

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. ๒/๒๕๖๔

เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage)
ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

๑. เหตุผลในการออกประกาศ

การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) เป็นมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุมาตรการหนึ่ง ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นธนาคารนำร่องในการให้สินเชื่อดังกล่าว เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทยในระยะต่อไป การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันเป็นธุรกรรมสินเชื่อรูปแบบใหม่ที่มีลักษณะแตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป กล่าวคือ เป็นธุรกรรมสินเชื่อที่ให้กับผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุ เช่น ผู้ที่เกษียณอายุจากการทำงาน โดยนำที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนและปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อเพิ่มเงินได้ในการดำรงชีพ ซึ่งจำนวนเงินที่ผู้กู้จะได้รับขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้ มูลค่าของที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ย โดยผู้กู้จะได้รับเงินให้สินเชื่อในลักษณะทยอยรับเป็นงวดจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ และในระหว่างที่ผู้กู้ยังไม่เสียชีวิตหรือสัญญายังไม่ครบกำหนดนั้น ผู้ก้วยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี

ด้วยลักษณะดังกล่าวข้างต้น การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน จึงก่อให้เกิดความเสี่ยงทั้งต่อสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เป็นผู้ให้กู้และผู้สูงอายุที่เป็นผู้กู้แตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป ดังนั้น เพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีการบริหารความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอย่างเหมาะสม ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติให้สอดคล้องกันตามหลักเกณฑ์ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยและแนวนโยบายที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำนโยบายการให้สินเชื่อ การวิเคราะห์สินเชื่อ การจัดชั้นและกันเงินสำรอง การดำรงเงินกองทุน การเรียกเก็บดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ และการรับรู้รายได้ นอกจากนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภค โดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันควรมีความรู้ความเข้าใจในสินเชื่อดังกล่าว และนำเสนอหรือสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับผู้กู้เกี่ยวกับลักษณะของสินเชื่อ ความเสี่ยง และสิทธิในกรณีต่าง ๆ อย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้กู้สามารถตัดสินใจได้ตรงตามความต้องการและความเสี่ยงที่ตนสามารถยอมรับได้

๒. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๒๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

๓. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจทุกแห่งที่ทำธุรกรรมสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage)

๔. หลักการ

การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุของประเทศ ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นธนาคารนำร่องในการให้บริการสินเชื่อดังกล่าวภายใต้ขอบเขตธุรกรรมตามกฎหมายจัดตั้งและภายใต้การพิจารณาของกระทรวงการคลัง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินเชื่อดังกล่าวเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีลักษณะซับซ้อนและมีความเสี่ยงแตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป ดังนั้นสถาบันการเงินเฉพาะกิจจึงควรให้ความสำคัญในเรื่อง ดังต่อไปนี้

๔.๑ มีความรู้ความเข้าใจในลักษณะธุรกรรม และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทำธุรกรรม กล่าวคือ ธุรกรรมนี้เป็นการให้สินเชื่อระยะยาวที่ตลอดอายุสัญญาสถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ให้กู้ จะไม่ได้รับเงินคืนจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเมื่อมีการบังคับหลักประกันหรือให้สิทธิทายาทในการชำระหนี้ และไถ่ถอนหลักประกัน ซึ่งจำนวนเงินที่จะได้รับคืนจึงขึ้นอยู่กับมูลค่าของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกัน โดยหากสถาบันการเงินเฉพาะกิจจำหน่ายหลักประกันได้มูลค่าต่ำกว่ามูลหนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะเรียกเอาเงินส่วนที่ขาดนั้นจากทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ไม่ได้ ในขณะที่หากจำหน่ายหลักประกันได้มูลค่าเกินกว่ามูลหนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะต้องคืนเงินส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้กู้หรือบุคคลใดก็ตามที่ตกลงกันได้ตามกฎหมายกำหนด

๔.๒ มีการบริหารความเสี่ยงตั้งแต่ต้นจนจบกระบวนการให้สินเชื่อ (End-to-End Process) เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้ผู้กู้ดูแลรักษาหลักประกันให้มีสภาพดี การกำหนดความถี่ในการประเมินราคาหลักประกันอย่างเหมาะสม เป็นต้น

๔.๓ ให้ความสำคัญในเรื่องการคุ้มครองผู้ใช้บริการทางการเงิน โดยเน้นให้ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะผลิตภัณฑ์ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในกรณีต่าง ๆ อย่างชัดเจนทั้งก่อนการเข้าทำสัญญา ขณะเข้าทำสัญญา และระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้

๕. เนื้อหา

๕.๑ คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สถาบันการเงินเฉพาะกิจ” หมายความว่า สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม

“สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage)” หมายความว่า การให้สินเชื่อแก่ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้และปลอดภาระหนี้เป็นหลักประกัน โดยผู้กู้จะได้รับเงินให้สินเชื่อในลักษณะทยอยรับเป็นงวดจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ ตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ ทั้งนี้ ผู้กู้ยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่ตนเองนำมาเป็นหลักประกันได้ในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ โดยผู้กู้ไม่ต้องชำระหรือผ่อนชำระคืนสินเชื่อจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ แล้วแต่กรณี และเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะบังคับหลักประกันหรือให้สิทธิแก่ผู้กู้หรือผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อในการชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกัน

“ผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ” หมายความว่า บุคคลที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อของผู้กู้ เช่น ทายาทของผู้กู้ คู่สมรสของผู้กู้ เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้อยู่อาศัยร่วม ที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับทราบในระหว่างที่สัญญาสินเชื่อมีผลบังคับใช้

๕.๒ หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

การทำธุรกรรมสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีบุคลากรที่มีความรู้และความเข้าใจในสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน และมีระบบงานและระบบการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อดังกล่าวอย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดจากการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันและจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เช่น การกำหนดคุณสมบัติผู้กู้ (เช่น อายุ) ลักษณะที่อยู่อาศัยที่จะรับเป็นหลักประกัน (เช่น ประเภท สถานที่ตั้ง และมูลค่าของที่อยู่อาศัย) และเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่ผู้กู้ต้องปฏิบัติตาม (เช่น การดูแลรักษาที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน) รวมถึงให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภค (เช่น มีการดำเนินการให้ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเข้าใจถึงเงื่อนไขของสินเชื่อและสิทธิของตนในกรณีต่าง ๆ) และมีการพิจารณาความพร้อมของผู้กู้ในการได้รับสินเชื่อ โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติ ดังนี้

๕.๒.๑ หลักเกณฑ์กำกับดูแลและการบริหารความเสี่ยง

ในการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลตามประกาศและแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยเรื่อง ดังต่อไปนี้

(๑) การจัดทำนโยบายการให้สินเชื่อ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติ ตามแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ การลงทุนในหลักทรัพย์ และการขายสินทรัพย์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจจัดทำนโยบาย ในการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันที่ชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอย่างน้อย ต้องครอบคลุมคุณสมบัติผู้กู้และที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน กระบวนการและระเบียบวิธีปฏิบัติในการ ให้สินเชื่อ การบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง การควบคุมภายใน การจัดทำบัญชี และการรายงานและติดตาม ความเสี่ยงที่เกิดจากการให้สินเชื่อ โดยนโยบายดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน เฉพาะกิจ รวมทั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจควรทบทวนนโยบายอย่างสม่ำเสมอหรือทุกครั้งที่มีการ เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

(๒) การวิเคราะห์สินเชื่อ (underwriting standard) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ถือปฏิบัติตามแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ การลงทุนในหลักทรัพย์ และการขายสินทรัพย์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยการพิจารณาสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัย เป็นหลักประกัน ให้พิจารณาจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากมูลค่าหลักประกันและสภาพคล่อง ในการจำหน่ายหลักประกันดังกล่าวเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อเป็นหลัก เนื่องจากความเสี่ยง ในการได้รับเงินคืนไม่ได้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ แต่ขึ้นกับมูลค่าหลักประกัน (ที่อยู่อาศัย) ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจพิจารณาความเหมาะสมของลูกค้ำ โดยให้มีการจัดทำ customer due diligence ตลอดจนพิจารณาความพร้อมของผู้กู้ในการได้รับสินเชื่อร่วมด้วย เช่น ความรู้ความเข้าใจ ในลักษณะของสินเชื่อ ความเสี่ยง และผลตอบแทนจากการกู้ยืม สิทธิและผลกระทบต่อผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ

นอกจากนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องดูแลให้เอกสารประกอบการพิจารณา การทำธุรกรรมสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน มีความครบถ้วน สมบูรณ์และเพียงพอ โดยเฉพาะข้อมูลรายละเอียดของหลักประกัน ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในหลักประกัน และมูลค่าหลักประกัน

(๓) การจัดชั้นและกันเงินสำรอง ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติ ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน เฉพาะกิจ โดยให้จัดชั้นลูกหนี้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันเป็นชั้นปกติ ตลอดอายุของสินเชื่อ และให้กันเงินสำรองสำหรับส่วนของมูลหนี้รวมดอกเบี้ยค้างรับที่ไม่เกินกว่า

มูลค่าหลักประกันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้นำมาหักได้^๑ ในอัตราร้อยละ ๑ และในส่วนของมูลหนี้รวมดอกเบี้ยค้างรับที่เกินกว่ามูลค่าหลักประกันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้นำมาหักได้ ในอัตราร้อยละ ๑๐๐ เพื่อรองรับผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้น

