



KIINTEISTÖN PANTTAUS JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

Maarit Kaukinen

Opinnäytetyö
Maaliskuu 2009
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellisen asiantuntijuuden
suuntautumisvaihtoehto
Pirkanmaan ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Pirkanmaan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellisen asiantuntijuuden suuntautumisvaihtoehto

KAUKINEN, MAARIT:
Kiinteistön panttaus ja kiinteistöpanttioikeus

Opinnäytetyö 49 s.
Huhtikuu 2009

Opinnäytetyössä pohdittiin kiinteistöjen käyttämistä erityisesti pankin myöntämien luottojen vakuutena. Aihe oli henkilökohtaisesti kiinnostava, koska päivittäisessä työssäni Nordea Pankki Suomi Oyj:n luottopalvelut –yksikössä törmätään niihin haasteisiin ja ongelmiin, joita kiinteistöt vakuuden lajina tuottavat.

Opinnäytetyössä lähestyttiin aihetta siten, että ensiksi perehdyttiin siihen, miksi vakuuksia yleensä käytetään ja mihin niitä tarvitaan. Prosessi on tärkeä paitsi pankille myös asiakkaille, jotka kiinteistökauppaa tekevät. Monesti asiantuntemusta asiasta ei ole ja asiakkaat luottavat siihen, että pankki on se taho, joka viimeistään huolehtii siitä, että asiat hoituvat oikein.

Opinnäytetyössä selvitettiin sitä, mikä on kiinteistöpanttioikeus ja mitä tarkoittaa kiinteistön panttaus. Samoin selvitettiin peruseriaatteet siihen, mitä tarvitaan, että kiinteistöpanttioikeus pätevästi syntyy.

Tarkemmin kiinteistöpanttioikeuden synnyn neljästä vaiheesta perehdyttiin kiinteistön panttaukseseen. Mukana on myös omia kokemuksia siitä, miten asiat käytännössä Nordeassa toteutetaan.

Mukana on muutamia yleisesti jokapäiväisessä pankkityössä esille tulevista ongelmista ja haasteista, joihin kiinteistöjen panttauksien yhteydessä törmätään. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi kiinteistön panttausvallan katkeaminen tai miten toimitaan tilanteessa, jossa kiinnityksiä joudutaan syystä tai toisesta muuttamaan.

Asiasanat: Panttioikeus, panttaus, kiinteistö

ABSTRACT

Pirkanmaa University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Legal Expertise

KAUKINEN, MAARIT:

The pawning of real estates and mortgage rights

Bachelor's thesis 49 pages

April 2009

At this study was specially reflected the use of real estates as collateral security in banking business. This subject interested me personally because at my daily work in Nordea Bank Finland Plc credit services these challenges and problems appear when real estates are being used as collateral security.

This study approached the subject first by getting accustomed to why bank uses collaterals and what they are needed for. The process is important both to the bank and it's customers who are doing real estate business. In many cases customers have no expertise at this field and they trust bank is the right direction to turn to and take care of things being done correctly.

At this study was also interpreted what means mortgage rights and pawning of real estates. Also the study interpreted the basic principals how to make the mortgage right competently.

Four sectors of mortgage right that were accustomed to was pawning of real estates in particular. I included my own experiences how things are done in practise in Nordea Bank Finland Plc.

I included some challenges and problems that occur in every day bank work when pawning of real estates are in question. These kinds of things are for example changing of mortgage in some way.

Keywords: Pledge mortgage, pawning, real estate

SISÄLLYS

KIINTEISTÖN PANTTAUS JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS	1
1 JOHDANTO	6
2 KIINTEISTÖKAUPPOJEN MÄÄRÄ SUOMESSA	7
Taulukko 1	8
Asuntoluottokanta neljänneksen lopussa, pl. vapaa-ajan asunnot.....	8
3 MIKSI PANKKI TARVITSEE VAKUUDEN?	9
3.1 Luottoriskin hallinta.....	9
3.2 Luottoriskien valvonta.....	10
3.3 Vakuuden vakuusarvo	11
3.4. Luottolaitoslain asettamat vaatimukset.....	11
3.5 Pankin oma vakavaraisuuden valvonta	12
3.6 Millainen arvo vakuudella on?	12
4 MIKÄ ON KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS?	14
4.1 Määritelmä.....	14
4.1 Kiinteistöpanntioikeus maakaaren mukaan	15
5 KIINTEISTÖN PANTTAUKSEN VAIHEET	16
5.1 Kiinnityksen hakeminen	16
5.1.1 Kiinnitysmenettely	17
5.1.2 Kuka voi hakea kiinnityksen?	18
5.1.3 Mikä on kiinteistön panttauksessa pantattava asiakirja?.....	18
5.1.4 Panttikirjan sisältö (KirjRekA 27 §).....	19
5.2 Millaisiin kohteisiin kiinnitys voidaan vahvistaa?.....	19
5.2.1 Kiinteistöt	19
5.2.2 Määräosan kiinnitys	20
5.2.3 Määräalan kiinnitys	21
5.2.4 Käyttöoikeuskiinnitykset.....	21
5.2.5 Yhteiskiinnitys	22
5.3 Panttaussitoumus eli panttaustahdonilmaisu.....	22
5.3.1 Peruskäsite	22
5.3.2 Panttaussitoumuksen yksilöinti	24
5.3.3 Panttausluvanta	24
5.4 Panttikirjan luovuttaminen	26
5.5 Saaminen	27
5.5.1 Peruskäsite	27
6. TARKEMMIN PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMISESTA ELI PANTTAUSKOMPETENSSI	29
6.1 Panttauskompetenssin rajoituksia	30
6.1.1 Vajaavaltaiset	30
6.1.2 Yhteisomistus	32
6.1.3 Rakennusten kuulumisen vakuuteen	32
6.1.4 Elinikäinen käyttö- ja hallintaoikeus	33
6.1.5 Purkavat ja lykkäävät ehdot	33
6.1.6 Panttausvallan katkeaminen (MK 17:4)	34
6.1.6.1 Mistä panttausvallan katkeamisen voi todeta?	34
6.1.6.2 Panttausvalta on katkennut – miten toimitaan?	35
6.1.7 Kiinteistön omistajanvaihdos.....	36
6.1.8 Kiinteistön kaupan purkamisen vaikutukset	37
7. PANTTAUSSITOUMUKSEN EHDOSTA	38
7.1 Panttaussitoumuksen tiedot	38
7.2 Yleispanttaussitoumus	39

7.3 Erityispanttaussitoumus.....	39
7.4 Jälkipanttaus	40
7.5 Panttaus omasta velasta	40
7.6 Panttaus vieraasta velasta	40
7.6.1 Muutosten vaikutus vieraan pantinantajan asemaan	42
8 MUUTAMIA PANTTIOIKEUDEN OIKEUSVAIKUTUKSIA	44
9 PÄÄTÄNTÄ.....	47
LÄHTEET	48

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä keskityn selvittämään, mikä on kiinteistöpanttioikeus. Miten se syntyy ja mitä se tarkoittaa? Syvällisemmin paneudun kiinteistön panttaukseseen sekä erilaisiin panttaustapoihin. Tarkastelen, mitkä ovat erilaisten kiinteistölajien erityispiirteet, kun niitä otetaan vakuudeksi pankkiin. Kyseistä aihetta lähestyn sitä kautta, että työssäni ratkon näitä kysymyksiä päivittäin. Yritysten ja henkilöasiakkaiden panttauksiin liittyvissä piirteissä on myös eroja ja tässä työssä keskityn lähes pelkästään henkilöasiakkaiden panttauksiin.

Alkuun tarkastelen myös sitä, miksi vakuuksia yleensä tarvitaan. Mikä on vakuuksien merkitys erityisesti pankkimaailmassa? Näkökulma tähän osioon niin kuin koko työhön syntyy Nordea Pankki Suomi Oyj:n käytäntöjen ja tapojen kautta sekä omia kokemuksia hyödyntäen.

Juridiikka säätelee hyvin pitkälti koko sitä prosessia, joka vakuuksiin liittyy. Mielikiintoista on ollut löytää perusteet lainsäädännöstä sille päivittäiselle työlle, jota yksikössäni tehdään. Maakaari (12.4.1995/540) erityisesti tärkeimpänä lakina sääntelee kiinteistöihin liittyviä ohjeita. Mutta kiinteistökauppaan kytkeytyviä muita säädöksiä löytyy melkoisesti, jotka pelkästään tämän työn yhteydessä on ollut kiinnostavaa ”löytää”. Joihinkin näistä törmään miltei päivittäin, mutta eräät tulevat esiin sitten harvemmin. Tätä kautta kuitenkin tämän jälkeen tiedän, mihin säädöksiin asiat perustuvat.

Se, mikä tätä työtä tehtäessä on ollut erityisen hyvä huomata, on se, että omassa työpaikassani, Nordea Pankissa, kaikkia säädöksiä noudatetaan ja asiat ovat ohjeistettu siten, ettei virheitä sattuisi. Käytännön työn apuna ovat seikkaperäiset sisäiset ohjeet sekä tarvittaessa apua saa pääkonttorin lakiasiainosastolta. Sen lisäksi organisaatio on rakennettu siten, että yhteen paikkaan keskitetään sellaista ”syväosaamista”, josta on hyötyä myös silloin, kun eteen tulee vaikeampia tapauksia. Kun volyymia on paljon, tulee työstä myös sillä tavalla rutiinia, että eteen tulevat tapaukset eivät aiheuta ylitsepääsemättömiä ongelmia vaan asiakkaat saavat varmasti asiantuntevaa palvelua. Tämä on myös yksi Nordean toiminnan keskeisistä kulmakivistä.

2 KIINTEISTÖKAUPPOJEN MÄÄRÄ SUOMESSA

Kiinteistökauppoja tehtiin Suomessa alkuvuonna 2008 Maanmittauslaitoksen tilaston mukaan 36 350. Määrä oli noin viisi prosenttia pienempi kuin vastaavana ajanjaksona vuonna 2007. Syynä tähän oli ilmeisesti talouden yleinen epävarmuus. Kiinteistökauppoihin käytetty rahamäärä oli kuitenkin sama kuin 2007 alkupuoliskollakin, eli noin neljä miljardia euroa.

Kyseinen kiinteistöjen kauppahintatilasto julkaistaan vuosittain. Vuositilasto julkaistaan keväällä ja alkuvuoden puolivuotistilasto syyskuussa. Tässä vaiheessa ei siis ole vielä käytössä tilastoa koko viime vuoden tehdyistä kaupoista.

Prosentuaalisesti Maanmittauslaitoksen tilaston mukaan koko maan pientalotonttien kaupoissa laskua oli 15 prosenttia verrattuna edellisenä vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pientalokauppoja tehtiin kyseisenä aikana yhteensä 8 200 kappaletta. Määrä oli seitsemän prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Hinnat kohosivat kaava-alueilla keskimääräisesti yhden prosentin ja pysyivät samana haja-asutusalueilla.

