakkeet rinnastetaan asuinkiinteistöihin.*

*Lisäksi seuraavat vähimmäisvaatimukset vakuuksille on täytyttävä:*

*a) Oikeusvarmuus*

*Kiinnitystä koskevan panttioikeuden on oltava oikeudellisesti pätevä ja täytäntöönpano kelpoinen kaikissa vastuun kannalta merkityksellisissä oikeusjärjestelmissä. Kaikkien panttausta koskevien oikeudellisten vaatimusten on täytyttävä. Valvottavalla on oikeus panttioikeuden nojalla realisoida vakuus kohtuullisen ajan kuluessa.*

*b) Kiinteistöjen arvojen seuranta*

*Vakuudeksi otettavan kiinteistön tulee olla riippumattoman arviomiehen arvioima. Valvottavan on seurattava kiinteistön arvoa säännöllisesti. Liikekiinteistöjen osalta seuranta on suoritettava vuosittain ja asuinkiinteistöjen kohdalla vähintään joka kolmas vuosi. Kun markkinoilla tapahtuu muutoksia, kiinteistön arvoa on seurattava tiheämmin. Tilastollisia menetelmiä tulee käyttää kiinteistöjen arvon seurannassa, ja siinä mikä kiinteistö tarvitsee uudelleenarviointia. Mikäli on syytä epäillä, että kiinteistön arvo on laskenut markkinahintoihin nähden, siitä on pyydettävä riippumattoman arviomiehen lausunto. Riippumattomalla arviomiehellä tarkoitetaan henkilöä, jolla on riittävä pätevyys ja kokemus arvioinnin suorittamiselle, ja joka on riippumaton luottopäätösprosessista.*

*c) Dokumentaatio*

*Valvottavan on selvästi määriteltävä kiinteistövakuudellista luotonantoa koskevat luotonmyöntöperiaatteet sekä ne asuin- ja liikekiinteistötyypit, jotka hyväksytään vakuudeksi.*

*d) Vakuutus*

*Valvottavalla on oltava menettelytavat sen valvomiseksi, että vakuudeksi otettu kiinteistö on riittävästi vakuutettu vahingon varalta.*

*e) Vakuuden arvostus*

*Kiinteistön on oltava arvostettu enintään markkina-arvoon. Markkina-arvolla tarkoitetaan arviota siitä, millä hinnalla kiinteistö arvon tekopäivän asianmukaisen markkinoinnin tuloksena vaihtaisi omistajaa toisistaan riippumattomien osapuolien välillä vapaaehtoisessa kaupassa. Markkina-arvo on merkittävä asiakirjoihin selvästi.*

*Vakuuden arvona on käytettävä kiinteistön markkina-arvoa vähennettynä arvonmuutoksella, joka mahdollisesti on todettu vakuuden arvoon säännöllisessä päivittämisessä.*

*Lisäksi markkina-arvosta on vähennettävä kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvat paremmassa etuoikeusasemassa olevat vaateet. Jos siis kiinteistöön kohdistuu paremmalla etuoikeudella olevia kiinnityksiä, on niiden arvo vähennettävä kiinteistön markkina-arvosta ennen kuin vakuus voidaan ottaa huomioon riskipainoa alentavana.*<sup>234</sup>

Reaalivakuus voidaan pantata lainan vakuudeksi, joko erityis- tai yleispanttauksella. *Yleispanttauksessa* pantinantaja luovuttaa pantin pankille vakuudeksi kaikista omista ja erikseen nimettyjen ulkopuolisten henkilöiden tai yritysten sitoumuksista ja velvoitteista, jotka ovat panttaushetkellä olemassa tai jotka syntyvät määrättynä aikana myöhemmin. Yleispanttaus on erityisen käyttökelppoinen silloin kun pantinantaja antaa vakuuden omista vastuistaan tai pantinantajan ja päävelallisen välillä on jokin muu läheinen yhteys.

Jos pantin antaja antaa pantin yleispantiksi toisen sitoumuksesta eli ns. *vierasvelkapantin* sovelletaan 1.10.1999 annettua lakia takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta. Laki rinnastaa takaajan ja vieraasta velasta pantin antaneen monessa suhteessa toisiinsa. Tämä koskee etenkin oikeutta saada pankilta tietoja sitoumuksesta sekä oikeutta rajoittaa vastuuta yleisvakuuden osalta. Pankin on selvitettävä vierasvelkapanttaajalle kaikki pantin piiriin kuuluvat velat liitännäiskustannuksineen. Lisäksi pankin on ilmoitettava vierasvelkapantinantajalle velallisen muista sitoumuksista sekä maksukykyyn liittyvistä seikoista. Tietojen antamiseen ei tarvita velallisen suostumusta.<sup>235</sup> Omasta velasta pantin antaminen on tiedonantovelvollisuuden osalta yksinkertaisempaa kuin vierasvelkapantain antaminen. Ohessa Korkeimman Oikeuden päätös koskien pankin tiedonantovelvollisuutta panttauksen osalta:

***KKO 1990:73 Panttaus. Pankin tiedonantovelvollisuus***

*A oli luovuttanut yhdessä avopuolionsa B:n kanssa omistamansa asunto – osakkeet pankille vakuudeksi ja B:n pankilta asunto – osakkeiden hankintaa varten saadun luoton maksamisesta. Myöhemmin A oli ostanut B:n osuuden osakkeisiin ja maksanut kokonaan pois asunto – osakkeiden hankintaa varten otetun luoton. Pankki oli kieltäytynyt luovuttamasta osakekirjaa A:lle, koska osakekirja oli yleispanttaussitoumuksen nojalla myös muiden B:n velkojen vakuutena. Koska pankki ei ollut kiinnittänyt A:n huomiota yleispanttaussitoumuksen merkitykseen eikä A:lle ollut myöskään panttauksen ajankohtana ilmoitettu että B:llä olisi ollut muita velkoja, joiden vakuudeksi osakkeet olisivat myös tulleet, katsottiin että A:n antama pantti ei näissä olosuhteissa ollut muun kuin asuntolainan vakuutena.*

<sup>234</sup> Rata, luonnos 4.3f: 19-20.

<sup>235</sup> Kärävä ym. 2002: 698.

*Erityispanntauksessa* pantin antaja luovuttaa vakuuden pankille tietyistä nime-tyistä panttaushetkellä erikseen määritellyistä sitoumuksista. Erityispanntausta tulee ensisijaisesti käyttää niissä tapauksissa, joissa pantin antaja antaa pantin pankille vakuudeksi muista kuin omista vastuistaan. Esim. jos vanhemmat panttaavat omaisuuttaan lastensa vastuiden vakuudeksi, panttaus on syytä tehdä erityispanntauksena vain siinä mainittuja sitoumuksia koskevaksi.

Vakuuden antajan oikeustoimikelpoisuus on aina tarkistettava ennen panttauksen tekemistä. Ts. vakuuden antajan on oltava täysi – ikäinen sekä hallittava itseään ja omaisuuttaan. Lisäksi vakuuden arvostaminen on tapahduttava toiminta-ohjeiden mukaisesti. Rahoitustarkastuksen ohjeen mukaan valvottavan on määriteltävä hyväksytyille vakuusmuodoille vakuuslajikohtaiset arvostusprosentit. Arvostusprosentin on oltava varovaisesti määritelty enimmäisraja tiettyille vakuuslajille. Lisäksi erityistä huomiota on kiinnitettävä vakuuksiin joiden käyvän arvon ei voida katsoa olevan vakaa.<sup>236</sup>

Reaalivakuuden panttauksesta laaditaan aina kirjallinen panttaussitoumus, joka sisältää kaikki sovitut panttausehdot. Panttaussitoumuksen on oltava kaikelta osin oikein täytetty ennen kuin pantinantaja allekirjoittaa sen. Pantinantajalle on myös aina annettava jäljennös alkuperäisestä panttaussitoumuksesta. Vierasvelkapantinantajalla on oikeus panttauksen voimassaolon aikana saada tietoa pankilta siitä, mikä on panttia rasittavan luoton pääoma ja onko lainan maksussa ollut maksuviivästyksiä.

## b) Takaus

Henkilövakuudesta puhuttaessa tarkoitetaan yksityishenkilön antamaa takausta, joka luetaan myös vakuussitoumuksiin. Velan vakuutena on takaajan varallisuus kokonaan eikä vain yksilöity osa hänen omaisuudestaan niin kuin reaali- vakuuksissa. Takausta säätelevät oikeusnormit on koottu 1.10.1999 voimaan tulleeseen takauslakiin. Lainsäädännön tarkoituksena on ollut parantaa yksityistakaajan oikeusturvaa ja laissa onkin joukko suoja säännöksiä, jotka ovat yksityistakaajan eduksi pakottavia.<sup>237</sup>

---

<sup>236</sup> Rata, standardi 4.4a

<sup>237</sup> Aurejärvi ym. 2004: 153.

Takaukselle ja muille henkilövakuuksille tyypillinen piirre on, että niitä käytämällä laajennetaan velasta vastuussa olevien henkilöiden piiriä. Velkoja voi näin velallisen maksukyvyttömyystilanteessa kohdistaa täytäntöönpanon useiden henkilöiden varallisuuteen.<sup>238</sup>

Takauslaki on parantanut takaajan asemaa erityisesti asuntoluottojen takausten osalta, joissa yleisenä käytäntönä takaus tehdään aina ns. *täytetakauksena*. Tästä ei lain mukaan voida sopia edes toisin. Täytetakaus täydentää reaali- vakuutta. Kyseessä on ns. vakuuskumulaatio: velkojalle on annettu samasta velasta sekä esinevakuus että takaus.<sup>239</sup> Takauslain 3.2 § mukaan yksityistakaajan luotonantajalle antama takaus on aina täytetakaus, jos päävelka on myönnetty asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja kyseinen omaisuus on päävelan vakuutena.<sup>240</sup> Täytetakauksessa takaajan vastuu on toissijais- ta. Perintätilanteessa esinevakuus realisoidaan aina ensin, takaaja joutuu mak- samaan vain sen mitä realisointi ei kata<sup>241</sup>. Täytetakausominaisuus vaikuttaa paitsi realisoimiseen myös pankin tiedonantovelvollisuuteen annettaessa myö- hemmin mahdollista lisäluottoa samaa vakuutta ja mahdollista muuta vakuutta vastaan.

Takaajan maksu – ja vastuukyky ovat keskeisessä asemassa arvioitaessa takauk- sen arvoa. Kysymys on tällöin samoista tekijöistä kuin arvioitaessa velallisen kykyä selviytyä luoton hoitamisesta. Takaajan osalta vastuukyvyn arvioinnilla on kuitenkin suurempi merkitys kuin maksukyvyllä, koska takaus on vas- tuunottoa toisen velasta eikä näin siis edellytä esim. säännöllisen kassavirran tuloa.