ทั้งนี้ หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจประสงค์ที่จะนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ ๙ เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน มาถือปฏิบัติใช้ก่อนที่กระทรวงการคลังกำหนดให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจหรือแนวทางการปฏิบัติในเรื่องการจัดชั้นและกันเงินสำรองกับธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี

อย่างไรก็ดี สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีนโยบายกำหนดความถี่ในการประเมินราคาหลักประกันที่สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

(๔) การดำรงเงินกองทุน ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องดำรงเงินกองทุนสำหรับมูลหนี้และภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในอนาคต (committed line)^๒ โดยวิธี Standardised approach โดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(๔.๑) สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันที่มีระดับของ Loan-To-Value ratio (LTV) ตามที่กำหนดในตารางดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๓๕

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
(๑) กรณีหลักประกันมีราคาประเมินต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐
(๒) กรณีหลักประกันมีราคาประเมินตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	ไม่เกินร้อยละ ๙๐

(๔.๒) สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน มี LTV เกินกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามตารางข้างต้น กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๗๕

ทั้งนี้ ในการคำนวณ LTV ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณโดยใช้เงินให้สินเชื่อ (L) ทหารด้วยมูลค่าหลักประกัน (V) ดังนี้

เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับบวกด้วยยอดภาระผูกพันที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องจ่ายในอนาคต^๓

^๑ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจอ้างอิงมูลค่าหลักประกันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้นำมาหักได้ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดชั้นและการกันสำรองสำหรับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งกรณีอสังหาริมทรัพย์กำหนดที่ร้อยละ ๙๐ ของราคาประเมิน

^๒ ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับภาระผูกพันที่สถาบันการเงินต้องจ่ายในอนาคต ให้ใช้ค่าแปลงสภาพ (Credit conversion factor: CCF) ที่ร้อยละ ๕๐ เพื่อให้มีมูลค่าเทียบเท่าสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

^๓ ในการคำนวณ LTV ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ยอดภาระผูกพันที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องจ่ายในอนาคตทั้งจำนวนโดยไม่ต้องคูณค่าแปลงสภาพ (Credit conversion factor: CCF)

มูลค่าหลักประกัน (Value: V) ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมิน
เมื่อมีการพิจารณาสินเชื่อ

(๕) การเรียกดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจกำหนดแนวทาง
และวิธีปฏิบัติที่ชัดเจนในการเรียกเก็บดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ และเปิดเผยข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน
ไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการแต่ละแห่งที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
โดยให้รวมถึงกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ห้ามมิให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจนำดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ
มาทบเข้ากับต้นเงินเพื่อคิดดอกเบี้ยหรือค่าบริการต่าง ๆ โดยในการคิดดอกเบี้ยสำหรับธุรกรรมดังกล่าว
สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงด้วย

(๖) การรับรู้รายได้ดอกเบี้ย ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถรับรู้รายได้ดอกเบี้ย
แบบ contract rate หรือ effective interest rate (EIR) ตามมาตรฐานการบัญชีได้ และให้ระงับ
การรับรู้รายได้ดอกเบี้ยเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ เว้นแต่มีสัญญาตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น
โดยไม่ต้องยกเลิกการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยดังกล่าวที่ได้รับรู้ไปแล้ว

๕.๒.๒ การคุ้มครองผู้บริโภค

ในการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน ให้สถาบันการเงิน
เฉพาะกิจปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการบริหารจัดการด้านการให้บริการแก่ลูกค้า
อย่างเป็นธรรม (Market conduct) นอกจากนี้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) การนำเสนอข้อมูลแก่ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ

สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องเปิดเผยข้อมูลขั้นต่ำให้แก่ผู้กู้ในช่วงก่อนเข้าทำสัญญา
ช่วงขณะเข้าทำสัญญา และช่วงเวลาระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ โดยมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนด
ในเอกสารแนบ ๑ และจัดทำตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์ให้แก่ผู้กู้โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนด
ในเอกสารแนบ ๒ เพื่อให้ผู้กู้ได้รับทราบถึงข้อมูลและเงื่อนไขของสินเชื่อ ตลอดจนสามารถตัดสินใจ
เลือกสินเชื่อที่เหมาะสมกับความต้องการและความเสี่ยงของตน ทั้งนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถ
พิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าได้

ทั้งนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องจัดให้มีกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้แน่ใจว่า
ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อได้รับทราบข้อมูลและเงื่อนไขของสินเชื่อดังกล่าว
อย่างน้อยก่อนหรือระหว่างที่ผู้กู้เข้าทำสัญญา