Omakotikiinteistöjen keskihinta (mediaanihinta) Helsingissä kaava-alueella oli 369 000 euroa, missä nousua oli 7 % edellisvuoteen. Espoossa keskihinta oli vieläkin korkeampi eli 435 000 euroa (+6 %), Tampereella se oli 243 750 euroa (+3 %) ja Oulussa 225 000 euroa (+25 %).

Loma-asuntojen kiinteistökauppoja viime vuoden alkupuoliskolla tehtiin yhteensä 7 800 kappaletta, jossa on nousua kaksi prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Omarantaisten, rakennettujen lomakiinteistöjen keskihinta oli ranta-asema-kaava-alueella keskimäärin 125 000 euroa.

Kuten edellä olevasta voi päätellä, kiinteistökaupoissa liikkuu vuositasolla merkittäviä summia. Tilastotietoa siitä, kuinka suuri osa kiinteistökaupoista rahoitetaan rahoituslaitosten myöntämillä luotoilla, ei minulla tällä hetkellä ole. Alla olevasta Tilastokeskuksen julkaisemasta tilastosta sen sijaan näkyy suomalaisten asuntoluottokanta 3/2007 – 3/2008.

Taulukko 1

Asuntoluottokanta neljänneksen lopussa, pl. vapaa-ajan asunnot

	3/07		4/07		1/08		2/08		3/08	
	Milj. euroa	M %	Milj. euroa	M %	Milj. euroa	M %	Milj. euroa	M %	Milj. eu- roa	M %
Yhteensä	80043	12,2	82058	11,3	83343	10,6	85896	9,9	87417	9,2
Kotitalou- det	60561	13,7	62092	13,1	62962	11,9	65180	10,9	66508	9,9

M % = prosenttimuutos edellisen vuoden vastaavasta neljänneksestä

Päivitetty 5.12.2008

<http://www.stat.fi/til/lkan/tau.html>

3 MIKSI PANKKI TARVITSEE VAKUUDEN?

Pankkien myöntäessä lainoja, ne myös pääsääntöisesti edellyttävät vakuuden lainan takaisinmaksulle. Vähintään yhtä tärkeää, ellei jopa tärkeämpää, on tietenkin myös lainanottajan kyky maksaa lainan lyhennykset sekä korot. Oma maksukykyä arvioitaessa on myös asiakkaan otettava huomioon mahdolliset itse annetut takaus- tai panttaussitoumukset, jotka myöhemmin voivat johtaa maksuvelvollisuuteen. Finanssialan Keskusliiton mukaan hyvään pankkitapaan kuuluu, että pankki pyrkii ottamaan huomioon asiakkaidensa taloudellisen turvallisuuden sekä luototettavan toiminnan menestymisen mahdollisuudet ja lisäksi noudattaa vastuullisuutta luottosuhteessa.

3.1 Luottoriskin hallinta

Velkojien on voitava hallita luottotappioriskejensä, kun kysymys on laajamittaisesta luotonannosta. Yksityisasiakkaan kohdalla tämä tarkoittaa sitä, että selvitetään paitsi asiakkaan tulot ja varat niin myös menot ja muut velat. Yritysten ollessa kyseessä tärkeitä ovat kassavirta, vakavaraisuus ja kannattavuus. (Jokela, Kartio ja Ojanen 2004, 399.)

Esimerkiksi pelkästään Nordea Pankki Suomi Oyj:n henkilöasiakkaiden asuntolainat Suomessa olivat vuoden 2008 vuosikertomuksen mukaan 31.12.2008 noin 21,3 miljardia euroa, joten kyseessä on taloudellisesti erittäin merkittävän kokoluokan asia.

Luottoriskien hallinta on niin tärkeää, että esimerkiksi Nordea Pankki Suomi Oyj:n tuoreessa vuoden 2008 vuosikertomuksessa luottoriskien hallinnasta kerrotaan organisaatiossa olevasta erityisestä Konsernin luotonanto ja riskienhallinnan -yksiköstä, jonka vastuulla ja hallinnassa on konsernitasolla luottoriskejä koskevat periaatteet ja ohjeistukset.

3.2 Luottoriskien valvonta

Pankki tarvitsee siis myöntämilleen luotoille vakuuden sellaisen tilanteen varalle, että jotain odottamatonta tapahtuu eikä sovittua maksusuunnitelmaa noudateta ja luottoriski toteutuu. Vuosikertomuksen mukaan suurin osa Nordean luottoriskeistä syntyy yritysten ja henkilöasiakkaiden luotonannosta. Edellä olevaan viitaten vakuuksien merkitys on koko ajan kasvanut, eikä tässä taloudellisessa tilanteessa tule ainakaan vähenemään. Rahoituslaitos ei voi luottaa pelkästään sopimuskumppaninsa sanaan vaan asia siis varmistetaan vakuuksilla. Samat vakuusperiaatteet pätevät myös muussa toiminnassa, esimerkiksi tavarakaupassa tai rakennusurakoiden suorittamisessa, mutta tässä työssäni keskityn Nordea Pankki Suomen käytäntöön vakuuksia ja erityisesti kiinteistövakuuksia pantattaessa.

Jos kaikki asiakkaat vastaisivat velvoitteistaan alun perin sovitulla tavalla, olisivat vakuudet tietenkin täysin turhia. Käytännössä asiat eivät kuitenkaan aina mene, kuten on sovittu. Asiakkaalla saattaa olla vilpitön halu hoitaa velvoitteensa pankkia kohtaan, mutta olosuhteisiin saattaa tulla velallisesta riippumaton syy; työttömyys, sairaus tai jokin muu syy, joka johtaa siihen, että velallisen mahdollisuus hoitaa velvoitteensa pankkia kohtaa heikkenee tai pahimmassa tapauksessa velallisesta tulee maksukyvytön.

Nordeassa valvonta on vuosikertomuksen mukaan toteutettu siten, että asiakasvastuulliset yksiköt vastaavat luottoriskeistä ja arvioivat säännöllisesti asiakkaidensa kykyä selvittää velvoitteistaan. Niiden on pystyttävä tunnistamaan asiakkaan taloudellisen tilanteen heikkeneminen ja poikkeamat sovituista ehdoista. Nordea esimerkiksi, arvioi luottosalkkunsaa laatua jatkuvasti ja etsii mahdollisia merkkejä saamisten arvonalentumista ja pyrkii niiden vähentämiseen.

Pankilla on oltava paitsi vahvoja asiakassuhteita sen on myös ymmärrettävä asiakkaidensa taloudelliset tilanteet. Lisäksi pankin omat sisäiset järjestelmät on luotu siten, että niistä saadaan tietoja, esim. maksuviiveraportteja ja luottoluokituksia. Jos asiakkaan jokin luotto on ollut erääntyneenä yli 90 päivää, asiakkaalle tulee automaattisesti maksukyvyttömyysluokitus.

3.3 Vakuuden vakuusarvo

Lähtökohtaisesti pantattu vakuus vastaa luotosta pantatun omaisuuden arvolla. Vakuudeksi otettava asunto tai kiinteistö arvostetaan tällä hetkellä yleisimmin 70 – 75 prosenttiin asunnon käyvästä arvosta. Peruseriaatteena tuleekin pitää, että vakuus turvaisi saamisen niin kattavasti kuin mahdollista. Samalla vakuus varmistaa paitsi velallisen takaisinmaksukyvyyn myös takaisinmaksuhalun.

Vakuuksien tarve ja riittävyys arvioidaan jo ennen päävelkasitoumuksen syntymistä tapauskohtaisesti. Vakuuden saanti maksuvaikeuksien jo ilmettyä saattaa olla kovin hankalaa ja lisäksi ongelmia saattaa siinä vaiheessa syntyä takaisin-saantiperusteiden johdosta. Kaiken kaikkiaan tärkeimpiä seikkoja, jotka puoltavat vakuuksien tarpeellisuutta ovat jo edellä mainittu velallisen takaisinmaksu-kyvyn varmistaminen, saatavien suuruus, jotka nykyisellään ovat jo yksityisillä henkilöilläkin huomattavia. Koska asuntojen hinnat erityisesti pääkaupunkiseu- dulla ja kasvukeskuksissa ovat korkeat, on selvää, että myös lainojen pääomat saattavat joskus olla yli sata tuhatta euroa. Tämän lisäksi vaikuttaa saatavien pitkäaikaisuus. Asuntolainathan saattavat olla pisimmillään jopa 35 vuotta. Li- säksi pankkeja velvoitetaan lainsäädännöllä säilyttämään tietty vakavaraisuus.

3.4. Luottolaitoslain asettamat vaatimukset

Lisäksi luottolaitosten toiminnasta säättävä Laki luottolaitostoiminnasta (9.2.2007/121) säättää yleisestä riskienhallinnasta 5. luvun 49 §:ssä ettei luotto- laitos saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle. Lisäksi saman luvun 54 §:ssä vakavaraisuuden hallinnasta mainitaan, että luottolaitoksen omi- en varojen määrän ja laadun on oltava jatkuvasti riittävä kattamaan luottolaitok- seen kohdistuvat riskit sekä luottolaitoksella on oltava vakavaraisuuteensa koh- distuvien riskien tunnistamista, mittaamista ja raportointia, riskien ottamista ja rajoittamista sekä muuta riskien hallintaa samoin kuin riskien kattamista omilla varoilla koskevat, luottolaitoksen toiminnan luonteeseen ja laajuuteen nähden riittävät kirjalliset periaatteet ja menettelytavat, joita se noudattaa toiminnas-

saan. Tähän edelliseen viitaten huolellisuus luotonannossa ja vakuuksien arvostuksessa on siis paitsi jo lain velvoittamaa, niin myös kaikkien luottolaitoksen sidosryhmien etu.

3.5 Pankin oma vakavaraisuuden valvonta

Vuosikertomuksen 2008 (s. 12) mukaan ”Nordeassa on käytössä luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuuslaskentaa säätelevien direktiivien vaatimusten mukainen sisäinen ”validointiprosessi”. Sen tarkoituksena on parantaa pankin malleja, järjestelmiä ja toimintatapoja ”sekä varmistaa maksukyvyttömyystodennäköisyyttä, tappio-osuutta ja luottovasta-arvokerrointa koskevien arvioiden tarkkuus.” Lisäksi luottoriskien mittaamiseksi tehdään laajoja stressitestejä vähintään kerran vuodessa. Vuosikertomuksen mukaan kyseiset stressitestit ovat osa Nordean vakavaraisuuden hallintaprosessia.

3.6 Millainen arvo vakuudella on?

Vakuutta otettaessa pankki harkitsee sen käytettävyyden. Tiedyt vakuudet ovat parempia kuin toiset. Vakuuksia otettaessa on huomioitava vakuuden arvo ja sen realisoitavuus tarvittaessa, vakuuden arvon säilyminen ja sen helppo käytettävyys sekä edellä mainitut vakavaraisuusvaateet.