Takaajan taloudellisen aseman selvittämiseksi myös takaajan tulee täyttää pan- kille allekirjoittamansa tulo – ja varallisuusasemaansa koskeva ns. Takaajan tie- dot – lomake. Vastuukyvyn arvioinnissa pankin on otettava huomioon myös seikkoja, jotka elämäkokemuksen myötä voivat vaikuttaa takaajan vastuuky- kyyn. Tällaisia ovat esim. eläkkeellä olevien ja nuorten vastuukyky. Myös ta- kaajan luottotiedot pitää aina tarkastaa. Takaajan allekirjoittaman selvityksen avulla pankki pystyy jälkeenpäin näyttämään toteen sen, mihin takaajan vas- tuukyvyn arvio on luottopäätöstä tehtäessä perustunut.

<sup>238</sup> Saarnilehto, Tuomisto 1995: 153.

<sup>239</sup> Aurejärvi ym. 2004: 166.

<sup>240</sup> Takauslaki 3.2§

<sup>241</sup> Innanen 2002: 19.

Takauslain 12 § korostaa pankin tiedonantovelvollisuutta ennen takauksen ja vierasvelkapantint antamista. Lain mukaan ennen kuin takaus annetaan, on luotonantajan selvitettävä yksityistakaajalle / yksityiselle vierasvelkapanttaajalle takauksen piiriin kuuluvat velat liitännäiskustannuksineen, sekä ne edellytykset joiden perusteella suoritusta voidaan vaatia takaajalta. Myös takaajaan asemaan olennaisesti vaikuttavat seikat on selvitettävä takaajalle ennen takaussitoumuksen allekirjoittamista. Luotonantajan on myös ilmoitettava yksityistakaajalle sellaisista velallisen sitoumuksista ja muista tämän maksukykyyn liittyvistä seikoista, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä takaajalle.<sup>242</sup> Esimerkiksi velallisen maksuhäiriöistä on aina ilmoitettava, koska niillä voidaan katsoa olevan merkitystä arvioitaessa velallisen maksukykyä ja sen mahdollista muuttumista. Myös tieto realisointijärjestyksestä on takaajalle tärkeä<sup>243</sup>.

Pankin tiedonantovelvollisuuteen kuuluu selvittää, missä tapauksissa suoritusta voidaan vaatia takaajalta, mikäli velallinen ei hoida maksuvelvoitteitaan. Tästä syystä takauslajin oikeudellinen merkitys on selvitettävä. Yleisesti pankit käyttävät omavelkaisia takauksia. Pankin on mahdollisuus vaatia suoritusta takaajalta kun päävelka tai päävelan erä on erääntynyt maksettavaksi.<sup>244</sup> Täytetakaauksissa olennaista on, että luotonantaja informoi takaajaa vakuuden tarkasta arvosta, jotta takaaja osaa arvioida omaa vastuutaan suhteessa taattavaan luottoon. Vaikka täytetakaus olisi omavelkainen, velkaa ei voida vaatia suoraan täytetakaajalta, jonka maksuvelvollisuus alkaa vasta kun esinevakuuden arvon riittämättömyys on realisaation kautta todettu ja päävelallinen on todettu maksukyvyttömäksi.<sup>245</sup> Takausjuridiikassa pankkien käyttämällä vakioehdoilla on myös erittäin tärkeä asema. Hallituksen esitys (HE 189/98) korostaa, että takaussitoumukseen liittyvien ehtojen lisäksi pankin on selostettava myös pääkohtia takausta koskevasta lainsäädännöstä, jotta takaaja saisi oikean kokonaiskuvan vastuustaan.<sup>246</sup>

Tiedonantovelvollisuus on laaja käsite myös takausten osalta. Tästä syystä onkin tärkeää, että luotonantajan menettelyille myös takauksien osalta on annettu selkeät menettelytavat. Molempien osapuolten etuna on, että menettelytavat

---

<sup>242</sup> Takauslaki 12§

<sup>243</sup> Innanen 2002: 21.

<sup>244</sup> Innanen 2002: 43.

<sup>245</sup> Koskinen ym. 1994: 53.

<sup>246</sup> HE 189/98.

takausten osalta ovat vakiintuneet ja tiedonantovelvollisuus voidaan toteuttaa kokonaisvaltaisesti.

### c) Asuntolainojen valtionehtaus

Valtiolta on mahdollisuus saada laillisen takauksen muotoinen valtionehtaus yksityishenkilön asunnon rakentamista tai hankkimista varten ottamalle asuntolainalle omistusasuntolainan valtionehtaus. Takaus on voimassa suoraan lain 28.3.1996 /204 nojalla(Laki omistusasuntolainojen valtionehtauksesta)

Lain mukaan valtionehtauksen kohteena oleva omistusasuntolaina saa olla enintään 85 % asunnon hankintahinnasta. Valtionehtauksen määrä on enintään 20 % mainitusta omistusasuntolainasta kuitenkin enintään 25.250 euroa. Valtionehtaus edellyttää ehdottomasti, että omistusasuntolainan ensisijaisena vakuutena on lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön. Valtionehtaus vastaa omistusasuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuita paremmalla etuoikeussijalla. Valtionehtauksen ehdottomana edellytyksenä on myös, että lainansaaja hankkii asunnon pääasiassa omaksi tai perheensä ensisijaiseksi asunnoksi.<sup>247</sup>

Lain 10§:n mukaan valtionehtauksen voimassaolo edellyttää, että lainanmyöntäjä huolehtii omistusasuntolainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten, määräysten sekä hyvän pankkitavan mukaisesti. Lisäksi laki edellyttää, että lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin tulevista muutoksista sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista valtionehtokonttorille.<sup>248</sup>

### 5.3.3 Asuntoluottojen luottoluokittelu

Luottolaitoksen strategiaan pohjautuva luottoluokittelujärjestelmä aktivoituu luottojen hakemusvaiheessa, kun luottoanalyysi ja vakuushallinta on pankin toimesta tehty tarpeeksi kattavasti. Luottoluokittelujärjestelmää voidaan kuvata hyvin Credit - Scoring järjestelmän avulla, jota on käytetty mm. rahoitusyhtiöissä, postimyynnissä, luottokorttiyhtiöissä jo ennen uudistusta. Credit - Scoring järjestelmässä luotonhakija saa pisteitä erilaisista taustaansa koskevista muuttu-

<sup>247</sup> Laki omistusasuntolainan valtionehtauksesta 6 §.

<sup>248</sup> Laki omistusasuntolainan valtionehtauksesta 10 §.

jjista. Näitä taustatietoja saadaan mm. asiakkaiden ilmoittamista tiedoista, sekä luottolaitoksen asiakasrekistereistä ja asiakkaasta saatavista historiatiedoista.

Muuttujista saatavien pisteiden määrä riippuu mm. siitä, kuinka luotonantajan aiempi asiakaskunta, jolla on samanlaiset taustatiedot, on huolehtinut luottonsa maksamisesta. Ts. luotonhakijalta ja maksuhäiriörekisteristä saadut tiedot pisteytetään aikaisemmassa luotonannossa saadun tilastollisen kokemuksen perusteella. Näin luotto osataan myöntää mahdollisimman tarkasti oikeille henkilöille.<sup>249</sup> Luotettavassa pisteytysjärjestelmässä on tarpeeksi muuttujia käytössä, edellyttäen tietysti että luotonantajalla on saatavissa vertailutietoa nykyisen asiakaskunnan osalta.

Basel II asettaa pankeille vaatimuksia sisäisen IRBA luokittelujärjestelmän rakentamiselle, jossa seitsemän *rating*-luokkaa on maksukykyisille asiakkaille ja yksi luokka on maksukyvyttömille asiakkaille. Luokitus pitää sovittaa yritys-, valtio-, pankki-, ja vähittäissalkkuihin sopiviksi. Yrityssalkussa asiakas pitää olla luokiteltu, kun taas vähittäissalkussa voidaan soveltaa asiakas- ja sopimuskohtaista luokitusta. Asuntoluottojen osalta sopimuskohtainen luokitus on parempi vaihtoehto. Esimerkiksi tilanteessa, jossa lainaa haetaan kahden velallisen voimin, luottopäätöksentekijän on helpompi luokitella haettava luotto, joka huomio molempien velallisten ominaisuuksia, kuin kahden erilaisen asiakkaan luokitukset, joille pitäisi myöntää yksi luotto yhdellä hinnalla.<sup>250</sup>

Vakavaraisuusuudistuksen myötä mm. OP – ryhmä otti vuoden 2005 loppupuolella käyttöön luottopäätöksenteon tueksi yksityishenkilöiden asuntoluottojen hakemusvaiheen luottoluokittelu – ja hinnoittelutukimallin. Se ottaa eri muuttujien avulla huomioon rahoituspäätökseen liittyvän luottokelpoisuuden eli maksukyvyyn ja riskiaseman esim. vakuudet.<sup>251</sup>

Sampo-konsernissa käytetään henkilöasiakkaiden luottokelpoisuuden arviointiin scoring -luokituspisteitä. Henkilöasiakkaita arvioidaan tarkastelemalla hakijoiden tuloja, elinkustannuksia, velanhoidovelvoitteita sekä muita maksukykyä ennustavia tekijöitä. Näiden lopputuloksena saadaan asiakkaan luokituspisteet. Luokitustekniikat vaihtelevat tuotteittain, sillä käytettävissä olevat tie-

<sup>249</sup> Carpen 1990: 196.

<sup>250</sup> Rauthovi 2005b: 1256 – 1257.

<sup>251</sup> OP -ryhmä, Toimintakertomus 2005



dot saattavat olla erilaisia, mutta jokaisen luokitustekniikan luokituspisteisiin on kytketty maksukyvyttömyyden todennäköisyys.<sup>252</sup>

Luottokelpoisuuden arvioinnin epävarmuutta katetaan vakuuksilla, joka asuntolainoissa on tyypillisesti ostettava asunto. Vakuusarvo määräytyy kauppahinnan perusteella. Asiakkaan maksukyvyttömyystilanteesta syntyvä tappio lasketaan arvioimalla sopimuksen sitoma riskipääoma luotto- ja muiden vastuusitoumusten sekä vakuuksien avulla. Luottojen hinnoittelussa Sampo on siirtynyt uudistuksen myötä riskisuhteutettuun hinnoitteluun.<sup>253</sup>

Luottoluokittelun seurauksena asuntoluottojen korkomarginaalit saattavat laskea. Tämän mahdollistaa riskilähtöisempi hinnoittelu. Luotonmyöntäjän kannalta hinnoittelu koostuu pankin rahoituskustannuksista, työ- ja operointikustannuksista, pääomakustannuksista, riskistä aiheutuvista kustannuksista, talouden pääoman allokoinnista sekä pankkien välisestä kilpailusta. Luotonsaaajan näkökulmasta hinnoitteluun vaikuttavat vakuudet ja takaukset, pankin tai ulkoisen rating -laitoksen määrittelemä luottoluokka, käytettävä rahoitusinstrumentti, luoton maturiteetti sekä kokonaisasiakkuuden laajuus ja luonne.<sup>254</sup>

#### 5.3.4 Luottopäätös

Lainaneuvottelun ja kattavan luotto – ja vakuusanalyysin jälkeen päästään *luoton toimeenpanovaiheeseen eli itse päätösprosessiin*. Luottopäätös tehdään tiedoksi luotonottajalle, jonka jälkeen luottosuhdetta koskevat ehdot kirjataan luottosopimukseen.<sup>255</sup> Lisäksi luottopäätös eli rahoituspäätös on pankille tärkeä dokumentti kaikista päätökseen liittyvistä asiakirjoista ja ehdoista, mistä voi myöhemmin tarkistaa mihin päätös perustui.