(๒) การให้สิทธิแก่ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ

(๒.๑) ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะบังคับหลักประกันเพื่อชำระหนี้
ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจแจ้งสิทธิและกำหนดระยะเวลาในการแสดงความประสงค์ที่จะชำระหนี้
และไถ่ถอนหลักประกันเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ
ในการเลือกชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันก่อนดำเนินการบังคับหลักประกันดังกล่าว

(๒.๒) ในกรณีที่ผู้กู้หรือผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อแสดงความประสงค์ที่จะชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันก่อนที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะดำเนินการบังคับหลักประกัน ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้สิทธิแก่บุคคลดังกล่าวเพื่อดำเนินการชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันนั้น

(๒.๓) ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจำหน่ายหลักประกันได้มูลค่าเกินกว่ามูลค่าหนี้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคืนเงินส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้กู้หรือบุคคลใดตามที่ได้ตกลงกันไว้ หรือตามที่กฎหมายกำหนดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเพราะผู้กู้เสียชีวิต แต่หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจจำหน่ายหลักประกันได้มูลค่าต่ำกว่ามูลค่าหนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะเรียกเอาเงินส่วนที่ขาดนั้นจากทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ไม่ได้

(๒.๔) ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่างต่อเนื่อง สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องให้สิทธิแก่ผู้กู้ในการเลือกชำระคืนยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้ภายในระยะเวลาตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้กู้เลือกไม่ใช้สิทธิข้างต้นหรือไม่ดำเนินการอื่นใดเพื่อชำระหนี้คงค้างตามที่ตกลงกัน ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจโอนสินเชื่อดังกล่าวไปยังสถาบันการเงินอื่น และแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้กู้รับทราบล่วงหน้าในระยะเวลาอันควร

(๓) การเตรียมความพร้อมพนักงาน

ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจกำหนดกระบวนการในการเตรียมความพร้อมให้กับพนักงาน โดยส่งเสริมให้มีพนักงานที่มีความรู้ความเข้าใจในสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน และสามารถอธิบายลักษณะและความเสี่ยงของผลิตภัณฑ์ รวมถึงให้ข้อมูลตามข้อกำหนดขั้นต่ำในการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ซึ่งระบุในเอกสารแนบ ๑ ให้กับผู้กู้และผู้ที่จะได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อได้

๕.๒.๓ การจัดทำข้อมูล

สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องจัดให้มีข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันไว้ที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถจัดทำและจัดเก็บในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสามารถตรวจสอบได้

๖. บทเฉพาะกาล

สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่มีการให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอยู่แล้ว ก่อนประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถทำธุรกรรมดังกล่าวต่อไปได้ โดยให้ทบทุนแนวทางการดำเนินการให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามข้อ ๕.๒.๒ ภายใน ๑๒๐ วันนับจากวันที่ประกาศมีผลบังคับใช้ โดยเฉพาะการเปิดเผยข้อมูลขั้นต่ำตามข้อ ๕.๒.๒ (๑) ให้แก่ผู้กู้และผู้ที่จะได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันซึ่งได้เข้าทำสัญญาก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้ให้ได้รับทราบ