Seuraava pankin sisäisessä koulutuksessa esille tullut esimerkki havainnollistaa asiaa. On olemassa 100 000 euron asuntolaina. Kumpi on ajatuksena järkevämpi, hankittavan asunto-osakkeen tai kiinteistön panttaaminen vai otetaanko lainalle kymmenen takaajaa, jotka vastaavat lainasta yhteisvastuullisesti ja omavelkaisesti (jos voitaisiin laskea, että kukin takaaja suoriutuisi 10 000 euron vastuusta). Koska lainat ovat nykyisin huomattavan pitkiä, siis jopa yli 30 vuotta, on tärkeää, että vakuuden arvo säilyy. Näin ollen helpointa on tietenkin käyttää reaali vakuuksia.

Vakuuskohteen panttikelpoisuuteen on kiinnittänyt huomiota myös Janne Kaisto (2006, 51), joka kytkee panttikelpoisuuden panttioikeuden käsitteeseen. Hän siteeraa R.A. Wredeä (1947, 448 – 449), jonka mukaan ”panttioikeuden kohteena olevalla esineellä tulee olla vaihtoarvoa, minkä lisäksi sen on oltava luovutettavissa.”

Luottolaitoslain (5. luku 57§) mukainen vaatimus omasta pääomasta (8%) tuo oman näkökulmansa tähän asiaan. Eri vakuuksilla on erilaiset vakavaraisuusvaateet. Valtion ja kuntien takaukset esimerkiksi eivät edellytä pankilta lainkaan omaa pääomaa. Sen sijaan jos käytetään vakuutena henkilötakausta, oman pääoman vaade on 8 % luoton määrästä.

Se, millainen arvo jollakin vakuudella on, riippuu myös siitä, että vakuuden panttaus tehdään niin, että se tiukan paikan tullen on realisoitavissa. Tällä tarkoitan sitä, että vakuus on myös juridisesti pätevä. Arvokaskin vakuus voi olla pankille arvoton, mikäli panttaus olisi esimerkiksi väärennetty tai jos panttaajana olisi joku muu kuin panttiesineen omistaja. Kaisto toteaa, että ”keskeisenä ajatuksena on se, että jos henkilöllä on kelpoisuus luovutukseen, hänellä todennäköisesti on kelpoisuus myös panttaukseen (Kaisto 2006, 53).

Jos pankki laiminlöisi velvollisuutensa tarvittavista tiedonannoista vierasvelkapanttaajalle Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (19.3.1999/361) mukaisesti, tällöin mahdollisesti voitaisiin joutua tilanteeseen, jossa soviteltaisiin panttaajan vastaaman vastuun määrää.

Kiinteistöjen kohdalla pankilla on myös velvollisuus tarkistaa kiinteistötietojärjestelmässä olevat tiedot vakuudeksi otettavasta kiinteistöstä. Jos huolellisuusvelvoitetta rikottaisiin, pankki ei saisi vilpittömän mielen suojaa (MK 7.3). Tilanteissa, jossa panttaussitoumus tehdään myös myöhemmin syntyvien saamisten vakuudeksi (yleispanttaus), velkojan selonottovelvollisuus em. järjestelmän tietojen tarkistamiseen rajoittuu panttikirjan luovutuksen ajankohtaan. Tämä koskee lähinnä limiittiluonteisia vastuita. Jos velalliselle myönnetään huomattavan suuri uusi luotto, on tiedot kuitenkin aina tarkistettava. (Jokela ym. 2004, s. 494 – 495.)

4 MIKÄ ON KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS?

4.1 Määritelmä

Jokela, Kartio, Ojasen (2004, 401 - 402) mukaan velkojan oikeus saada maksu muita velkojia edullisemmalla tavalla kutsutaan vakuusoikeudeksi. Panttioikeus pitää perustaa tiettyyn esineeseen jokaiseen erikseen. Lukuun ottamatta yrityskiinnitystä, panttioikeutta ei siis voida kohdistaa velallisen omaisuuteen yleisesti. Takaus luetaan henkilövakuudeksi ja esinevakuuksiin kuuluva panttioikeus tarkoittaa velkojan oikeutta saada maksu panttiesineestä. Tätä kutsutaan panttioikeudeksi.

Jokela ym. (2004, 401) mukaan panttioikeus suojaa sen haltijaa kolmansia tahoja kohtaan. Jos joudutaan realisointitilanteeseen, panttivelkojalla on oikeus saada suoritus panttiesineestä ennen muita velkojia. Lisäksi panttioikeus estää omistajaa myöhemmillä oikeustoimillaankaan heikentämästä velkojan asemaa.

Mikko Kärkkäinen kiteyttää asian kirjassaan Kanne ja Panttivastuu (2004, 32) ”oikeudeksi, jonka nojalla sen haltija on oikeutettu saamaan esineestä tietyn rahamäärän, jollei rahamäärää ole sitä ennen maksettu sekä erityislaatuiseksi saamisoikeudeksi, johon liittyy tavallista parempi realisoimismahdollisuus ja jolla on hyvä etuoikeussija kollisiotilanteissa.”

Erkki Havansin määritelmä kiinteistöpanttioikeudesta: Tämä termi (”fastighetspanträtt”) kattaa MK:n koko IV osan eli sisältää: 1) kiinteistökiinnitykseen kytkeytyvän panttioikeuden, 2) käyttöoikeuskiinnitykseen eli ns. laitoskiinnitykseen kytkeytyvän panttioikeuden ja 3) lakisääteisen eli legaalisen panttioikeuden. Terminä ”kiinteistöpanttioikeus” on siis laajempi kuin (MK 17 luvun otsikossa lanseerattu) ”panttioikeus kiinteistöön”, joka käsittää vain kiinteistökiinnitykseen kytkeytyvän panttioikeuden, muttei käyttöoikeus- eli laitoskiinnitystä eikä lakisääteistä panttioikeutta. (Havansi 1996, 14)

4.1 Kiinteistöpanttioikeus maakaaren mukaan

Maakaarella (12.4.1995/540) sen V:ssä osassa, 15. luvussa 1. ja 2. §:ssä on säännelty kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset. Sen mukaisesti kiinteistöpanttioikeus voidaan perustaa paitsi kiinteistöön, myös sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen. Kiinteistön panttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla siitä todistukseksi saatu todistus velkojalle tämän saamisen vakuudeksi.

Jotta kiinteistön panttioikeudella olisi merkitystä, myös muiden oikeudenhaltijoiden on voitava ottaa se toiminnassaan huomioon. Tästä seuraa, että kiinteistötietojärjestelmään tehtävät merkinnät ovat julkisia. Muut toimijat voivat luottaa kiinteistötietojärjestelmässä olevaan lainhuutomerkintään sekä siihen, ettei kyseessä olevaan kiinteistöön kohdistu muita rasitteita, kuin kyseisessä järjestelmässä näkyvät (MK 7.3).

5 KIINTEISTÖN PANTTAUKSEN VAIHEET

Jotta normaali, omistajan tahdonilmaisun edellyttävä, kiinteistöpanttioikeus syntyi velkojalle, sen synnyssä on tietyt neljä vaihetta. Vasta, kun kaikki vaiheet ovat olemassa, on panttioikeus syntynyt juridisesti. (Havansi 1996, 27.)

Aikaisemmin tekstissä tulikin jo maakaaren 15:2.1:n mukainen määritelmä kiinteistöpanttioikeudesta. Lisäksi maakaarella on seuraava määritelmä 17:2.1: Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.

Koska kiinteistöjä pantattaessa itse kiinteistöä ei siirretä velkojan hallintaan, panttiesineenä on edellä olevan mukaisesti kiinteistöön vahvistettu panttikirja. Kyseinen asiapaperi siis luovutetaan velkojalle. (Jokela ym. 2004, 407.)

Havansin (1996, 27) mukaan seuraavat elementit ovat välttämättömiä omistajan tahdonilmaisua edellyttävän, normaalin kiinteistöpannin synnyssä. Seuraavassa esitettävä järjestys voi myös vaihdella:

- 1) Kiinnityksen hakeminen
- 2) Panttaussitoumus
- 3) Panttikirjan luovuttaminen
- 4) Saaminen

5.1 Kiinnityksen hakeminen

Mikäli velallisella on jo hallussaan aikaisemmin vahvistettu panttikirja, sitä ei siis enää tarvitse erikseen hakea, vaan se on sellaisenaan käyttökelpoinen. Mutta mikäli näin ei ole, on tämä ensimmäinen vaihe. Kiinteistön kiinnittäminen ei siis tarkoita vielä kiinteistön panttaamista. (Jokela ym. 2004, 407.)

Kiinteistöön haettavien kiinnitysten määrä ei ole sidoksissa kiinteistön käypään arvoon tai sen vakuusarvoon. Toisin sanoen kiinnityksiä voidaan hakea vaikka kuinka suuria summia. On tällaisessa tapauksessa siis velkojan tehtävä määrittellä se määrä, jonka perusteella luottoa voidaan kiinnityksiä vastaan myöntää. Lisäksi kiinnitysten etusijajärjestyksellä on merkitystä vakuuden arvoa määriteltäessä. Etusijajärjestyksessä ensimmäisinä olevat kiinnitykset ovat velkojalle arvokkaimmat.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä säädetään erikseen Laissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (27.3.1987/353). Edellä mainittu rekisteri on paitsi lainhuudatus-tietojen myös kiinnitysten osalta julkinen. Näin velkojat voivat tarkistaa paitsi kiinnitysten olemassaolon myös niiden etusijajärjestyksen. Kuitenkaan kiinteistön omistajan velkasuhteet eivät ole julkista tietoa. Pankkisalaisuuden piiriin kuuluu sekä velan määrä että muutkin ehdot. Näin tiedot kiinnityksistä ja veloista siis eivät kulje käsi kädessä. Käytännössä kuitenkin kiinnityksiä haettaessa asiakkaan vastuitten määrä on usein lähtökohtana sille, kuinka paljon niitä haetaan. Tosin järkevää on samalla varautua tulevaisuuden tarpeisiin, esim. remontteihin, ja säästää täten asiakkaan sekä pankille että käräjäoikeuteen maksamien kulujen ja palkkioiden määrää.

5.1.1 Kiinnitysmenettely

Ennen kuin kiinnitys hakemuksesta vahvistetaan, tutkii kirjaamisviranomainen, eli tällä hetkellä käräjäoikeus, kiinnityksen vahvistamisen edellytykset. Vuoden 2010 alusta kiinteistöasioiden käsittely siirtyy Maanmittauslaitoksen alaisuuteen. Jos hakemuksessa on jokin puute, kiinnitystä ei voida vahvistaa. Hakemusta voidaan kuitenkin täydentää tai se voidaan myös jättää lepäämään. Kirjaamishakemuksen käsittelyn periaatteet löytyvät Maakaaren 6. luvusta.