Rahoitustarkastus on tiukentanut luottopäätösten valmistelua käsiteltäviä ohjeita Baselin pankkivalvontakomitean suositusten mukaisesti. Tärkeää on, että luottopäätöksen valmistelu ja itse luottopäätös eriytetään toisistaan siten, että valmistelija eli luoton neuvottelija ei saa tehdä päätöstä luotosta yksin. Pankkien sisäisissä luotonmyöntöohjeissa täytyy myös ilmetä, kaikkien luotonmyön-

<sup>252</sup> Sampo-konserni, Toimintakertomus ja tilinpäätös 2005: 46.

<sup>253</sup> Sampo-konserni, Toimintakertomus ja tilinpäätös 2005: 46.

<sup>254</sup> Rauthovi Juhana 2005b: 1261 – 1262.

<sup>255</sup> Huhtamäki 1993: 18.

töön osallistuvien tehtävät ja vastuut tarpeeksi kattavasti. Ohjeista täytyy myös ilmetä, kenellä on luotonmyöntövaltuudet ja kuinka suuret ne ovat.<sup>256</sup>

Luottovaltuudet voidaan rajata monin tavoin, mutta yleisimmin luotonmyöntövaltuutus on sidottu yksinkertaisesti tiettyyn euromäärään. Luottovaltuuden kasvavat, mitä ylemmältä taholta on kyse. Järjestelmä toimii yleensä siten, että luoton määrän liikkeessä omien varojen valtuuksien yläpuolella asia tulee siirtää ylempään tahon ratkaistavaksi. Yleinen käytäntö on myös se, että luoton voi myöntää vain useampi henkilö yhdessä.<sup>257</sup> Luottopäätöksen saa tehdä vain siihen valtuutetut henkilöt tai päätöksentekoyksiköt.<sup>258</sup>

Pankin toimivalla johdolla on vastuu, siitä että luottopäätökset tehdään luotonmyöntöohjeiden mukaisesti. Luoton käsittely aina luottihakemuksesta itse päätökseen on prosessi, jossa jokainen vaihe on tehtävä tarkkuutta ja sääntöjä noudattaen. Kaikki luottopäätöksessä olevat asiakirjat täytyy dokumentoida ja itse päätösasiakirjoissa täytyy olla yksityiskohtainen selvitys päätöksen sisällöstä, myöntö – ja hylkäämisperusteista sekä myös päätöksentekijät ja mahdolliset perustelut päätökselle.<sup>259</sup> Rahoituspäätös tehdään aina kirjallisesti ja päätöstä tehtäessä on varmistauduttava huolellisesta luotonannosta. Pelkästään vakavaraisuutta koskevien säännösten noudattaminen ei sinänsä osoita, että luotonannossa olisi menetelty huolellisesti. Asia ilmenee myös KKO 1997:110 ratkaisussa, jossa liikepankille oli johtokunnan huolimattomuuden takia aiheutunut huomattavat luottotappiot. KKO korosti päätöksessään, että

*Huolellisessa luotonannossa voidaan pitää itsestään selvänä lähtökohtana kohtuullista varmistautumista siitä, että luoton perintä on turvattu. Liikepankin toimintaan kuuluu myös riskin otto. Käytännössä pankit saattavat ilman vakuuksia myöntää luottoja asiakkaille, joiden maksukyvyistä ei ole täyttä varmuutta. Tämä ei vielä sinänsä ole osoitus huolimattomuudesta. Toimenpiteellä on kuitenkin oltava pankin edun kannalta hyökytty syy(sallittu riskinotto). Huolimattomana voidaan siten yleensä pitää ilman asianmukaista vakuutta tapahtuvaa, suuruusluokaltaan merkittävää luotonantoa asiakkaalle, jonka takaisinmaksukykyä on käytettävissä olevien selvitysten perusteella syytä vakavasti epäillä.*

<sup>256</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 5.4.3.

<sup>257</sup> Vento 1998: 542.

<sup>258</sup> Rahoitustarkastus, standardi 4.4.a

<sup>259</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 5.4.3

*Asiakkaan W kohdalla luotonuksen aloittamiseen ja jatkamiseen ei ollut liiketaloudellisia perusteita. Havaittavissa olleiden seikkojen perusteella W: n kykyä selviytyä luottojen takaisinmaksusta olisi ollut aihetta epäillä. Luottojen vakuudetkin olivat täysin riittämättömät. Liikepankkitoimintaan kuuluvan sallitun riskinoton raja on pankin edun vastaisesti ylitetty ja luotonannossa on siten menetelty käräjäoikeuden ja hovioikeuden lausumin tavoin huolimattomasti ja aiheutettu pankille vahinkoa.*

Yleissäännöt luotonmyöntövaltuuksista on annettu pankkiryhmäkohtaisesti ja kutakin ryhmää koskevissa laeissa, mutta käytännössä ne määräytyvät pankkien sääntöjen tai yhtiöjärjestyksen perusteella tai pankin johtoelinten vahvistamissa ohjesäännöissä tai päätöksissä. Luottovaltuuksien rikkominen tai vakava ohjeista poikkeaminen saattaa johtaa langettavaan tuomioon mm. rikosperusteisessa pankkioikeudenkäynnissä.<sup>260</sup>

### 5.3.5 Asiakirjat ja allekirjoitukset

Luottopäätöksen jälkeen käydään asiakkaan kanssa vielä kaikki asiakirjat kokonaisvaltaisesti läpi, ennen allekirjoituksia ja lainan ulos maksua.

Luottosopimus on kaksipuolisesti velvoittava oikeustoimi, jossa syntyy velvollisuuksia sekä velkojalle, että velalliselle. Luottosopimus on velallisen ja velkojan sopimien kaikkien ehtojen ja sääntöjen kokonaisuus, jotka määrittävät luoton antamista ja maksamista.<sup>261</sup> Luottosopimuksen syntymisessä on aihetta pankin osalta korostaa neuvottelu- ja markkinointi-informaatiovastuuta sekä osapuolten lojaliteettiperiaatetta. Luottosopimus koostuu useista asteittaisista sitoumusvaiheista, tästä syystä luottosopimus on aina ymmärrettävä laajempaan kokonaisuutena kuin velkakirja.<sup>262</sup>

Velkakirjalla tarkoitetaan kirjallisessa muodossa olevaa velkasitoumusta, johon sovelletaan velkakirjalakia. Lain soveltaminen edellyttää, että velkasitoumus on rahamääräinen ja että velkakirjassa on maininta siitä kuinka suuri velka on. Velkakirja on yksipuolinen sitoumus, jossa suoritusvelvollinen on vain velallinen.<sup>263</sup> Huhtamäki<sup>264</sup> korostaa, että velkakirjan ominaispiirteisiin kuuluu ehdot-

<sup>260</sup> Vento 1998: 542.

<sup>261</sup> Saarnilehto, Tuomisto 1995: 13.

<sup>262</sup> Huhtamäki 1993: 12.

<sup>263</sup> Saarnilehto ym. 1995: 67.

<sup>264</sup> Huhtamäki 1993: 15.

*tomuus, yksipuolisuus ja abstraktisuus.* Juuri ehdottomuus ja yksipuolisuus osoittavat, miksi luottosopimus ei ole sama kuin velkakirja. Jos näin olisi, pankki ei sitoutuisi mihinkään missään vaiheessa.

Velkakirja on kirjallinen saamistodiste, joka on riittävä näyttö saamisoikeuden olemassaolosta ja saamisen tarkasta suuruudesta. Velkakirja luo saamisolettaman velkojan hyväksi.<sup>265</sup>

Rahoitustarkastuksen ohjeen mukaan luottoasiakirjoissa on käytävä ilmi kaikki velkasuhteen olennaiset ehdot. Näitä ovat ainakin velan määrä, maksuohjelma ja sitä mahdollisesti muuttava irtisanominen sekä koron ja luotosta perittävien muiden maksujen määräytyminen. Rata edellyttää, että pääsääntöisesti kaikki sopimussuhdetta koskevat ehdot ilmenevät aina kirjallisesta sopimuksesta. Suullisia sopimuksia ei luottotoiminnassa tulisi tehdä. Asiakirjaan painettua tekstiä on muutettava, kun neuvotteluissa sovitut erityisehdot sitä edellyttävät. Ohjeen mukaan luottolaitoksen on huolehdittava siitä, että sopimusasiakirja allekirjoitetaan vasta sen jälkeen kun kaikki sopimussuhdetta koskevat ehdot on kirjattu asiakirjaan ja niiden sisältö on täysin selvitetty vastakkaiselle osapuolelle. Se, missä määrin ehtoja on selvitettävä asiakkaalle, on ratkaistava tapauskohtaisesti asiakkaan erilaiset oikeussuojan tarpeet huomioon ottaen.<sup>266</sup>

Molemmat osapuolet allekirjoittavat luottosopimukset. Luotonantaja sitoutuu luovuttamaan varat ja pitämään ne luotonottajan käytettävissä sovitun ajan ja sovituin ehdoin. Luotonottaja taasen taas sitoutuu maksamaan luoton määräjassa ja sovitulla tavalla. Lisäksi luotonottaja sitoutuu luovuttamaan luoton myöntämisen ehtona olevat vakuudet luotonantajan haltuun.<sup>267</sup> Luotto voidaan maksaa asiakkaalle vasta kun asiakas on toimittanut pankille kaikki tarvittavat asiakirjat (esim. vakuusasiakirjat). Kun luottosopimus on allekirjoitettu, annetaan velalliselle jäljennös sekä velkakirjasta että velkakirjanehdoista ja mahdollisista muista asiakirjoista. Alkuperäiset luottoasiakirjat ja vakuudet on säilytettävä pankissa ainakin siihen asti kun luotto on maksettu takaisin.

---

<sup>265</sup> Aurejärvi 2004: 103.

<sup>266</sup> Rahoitustarkastus, Ohje 102.1/28.5.1996.

<sup>267</sup> Huhtamäki 1993: 18.