๗. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

เศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อกำหนดขั้นต่ำในการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
(1) ช่วงก่อนเข้าทำสัญญา	
(1.1) ลักษณะและความเสี่ยงของสินเชื่อ	- ลักษณะผลิตภัณฑ์และความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงที่จะถูกบังคับหลักประกันเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ ประโยชน์ที่ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องจะได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อคาดว่าจะได้รับ
(1.2) คุณสมบัติของผู้กู้	- คุณสมบัติของผู้กู้ เช่น เป็นผู้สูงอายุที่นำที่อยู่อาศัยซึ่งตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกัน มีความรู้ความเข้าใจในลักษณะและความเสี่ยงที่สำคัญของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี
(1.3) วงเงินสูงสุดที่สามารถให้กู้ยืมได้	- วงเงินสูงสุดที่สามารถให้กู้ยืมได้ (หรือมูลหนี้รวมดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะต้องถูกบังคับหลักประกันมาชำระทั้งหมดเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ) และให้แสดงเป็นสัดส่วนร้อยละของมูลค่าของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน - เงินงวดที่คาดว่าจะได้รับและความถี่และระยะเวลาที่จะได้รับเงินงวดดังกล่าว
(1.4) หลักประกัน	- คุณสมบัติของที่อยู่อาศัยที่สามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ (เช่น ประเภทที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้ง สภาพของที่อยู่อาศัย)
(1.5) อัตราดอกเบี้ย	- อัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเรียกเก็บและประเภทของอัตราดอกเบี้ยว่าเป็นอัตราคงที่ อัตราลอยตัว หรือมีทั้งสองประเภทตามช่วงเวลา และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (effective interest rate) - จำนวนเงินดอกเบี้ยที่คาดว่าจะต้องคืนทั้งหมด และให้แสดงเป็นสัดส่วนร้อยละของวงเงินหรือมูลหนี้ทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องคืน วิธีการคำนวณดอกเบี้ย จำนวนวันต่อปี และความถี่ที่ใช้ในการคำนวณดอกเบี้ย - สำหรับกรณีที่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ให้แจ้งสถานการณ์ที่อัตราดอกเบี้ยอาจเพิ่มสูงขึ้นและผลกระทบที่เกิดจากดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น เช่น มูลหนี้คงค้างจะเพิ่มสูงขึ้น
(1.6) ค่าบริการต่าง ๆ (ถ้ามี)	- ค่าบริการทั้งหมดที่อาจเรียกเก็บ รวมถึงค่าบริการที่เรียกชื่อเป็นอย่างอื่น โดยประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการแต่ละแห่งที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
	<ul style="list-style-type: none"> - การเปิดเผยควรแสดงให้ชัดเจนเกี่ยวกับค่าบริการแต่ละรายการที่เรียกเก็บ วิธีการในการคำนวณ เวลาที่เริ่มต้นคำนวณ และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนค่าบริการที่เรียกเก็บ
(1.7) อายุของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> - อายุของสัญญาสินเชื่อ เช่น แบบตามอายุขัยของผู้กู้ หรือแบบกำหนดช่วงเวลา (เช่น 25 ปี)
(1.8) เงื่อนไขของสินเชื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - เงื่อนไขที่ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามตลอดอายุสัญญาสินเชื่อ เช่น ผู้กู้มีหน้าที่จ่ายค่าสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกัน ผู้กู้มีหน้าที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ที่สามารถได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ผู้อยู่อาศัยร่วมให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจได้รับทราบ - เงื่อนไขในการถูกยกเลิกสัญญา เช่น หากผู้กู้ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด อาทิ ผู้กู้ไม่จ่ายค่าสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันเกินจำนวนวันที่กำหนด
(1.9) การดำเนินการเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - การดำเนินการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เช่น การบังคับหลักประกัน ระยะเวลาและขั้นตอนในการดำเนินการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ - สิทธิของผู้กู้และผู้ที่สามารถได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อดังกล่าว เช่น ทายาท คู่สมรส เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้อยู่อาศัยร่วมที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับทราบในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี เช่น สิทธิในการเลือกชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
(1.10) ขั้นตอนการขอสินเชื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลา ขั้นตอน และช่องทางในการขอสินเชื่อ ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อ
(1.11) การเปิดเผยข้อมูล	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงานของสถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องอธิบายให้ผู้กู้ทราบและเข้าใจถึงรายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญ ผลประโยชน์และความเสี่ยงของผลิตภัณฑ์ที่นำเสนอ ทั้งนี้ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้บริการจากบุคคลภายนอกในการเสนอขายผลิตภัณฑ์ ผู้ให้บริการดังกล่าวต้องแจ้งให้ผู้กู้ทราบว่าตนเองเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจในการติดต่อกับผู้กู้ทุกครั้งที่มีการติดต่อกับผู้กู้ด้วย

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
(2) ช่วงขณะเข้าทำสัญญา	
(2.1) จำนวนเงินและเงื่อนไขในการกู้ยืม	- จำนวนเงินกู้ยืม รายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญ จำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องคืนทั้งหมด และจำนวนดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดสำหรับเงินกู้ยืมที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงความถี่ในการคำนวณดอกเบี้ย เช่น คำนวณเป็นรายเดือนหรือตามช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ตลอดจนช่องทางในการรับเงิน เช่น ผ่านบัญชีเงินฝากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
(2.2) สิทธิในการเปลี่ยนแปลงการรับเงินของผู้กู้	- สิทธิของผู้กู้ในการเปลี่ยนแปลงช่องทาง หรือวิธีการในการรับเงินงวด และเงื่อนไขของสถาบันการเงินเฉพาะกิจในการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับเงิน (ถ้ามี)
(2.3) ตารางเวลาการได้รับเงินในแต่ละงวด	- ตารางเวลาการได้รับเงินในแต่ละงวด ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมรายละเอียดต่าง ๆ ได้แก่ จำนวนเงินที่ได้รับในแต่ละงวด ดอกเบี้ย ค่าบริการต่าง ๆ จำนวนงวดและความถี่ในการได้รับเงิน และมูลหนี้คงค้างทั้งหมด (รวมดอกเบี้ย) - สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องแจ้งให้ผู้กู้ตระหนักว่า ข้อมูลต่าง ๆ ตามที่แสดงในตารางเวลาเงินงวดคำนวณมาจากอัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ณ วันทำสัญญา และต้องเน้นให้ผู้กู้ทราบว่า มูลหนี้คงค้างทั้งหมดที่ต้องคืนจริงอาจสูงกว่าจำนวนเงินที่แสดงในตารางดังกล่าว หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในระหว่างอายุของสัญญา
(2.4) เงื่อนไขในการขอยกเลิกสัญญาก่อนผู้กู้เสียชีวิตหรือก่อนครบกำหนดอายุสัญญา	- ข้อกำหนดในกรณีการยกเลิกสัญญา เช่น สิทธิ เงื่อนไข และภาระผูกพันของผู้กู้ในการขอยกเลิกสัญญา
(2.5) หน้าที่ของผู้กู้ในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน	- หน้าที่และภาระผูกพันของผู้กู้ในการดูแลที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน เช่น การดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพดี และสามารถอยู่อาศัยได้ การชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายจำเป็นอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น ค่าธรรมเนียมส่วนกลาง รวมถึงผลจากการไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและภาระหน้าที่ได้
(2.6) สิทธิของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ	- สิทธิของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ เช่น สิทธิในการชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สิทธิในการได้รับเงินส่วนเกินจากการที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจำหน่ายหลักประกันได้เกินกว่ามูลหนี้คงค้าง สิทธิในการที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถเรียกเอาเงินส่วนที่ขาดจาก