Kiinnitystä haetaan siitä käräjäoikeudesta, jonka tuomiopiirissä kyseinen kiinteistö sijaitsee. Hakemus tehdään kirjallisesti, ja siitä on käytävä ilmi kiinnityksen kohde sekä haetun kiinnityksen suuruus. Hakijan tai hänen asiamiehensä on allekirjoitettava hakemus. Hakemuksessa voidaan määrätä se taho, jolle panttikirja kiinnityksen vahvistamisen jälkeen luovutetaan (MK 16:4.2).

Mikäli kiinteistöllä olisi ulosmittaus tai takavarikkomerkintä kiinteistötietojärjestelmässä, kiinnitystä ei voitaisi vahvistaa vaan se jätettäisiin lepäämään (MK 16:6.3). Jos hakemus on tullut vireille ennen em. merkinnän tekemistä rekisteriin, se on vahvistettava (MK 16:6.3). Ja jos tällaisessa tapauksessa hakemukseen sisältyy määräys panttikirjan toimittamisesta velkojalle, on sitä määrystä noudatettava. Muutoin esim. ulosottomerkinnän ollessa kiinteistöllä, panttikirja tällöin toimitetaan ulosottomiehelle. (Jokela ym. 2004, 439.)

Määrällisesti lainhuutoasioita käsiteltiin Tampereen käräjäoikeuden tuomiopöytäkirjassa vuonna 2008 6 433 kappaletta sekä kiinnitysasioita 13 469 kappaletta. Tiedot ilmenevät käräjäoikeuden julkaisemista tuoreista tilastoista.

5.1.2 Kuka voi hakea kiinnityksen?

Omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa, on oikeutettu hakemaan kiinnitystä (MK 16.3). Tai hänen lainhuutohakemuksensa on oltava samanaikaisesti vireillä. Myyjä menettää kiinteistön kaupassa heti kauppakirjan tehtyään oikeuden määrätä kiinteistöstä (Jokela ym. 2004, 426). Kiinteistön omistaja voi myös valtuuttaa asiamiehen hoitamaan kiinnityshakemus puolestaan (MK 16:4.3).

5.1.3 Mikä on kiinteistön panttauksessa pantattava asiakirja?

Uuden maakaaren voimaantulon jälkeen pantattava asiakirja on ollut nimeltään panttikirja, joka on voimassa kunnes se kuoletetaan. ”Kiinnityksen pysyvyys on olennainen tekijä koko kiinteistöpanntioikeuden kannalta. Velkojan on voitava luottaa kiinnitykseen.” (Jokela ym. 2004, 445.) Aikaisemmin käytössä olleet haltijavelkakirjat piti uudistaa kymmenen vuoden välein. Panttikirja on käräjäoikeuden antama todistus kiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä (MK 16.5). Jokaisesta vahvistetusta kiinnityksestä annetaan oma panttikirja. Kun kiinnitys on vahvistettu, tekee viranomainen siitä merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 5.1).

Panttikirja voidaan hakea ennen kuin panttausta vielä on olemassakaan ja kiinnitykset saavat etusijansa ja niiden oikeusvaikutukset kiinnityshakemuksen vireilletulopäivästä. Samana päivänä haettujen kiinnitysten etusija on sama, ellei hakemuksessa ole toisin mainittu (MK 16.8). Kiinnitysten etusijan voi tarkistaa rasiustodistuksesta, josta käy ilmi myös mahdolliset haltijatiedot (MK 16:9). Havansi (1996, 75) tähdentää vielä sitä seikkaa, ettei panttikirja ole velkakirja eikä arvopaperi. Tällä hän tarkoittaa, että panttikirjassa ei ole pääoma, korko, viivästyskorko, perimiskulu ym. lausekkeita. Mutta mainitsee kuitenkin MK 18:8.2:n, jossa viitataan Lakiin asiakirjojen kuolettamisesta (14.8.1901/34A), tilanteessa, jossa panttikirja on kadonnut tai vahingoittunut. Eli tätä kautta panttikirja olisi Havansin mukaan mahdollista mieltää arvopaperiksi.

5.1.4 Panttikirjan sisältö (KirjRekA 27 §)

Käräjäoikeus tulostaa panttikirjat erityiselle turvalomakkeelle. Panttikirjasta löytyvät seuraavat tiedot:

- panttikirjan päiväys ja asianumero
- kohteen yksilöinti sekä tunnuksena että kirjallisesti (kunta, kylä/nimi, Rn:o/kaupunki, kaupunginosan nro, korttelin nro, tontin nro)
- kiinnityksen rahamäärä
- kiinnityksen vireilletulopäivä ja asianumero
- ratkaisijan nimi ja allekirjoitus

5.2 Millaisiin kohteisiin kiinnitys voidaan vahvistaa?

5.2.1 Kiinteistöt

Kiinteistörekisterilain (16.5.1985/392) 2 §:n mukaan kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön

mukaisesti perustetut suojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet.

Kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554) 1:2 § määrittelee kiinteistön sellaiseksi itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistörekisteriin ja muulla rekisteriyksiköllä muuta edellä mainitun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Samassa pykälässä määritellään, että kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Tätä kutsutaan kiinteistön ulottuvuudeksi. Kiinteistöön haettava kiinnitys siis käsittää koko kiinteistön. Täten kiinnitys rasittaa siis paitsi kiinteistölle rakennettuja rakennuksia, myös puustoa ja maa-aineksia. (Jokela ym. 2004, 412)

Jotta kiinteistö on kiinnityskelpoinen, siihen on voitava hakea lainhuuto. Tähän perustuen myös määräalat ja määräosat ovat kiinnityskelpoisia (MK 15.1). Sellaiseen tonttiin, johon on rekisteröity tontinvuokraoikeus, ei kiinnitystä voi vahvistaa (MK 16.2). Lisäksi esimerkiksi valtion metsämaata tai yleisiä alueita ei voida käyttää vakuutena, koska ne eivät ole kiinnityskelpoisia. (Jokela ym. 2004, 411.)

5.2.2 Määräosan kiinnitys

Kiinteistöjen määräosia käytetään myös vakuutena ja niihin voidaan siis hakea kiinnityksiä ja niitä voidaan pantata kuten kiinteistöjäkin. Määräosaista yhteisomistussuhdetta sääntelee Laki eräistä yhteisomistussuhteista (25.4.1958/180). Kyseinen laki koskee sekä kiinteistön että irtaimen esineen määräosaista yhteisomistusta.

Pankki ei pääsääntöisesti ota vakuudeksi määräosan kiinnityksiä, koska ne eivät kohdistu erikseen mihinkään tiettyyn alueeseen kiinteistöstä, ja saattaa olla realisointitilanteessa hankala. Edellä olevasta johtuen kohteen vakuusarvo voi olla suhteellisen heikko ja vaikeasti määriteltävissä. Kirjattu hallinnanjakosopimus muuttaa kuitenkin tilannetta.

Koko kiinteistön kiinnittäminen ja panttaaminen on yhteisomistuslain 4 §:n 1 momentin mukaisesti mahdollista vain jos kaikki yhteisomistajat yhdessä ovat tekemässä oikeustoimia. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi aviopuolisoiden yhteisesti (1/2 ja 1/2) omistamat kiinteistöt.

Paritalokiinteistöt ovat usein määräosin omistettuja kiinteistöjä ja tällöin kirjattu hallinnanjakosopimus mahdollistaa sen, että kummankin puoliskon omistajat voivat käyttää osuuttaan itsenäisesti. Tällaisessa tapauksessa kiinnitykset on jo valmiiksi vahvistettu esim. puoleen kyseisestä kiinteistöstä. (Jokela ym. 2004, 413 – 414.)

5.2.3 Määräalan kiinnitys

Kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554) 4:20 § määrittelee määräalan seuraavasti: rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Sitovan tonttijaon mukainen tontti muodostetaan lohkomalla tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Tonttia muodostettaessa voidaan toimitusmiesten päätöksellä poiketa tonttijaosta vähäisessä määrin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Siihen voidaan hakea lainhuuto ja siis myös kiinnityksiä. Määräala saa lainhuudon saatuaan oman määräalatunnuksensa. Sitä voidaan käyttää vakuutena samoin kuin kiinteistöjäkin. Jotta määräala olisi kiinnityskelpoinen, sen täytyy kuulua eri omistajalle kuin se kiinteistö, josta määräala on luovutettu. Määräalaan käyttöön vakuutena liittyy muutamia erityiskysymyksiä, joihin palaan jäljempänä.

5.2.4 Käyttöoikeuskiinnitykset

Edellä olevien lisäksi kiinnityksiä voidaan vahvistaa sellaisiin määräaikaisiin käyttöoikeuksiin, jotka ovat edelleen vapaasti kolmansille tahoille siirrettävissä

ja joiden perusteella oikeudenhaltijalla on oikeus rakentaa alueelle rakennuksia tai kiinteistä laitteita (MK19:1). Tällöin kiinnitys vahvistetaan vuokraoikeuteen sekä vuokramiehelle kuuluviin rakennuksiin ja laitteisiin. Tällaisia vuokraoikeuksiin kohdistuvia kiinnityksiä kutsutaan nimellä laitoskiinnitys. (Jokela ym. 2004, 423)

5.2.5 Yhteiskiinnitys

Edellä olevien lisäksi kiinnitys voi olla myös luonteeltaan ns. yhteiskiinnitys (MK 16.2). Yhteiskiinnityksellä tarkoitetaan tilannetta, jossa kiinnitys kohdistuu kahden tai useampaan kiinteistöön. Edellytyksenä yhteiskiinnitykselle on, että kiinteistöt ovat saman omistajan omistuksessa sekä saman käräjäoikeuden tuomiopiirin alueella (MK 16:2.1)

Yhteiskiinnityksiä voidaan hakea suoraan hakemuksella tai yhteiskiinnitys voi olla seurauksena määräalan myynnistä tai kiinteistönmuodostuksesta. Alun perin yhtä kiinteistöä rasittava kiinnitys voidaan myös laajentaa koskemaan jotakin toista kiinteistöä. Yhteiskiinnityksiä ei voi vahvistaa sellaisessa tilanteessa, että johonkin tiloista on jo ennestään vahvistettu erilliskiinnityksiä. Ratkaisu on tällöin vanhojen kiinnitysten laajentaminen kaikkiin niihin muihin kohteisiin, joihin yhteiskiinnitystä haetaan.

5.3 Panttaussitoumus eli panttaustahdonilmaisu

5.3.1 Peruskäsite

Seuraava teksti lainattuna suoraan Nordean panttausehdoista: ”Panttaus tarkoittaa sitoumusta, jonka perusteella pantinantaja antaa omaisuuttaan (pantin) velkojalle oman tai toisen henkilön velvoitteen (päävelan) suorittamisen vakuudeksi.” Panttaussitoumus tarkoittaa pantinantajan lupausta luovuttaa pantti velkojalle saamisen vakuudeksi. Panttaus on siis kaksipuolinen sopimus, jossa tarvitaan pantinantajan tahdonilmaisu eli panttausluvanta sekä pantinsaajan

panntaushyväksyntä. Tätä ei monikaan varmasti miellä, että kyseessä on normaaliin sopimuksen tekoon noudatettava tarjous/vastatarjoustilanne.