### 5.3.6 Asiakasseuranta

Luottosuhteen syntymisen jälkeen luotonottajalla on velvollisuus suorittaa maksujaan luotonantajalle saamiensa ohjeiden mukaan niin kauan kunnes luotto on kokonaisuudessaan maksettu. Luoton olemassaolon aikana luottolaitoksilla tulee olla tarpeeksi kattavat menetelmät seurata luottoasiakkaidensa kykyä hoitaa velvoitteensa moitteettomasti. Molemmilla osapuolilla on luoton olemassaolon aikana myös velvollisuus informoida toisiaan kaikista olennaisista seikoista ja muutoksista, joilla voi olla merkitystä sopimussuhteelle. Sopimussuhtehan on kahden kauppa ja se perustuu molemminpuoliselle luottamukselle.

Asiakasseurantaa ja tähän liittyvää informaatiovelvollisuutta voidaan kutsua myös *luottohallinnaksi*. Luottohallinta on luottosuhteen syntymisen jälkeistä aikaa, jonka kuluessa luotonottaja suorittaa maksujaan luotonantajalta saamiensa ohjeiden mukaan. Huhtamäen mukaan luottohallinnalla tarkoitetaan luotonantajan huolenpitoa siitä, että luotonottajalle ja tarpeessa myös vakuuden / takauksen antajalle ilmoitetaan hyvissä ajoin erääntyvistä maksuista, luottosuhteessa tapahtuvista muutoksista ja pankin oman käytännön muuttumisista. Myös markkinamuutoksista, kuten viitekoron muutoksen ilmoittaminen kuuluu luotonantajan velvollisuuksiin. Lisäksi kysymyksessä on myös luotonantajan velvollisuudesta säilyttää luotonottajan raha-asiat salaisina ja toisaalta antaa esim. rajoitettua tietoa velallisen maksuhäiriöistä velan osallisille.<sup>268</sup>

Lojaliteettivelvollisuudella on luottosopimusprosessin loppuvaiheissakin vielä suuri merkitys. Sen lisäksi, että luotonantajan on pidettävä huolta velallisen ja mahdollisen ulkopuolisten vakuudenantajien intresseistä ja tiedotettava olosuhteiden olennaisista muutoksista, on luottolaitoksella myös huolenpitovelvollisuus pantista ja muista vakuusasiakirjoista joiden fyysinen säilyttäminen ja joiden sisältämien oikeuksien säilyminen riippuu pantinhaltijasta.

Uudistuksen myötä Rahoitustarkastus on täsmentänyt luottosalkkujen seurantaan antamia ohjeistuksiaan. Rata: n mukaan luottolaitoksella on oltava määritellyt periaatteet, joiden mukaan asiakkaita ja vakuuksia seurataan systemaattisesti eri luottosalkuissa. Lisäksi ns. ongelma-asiakkaiden seurantaan on oltava erilliset menettelytavat, jotta havaitaan ajoissa tarvitaanko luottosalkkujen hoi-

---

<sup>268</sup> Huhtamäki 1993: 107 – 109.

toon korjaavia toimenpiteitä. On myös tärkeää, että luottojen seurantaan ja vakuuksien valvontaan nimetään vastuuhenkilöt, jotka huolehtivat luottolaitoksen luottosalkkujen laadusta ja sisäisten luottoluokitusten ajantasaisista tiedoista.<sup>269</sup>

### 5.3.7 Luottohallinto

Luottoriskien hallinnan vastuukysymyksiä käsiteltiin jo kappaleessa 4.4 Luottoriskien hallinnan organisointi. Seuraavaksi pyrin kuvaamaan vastuualueita tarkemmin luokittelujärjestelmän osalta. Pankin kilpailukykyinen ja turvallinen hoitaminen edellyttää asianmukaista tiedonhallintaa. Luottopäätösten tekemisen pohjana olevan informaation käytettävyys ja oikeellisuus ovat keskeisessä asemassa. Samoin päätöksen jälkeisen luottosuhteen seurantaan liittyvä tekninen valmius on tärkeää.<sup>270</sup>

Ylimmän johdon vastuu uudistuksen myötä korostuu luotonannon joka vaiheessa, mutta myös luottojen hallinnassa ja seurannassa. Rata tähdentää, että juuri ylimmän johdon rooli on avainasemassa varmistettaessa, että luottohallinto koetaan tärkeäksi osa – alueeksi valvottavan luottoriskin seurannassa ja valvonnassa. Luottohallinto käsittää myös vastuun siitä, että eritysluottolaitoksien vaatimuksia ja määräyksiä noudatetaan ja että luotonottajalle vahinkoa aiheuttavia laiminlyöntejä vältetään.

Ylimmän johdon rooli on hyväksyä kaikki luokittelu- ja estimointiprosesseja koskevat periaatteet. Heidän on myös ymmärrettävä koko luokittelujärjestelmä ja sitä syvällisesti koskeva johdon raportointi.<sup>271</sup>

Toimivan johdon on varmistuttava, että luottoluokittelujärjestelmä toimii oikein. Myönnettyjen luottosalkkujen tilanteen systemaattisen ja kokonaisvaltaisen seurannan lisäksi luottolaitoksilla on oltava luottosalkkujen hallintaa varten eriytetty toiminto, jonka avulla voidaan varmistaa luoton myöntövaiheessa, että myönnetty luotto on hyväksytty asianmukaisesti ja luottoa koskevat asiapaperit ovat kunnossa ja että asiapapereista voidaan todeta luoton historia, päätösprosessin vaiheet, valmisteluun ja päätöksen tekoon osallistuneet henkilöt sekä luo-

<sup>269</sup> Rahoitustarkastus, standardi 4.4a, luku 5.7.2.

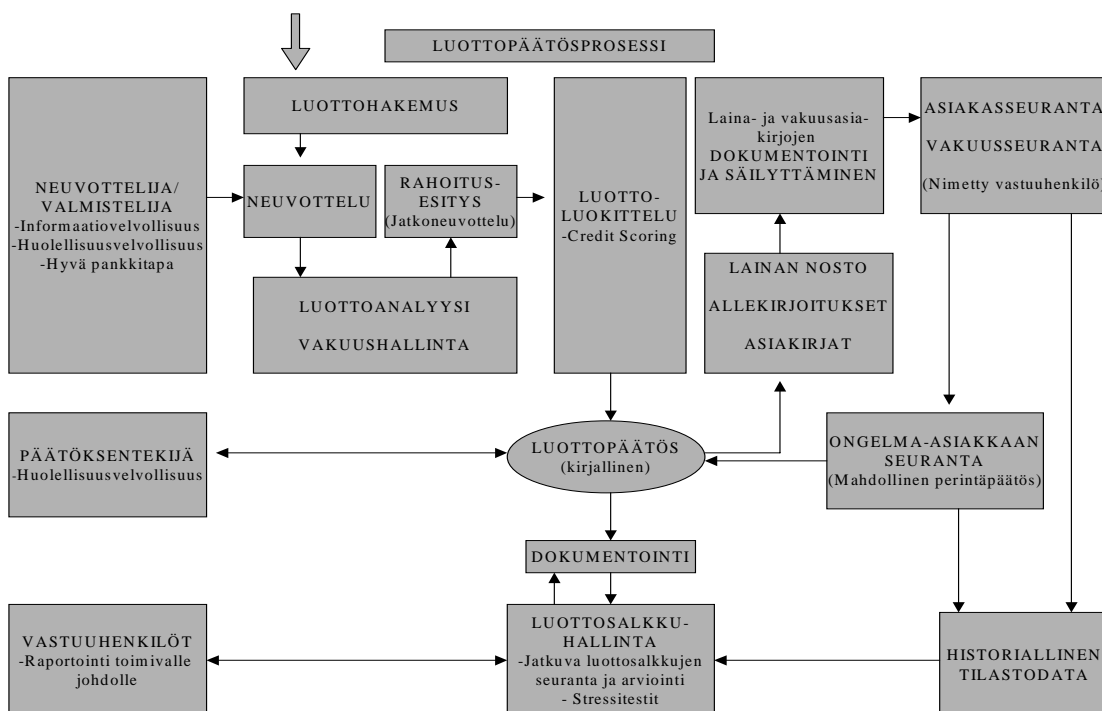
<sup>270</sup> Halme 1999:242

<sup>271</sup> Rata, standardi 4.3d, luku 10.1.

tonsaajan taloudellinen tilanne. Olennaista on, että luotonmyöntöprosessista selvästi ilmenee tehtävien riittävä eriyttäminen ja myös back-office toimintojen asianmukainen valvonta. Lisäksi toimivan luottohallinnon on turvattava johdon menettelytapojen, lakien ja viranomaisten määräysten noudattaminen.<sup>272</sup>

Rahoitustarkastus tähdentää, että luottosalkkujen arviointiin, täytyy nimetä vastuuhenkilö, joka on täysin riippumaton toiminnoista, jotka myöntävät luottoja tai uudistavat luottosopimuksia. Arviointitoiminto raportoi suoraan toimivalle johdolle luokitteluprosessin toimintakyvystä, parannusta vaativista osaluista ja aikaisemmin havaittujen puutteiden korjaamisen edistymisestä.<sup>273</sup>

#### 5.4 Tiivistelmä luottopäätösprosessista



**Kuvio 1.** Luottopäätösprosessi

Luottopäätökset tehdään pankeissa aina toimivan johdon hyväksymän kirjallisen luotonmyöntöohjeistuksen mukaan, joka perustuu ylimmän johdon luotto- ja riskienhallintastrategiaan. Luoton käsittelyn luottohakemuksesta

<sup>272</sup> Rahoitustarkastus, standardi 4.4a, luku 5.7.1.

<sup>273</sup> Rata, standardi 4.3d, luku 10.1.

luottopäätökseen täytyy olla dokumentoitu ja oikealla päätöstopella hyväksytty<sup>274</sup>.

Oheisessa prosessikaaviossa on kuvattu asuntolainan luottopäätösprosessin kulku ottaen huomioon uudistuksen tuomat vaatimukset onnistuneelle luotonannolle ja luottojen seurannalle.

Asuntoluottihakemus perustuu asiakkaan tahdonilmaisuuun. Asuntoluottojen neuvottelu vaatii neuvottelijalta laajaa osaamista eri rahoitusvaihtoehdoista, vakuuksien hallinnasta, tuotteista, verotuksesta sekä myös hyvää asiakastuntemusta. Neuvottelijalla on neuvotteluissa laaja informaatio- ja huolellisuusvelvollisuus sekä velvollisuus noudattaa hyvää pankkitapaa.

Alustavissa luottoneuvotteluissa asiakas ja neuvottelija käyvät läpi asuntorahoitusprosessia asiakkaan kannalta. Neuvottelija kertoo eri rahoitusvaihtoehdoista ja tuotteista sekä laskee alustavia sitomattomia luottolaskelmia. Tämän jälkeen siirrytään luotto- ja vakuusanalyysiin, jossa neuvottelija kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin ja tekee kokonaisarvion luototettavasta hankkeesta. Päätöksenteko ja asiakasseuranta on eriytetty neuvottelusta. Lainan neuvottelija ei saa tehdä päätöstä lainasta yksin. Myös luottosalkkujen ja sisäisten luottoluokitte-  
telujen seuranta ja valvonta on eriytetty neuvottelu – ja päätösprosessista.