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
	ทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ได้ หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจจำหน่ายหลักประกันได้ต่ำกว่ามูลหนี้คงค้าง
(2.7) สิทธิของผู้กู้ เมื่อสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง	- สิทธิของผู้กู้ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่างต่อเนื่อง เช่น สิทธิในการเลือกชำระยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อ
(2.8) การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในการติดต่อของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ	- ช่องทางของการแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในการติดต่อของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ และความสำคัญของการแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดดังกล่าว เช่น เพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถติดต่อผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เพื่อชำระเงินงวดได้
(3) ช่วงเวลาระหว่างที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้	
(3.1) ใบแจ้งรายการเคลื่อนไหวของยอดหนี้คงค้าง	- ความถี่ในการจัดส่งใบแจ้งรายการเคลื่อนไหวของยอดหนี้คงค้าง (รวมทั้งดอกเบี้ยสะสมที่ยังไม่คืน) โดยอย่างน้อยควรจัดส่งให้แก่ผู้กู้ทุก 6 เดือน (เช่น เดือนมิถุนายนและธันวาคม) ทางไปรษณีย์หรือทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งใบแจ้งรายการเคลื่อนไหวของยอดหนี้คงค้าง ควรแสดงยอดหนี้คงค้าง (จำแนกเป็นเงินต้นคงค้างและดอกเบี้ยคงค้าง) ณ วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดของช่วงระยะเวลาที่รายงานรายการบวกและหักต่าง ๆ ในระหว่างงวด เช่น เงินงวดที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจจ่ายในแต่ละงวด ดอกเบี้ยแต่ละงวด และค่าบริการต่าง ๆ วันที่เกิดรายการต่าง ๆ ดังกล่าว รวมถึงเงื่อนไขและการดำเนินการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ
(3.2) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย	- การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกรณีกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการแต่ละแห่งที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ - ผลกระทบทั้งหมดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวแก่ผู้กู้ เช่น การเปลี่ยนแปลงจำนวนยอดหนี้ที่ต้องคืนในอนาคต นอกจากนี้ กรณีที่เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องแจ้งผู้กู้อีกถึงสถานการณ์ที่อัตราดอกเบี้ยอาจเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินยอดหนี้ที่ต้องคืนเพิ่มขึ้น

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
(3.3) การเปลี่ยนแปลงค่าบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ (ถ้ามี)	- การเปลี่ยนแปลงค่าบริการต่าง ๆ ซึ่งทำให้ผู้กู้เสียประโยชน์ โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการแต่ละแห่งที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
(3.4) การแจ้งผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ ก่อนดำเนินการและเมื่อดำเนินการบังคับหลักประกันเพื่อชำระหนี้	- สิทธิของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ทายาท คู่สมรส เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้อยู่อาศัยร่วมที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับทราบในระหว่างที่สัญญาฉบับมีผลบังคับใช้ ในการชำระหนี้ และไถ่ถอนหลักประกัน และการดำเนินการต่อไปของสถาบันการเงินเฉพาะกิจในการบังคับหลักประกันเพื่อชำระหนี้ โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจจัดส่งหนังสือแจ้งให้ผู้กู้หรือผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ ทราบล่วงหน้าก่อนดำเนินการและเมื่อเริ่มดำเนินการบังคับหลักประกัน
(3.5) การแจ้งผู้กู้ เมื่อสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง	- สิทธิของผู้กู้ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่างต่อเนื่อง เช่น สิทธิในการเลือกชำระยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อ และการดำเนินการที่จะเกิดขึ้นในขั้นตอนต่อไปหากผู้กู้ไม่ใช้สิทธิดังกล่าว โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจจัดส่งเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้กู้ทราบ