Tarjous pantin antamisesta sitoo velallista eli tarjouksen tekijää eikä sitä näin ollen voi peruuttaa, kun vastaanottaja on ottanut siitä selon. (Jokela ym. 2004, 462.) Janne Kaisto pohtii koko panttaussitoumuksen määritelmää siltä kannalta, onko ilmaisu yleensä kuvaava käsitteeseen, jossa on kysymys kaksipuolisesta sopimuksesta, mutta päättyy lopulta Jokelan ym. (2004) käsitykseen määritelmän sisällöstä.

Koska panttaussitoumus itsessään on vapaamuotoinen oikeustoimi, sovelletaan siihen sekä "oikeustoimilain" (13.6.1929/228, 28 – 33 §) että kauppakaaren (31.12.1734/3) 10 luvun säännöksiä.

Perussääntö on yksinkertaistetusti, että omistaja panttaa. Kyseinen asiakirja on siis kiinteistön ollessa kyseessä kiinteistön omistajan allekirjoittama, vaikka periaatteessa suullinenkin sopimus olisi yhtä pätevä. Suullisissa sopimuksissa on kuitenkin aina toteennäyttämisen vaikeus. Samanlaisia muotovaatimuksia, jotka säätelevät kiinteistöjen kauppaa ei kiinteistön panttaamisessa ole. Periaatteessa panttaussitoumuksen yhteydessä on mahdollisuus käyttää myös valtuutusta. Mutta ainakin Nordea Pankki Suomi Oyj:ssä käytäntönä on, että panttaus pyritään aina saamaan omistajalta itseltään ja valtakirjoja käytetään vain harvoin poikkeustapauksissa.

Nykyisin pankeilla on hyvin tarkat ohjeet siitä, miten laajasti asiakkaita ohjeistetaan panttaussitoumusten allekirjoitusten yhteydessä. Tämä on mm. syynä siihen, ettei valtakirjoja panttauksen yhteydessä käytetä, koska silloin ei voida varmistua siitä, että asiakas todella on tutustunut panttausehtoihin ja myös ymmärtänyt ne. Sillä kyseessä ei todellakaan ole "muodollisuus". Erityisesti niissä tapauksissa, kun kyseessä on toisen velasta annettava sitoumus, Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta on ohjeistuksena. Panttaussitoumus on oikeustoimena yksityishenkilön mittakaavassa vaikutuksiltaan merkittävä ja kauaskantoinen, joten on tärkeää, että asiakas ymmärtää asian. Nordea esimerkiksi antaa asiakkailleen mahdollisuuden rauhassa etukäteen tutustua kotiin postitettuihin luotto- ja vakuusasiakirjoihin.

5.3.2 Panttaussitoumuksen yksilöinti

Panttaussitoumus on tehtävä yksilöidysti niin, että siitä käy ilmi pantattava kiinteistö tai sen määräosa tai vaihtoehtoisesti määräala tai vuokraoikeus sekä pantattavat kiinnitykset. Määräalatunnus muodostuu emäkiinteistön kiinteistötunnuksesta ja sen lisäksi siihen on liitetty tunnus M sekä määräalan yksilöivä numero. Käyttöoikeuden, kuten esim. vuokraoikeuden tunnuksessa on vuokra-alueen alkuperäisen kirjaamishetken kiinteistötunnus, johon on lisätty tunnus L sekä vuokraoikeuden yksilöivä tunnus. Kuntaliitosten jälkeenkin vuokraoikeus säilyttää siis alkuperäisen kuntatunnuksen, vain sijaintitiedot muuttuvat.

Vireilletulopäivä sekä siihen liittyvä asianumero ovat tärkeitä yksilöintitietoja, jotka säilyvät muuttumattomina myös mahdollisissa kiinnitysten muutostilanteissa sekä panttikirjaa vaihdettaessa. Myös rahamäärä mainitaan aina.

Panttaussitoumuksessa yksilöity panttikirja voi siis olla jo olemassa oleva ja vahvistettu tai vasta haettava kiinnitys. Haettavien kiinnitysten ollessa kyseessä, panttaussitoumuksen kokonaisuuteen kuuluu omistajan allekirjoittama kiinnityshakemus sekä valtuutus pankille toimia asiassa asiamiehenä (MK 17:1.2). Tällöin kiinnityshakemuksessa oleva merkintä haltijasta tarkoittaa sitä, että käräjäoikeus luovuttaa haettavan kiinnityksen vain pankille.

Havansi kirjoittaa asiasta seuraavasti: ”Jollei panttikirjaa vielä ole, vaan valtuutus koskee panttaussitoumusta, jossa luvataan järjestää uusi kiinnitys, on 17:1,2:n ja 16:4.3:n nojalla pääteltävissä - - , että valtuutuksen on nytkin oltava kirjallinen sekä sisällettävä valtuutetun nimi ja kiinnityksen enimmäismäärä.” (Havansi 1996, 85.)

5.3.3 Panttausluvanta

Edellä tekstissä mainittu panttausluvanta asiakkaan puolelta velvoittaa asiakkaan tuomaan panttikohteen, on se sitten esim. panttikirja tai osakekirja, velkojalle eli tässä tapauksessa pankille. Koska suullista panttausluvantaa on vaikea todistaa, allekirjoitettu panttaussitoumus on asiakasta kohtaan velvoittava.

Janne Kaisto pohtii samaa asiaa kirjassaan ”Pantti tai muu vakuus” (2006, 40). Hänen mukaansa sekä panttaussitoumus että panttausluvanta voitaisiin määrittellä panttioikeuden perustamista tarkoittaviksi tahdonilmaisuuksi. Myös maakaaresta löytyy 17:3.2:sta selkeää säännös koskien asiaa. Mikäli asiakas ei siis toimi sovitusti, on velkojalla oikeus saada vahingonkorvaus kärsimästään vahingosta sitoumuksen antajalta.

Panttausluvantaan vetoaminen on pankille hyödyllistä sellaisissa tapauksissa, jos panttiesine on tallella panttausluvannan antaneen hallussa riittävän rasitusvapaana tai asiakkaalla on maksukykyä.

Asiasta on myös olemassa Korkeimman Oikeuden ennakkopäätös (KKO 2001:32), josta seuraavassa lyhennelmä:

A ja B olivat allekirjoittaneet panttaussitoumuksen, jolla A:n omistama Espanjassa sijaitseva huoneisto pantattiin pankille. Kun panttaus ei Espanjan lain mukaan ollut tehokas, pankki nosti vahingonkorvauskanteen A:ta ja B:tä vastaan. Koska A ja B allekirjoittamalla panttaussopimuksen olivat sitoutuneet siihen, että pankki saisi pätevän panttioikeuden panttauskohteeseen, pankilla oli oikeus saada sekä A:lta että B:ltä korvaus sitoumuksen täyttämättä jättämisestä aiheutuneesta vahingosta.

Asian käsittely alemmissa oikeusasteissa:

Kuopion käräjäoikeudessa:

Pankin ryhdyttyä toimenpiteisiin vakuuden realisoimiseksi oli huomattu, että panttaussopimukseen vakuudeksi nimetyn kohteen panttiasiakirja eli escritura olikin vain kauppakirja. Lisäksi panttauskohde oli Espanjan lain mukaan kiinteistö. Asiakkaat olivat kieltäytyneet saattamasta panttausta loppuun hankkimalla kiinnityksen kiinteistöön Espanjassa tai antamalla pankille valtakirjan hakea kiinnitys.

Käräjäoikeuden tuomio 18.3.1999

Kanne perustui Suomessa tehtyyn sopimukseen, jossa asiakkaat olivat sitoutuneet panttaamaan Espanjassa olevan huoneiston lainan vakuudeksi. Koska kysymyksessä ei ollut kiinteistöä koskeva riita, vaan panttausoikeustoimeen perustuva vahingonkorvauskanne, käräjäoikeus oli asiassa toimivaltainen.

Käräjäoikeus velvoitti asiakkaat maksamaan pankille vahingonkorvausta

Itä-Suomen hovioikeuden päätös 27.9.1999 ja tuomio 11.1.2000

Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomion lopputulosta.

Muutoksenhaku Korkeimmassa Oikeudessa

Korkeimman Oikeuden ratkaisu 29.3.2001

Se seikka, että panttaus ei ole ollut rekisteröimättömänä ulkopuoliseen nähden pätevä, ei merkitse sitä, että panttaussitoumus olisi asianosaisten välisessä suhteessa pätemätön. Allekirjoittamalla panttaussitoumuksen Osmo Kaitokari on Irma Kaitokarin ohella sitoutunut siihen, että pankki saa täytäntöönpanokelpoisen vakuuden hallintaansa. Koska tämä sitoumus on jäänyt täyttämättä, pankilla on oikeus saada molemmilta sopijakumppaneiltaan korvaus näin aiheutuneesta vahingosta. Alempien oikeuksien tuomioissa lausuttiin perustein Korkein oikeus katsoo pankille aiheutuneen vahingon määräksi 580 000 markkaa.

Tuomiolauselma

Hovioikeuden tuomion lopputulosta ei muuteta.

Asian ovat ratkaisseet oikeusneuvokset Lasse Nikkarinen, Eeva Vuori, Kari Kitunen, Gustav Bygglin ja Liisa Mansikkamäki. Esittelijä Kristiina Laakso.

5.4 Panttikirjan luovuttaminen

Jotta velkoja saisi sitovan panttioikeuden, on velallisen luovutettava panttikirja velkojalle. Velkojan tulee myös pitää panttikirja hallussaan. Panttioikeus lakkaa, jos se palautetaan velalliselle. Kun panttikirja on velkojalla, on sen haltija turvassa kiinteistön mahdollisilta omistajanvaihdoksilta. (Jokela ym. 2004, 408.) Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisen omistajanvaihdon yhteydessäkin se, jolla on panttikirja hallussaan, voi vaatia saamistaan myös uudelta omistajalta.

Panttivelkoja voi kuitenkin antaa panttikirjan ulkopuolisen säilytettäväksi omaan lukuunsa. Näin menetellään esim. silloin, kun panttikirja toimitetaan käräjäoikeuteen kiinnityksen muuttamisen vuoksi. (Jokela ym. 2004, 485.)