#### 1) Luottoanalyysi

- Luoton käyttötarkoitus ja takaisinmaksunlähde
- Asiakkaan maksukyky
- Luottokelpoisuuden arviointi(ei rekisteröityjä maksuhäiriöitä)
- Aikaisempien velvoitteiden takaisinmaksuhistoria
- Asiakaskokonaisuuden sitoumukset
- Stressitestit korkeammalla korolla ja arvio tulevasta maksukykyvystä

#### 2) Vakuushallinta

- Turvaava vakuuskohde: Arvio ostettavasta asunnosta(vakuuden arvon määräytyy kauppahinnan mukaan).
- Turvamarginaali eli vakuuslajikohtainen arvostusprosentti
- Muiden vakuuksien huomioiminen. Täytevakuuksista kirjalliset arviot sekä takaajien luottokelpoisuuden arvioiminen
- Panttioikeuden oltava oikeudellisesti pätevä

---

<sup>274</sup> Rata, standardi 4.4a, luku 5.3.4.



### 3) Sisäiset luottoluokat

- Perustuu asiakkaasta saatuihin tietoihin, jotka pisteytetään luotonantajan omaan tilastolliseen dataan perustuviin tietoihin (credit scoring)

### 4) Luottopäätös (eriytetty toiminto ja päätöksentekijä)

- Luotto- ja vakuusanalyysin jälkeen tutkitaan onko myönteinen päätös haettavan luoton osalta mahdollinen
- Pätevän luottopäätöksen voi tehdä vain siihen valtuutettu henkilö
- Pätevä luottopäätös on aina kirjallinen ja tehty oikealla päätöstasolla.
- Päätöksen dokumentointi: Luottopäätöksen liitteenä olevista asiakirjoista täytyy ilmetä yksityiskohtaiset perustelut päätöksen sisällöstä, myöntämis- ja hylkäyspäätöksistä sekä päätöksentekijöistä. Vakuuksien osalta liitetään mukaan mahdolliset asiantuntijalausunnat vakuuden arvosta ja tulevasta hintakehityksestä.

### 5) Luottosopimusten läpikäynti ja allekirjoitukset

- Neuvottelija käy asiakkaan kanssa läpi velan ehdot (velan määrä, maksuohjelma, korot sekä velan yleiset ehdot)
- Panttausten osalta kiinnitetään huomiota, pantin laatuun (erityisyleispanntaus ja onko kyseessä panttaus omasta vai vieraasta velasta)
- Allekirjoitus tapahtuu vasta kun kaikki ehdot ja asiakirjat on läpikäyty
- Luotto nostetaan vasta, kun allekirjoitukset on todistettu ja tarvittavat asiakirjat ovat pankin halussa

### 6) Luotto – ja vakuusasiakirjojen dokumentointi ja säilyttäminen luotonantajan hallussa siihen asti kun luotto on loppuun maksettu

### 7) Asiakas – ja vakuusseuranta (riippumaton päätösprosessista)

- Nimetty vastuuhenkilö vastaa asiakas- ja vakuusseurannasta aina siihen asti kun luotto on loppuun maksettu
- asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen osalta varmistettava riippumattoman arvioijan säännöllinen vakuusarvio vähintään joka 3. vuosi hyödyntäen tilastollisia menetelmiä sekä markkinoiden jatkuvaa kehitystä

- Vastuuhenkilö vastaa myös, että sisäisestä riskiluokituksesta vastaavat henkilöt saavat seurannasta jatkuvasti ajantasaista tietoa

#### 8) Ongelma-asiakkaan seuranta (eriytetty toiminto)

- Ongelma-asiakkaiden luottoja seurataan systemaattisesti ja raportoidaan toimivalle johdolle. Päätöksentekijä voi tehdä päätöksen luoton siirtämisestä perintään

#### 9) Tilastollinen historiadata

- Asiakkaiden maksukäyttäytymisestä kerätään tilastollista dataa, jonka avulla muodostetaan luottolaitoksen luokitteluperiaatteet

#### 10) Luottosalkkuhallinta

- Riippumaton arviointitoiminto, jonka on oltava täysin irrallinen henkilöistä ja toiminnoista, jotka myöntävät tai uudistavat luottoja
- Raportointi luokitteluprosessin toimintakyvystä, muutoksista ja analysoinnista toimivalle johdolle
- Luokittelukriteereiden ja ennakointikyvyn arviointi
- Luokitteluprosesseissa käytettävien mallin valvonta ja tarkastus
- Luottosalkkujen stressitestit

#### 11) Dokumentointi

- Luottolaitoksen on dokumentoitava sisäisten luokittelujen ja riskiparametrien käyttö sisäisissä luottoprosesseissaan ja riskienhallinnassaan siten, että Rahoitustarkastus voi jälkikäteen todeta valvottavan täyttävän käytölle asetetut vaatimukset. Dokumenttia on päivitettävä jatkuvasti ja sisäisen tarkastuksen on se tarkistettava säännöllisesti<sup>275</sup>

### 5.5 Luottopäätöstilanteiden käytännön vaikeudet

Teoriassa on helppo määritellä minkälaiselle asiakkaalle luotto pitää myöntää, mutta käytännössä tilanne voi jossain tapauksissa olla toinen. Luotonmyönnön peruskriteereinähän pidetään asiakkaan luotettavuutta, maksukykyä ja riittäviä vakuuksia. Mutta mikä on tilanne pankille ennestään tuntemattoman asiakkaan kanssa kun asiakashistoriatietoja ei ole omasta tietojärjestelmästä saatavilla?

---

<sup>275</sup> Rata, standardi 4.3d, luku 10.2.

Uuden asiakkaan kohdalla joudutaan usein tukeutumaan saatavilla oleviin kirjallisiin tietoihin. Luotettavuutta arvioidaan mm. tarkastamalla luottotiedot sekä maksukykyä arvioidaan asiakkaan antamien tietojen perusteella luotonhakijantiedot - lomakkeella. Vakuuksien osalta reaali- ja vakuudet voidaan selvittää kiinteistörekistereiden, isännöitsijän todistusten ja ulkopuolisten (esim. kiinteistövälittäjien) tekemien arviokirjojen perusteella.<sup>276</sup> Siitäkin huolimatta, että asiakkaan tausta ja luottotiedot ovat kunnossa, ei päätöksentekotilanteessa aina ole helppo muodostaa objektiivista kuvaa asiakkaasta.

Toinen käytännön vaikeus tulee luottojen uudistamisten yhteydessä. Luoton uudistamisessa velalliselle annetaan mahdollisuus hoitaa velvoitteensa pankkiin nähden alkuperäistä pidemmällä laina-ajalla. Teknisesti luoton uudistaminen tapahtuu uutena luottona pidettävänä luototuksena. Uusimisessa vakuustilanne sekä velallisen maksukyky tulee tarkastella uudelleen. Vakuuksien osalta on tärkeää huomioida, että vakuuden arvo ei ole luotonmyöntämisen tai uudistamishetken verrattuna olennaisesti muuttunut. Mikäli turvaavat vakuudet ovat kunnossa, luoton uudistamiseen ei liity riskiä. Järkevä luottopäätös uudistamisesta tulee perustua myös kattavaan asiakkaan tulevan maksukykyyn arviointiin, mikä onkin käytännössä haasteellista. Pankin tulisi riittävällä todennäköisyydellä pystyä arvioimaan velallisen maksukykyyn parantuvan tulevaisuudessa, jotta uudistettu luotto saadaan loppuun maksettua.<sup>277</sup>

Keskeneräisten rakennuskohteiden osalta luottopäätökset ovat usein myös haasteellisia, sillä kohteiden vakuusarvon määrittäminen ei aina ole yksiselitteistä. Näissä tilanteissa on myös pankin edun mukaista saattaa keskeneräinen rakennusprojekti loppuun, jotta sillä voidaan parantaa vakuutena olevan omaisuuden arvoa. Mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa on pankin kannalta järkevää saada kohde myyntikuntoon.<sup>278</sup>

Luotonmyönnön osalta positiivista kehitystä on tapahtunut siinä, että nykyään pankin luotonantotavoitteet eivät saa olla ristiriidassa pankin luottoriskistrategian kanssa. Pankinjohto ei saa kasvattaa myönnettyjen luottojen määrää niin, että pankin vakavaraisuus vaarantuu. Esim. 1980-luvun lopulla Säästöpankin asiakaspolitiikka oli hyvin kasvuhakuista. Luotonannon kasvattaminen kil-

---

<sup>276</sup> Halme 1999: 230.

<sup>277</sup> Vento 1998: 547.

<sup>278</sup> Vento 1998: 548.

pailijoita nopeammin ilman selkeää luotonantostrategiaa ja suunnitelmaa toimukanaan määrällisen riskin lisäksi myös laadullisia riskejä. Luottoa saatettiin myöntää asiakkaille, jotka eivät välttämättä sitä olisi saaneet toisista pankeista.<sup>279</sup> Maksukykylaskelmia ei vaadittu ja vakuustiedot ja vakuushallinta oli pahasti puutteellista.

Luottoluokitusjärjestelmä rationalisoi lainahakemusten käsittelyprosessia. Toisaalta lukija / pankin asiakas saattaa ajatella, että luottopäätös perustuu joustamattomasti luokittelukriteereihin. Näin ei kuitenkaan ole, vaan luokittelu toimii päätöksenteon apuvälineenä. Itse päätöksen tekee viime kädessä ihminen, joka huomioi myös inhimillisiä näkökulmia päätöstä tehdessään. Luokittelujärjestelmä tiivistää hajanaisen informaation asiakkaasta ja toimii samalla myös asiakkaan tulevaa maksukäyttäytymistä arvioivana ennusteena. Luokituksiin vaikuttavat pääsääntöisesti luokitushetkellä tiedossa olevat faktat sekä niiden perusteella tehdyt johtopäätökset.

Asiakkaan luottokelpoisuuden selvittäminen on tietynlaista palapelin kokonaisuudesta. Asiakkaan kokonaiskuvan muodostaminen saattaa olla joskus hyvin työläistä. Kokonaiskuva asiakkaan luottokelpoisuudesta muodostetaan yhdistelemällä erilaisia, mutta toisiinsa liittyviä tietoja.<sup>280</sup> Palapelin olennaiset osat löytyvät asiakkaan maksukyvyistä, vakuuksista, luottotiedoista ja aikaisemmasta maksukäyttäytymisestä sekä myös luottoneuvottelijan omista havainnoista.

---

<sup>279</sup> Halme 1999: 235.

<sup>280</sup> Ijäs 2002: 59 – 60.