ตัวอย่างตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

<p>ตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน</p> <p>(กรุณาอ่านตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ฉบับนี้และควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขโดยละเอียด ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์)</p>	<p><ชื่อผู้ขายผลิตภัณฑ์> (ถ้ามี)</p> <p><ชื่อผู้ออกผลิตภัณฑ์></p> <p><ชื่อผลิตภัณฑ์></p> <p><วัน เดือน ปี></p>
(1) ผลิตภัณฑ์นี้คืออะไร	
<p>สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เป็นสินเชื่อที่ให้แก่วัยผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้และปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกัน ซึ่งผู้กู้จะได้รับเงินให้สินเชื่อในลักษณะทยอยรับเป็นงวด (installment) จนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือจนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ ทั้งนี้ ผู้ก้ยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยของตนเองที่นำมาเป็นหลักประกันได้ในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ โดยผู้กู้ไม่ต้องชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือจนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี และเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญา สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะบังคับหลักประกันดังกล่าวมาเพื่อชำระหนี้ทั้งหมดหรือให้สิทธิแก่ผู้กู้หรือผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ทายาท คู่สมรส เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้อยู่อาศัยร่วม ในการชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกัน</p>	
(2) ผลิตภัณฑ์นี้มีลักษณะสำคัญอย่างไรบ้าง	
<ul style="list-style-type: none"> • วงเงินกู้ยืมทั้งหมด : xx บาท โดยจำแนกออกเป็นส่วนเงินต้น xx บาท ดอกเบี้ยและค่าบริการ xx บาท (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามจำนวนเงินที่อนุมัติจริง อายุของสัญญา อายุของผู้กู้ อัตราดอกเบี้ย) • อัตราส่วนของวงเงินกู้ยืมสูงสุดต่อหลักประกัน : xx% • เงินงวดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละงวด xx บาท • ความถี่ของเงินงวด เช่น ทุก xx เดือน • ระยะเวลาที่จะได้รับเงิน (อายุสัญญาเงินกู้) : ระยะเวลาคงที่ (เช่น xx ปี หรือ xx เดือน) หรือตลอดอายุผู้กู้ • เงื่อนไขอื่นในการสิ้นสุดสัญญา เช่น ไม่ชำระค่าสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันเกิน xx เดือน • อัตราดอกเบี้ย : <ul style="list-style-type: none"> ○ คงที่ xx% ต่อปี หรือ ○ ลอยตัว โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย (เช่น MLR) หรือ ○ ทั้งสองประเภทตามช่วงเวลา เช่น <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ xx – xx : xx% ต่อปี ปีที่ xx – xx : MLR + xx% ต่อปี (ปัจจุบัน MLR = xx% ต่อปี) ปีต่อ ๆ ไป : MLR + xx% ต่อปี 	

<p>ตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน</p> <p>(กรุณาอ่านตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ฉบับนี้และควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขโดยละเอียด ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์)</p>	<p><ชื่อผู้ขายผลิตภัณฑ์> (ถ้ามี) <ชื่อผู้ออกผลิตภัณฑ์> <ชื่อผลิตภัณฑ์> <วัน เดือน ปี></p>
<ul style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง : xx% ต่อปี (คำนวณ ณ วันที่ออกเอกสารฉบับนี้) ค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ถ้ามี) : เช่น ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้หน่วยงานราชการ เช่น อากรแสดมปี ค่าธรรมเนียมจดจำนอง การคำนวณดอกเบี้ย : รายวัน หรือ รายเดือน (ไม่ทบต้น) <p>[ระบุลักษณะสำคัญอื่น ๆ]</p> <p>หมายเหตุ : สำหรับกรณีที่อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับปัจจัยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขนาดใหญ่ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะแจ้งให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยโดยจะประกาศไว้ ณ สถานที่ทำการที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ</p>	
<p>(3) ท่านมีสิทธิอะไรบ้างในการใช้ผลิตภัณฑ์นี้</p>	
<ul style="list-style-type: none"> สิทธิที่จะเลือกและเปลี่ยนแปลงช่องทาง หรือวิธีการในการรับเงินงวด สิทธิที่จะอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันได้ตลอดอายุสัญญา สิทธิที่จะชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันได้ก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สิทธิที่จะได้รับเงินส่วนเกินจากการขายหลักประกันหลังหักมูลหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สิทธิในการที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถเรียกเอาเงินส่วนที่ขาดจากทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ได้หากจำหน่ายหลักประกันได้ต่ำกว่ามูลหนี้คงค้าง สิทธิในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่างต่อเนื่อง เช่น สิทธิในการเลือกชำระยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อ 	
<p>(4) ผลิตภัณฑ์นี้มีข้อกำหนดและอาจทำให้ท่านมีภาระหน้าที่อะไรบ้าง และจะเกิดอะไรขึ้นหากท่านไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและภาระหน้าที่ได้</p>	
<ul style="list-style-type: none"> หน้าที่และภาระผูกพันของผู้กู้ในการดูแลที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน เช่น การดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพดีและสามารถอยู่อาศัยได้ การชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายเป็นอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น ค่าธรรมเนียมส่วนกลาง หน้าที่ของผู้กู้ในการแจ้งการเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ผู้อยู่อาศัยร่วม ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจได้รับทราบ ผลจากการไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและภาระหน้าที่ได้ : xxx <p>[ระบุภาระหน้าที่ที่สำคัญอื่น ๆ]</p>	
<p>(5) อะไรจะเกิดขึ้นเมื่อท่านเสียชีวิตหรือสัญญาครบกำหนด</p>	
<ul style="list-style-type: none"> เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามที่ตกลงไว้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจซึ่งเป็นผู้ให้กู้จะดำเนินการบังคับหลักประกันเพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินเชื่อดังกล่าวภายใน xx วัน นับจากวันที่เสียชีวิตหรือครบกำหนดตามสัญญา ทั้งนี้ ผู้กู้หรือผู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ทายาท คู่สมรส เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้อยู่อาศัยร่วมที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับทราบในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ มีสิทธิที่จะ 	