Senpä vuoksi kiinteistökauppoja tehtäessä on ostajan oltava huolellinen ja varmistettava, että saa hallintaansa kaikki rasiustodistuksessa olevat vahvistetut kiinnitykset. Panttioikeus nimittäin pysyy, jos pantinhaltija ei ole tiennyt luovutuksesta. Ns. vilpittömän mielen suoja ei kuitenkaan saa, jos tieto olisi ollut saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä vähintään kuukautta ennen panttaushetkeä, eikä velkoja tiennyt tai olisi pitänytkään tietää luovutuksesta. Velkoja ei saa vilpittömän mielen suoja siinäkään tapauksessa, että tieto on saatu joltain muuta kautta kuin kiinteistötietojärjestelmästä. Maakaaren 7.3 §:ssä on säädetty kirjauksen julkisuusvaikutuksesta. Ulosmittauksen, konkurssin tai turvaamistoimen ollessa kyseessä velkoja saa vilpittömän mielen suoja, mikäli tietoa ei ole ollut kiinteistötietojärjestelmässä. Lisäksi tähän tilanteeseen pätee sama ehto kuin edellä, eli velkoja ei tiennyt tai olisi pitänytkään tietää em. toimenpiteistä.

5.5 Saaminen

5.5.1 Peruskäsite

Koska panttioikeuden tarkoituksena on turvata velkojan saaminen velalliselta, ei panttioikeutta voi olla olemassa ennen saamisen perustetta. Kyseessä voi olla tavallinen rahavelka, jolloin velkoja on luovuttanut velalliselle joko rahaa tai muuta vastiketta. Saaminen voi myös syntyä myöhemmin, jolloin ns. yleispanttaussitoumus kattaa paitsi velallisen olemassa olevat myös myöhemmin syntyvät velat. Kärkkäisen (2004, 52) mukaan todellinen saaminen, joka on panttioikeuden olemassaolon edellytys, on nimeltään panttisaaminen.

Velkojan oikeudet realisoituvat vasta sitten, jos velallinen ei vapaaehtoisesti täytä maksuvelvollisuuttaan. Muutoin panttioikeus ei vaikuta rajoittavasti omistajan määräämis- tai käyttövaltaan. Se vaikutus panttioikeudella kuitenkin on, ettei omistaja voi uusia kiinnityksiä hakiessaan tai muita oikeustoimia tehdessään heikentää pantinhaltijan asemaa. Näin siis uudet panttikirjat saavat automaattisesti huonomman etusijan kuin aikaisemmat.

Velkojalla ei kuitenkaan ole itse oikeutta lähteä realisoimaan kiinteistöä. Pakko-täytäntöönpanoa on haettava ulosottoviranomaiselta. Tällöin tarvitaan tuomiois-tuimen antama suoritustuomio ulosottoperusteeksi. Ulosottokaaren (15.6.2007/705) 5. luvussa on kiinteistön myynnin julkisen huutokaupan periaat-teet. Saman luvun 47 ja 48 §:stä on lueteltu realisointijärjestys, josta selviää, että saatavat, joiden vakuutena on kirjattu panttioikeus, on heti seuraavana täy-täntöönpanokulujen jälkeen. (Jokela ym. 2004, 408 – 409.)

Asiakas voi pantata vakuutta sekä ns. omien että vieraiden vastuiden vakuu-deksi. Oman vastuun käsite on selkeämpi ja tarkoittaa sitä, että kyse on asiak-kaan itse ottamasta ja vastaamasta esimerkiksi asuntolaina. Vieraasta vastuus-ta puhutaan sellaisessa tapauksessa, kun vakuus pantataan kokonaan toisen henkilön vastuiden vakuudeksi. Lisäksi vierasvelkapanttauksissa erotetaan ta-vallinen vierasvelkapanttaus ja toisen henkilön asuntolainan vakuudeksi pantat-tu täytepanttaus. Tarkemmin näiden eroihin esim. realisoinnin yhteydessä pa-laan vielä jäljempänä.

6. TARKEMMIN PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMISESTA ELI PANTTAUSKOMPETENSSI

Tepora ym. (2003, 32) määrittelee kompetenssin omistajan voimiseksi sekä kykenemiseksi ja tarkentaa asiaa seuraavasti: muutokset esinettä koskevissa oikeussuhteissa edellytetään tapahtuvan omistajan toimenpiteestä. Sivullisen on siis alistuttava siihen, että muutokset esinettä koskevissa oikeussuhteissa ovat riippuvaisia omistajan toimenpiteistä (sivullisen sidonnaisuus). Kiinteistön panttausta koskevat säädökset ovat sovellettavissa myös määräosan ja määräalan panttaamiseen. Samoin panttausta käsiteltäessä niitä voidaan soveltaa myös maanvuokraoikeuksiin eli ns. laitoskiinnityksiin.

Saarnilehto, Hemmo, Kartio (2004) tiivistää kompetenssin kysymykseksi omistajan hallintaoikeuden määäämisestä, jossa keskeinen kompetenssimuoto on omistusoikeuden luovutuskelpoisuus. Lisäksi he määrittelevät termin reaaliuottokompetenssi, joka ”tarkoittaa omistajan kelpuutusta käyttää esinettä – oikeammin oikeutta siihen – luoton vakuutena perustamalla siihen panttioikeus”. Tilannetta, jossa esine on vakuutena omistajan henkilökohtaisesta luotosta, sanotaan henkilöluottokompetenssiksi. Myös sivullisella voi olla omistajan kompetenssia vastaava kelpoisuus, kuten tilanteessa, jossa pantinhaltija käyttää realisointioikeuttaan. Tätä Saarnilehto ym. (2004) kutsuvat sivullisen sekundäärioikeudeksi.

Kuten edellä on jo tullut esille vain omistaja voi pätevästi pantata kiinteistön (MK 17:1.1). Eli hänellä on ns. panttauskompetenssi (Havansi 1996, 100). On velkojan velvollisuus tarkistaa kiinteistötietojärjestelmästä, että oikea omistaja panttaa. Velkoja ei saa vilpittömän mielen suojaa, jos se laiminlyö tarkistusvelvollisuutensa. Tämä on tärkeää paitsi uusia vakuuksia pantattaessa, mutta myös silloin, kun olemassa olevia vakuuksia vastaan annetaan uutta luottoa.

Edellä olevasta syystä Nordeassa on tapana ottaa lainhuuto- ja rasiustodistukset joka kerta, kun luottoa myönnetään kiinteistövakuutta vastaan. Tällöin saadaan selville paitsi mahdolliset ulosmittausmerkinnät yms. myös kiinteistöissä

tapahtuneet muutokset. Asiakkaat eivät nimittäin aina tiedä, että esim. määräalan luovuttaminen kiinteistöstä tekee vanhojen koko tilaan vahvistettujen kiinnitysten panttaamisen sellaisenaan mahdottomaksi.

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy yleisimmin kaupantekotilaisuudessa. Tämän jälkeen myyjä ei voi enää pantata panttikirjoja omien velkojensa vakuudeksi. Lainhuuto on välttämätön uusien kiinnitysten vahvistamiselle, mutta se ei ole välttämätön panttaukselle. Ostaja voi siis luovuttaa panttikirjat omalle velkojalleen heti kauppakirjan allekirjoittamisen ja omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Useimmiten kiinteistöjen kaupat tehdään pankeissa ja näin rahoittajapankki saa panttioikeuden kiinteistöön. (Jokela ym. 2004, 448.)

6.1 Panttauskompetenssin rajoituksia

6.1.1 Vajaavaltaiset

On tapauksia, joissa panttaamiseen tarvitaan, joko lupa tai suostumus joltain muulta taholta kuin itse pantinantajalta. Jotta yksityishenkilö voisi tehdä päteviä oikeustoimia, hänen tulee olla ns. oikeustoimikelpoinen. Laissa holhoustoimesta (1.4.1999/442) 1:2 tällaiset henkilöt määritellään seuraavasti: Vajaavaltaisella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta henkilöä (alaikäinen) ja sellaista 18 vuotta täyttänyttä henkilöä (täysi-ikäinen), joka on julistettu vajaavaltaiseksi. Tällaisia tilanteita tulee eteen joskus. Tällöin tarvitaan paitsi edunvalvoja suorittamaan panttaus vajaavaltaisen puolesta, myös maistraatin lupa kiinteistön panttaamiseen (Laki holhoustoimesta 5:34.1, 2. kohta).

Esimerkki panttauksen pätemättömyydestä

Mikäli pankki tekee virheen panttaussitoumuksen ottamisessa, virhe voi realisoi-
tua esimerkiksi seuraavalla Korkeimman Oikeuden ennakkopäätöksessä 1999:24 ilmenevällä tavalla. Kuten tämäkin esimerkki osoittaa, kyseessä saat-
tavat olla huomattavat menetykset, joten huolellisuus on erittäin tärkeää. Kuten

esimerkkistä huomataan, ei riitä pelkästään se, että panttaussitoumukseen saadaan allekirjoitus, jos allekirjoittajalla ei ole oikeutta toimia.

Isä oli pantannut alaikäisten lastensa omistamat osakkeet sekä omien että liiketoiminnastaan aiheutuneiden vastuiden vakuudeksi. Osakkeet oli pantattu ilman toisen huoltajan eli äidin, sekä holhouslautakunnan lupaa. Vanhemmat voivat alaikäisten lastensa puolesta tehdä oikeustoimia, mutta tapauksissa, joissa alaikäisten lasten ja huoltajan edut joutuvat eturistiriitaan, tarvitaan panttaukseseen aina holhouslautakunnan lupa.

Asian käsittely Helsingin kärjäoikeudessa

Panttaus oli allekirjoitettu 2.3.1989 ja holhouslautakunta antanut luvan osakkeiden panttaukseseen jälkikäteen 20.8.1991. Äidin lupaa ei missään vaiheessa saatu. Holhouslain 36 §:n mukaan sellaisessa tapauksessa, jossa holhoojia oli useampia, toisen holhoojan yksin tekemä oikeustoimi ei ollut pätevä. Osakkeet realisoitiin panttihuutokaupassa 20.11.1991. Holhouslain 41 §:n mukaisesti oli mahdollista korjata panttauksen pätemättömyys jälkeinpäin hankitulla luvalla.

Poikien holhoojat vaativat kanteessaan panttaussitoumusten julistamista pätemättömiksi. Pankki kiisti kanteen ja vaati sen hylkäämistä. Kärjäoikeus otti kannan, jossa äidin suostumuksen puuttuminen oli korjaantunut jälkeinpäin holhouslautakunnan hyväksymisellä.

Kärjäoikeus hylkäsi kanteen.

Helsingin hovioikeuden tuomio 10.9.1996

Koska kyseessä oli tässä kuitenkin ns. vierasvelkapanttaus, hovioikeus katsoi, että oikeustoimen laadulla ja merkityksellisyydellä holhotin kannalta ja toimenpiteen riskialttiudella oli katsottava olleen vaikutusta. Kyseessä oli huomattavan suuri velka ja osakkeet olivat arvokkaita ja panttaukset oli tehty yleispanttauksina.