## 6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten Basel II – vakavaraisuusuudistus tulee vaikuttamaan pankkien kokonaisvaltaiseen määrälliseen ja laadulliseen luottoriskien hallintaan. Konkreettisenä esimerkkinä tutkimuksessa käsiteltiin asuntolainan luottopäätösprosessia ja uudistuksen siihen mukanaan tuomia sääntelyjä, jotka osaltaan lisäävät pankkien luottoriskien hallintaa luottopäätösten osalta.

Basel II-vakavaraisuusuudistuksen eteen on tehty ja tullaan vielä tekemään mitavasti työtä Rahoitustarkastuksessa, valvottavissa pankeissa ja sijoitusalan yrityksissä sekä myös Valtiovarainministeriössä, joka on valmistellut Basel II: n edellyttämää lainsäädäntöä Suomessa.<sup>281</sup> Uudistus mahdollistaa luottolaitosten toimintaan liittyvien riskien mittaamisen ja riskien kattamiseksi vaadittavien omien varojen laskemisen nykyistä säännöstöä tarkemmin. Tästä syystä, uudistus tulee edistämään rahoitusmarkkinoiden vakautta sekä pääomien nykyistä tehokkaampaa kohdentumista ja riskeihin perustuvaa hinnoittelua ja siten rahoitusmarkkinoiden tehokkuutta.<sup>282</sup>

Luottolaitosten lisäksi myös vakuutuslalla on käynnissä vakavaraisuusuudistus, Solvenssi II, jonka lähtökohtana on myös kolmen pilarin järjestelmä ja kokonaisvaltainen määrällinen ja laadullinen vakavaraisuuden hallinta.<sup>283</sup> Euroopan unionin asettamien vaatimusten mukaisesti Solvenssi II tulee vaikuttamaan lähivuosina finanssikonglomeraattien riskienhallinnan ja valvonnan yhtenäistämiseen Basel II: n tavoin. Finanssikonglomeraattien sääntelyn kehittäminen on myös yksi EU:n rahoitusmarkkinoiden kehityshankkeita lähivuosina.

Kokonaisvaltainen vakavaraisuuden hallintaprosessi korostaa luottolaitoksen omien varojen määrää, sekä hallinnon, sisäisen valvonnan ja pääoman- ja riskienhallinnan riittävyttä suhteessa luottolaitokseen kohdistuviin riskeihin ja niistä seuraavaan pääoman tarpeeseen. Tässä vaiheessa on vielä epäselvää, mikä vaikutus uudistuksella on pankkien pääoman hallintaan.<sup>284</sup> Arvioiden mukaan vähittäispankkitoimintaa ja asuntorahoitusta painottavan pankin oman pääoman tarve on arvioitu pienenevän. Sen sijaan ns. yleispankkien, investoin-

<sup>281</sup> Rahoitustarkastus, toimintakertomus 2005: 4.

<sup>282</sup> HE 21/2006.

<sup>283</sup> Euroopan komissio: Markt/2509/03-FI.

<sup>284</sup> Jokivuolle ym. 2001: 10.

tipankkien ja muiden luottolaitosten pääomavaatimusten suunnasta ei vielä voida tehdä johtopäätöksiä.<sup>285</sup>

Vakavaraisuuden hallinnassa, yksi keskeinen periaate on ns. *suhteellisuusperiaate*, jossa on otettava huomioon luottolaitoksen toiminnan luonne ja laajuus, koko sekä liiketoiminnan monimuotoisuus. Lisäksi on huomioitava toiminnasta ja toimintaympäristöstä aiheutuvien riskien suuruus, luottolaitoksen oikeudellinen rakenne ja selkeys. Vakavaraisuuden hallintaprosessin tulisi olla osa luottolaitosten päätöksentekokulttuuria ja johtamisjärjestelmiä sekä strategisella että operatiivisella tasolla.<sup>286</sup> Anttila korostaa, että pankkien tulee välttää toiminnassaan strategisen riskin mahdollisuutta. Jos pankilla ei ole selkeää toimintastrategiaa, tai jos valittu strategia vaarantaa pankin taloudellisen aseman saattaa pankki joutua vakaviin kannattavuusongelmiin.<sup>287</sup>

Tulevaisuudessa luottolaitosten täytyy panostaa mitattavien ja laadullisten riskien lisäksi myös niin sanottujen makrotason riskien huomioimiseen. Tällaisia riskejä ovat mm. muutokset pankkien toimintaympäristössä. Markkinarakenteen ja talouspolitiikan muutokset, kuten esim. lainsäätäjän ja viranomaisten toimet saattavat muuttaa pankkien toimintaympäristöä joskus myös epäedulliseen suuntaan.<sup>288</sup> Pilari II:n vakavaraisuuden kokonaisarvio korostaa pankin ja Rahoitustarkastuksen roolia arvioimaan myös ulkoisen toimintaympäristön aiheuttamia mahdollisia riskejä. Kokonaisarvioinnissa ilmenneiden puutteiden korjaamiseksi Rahoitustarkastuksella on mahdollisuus vaatia luottolaitoksilta minimivakavaraisuutta korkeampaa vakavaraisuutta. Puuttuminen riittävän ajoissa pankkien kokonaisarvioinnissa esiintyviin puutteisiin saattaa estää pankkia käyttämästä asiakkaiden kannalta äärimmäisiä pakkotoimenpiteitä.

Kilpailu asuntolaina-asiakkaista kasvattaa pankkien luottoriskejä. Asuntolainakanta on kasvanut huomasti viime vuosien aikana. Pankkien yhteenlasketusta 107.8 miljardin euron luottokannasta jo runsaat 60 % on kotitalouksille myönnettyjä luottoja. Myös suurten asuntolainojen osuus luottokannasta on kasvanut. Rata: n tekemän tutkimuksen mukaan vuonna 2005 noin 57 % uusista

---

<sup>285</sup> Rauthovi 2005b: 1254.

<sup>286</sup> HE 21/2006: 29.

<sup>287</sup> Anttila 1993: 36.

<sup>288</sup> Anttila 1996: 37.

asuntoluotoista oli suuruudeltaan alle 100.000 euroa, 34 % oli 100 – 200.000 euroa ja yli 200.000 euron luottoja myönnettiin 9 %.<sup>289</sup>

Tällä hetkellä pankkien taloudellinen tilanne on erinomainen, mutta tästä huolimatta on aihetta pohtia riittävätkö kapeat korkomarginaalit kattamaan tulevaisuuden luottotappiot, kun mahdollinen laskukausi väistämättä jossain vaiheessa tulee. Rahoitustarkastuksen<sup>290</sup> mukaan talouden taantuessa, vaikeuksiin joutuvien kotitalouksien, erityisesti lapsiperheiden tilanne olisi kaikkein vaikein.

Lainamarginaalien lisäksi pankit kilpailevat myös aiempaa väljemmillä vakuuskriteereillä, pidemmällä laina-ajoilla ja suuremmilla rahoitusosuuksilla. Asuntoluottoja saatetaan myöntää, vaikka hakijalla ei olisi lainkaan omarahoitusosuutta tai hankittavan asunnon ja valtioneuvoston lisäksi muita vakuuksia. Suhdanteiden huonontuessa pankkien kannattavuudessa voi tulevaisuudessa ilmetä ongelmia. Tällöin muut tuotot supistuisivat ja luottotappiot kasvaisivat. Pitkät laina-ajat ovat omiaan lisäämään juuri edellä mainittuja riskejä luottolaitoksien toiminnassa. Asuntorahoituksen osalta on tärkeää, että pankit tiedostavat asuntorahoitukseen liittyvät riskitekijät. Keskeistä on pyrkiä ennakkoimaan väestömäärän- ja rakenteen kehitystä ja hyödyntää tätä informaatiota lainapäätöksiä tehtäessä. Asuntokysynnän ennakkoinnissa muuttoliikkeen ja alueen väestömäärän ja -rakenteen ennustaminen on hyvin tärkeää. Tästä on apua mm. alueen hintatason ennakoimisessa ja asuntoluottokantaan liittyvien vakuuksien arvioinnissa<sup>291</sup>

Kilpailutilanne ja markkinat pakottavat pankkeja kehittämään riskienhallintaansa systemaattisesti. Vakavaraisuuteen kohdistuvat laadulliset muutokset ovat tervetullut parannus pankkien riskienhallintaan ja seurantaan. Pilari I: een kohdistuva luottoluokittelu auttaa luottolaitoksia hinnoittelussa, mutta myös asiakkaiden seulonnassa ja laadun parantamisessa. Hakijoista voidaan luokittelun avulla esim. löytää ne asiakkaat ja asiakasryhmät, joista on kannattavaa pitää kiinni hieman pienemmälläkin marginaalilla. Tällä hetkellä luottoluokitteluun liittyy vielä se ongelma, että luokitusjärjestelmät perustuvat vielä kovin lyhyen ajan historiadataan.<sup>292</sup> Tästä syystä on vielä vaikea arvioida pankkien luot-

<sup>289</sup> Rahoitustarkastus, toimintakertomus 2005: 20.

<sup>290</sup> Rahoitustarkastus, toimintakertomus 2005: 3.

<sup>291</sup> Oikarinen 2002: 135 - 147.

<sup>292</sup> Rauthovi 2005a: 1092.

toluokittelujärjestelmän toimivuutta. Mutta, totuus on se, että oikeat rahoituspäätökset lisäävät sekä pankin, että sen asiakkaiden suhdannekestävyyttä parantamalla luottopäätösten tasoa, sekä vastaavuutta pankkitoiminnan kaikkia riskejä kohtaan. Tärkeää on kuitenkin muistaa, että luottoluokittelujärjestelmä ei ole tae oikeasta päätöksenteosta vaan pankkien on edelleen huomioitava päätöksissään hakijan luottokelpoisuus ja vakuudet. Päätöksen tekee ihminen ja luokittelu on vain apuväline päätöksenteossa. Hyvä luottoluokka ei takaa myönteistä lainapäätöstä vaan harkinta päätöksestä kuuluu edelleen pankille. Kokonaisvaltainen asiakkaan luotto- ja vakuusanalyysi on edelleen tärkein vaihe luottopäätöksessä. Pohtimisen arvoista on myös se, kannustaako luokittelu oikeanlaisten luottosalkkujen rakentamiseen?

Mikä on luottoluokitusten vaikutus asuntolainojen hinnoitteluun? Kova kilpailu asuntolaina-asiakkaista sekä Basel II-vakavaraisuusuudistus tulevat vaikuttamaan pankkien asuntolainamarginaaleihin, jotka ovat jo nyt supistuneet ennätysellisen alhaisiksi. Uudistus korostaa asuntorahoituksen osalta kokonaisvaltaista riskienhallintaa. Kun pankki ohjataan miettimään luottojen hinnoittelua luototettavan laadun perusteella, pankkien rahoituspäätösten hinnoittelu ja oikeanlainen kohdentuminen paranevat<sup>293</sup>. Tämän lisäksi korkomarginaaleihin vaikuttaa asiakkaan muut pankilta ostamat palvelut.<sup>294</sup> Pankin kannalta onkin olennaisen tärkeää, että asiakassuhteissa pyritään ns. kokonaisasiakkuuksiin, joilla sitoutetaan asiakas käyttämään pankin palveluja vuosiksi eteenpäin. Tällä varmistetaan reittauksen kannalta ajantasaiset ja pitkät historiatiedot asiakkaista, joka edesauttaa luottoluokittelujärjestelmän toimimista.