<p>ตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน</p> <p>(กรุณาอ่านตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ฉบับนี้และควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขโดยละเอียด ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์)</p>	<p><ชื่อผู้ขายผลิตภัณฑ์> (ถ้ามี)</p> <p><ชื่อผู้ออกผลิตภัณฑ์></p> <p><ชื่อผลิตภัณฑ์></p> <p><วัน เดือน ปี></p>
<p>ชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันได้ภายใน xx วันก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (ภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักกฎหมายมรดก)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่หลักประกันที่จำหน่ายได้มีมูลค่าเกินกว่ามูลค่านี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะต้องคืนเงินส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้กู้หรือบุคคลใดตามที่ได้ตกลงกันไว้หรือตามที่กฎหมายกำหนดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเพราะผู้กู้เสียชีวิต • ในกรณีที่หลักประกันที่จำหน่ายได้มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่านี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถเรียกเอาเงินส่วนที่ขาดจากทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ได้ • ในกรณีที่ใช้สิทธิไถ่ถอน จะมีผลทำให้ที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันปลอดภาระ โดยกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวยังคงเป็นของผู้กู้ หรือตกคืนสู่กองมรดกในกรณีที่ผู้กู้เสียชีวิต 	
<p>(6) ท่านจะต้องทำประกันอะไรบ้าง (ถ้ามี)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • [ระบุประเภทของประกันสินเชื่อและวงเงินคุ้มครองที่ต้องทำ] • [ระบุประเภทของประกันวินาศภัยและวงเงินคุ้มครองที่ต้องทำ] <p>หมายเหตุ ท่านมีสิทธิเลือกที่จะทำประกันกับบริษัทประกันรายใดก็ได้ และผ่านนายหน้าประกันหรือตัวแทนรายใดก็ได้ตามความต้องการของท่าน</p>	
<p>(7) ผลิตภัณฑ์นี้มีความเสี่ยงที่สำคัญอะไรบ้าง</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอาจทำให้มูลค่าที่ต้องคืนเพิ่มสูงขึ้นได้ • เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามที่ตกลงไว้ ที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันจะถูกบังคับหลักประกันเพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินเชื่อ <p>[ระบุความเสี่ยงที่สำคัญอื่น ๆ]</p>	
<p>(8) ท่านควรทำอย่างไร หากรายละเอียดในการติดต่อของท่านเปลี่ยนแปลง</p>	
<p>ท่านควรแจ้งรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจทราบทันทีทาง [สาขา หมายเลขโทรศัพท์ หมายเลขแฟกซ์ อีเมล] เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลกับท่านเป็นไปอย่างรวดเร็ว</p>	
<p>(9) ท่านสามารถหารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์นี้หรือติดต่อกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้อย่างไร</p>	
<p>หากท่านมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ท่านสามารถเข้าไปดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [เว็บไซต์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ] หรือที่ [ชื่อและที่อยู่สถาบันการเงินเฉพาะกิจ หมายเลขโทรศัพท์ หมายเลขแฟกซ์ อีเมล]</p>	

คำเตือน : ที่อยู่อาศัยซึ่งท่านใช้เป็นหลักประกันอาจถูกยึดได้ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ มีผลใช้บังคับได้ถึง [วัน เดือน ปี]

ข้อมูลเพิ่มเติม : [ใช้ระบุข้อมูลเพิ่มเติมที่ลูกค้าควรทราบเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์]