Koska äitiä ei siis missään vaiheessa prosessia kuultu eikä holhouslautakunta ollut jälkikäteen tehdyssä päätöksessään ottanut asiaa huomioon, päätyi hovioikeus tulkintaan, jossa panttauksia rasisitti holhottavien edunvalvonnan puute ja panttaukset katsottiin pätemättömiksi. Koska pankin katsottiin laiminlyöneen edunvalvottavien edustusvallan virheettömyyden, tuomittiin se korvaamaan vahinko. Kummallekin alaikäiselle tuomittiin maksettavaksi 1 030 000 markkaa 16 prosentin vuotuisine korkoineen.

Muutoksenhaku Korkeimmassa Oikeudessa

Korkein Oikeus totesi ratkaisussaan 22.2.1999, ettei alaikäisiä panttaajia ollut edustanut heille määrätty uskottu mies. Näin ollen panttauksia oli rasittanut holhoojan edustusvallan puutteesta johtuva pätemättömyys eikä holhouslautakunnan lupa korjannut asiaa.

Tuomiolauselmä: Hovioikeuden tuomion lopputulosta ei muuteta.

Asian ratkaisivat: Portin, Wirilander, Pellinen, Palaja ja Kitunen

6.1.2 Yhteisomistus

Silloin, kun pantattava kiinteistö on useamman kuin yhden henkilön yhteisomistuksessa, tarvitaan luonnollisesti kaikkien omistajien suostumus. Kuolinpesän ollessa omistajana, kaikkien kuolinpesän osakkaiden suostumus edellytetään. Pesänselvittäjäkään ei voi ilman pesän osakkaiden suostumusta tai oikeuden lupaa kiinnittää ja pantata kiinteää omaisuutta. (Perintökaari 5.2.1965/40 19:14)

Tai jos esim. aviopuolisot omistavat kiinteistön yhdessä, otetaan panttaussitoumukseen kummankin allekirjoitus. Joskus tällaisissa tapauksissa tarjotaan vakuudeksi vain omaa puolikasta, mutta niin kuin edellä on jo tullut esiin, vakuuden pitää olla velkojalle käyttökelpoinen myös mahdollisessa realisointitilanteessa ja tällöin olisi melko vaikeaa lähteä realisoimaan esimerkiksi puolikasta omakotitaloa. Sen sijaan Avioliittolain (13.6.1929/234 2:38 §) mukaan tilanteessa jossa vain toinen aviopuolisista omistaa yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön yksin, suostumusta panttaamiseen ei toiselta aviopuolisolta tarvita. Tilanne on eri silloin, kun kysymys on puolisoitten yhteisenä kotina käytetyn asunnon myynnistä, jolloin toisen (ei omistavan) suostumus on otettava.

6.1.3 Rakennusten kuuluminen vakuuteen

Mikäli maapohjan ja rakennusten omistus on eri henkilöiden omistuksessa, panttaukseen tarvitaan myös molempien suostumus. On tilanteita, joissa toinen on yksin ostanut maapohjan tai saanut sen lahjana tai perintönä, mutta toinen on ollut mukana rahoittamassa rakennusta ja omistaa siitä osan. Pääsääntö

tällaisessa tilanteessa olisi, että omistus muutettaisiin lainhuutorekisterissäkin vastaamaan todellista tilannetta. Mutta, jos tämä ei onnistu, otetaan panttaussitoumukseen silloin suostumus myös rakennuksen yhteisomistajalta.

6.1.4 Elinikäinen käyttö- ja hallintaoikeus

Samoin Nordeassa on käytäntönä ollut, että mikäli elinikäinen käyttö- ja hallintaoikeus on rekisteröity, otetaan tältä oikeuden haltijalta suostumus. Siinä hän vakuuttaa olevansa tietoinen, että mahdollisessa realisointitilanteessa myös hänen käyttöoikeutensa lakkaa.

6.1.5 Purkavat ja lykkäävät ehdot

Kiinteistön kauppakirjoissa voidaan sopia ehdoista, jotka vaikuttavat omistusoikeuden siirtymiseen. Kauppakirjassa voi olla ehto, että kauppa voidaan purkaa tietyllä kauppakirjasta ilmenevällä ehdolla eli ns. purkavalla ehdolla, esim. kun ostaja on saanut rakennusluvan tontille. Tai kauppakirjaan voidaan sisällyttää ns. lykkäävä ehto, joka tarkoittaa, että omistusoikeus siirtyy vasta, kun jokin ehto on toteutunut, esim. loppukauppahinta maksettu. Tällaiset ehdot voivat olla voimassa enintään viisi vuotta kaupantekopäivästä (MK 2.2).

Kun kauppakirjassa on lykkäävä tai purkava ehto, määräämisvalta kiinteistöstä jakautuu myyjän ja ostajan kesken. MK 2:14.2:n mukaan ostaja saa tällaisessa tilanteessa perustaa panttioikeuden vain myyjän suostumuksella. Suostumukselle ei kyseisessä lainkohdassa ole asetettu muotovaatimuksia. (Jokela ym. 2004, 449.) Tällaisessa tilanteessa panttaussitoumuksen allekirjoittavat sekä ostaja että myyjä. Tällöin kyseessä on myyjän osalta vierasvelkavakuus, ja tilanne edellyttää Lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta mukaan selvityksiä velallisen velasta sekä maksukyvyistä.

6.1.6 Panttausvallan katkeaminen (MK 17:4)

Kyseinen maakaaren pykälä käsittelee tilannetta, jossa kiinteistön omistaja on luovuttanut osan omistamastaan kiinteistöstä. Näin kiinteistöstä on muodostunut yhteiskiinnitetty kiinteistö ja panttausvaltaa emäkiinteistön omistajalla ei enää ole luovutetun määräalan tai määräosan osalta. Tai omistaja on voinut luovuttaa emäkiinteistöstä erotetun lohkokiinteistön tai jonkin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä. Tällaisessa tilanteessa omistaja on siis menettänyt oikeutensa pantata koko kiinteistöön vahvistettu panttikirja. (Jokela ym. 2004, 458.)

Tällöin pankkikaan tai muu velkoja ei voi enää myöntää uutta luottoa tällaista vakuutta vastaan, koska panttaus ei olisi pätevä. Tosin panttausvallan katkeamisella ei ole vaikutusta sellaisten panttauksien ja vastuiden osalta, jotka on nostettu ennen kyseisen tilanteen syntymistä. Kyseisten tilanteiden välttämiseksi on erittäin tärkeätä, että joka kerta uutta luottoa myönnettäessä kiinteistövakuutta vastaan, otetaan tuoreet lainhuuto- ja rasisustodistukset. Nordeassa kyseiset todistukset liitetään panttausasiakirjoihin ja arkistoidaan niiden kanssa. Näin on helppo jälkikäteen todistaa, että pankki on noudattanut huolellisuusperiaatetta vakuutta ottaessaan. (Jokela ym. 2004, 459.)

Lisäksi panttausvallan katkeamisen syynä voi olla ulosmittausmerkintä tai turvaamistoimenpide. Ulosottokaaren (UK 4:30) mukaisesti omistaja menettää kiinteistön vallinnan heti. Aikaisempi panttaus sen sijaan sitoo kiinteistön omistajaa edelleen, joten velkojan panttioikeus muita velkojia kohtaan on voimassa. Mikäli ulosottomerkintä on kirjattuna lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja velkoja myöntää vakuutta vastaan uutta luottoa, on panttaus tältä osin pätemätön. Vastaavanlaisia seuraamuksia on asiakkaan ollessa velkajärjestelyssä, konkurssissa tai yrityssaneerauksessa.

6.1.6.1 Mistä panttausvallan katkeamisen voi todeta?

Emäkiinteistön lainhuutotodistuksessa on tällöin merkintä joko ulosottomerkinnästä tai määräalan kaupasta. Määräalan kauppa voi näkyä joko kaupanvahvis-

tajan tekemänä ilmoituksena kaupasta tai jo määräalan lainhuutomerkintänä. Lainhuuto- ja rasisustodistuksissa on tällaisessa tapauksessa teksti ”kiinteistöllä sijaitsevat määräalat”. Yhteiskiinnitetyn kiinteistön luovutus näkyy myös lainhuutodistuksesta.

6.1.6.2 Panttausvalta on katkennut – miten toimitaan?

”Pantti-velkojan suoja edellyttää, ettei pantin arvoa voi heikentää myymällä alueita panttina olevasta omaisuudesta” (Jokela ym. 2004, 505). Maakaarissa on olemassa säädökset kiinteistöjen realisointijärjestyksestä, jos kiinnityksiä ei ole saatettu vastaamaan sitä tilannetta, mitä luovutusta tehtäessä oli sovittu (MK 17:9.2 ja 17:9.3). (Jokela ym. 2004, 506) Kirjan tekijän mukaan myyjän sanaan siitä, että esim. määräala myydään rasitteista vapaana, ei tule luottaa, koska pantti-velkojalta tarvitaan asiaan suostumus. Käytäntö on osoittanut, että pantti-velkojaan otetaan yhteyttä vasta siinä vaiheessa, kun kiinteistökaupasta on jo sovittu. Useimmiten asia tietenkin saadaan sovittua ja pantinhaltija luvan purkamiseen antaa, mutta ei se tietenkään aivan itsestään selvyyttä ole, toisin kuin asiakkaat olettavat.

Asiakkaan kanssa on tällaisessa tilanteessa sovittava kiinnitysten purkamisesta myydyn määräalan tai lohki-kiinteistön tai myydyn yhteiskiinnitetyn kiinteistön osalta. Pankilla jo panttina olevien vakuuksien osalta pitää tehdä vastuupäätös vakuudesta luopumisesta. Panttaus voidaan uusia, mutta se ei ole aina välttämätöntä.

Samassa yhteydessä pitää laatia yhteiskiinnitysten purkuhakemus ja toimittaa se välittömästi kiinteistön sijaintipaikkakunnan toimivaltaiseen käräjäoikeuteen, joka purkaa kiinnitykset myydyn määräalan osalta. Tarvittavat suostumukset otetaan tässä samassa yhteydessä.

Toinen vaihtoehto tällaisessa tilanteessa on se, että kaikki kiinnityksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajat panttaavat; siis sekä emäkiinteistön että luovutettujen kiinteistöjen omistajat. Tällöin, kun panttaajina ovat molempien kiinteistöjen omistajat, emäkiinteistöön kohdistuva panttikirja voidaan pätevästi pantata

ja panttioikeus tällaisessa tilanteessa kohdistuu sitten koko alkuperäiseen alueeseen. Ongelma tässä vaihtoehdossa on se, että se panttaaja, joka ei ole pankin velallinen, on vieraspantinantaja. Hänelle on muistettava sitten antaa tiedot velasta ja velallisen maksukyvyistä.