Vaikka uudistus tulee voimaan vaiheittain tulevien vuosien aikana, osa pankeista on jo nyt ottanut huomioon uudistuksen vaikutukset luottojen hinnoittelussa. On syytä pohtia, miten luottoluokittelu tulee ohjaamaan hinnoittelua yhdessä markkinatilanteen kanssa. Pystyvätkö pankit kilpailemaan asiakkaista hinnoilla vai tuleeeko luokittelu mahdollisesti jopa rajoittamaan kilpailua?

Päätöksenteossa uudistuksen vaatimat päällekkäiset eriytetyt toiminnot saattavat myös nostaa pankkien kustannuksia. Esim. miten kahden hengen konttorissa eriytetään luottopäätösprosessin mukaisesti neuvottelu, päätös ja lainan toi-

---

<sup>293</sup> Rauthovi 2005a: 1094.

<sup>294</sup> Rahoitustarkastus, toimintakertomus 2005: 20.



meenpano ja valvonta? Vaikka uudistuksessa on paljon hyvää, saattaa käytännön asioissa tulla ongelmia, jotka pankkien täytyy selvittää.

Pilari III korostaa pankkien markkinakuria ja tiedonantovelvollisuutta. Rauthovi<sup>295</sup> korostaa, että korkea julkistamisvelvollisuus parantaa pankkien markkina-arvoa. Tulevaisuudessa riskienhallinnasta raportointinen saattaa olla myös pankkien kilpailuvaltti. Pankkien tiedonantovelvollisuuden laajentaminen parantaa paitsi pankkitoiminnan avoimuutta, myös rahoittajien, tallettajien ja muiden sidosryhmien mahdollisuuksia valvoa ja seurata pankkien riskinottoa. Valvontamahdollisuuksien tehostaminen johtaa markkinakurin tiukentumiseen ja lieventää myös mahdollista ”turvaverkon” aiheuttamaa moraalikato ongelmaa. Laajentuneen markkinakurin ja tiedonantovelvollisuuden lisäämisen pitäisi näillä perusteilla siis estää pankkeja ottamasta liian suuria riskejä toiminnassaan. Tiedonantovelvollisuuden lisäämisellä on kuitenkin myös nurja puoli. Pankkien täytyy tarjota markkinoille jatkuvasti luotettavaa ja täsmällistä tietoa pankeista ja niiden riskinotosta. Tällaisen tiedon tuottaminen ja tiedottaminen markkinaosapuolille on kallista ja se lisää pankkien suoria ja epäsuoria kustannuksia. Nämä kustannukset täytyykin ottaa huomioon arvioitaessa avoimuuden lisäämisestä saatavia etuja.<sup>296</sup>

Riskienhallintakulttuurin rakentaminen tuo omat haasteensa luottolaitosten toiminnalle. Yleisen riskitietoisuuden lisääminen, riskien mittaaminen ja hallinta ovat tässä olennaisessa asemassa. Vakavaraisuusuudistuksen voittajaksi nousee lähestymistavoista ja pääomavaateista riippumatta se pankkiryhmä, joka parhaiten pystyy yhdistämään käytännön tilanteiden tuntemisen uuden säännösten mahdollisuuksiin nähden<sup>297</sup>. Asuntorahoituksen osalta tämä vaatii erinomaista riskienhallintaa, operatiivisten toimintojen ylivertaisuutta sekä pankin toimintojen jatkuvaa arviointia ja valvontaa sekä luottoja käsittelevän henkilökunnan jatkuvaa kouluttamista.

Taloudellisesta näkökulmasta onnistunut riskienhallintakulttuuri kasvattaa pankin kannattavuutta sekä pienentää luottotappioita sekä pankin perintäkustannuksia. Sisäisestä näkökulmasta nousee etualalle erinomainen riskienhallinta, operatiivisten toimintojen ylivertaisuus sekä onnistunut asiakashallinta.

---

<sup>295</sup> Rauthovi 2005a: 1092.

<sup>296</sup> Hyytinen ym. 93–106.

<sup>297</sup> Rauthovi 2005b: 1264.

Henkilökunnan kannalta olennaista on, että riskienhallintatietoisuus kasvaa ja riskienhallinta ymmärretään osaksi jokaisen päivittäistä työtä, johon omalla huolellisella toiminnallaan voi vaikuttaa. Ja mikä parasta, asiakkaan arvon maksimoiminen on mahdollista, kun asiakkailla on kumppaninaan pitkäaikainen ja vakavarainen pankki, jolla on oikeat riski- ja pääomaratkaisut, onnistunut kilpailukykyinen hinnoittelu sekä tehokas markkinakuri, joka palvelee pankin asiakkaita, omistajia ja yksityisiä sijoittajia ja muita pankin sidosryhmiä.

Tulevaisuudessa pankin johdon ja omistajien vastuuta pankin liiketoiminnoissa korostetaan. Corporate Governance eli hyvän johtamis- ja hallintojärjestelmän luominen on myös ajankohtainen haaste monissa organisaatioissa. Viranomaisvalvontaa lisätään ja se tulee täydentämään markkinoiden kautta tapahtuvaa valvontaa. Tiedonantovelvollisuutta laajennetaan ja pankeilta tullaan vaatimaan parempaa informaatioita taloudellisesta asemastaan sekä riskienhallintastrategioistaan. Rahoitustarkastuksen rooli tehokkailla ja kilpailukykyisillä markkinoilla tulee myös kasvamaan tulevaisuudessa entisestään.

Euroopan rahaintegraatio ja talouden globalisaatio sekä informaatioteknologian huima kehitys ovat vaikuttaneet voimakkaasti nykyaikaiseen rahoitusvälitykseen. Pankit ovat tässä kehityksessä uudenlaisen kilpailun puristuksessa. Tulevaisuudessa pankkipalveluiden tarjoajat saattavat tulla moniltakin tahoilta. esim. rahoittajana saattaa olla vaikka jokin suomalainen tai ulkomainen suur-yritys tai luottorahoitusta verkossa tarjoava yritys.

Pankkien perustehtävä ns. epäsuoran rahoituksen välityksen toteuttajana, tulee varmasti pysymään muuttuvassakin ympäristössä entisellään. Maksujärjestelmän ylläpidon lisäksi pankkien kyky lainata luottoasiakkailleen tallettajien sijoittamia varoja, säilyttävät pankkien aseman muuttuvasta kilpailuympäristöstä huolimatta. Globaalissakin ympäristössä pankkien on tunnettava hyvin asiakkaansa. Kyse on asiakkaiden kokonaisvaltaisesta palvelusta. Pankkien ei tule väheksyä asiakkaiden tili- ja maksupalveluiden hoitamista, koska pankkien erikoisasema perustuu osittain yleisön halukkuuteen pitää rahanaan pankkitileillä olevia saatavia. Lisäksi pankkien kyky hoitaa asiakkaiden tilijärjestelmää on perusvahvuus, jota ilman esim. luottorahoitusta verkossa hoitava yritys ei pärjää.<sup>298</sup>

---

<sup>298</sup> Okko Paavo 2002: 19.

Vakavaraisuus, riskienhallinta sekä pankkitoiminnan avoimuus ja globalisaatio tulevat olemaan tulevaisuuden pankkisääntelyn haasteita, joihin pyritään vaikuttamaan uudistamalla pankkisääntelyä muutosten mukana. Uudistuksen kustannukset pankeille ovat olleet mittavia. Vasta vuosien päästä voimme varmuudella tietää onko uudistus vaikuttanut positiivisesti pankkien kannattavuuteen, luottotappioiden pienenemiseen sekä riskienhallintaan. Askel kehittyneempien ja kokonaisvaltaisten riskienhallinta menetelmien käyttöön on nyt otettu.

## LÄHDELUETTELO

- Aarnio Aulis (1989). *Laintulkinnan teoria*. 1. painos. Juva: WSOY
- Anttila Tapio (1996). *Pankki, riskit ja sääntely*. Lakimiesliiton kustannus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Aurejärvi Erkki, Hemmo Mika (2004). *Luotto-oikeuden perusteet*. Juridica-kirjasarjan 3. teos. Jyväskylä: Talentum Media Oy.
- Basle Committee on Banking Supervision (1997). *Core Principles for Effective Banking Supervision*. S. 1 – 46. [on line]. Saatavissa internetissä. <URL: <http://www.bis.org/publ/bcbs30a.pdf#search=%22CORE%20PRINCIPLES%20FOR%20EFFECTIVE%20BANKING%22>>.
- Basel Committee on Banking Supervision (2000). *Principles for the Management of Credit Risk*. [on line]. Saatavissa internetissä. <URL:[http://www.defaultrisk.com/pp\\_super\\_06.htm](http://www.defaultrisk.com/pp_super_06.htm)>.
- Carpen Petri (1990). *Credit Management, luottotoiminnan käsikirja*. 1.painos. Raisio: Suomen Asiakastieto Oy.
- Euroopan komissio (2003). *Uuden toiminnan vakauden valvontajärjestelmän suunnittelu EU:ssa*. Muistio Markt/2509/03-FI. Bryssel 3.3.2003.[on line] Saatavissa Internetissä. <URL: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/insurance/docs/markt-2509-03/markt-2509-03\\_fi.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/insurance/docs/markt-2509-03/markt-2509-03_fi.pdf)>.
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2000/12EY. Luottolaitosten liike-toiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta. [on line] Saatavissa Internetissä URL< <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32000L0012:FI:HTML>>.
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2001/0095(COD). [on line] <URL: [http://www.ecb.int/ecb/legal/pdf/fi\\_501pc0213.pdf](http://www.ecb.int/ecb/legal/pdf/fi_501pc0213.pdf)>.
- Halme Liisa (1999). *Pankkisääntely ja valvonta*. Suomen Pankin tutkimus E15:1999. Helsinki: Oy Trio-Offset Ab.

HE 189/1998. Hallituksen esitys Eduskunnalle takausta ja vierasvelkapanttausta koskevaksi lainsäädännöksi. [on line]. Saatavissa internetissä.  
<URL:<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1998/19980189>>.

HE 21/2006. *Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.* [on line]. Saatavissa internetissä.  
<URL:<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2006/20060021>>.

Hemmo Mika (2001). *Pankkioikeus*. Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus.  
Jyväskylä: Talentum Media Oy.

Huhtamäki Ari(1993). *Luotonantajavastuu*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus

Hyytinen Ari, Tuomas Takalo(2002). *Tulisiko pankkitoiminnan avoimuutta lisätä?* (s. 91 – 112). Teoksessa: Pankkikilpailu globaalistuvilla markkinoilla. Toim. Widgren Mika. Vantaa: Taloustieto Oy.

Ijäs Sami (2002) . *Luottoriskien hallinta tuloksen tekijänä*. Helsinki: Suomen Asiakastieto Oy.

Innanen Sari (2002). *Tiedonantovelvollisuus ja sen käytännön merkitys takaussuhteessa*. Talousoikeuden lisensiaattitutkimus. Vaasan yliopisto, kauppatieteellinen tiedekunta

Jokivuolle Esa, Karlo Kauko (2001). *The New Basel Accord: some potential Implications of the new standards for credit risk*. Bank of Finland Discussion papers 2/2001. Helsinki: Bank of Finland.

Kivivuori Antti (1986). *Lakien valmistelusta*. Valtion koulutuskeskus, julkaisusarja B nro 43,1986. Helsinki: Valtion painatuskeskus.

Konstari Timo, Kai Kalima (2002). *Pankkisalaisuus, viranomaiset ja tietosuoja*. Suomalaiset oikeusjulkaisut. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

- Koskinen Seppo, Mirva Lohiniva-Kerkelä, Matti Niemi. Soili Nysten-Haarala, Keijo Plit, Markku Pulkkinen (1994). *Juridiikkaa velkaneuvojille*. 2. uudistettu painos. Lapin Yliopiston oikeustieteellinen julkaisu sarja C:16. Rovaniemi: : Lapin yliopiston monistuskeskus.
- KPMG (2006). *Corporate Governance; sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan näkökulmasta*. 1.painos. Helsinki; Edita Prima Oy.
- Kuusela Hannu, Reijo Ollikainen (2005). Teoksessa:*Riskit ja riskienhallinta*. Toim. Kuusela Hannu, Ollikainen Reijo. Tampere: Tampere University Press.
- Kärävä Simo, Antti Riihimäki, Hannu Kärävä (2002). *Pankkitoimen ja taloudenpidon lakiasiat*. 15. uudistettu painos. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus.
- Lehtiö Sakari (2004). *Suomen pankkikriisin taustatekijät, luonne ja kriisinhoito erityisesti Säästöpankeissa*. Turun kauppakorkeakoulun julkaisusarja: A-1:2004. Raisio: Paino-Raisio Oy.
- Määttä Kalle (1999). *Oikeustaloustieteen aakkoset*. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu. Helsinki: Hakapaino Oy.
- Nordea (2005). Annual Report 2005. Saatavissa Internetissä. URL<  
<http://nordea2005.halvarsson.se/sv/>>.
- Oikarinen Elias (2002). *Muuttoliike, asuntohintojen kehityksen alueellinen erilaistuminen ja pankkien riskit asuntolainoituksessa*(133 – 150). Teoksessa: Pankkikilpailu globaalistuvilla markkinoilla. Toim. Widgren Mika. Vantaa: Taloustieto Oy.
- Okko Paavo (2002). *Talletuspankkien rooli investointien rahoittamisessa – onko pankeilla tulevaisuutta*(9 – 20). Teoksessa: Pankkikilpailu globaalistuvilla markkinoilla. Toim. Widgren Mika. Vantaa: Taloustieto Oy.
- OP -ryhmä (2005). *Toimintakertomus ja tilinpäätös 2005*.
- Pohjalainen (2006). *Kotitalouksia varoitellaan velkataakasta*. 15.3.2006, 17.

- Pörssisäätiö (2005). *IFRS -opas*. 31.1.2005 [on line]. Saatavissa Internetissä.  
<URL: <http://www.porssisaatio.fi/default.aspx?path=4;163;330>>.
- Rahoitustarkastus (2003). *Standardi 4.1: Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen*. s. 1 – 20 [on line]. Saatavissa internetissä. <URL:<http://www.rahoitustarkastus.fi/NR/rdonlyres/B6922C40-FA1C-407F-9419-2217F8A44AD1/0/41std1.pdf#search=%22standardi%204.1%22>>.
- Rahoitustarkastus (2005). Valvottavan vakavaraisuuden hallinta (ICAAP). 1 – 42 [on line]. Saatavissa Internetissä.  
URL< <http://www.euro.fi/NR/rdonlyres/D0105FF7-71FE-44B5-BCBC-2C5ABD9C680E/0/L182005Liite.pdf>>.
- Rahoitustarkastus (2005): *Standardi 4.3d: Luottoriskien vakavaraisuusvaatimus sisäisten luottoluokitusten menetelmää käytettäessä*. s. 1 - 83 [on line]<URL: <http://www.rahoitustarkastus.fi/NR/rdonlyres/7DE1CAD0-0484-42EA-931D-0BBEDF6B3104/0/L062005Liite.pdf>>.
- Rahoitustarkastus (2005). Luonnos 4.3F: *Luottoriskin vähentämistekniikat sisäisten luottoluokitusten menetelmää käytettäessä*. 1 – 59 [on line]. <URL: <http://www.rahoitustarkastus.fi/NR/rdonlyres/81CCC569-0CC4-49B9-B12F-17B1C1D9EF37/0/L112005Liite2.pdf>>.
- Rahoitustarkastus (2004). *Standardi 4.4a: Luottoriskien hallinta*. s.1 – 26. [on line]  
<URL:<http://www.euro.fi/NR/rdonlyres/10747EF5-8704-4AA3-BE34-B88DDC83840A/0/44astd1.pdf#search=%22standardi%204.4a%22>>.
- Rahoitustarkastus (2004). *Standardi 4.4b: Operatiivisten riskien hallinta*. s. 1 – 37.[on line] <URL:<http://www.rahoitustarkastus.fi/NR/rdonlyres/2BCC9D84-7D0E-40F1-90FA-675C8EB5938D/0/44bstd1.pdf#search=%22STANDARDI%204.4B%22>>.
- Rahoitustarkastus (2005). Toimintakertomus 2005.[on line] Saatavana Internetissä.<URL: [http://www.rahoitustarkastus.fi/NR/rdonlyres/87BE9FAB-C4BB-4A2D-B152-BE5C73E3C672/0/Toimintakertomus\\_2005.pdf](http://www.rahoitustarkastus.fi/NR/rdonlyres/87BE9FAB-C4BB-4A2D-B152-BE5C73E3C672/0/Toimintakertomus_2005.pdf)>.

Rauthovi Juhana (2005a). *Pankkien vakavaraisuusuudistus–vakautta vai vakauden tunnetta?* Defensor Legis 5/2005, 1077 – 1096 [on line] Vammalan Kirjapaino Oy. Saatavissa Internetissä:  
<URL: <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/2704.pdf>>.

Rauthovi Juhana (2005b). *Vakavaraisuusuudistuksen ennakoidun vaikutukset pankkitoimintaan ja luottojen hinnoitteluun.* Defensor Legis 6/2005, 1246 – 1267 [on line]. Vammalan Kirjapaino Oy. Saatavissa Internetissä: <URL: <http://www.edilex.fi/lakikirjasto/2986.pdf>>.

Saarnilehto Ari, Tuomisto Jarmo (1995): *Luottosopimuksesta.* Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Yksityisoikeuden julkaisusarja A:82. Turku: Åbo Akademis tryckeri.

Sampo (2005): Sampo –konsernin riskienhallinta 2005. Saatavissa Internetissä.  
URL<:<http://www.sampo.com/vuosikertomus/2005/pdf/Risk05fi.pdf>>.

SAP -Finland(2005). Nordea valitsi SAP: n Basel II -sopimukseen siirtymisessä. Lehdistötiedote 26.4.2005.[on line]. Saatavissa internetissä: <URL: <http://www.sap.com/finland/company/press/2005/26041.epx>>.

Siltala Raimo (2001). *Johdatus oikeusteoriaan.* Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisu. Helsinki: Hakapaino Oy.

Suomen pankkiyhdistys (2004). *Hyvä pankkitapa*7.9.2004.[on line]Saatavana Internetissä.<URL: <http://www.pankkiyhdistys.fi/sisalto/upload/pdf/pankkitapa.pdf>>.

Suomen pankkiyhdistys (2006). Pankkikatsaus 02/2006.[on line]Saatavana Internetissä. <URL: <http://www.pankkiyhdistys.fi/sisalto/upload/pdf/pk206.pdf>>.

Tolonen Hannu (2003). *Oikeuslähdeoppi.* Helsinki: WSOY Lakitieto.  
Valtiovarainministeriö (2006). Valtion vakuusrahasto. Julkaisu / rahoitusmarkkinat [on line] Saatavissa internetissä: <URL: [http://www.vm.fi/vm/fi/11\\_rahoytysmarkkinat/05\\_vakaus\\_ja\\_valvonta/06\\_valtion\\_vakuusrahasto/index.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/11_rahoytysmarkkinat/05_vakaus_ja_valvonta/06_valtion_vakuusrahasto/index.jsp)>.



Valtiovarainministeriön työryhmämuistio 12/2004[on line]. Saatavissa internetissä.<URL:[http://www.vm.fi/vm/fi/04\\_julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/01\\_julkaisut/03\\_tyoryhmamuistiot/88902/88907\\_fi.pdf](http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/03_tyoryhmamuistiot/88902/88907_fi.pdf)>.

Vento Hannu (1998). *Kielletty ja sallittu menettely pankkitoiminnassa*. Lakimies 4/1998 s. 539 – 567.

Vihanto Martti (2002). *Pankkisääntely psykologisessa oikeustaloustieteessä*. Teoksessa: *Pankkikilpailu globaalistuvilla markkinoilla*, 113 – 130. Toim. Widgern Mika. Vantaa: Taloustieto Oy.

Wilhelmsson Thomas (1995). *Vakiosopimus*. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus. Tampere: Tammer-Paino Oy.

Wuolijoki Sakari (2003). *Hyvä pankki- ja vakuutustapa*. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisu E-sarja N:o 9. Saarijärvi: Gummerus Kirjapaino Oy.

## **SÄÄDÖSLUETTELO**

Laki kirjanpitolain muuttamisesta 1304/2004.

Laki omistusasuntojen valtioneuvoston päätöksestä 204/1996.

Laki rahoitus- ja vakuutusyhteisöjen valvonnasta 30.7.2004/699.

Laki takauksesta ja vierasvelkapanntauksesta 19.3.1999/361.

Luottolaitoslaki 30.12.1993/1607.

Kuluttajasuojalaki 20.1.1978/38.

Maakaari 12.4.1995/540.

Osuuspankkilaki 28.12.1990/1271.

Rahoitustarkastuslaki 11.6.1993/503.

Rikoslaki 21.4.1995/578.

## **OIKEUSTAPAUSLUETTELO**

Korkein oikeus

KKO 1990: 73

KKO 1991: 42

KKO 1997: 10