Panttaussitoumusta tällaisissa tapauksissa uudistettaessa ei riitä, että kohde yksilöidään pelkästään panttaussitoumukseen uudelleen. Tärkeää on saattaa kiinnitykset käräjäoikeuteen purettaviksi vastaamaan uutta tilannetta. Muutokset pitää tehdä kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Eli jos kauppakirjan mukaan kiinnitykset on sovittukin purettaviksi emäkiinteistön eikä myydyn esim. määräalan osalta, niin toimitaan sitten niin. Se sitten edelleen tarkoittaa sitä, että emäkiinteistöön on haettava kokonaan uudet kiinnitykset ja pantattava ne.

Kuten Jokela ym. (2004, 461) asian esittää sellainen velkoja, joka saatuaan tiedon omistuksen hajaantumisesta, siitä huolimatta ottaa vakuudeksi sellaisen panttikirjan, joka on myös muun kuin pantinantajan omaisuutta, ottaa riskin, että panttaus osoittautuu pätemättömäksi. Tässä kohtaa korostuu taas se, ettei pankki siis voi vedota vilpittömään mieleen, jos rasisus- ja lainhuutotodistuksia ei ole tarkistettu luotonannon yhteydessä. Tällainen tilanne on toki korjattavissa, kun panttaussitoumus uudistetaan ja kiinnitykset on muutettu vastaamaan uutta tilannetta.

6.1.7 Kiinteistön omistajanvaihdos

Aikaisemmin jo mainitsin, että ostajan on syytä olla huolellinen kiinteistökauppaa tehdessään, että saa kaikki panttikirjat itselleen. Jos panttioikeus on perustettu pätevästi, se sitoo myös uutta ostajaa (MK 17:5.1). (Jokela ym. 2004, 503.)

Velkojan vakuutena velkojan hallussa olevat panttikirjat luovutetaan vain riittävää rahasuoritusta vastaan. Siksi onkin tärkeää aina kiinteistökauppaa suunniteltaessa ottaa yhteyttä velkojaan. Tällöin voidaan sopia siitä, millä tavalla velallisen velat voidaan järjestellä uudelleen. (Jokela ym. 2004, 504.)

Sellaisia tilanteita, joissa vanhat velat siirretään uuden omistajan vastattavaksi ja asia otetaan kauppahinnassa huomioon, on harvemmin. Käytännössä kyseen tulee yleisimmin ositustilanne, jossa toinen aviopuoliso ottaa yhteiset velat vastattavakseen ja muu kauppahinta on sitten pienempi. Usein pankkien käyttämissä vakiosopimusehdoissa yhtenä luoton irtisanomisperusteena on panttiesineen omistajan vaihdos (Jokela ym. 2004, 504). Tämä vaikuttaa siihen, että luotot useimmiten siis maksetaan kokonaan pois kaupantekotilanteessa tai niille asetetaan toinen vakuus.

6.1.8 Kiinteistön kaupan purkamisen vaikutukset

Kiinteistökaupan purku ei tee pätevää panttausta tehottomaksi. Panttioikeus siis pysyy voimassa, vaikka omistusoikeus palautuisikin myyjälle. Asia perustuu siihen, että ostaja on ollut kiinteistön omistaja panttioikeuden perustamishetkellä. Koska myyjä on antanut kiinnittämiseen ja panttaamiseen suostumuksensa, ei panttioikeus poistu silloinkaan, kun omistusoikeus ei kappakirjan ehtojen mukaan ole lopullisesti siirtynyt ostajalle. (Jokela ym. 2004, 501.)

Tällaisessa tilanteessa sillä, kumman sopimusriikkeen vuoksi kauppa lopulta purkaantuu, ei ole merkitystä. Tai onko purkaminen tapahtunut uudella sopimuksella vai tuomioistuimen päätöksellä. Panttioikeus on ja pysyy velkojalla.

7. PANTTAUSSITOUMUKSEN EHDOSTA

Kun vakuus annetaan asiakkaan omasta velasta, panttaussitoumuksen sisällöstä ei ole tarkkoja säännöksiä. Joitain perusseikkoja panttaussitoumuksesta kuitenkin tulee käydä ilmi. Tällaisia ovat: panttaustarkoitus, panttauksen osapuolet, panttiesine, sekä saaminen, jonka vakuudeksi pantti pantataan. (Jokela ym. 2004, 464.)

7.1 Panttaussitoumuksen tiedot

Panttaussitoumukset ovat itsessään sisällöltään melko pelkistettyjä ja kaavamaisiakin. Nordean malli on sellainen, jossa panttaussitoumus asiakirjana on varsin suppea. Siinä on kaikkien velallisten ja pantinantajien nimet ja sosiaaliturvatunnukset sekä tarkkaan yksilöity panttiesine. Yritysten ollessa kyseessä, tunnuksena käytetään y-tunnusta. Sopimuskokonaisuuteen liitetään kuitenkin aina Nordean omat panttausehdot, jotka perustuvat esim. Lakiin takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta, sekä Finanssialan keskusliiton laatima tietoja pantinantajalle. Kaiken kaikkiaan tämä kokonaisuus on yhteensä 8 sivua pitkä (Liite 1).

Jokelan ym. (2004, 465) mukaan yllättäviä ja ankaria vakiosopimuksen ehtoja koskee ns. korostamisvelvollisuus. Tämä tarkoittanee tässä kohdin sitä, että pankin puolelta erityisesti huomautetaan asiakkaalle jonkin ehdon merkityksestä. Jokelan mukaan toinen korostamisvelvollisuuteen vaikuttava seikka on ehdon taloudellinen merkitys, joka panttaussitoumuksen kyseessä ollessa, on merkittävä.

Se kokemus, mikä minulla on käytännöstä Nordeasta, niin enää ei sellainen tilanne ole mahdollinen, että asiakas ei tietäisi, millaista sitoumusta on tekemässä. Asiakkailla on mahdollisuus tutustua kokonaisuuteen etukäteen rauhasa kotona ja vielä panttausasiakirjojen allekirjoitustilaisuudessa asiakasta informoidaan kaikista keskeisistä kohdista sekä hänelle varataan tilaisuus kysyä seikoista, joita hän ei mahdollisesti ole ymmärtänyt.

Jotta velkoja voisi hyödyntää panttioikeuttaan, on panttaussitoumuksessa määriteltävä, minkä vastuiden vakuudeksi panttikirja annetaan. Panttaus voi olla tyypiltään joko yleispanttaus, joka kattaa paitsi jo olevat myös tulevat vastuut tai erityispanttaus, jossa panttioikeus koskee vain yksilöityjä velkoja. Maakaari ei aseta rajoituksia sille, millaisten vastuiden vakuudeksi kiinteistöpanntioikeus perustetaan. Panttaussitoumuksiin oheistetaan paitsi vastuun pääoma myös kaikki siihen liittyvät liitännäiskustannukset. Tällaisia ovat esimerkiksi korko-, perimiskulut. (Jokela ym. 2004, 466 - 467.)

Panttaussitoumukset ovat normaalisti voimassa kunnes panttisaaminen on maksettu tai yleispanttauksen ollessa kyseessä toistaiseksi. Kun kyseessä on yleispanttaus ja jos pantinantaja haluaa estää uusien saamisten tulon panttioikeuden piiriin, voi hän irtisanoa vakuuden. Tämä ei kuitenkaan muuta sitä seikkaa, että vakuus vastaa jo olemassa olevista vastuista. (Jokela ym. 2004, 469.)

7.2 Yleispanttaussitoumus

Yleispanttaussitoumuksessa vastuuta ei erikseen mainita, todetaan, että pantti vastaa velallisen tämän hetkistä sekä tulevaisuudessa syntyvistä vastuista. Vastuu käsittää paitsi päävelan myös korot, viivästyskorot ja muut liitännäiskustannukset. Yleisvakuutta käytetään miltei ainoastaan pantattaessa vakuus omista vastuista. Joitain harvoja tilanteita, joissa yleisvakuutta käytetään vieraan vastuun vakuutena, voisi olla esim. sellainen, että asiakas antaa vakuutta omalle yritykselleen. Tällöin yleisvakuus pitää rajata ajallisesti ja määrällisesti.

7.3 Erityispanttaussitoumus

Erityispanttaussitoumus eroaa yleispanttaussitoumuksesta siltä osin, että siinä eritellään kaikki ne velat, joista kyseinen panttiesine vastaa. Erityispanttaussitoumusta käytetään aina, kun kyseessä on vierasvelkapanntaus. Yllä olevassa esimerkissä mainittu tapaus, jossa olisi mahdollisuus käyttää rajattua yleisvakuutta, toteutetaan Nordean mallin mukaisesti yleensä erityispanttauksena.

7.4 Jälkipanttaus

Jälkipanttauksen ollessa kyseessä panttioikeus perustetaan toisen pantinsaajan hallussa olevaan ja jo kerran pantattuun omaisuuteen. Tämä tarkoittaa sitä, että pantti on ensisijaisen pantinhaltijan hallussa. Tämän vastuiden jälkeen voidaan vakuutta ikään kuin jakaa muillekin velkojille. Tällöin ensisijainen velkoja tekee jälkipanttaussopimuksen, joka annetaan esim. toiselle pankille. Jälkipanttaus-sopimus ei itsessään vielä ole riittävä, vaan vakuus pantataan normaalisti ja asiakas allekirjoittaa panttaussitoumuksen.

Jälkipantilla on myös se tarkoitus, että ensisijainen velkoja säilyttää vakuutta paitsi omaan myös jälkipantinsaajan lukuun. Useimmiten jälkipanttisopimuksen ehdoissa on, että ensisijaiselle velkojalle merkityn enimmäismäärän puitteissa saadaan velalliselle myöntää lisää luottoa muita pantinsaajia kuulematta. Yleensä kuntien ollessa jälkipantinsaajina, ne vaativat, ettei pankki saa myöntää uutta luottoa ilman niiden suostumusta. Kun ensisijaiselle velkojalle olleet vastuut on maksettu, on sillä velvollisuus toimittaa pantti jälkipantinsaajalle automaattisesti.

7.5 Panttaus omasta velasta

Kun asiakas panttaa panttiesineen omasta velastaan, on se toimenpiteenä yksinkertaisempi kuin panttaus toisen velallisen velasta. Panttauksella omasta velasta tarkoitetaan tilannetta, jossa velallinen ja pantinantaja ovat samat. Tällöin luottoa nostettaessa ja panttausta tehtäessä asiakkaan kanssa ei tilanne edellytä erikseen mitään tiedonantoja. Mutta heti, jos panttaaja on yksikin ulkopuolinen henkilö, ollaan tilanteessa, että kyse on panttaus vieraasta velasta.

7.6 Panttaus vieraasta velasta

Luonnollinen henkilö, joka antaa pantin jonkun toisen luonnollisen henkilön velasta on aina yksityinen pantinantaja. Vuonna 1999 voimaan tullut laki takauk-

sesta ja vierasvelkapanttauksesta (19.3.1999/361) suojaa vierasta pantinantajaa. Kun kysymyksessä on yksityinen pantinantaja ja toisena osapuolena on ammattimainen luotonantaja, lainsäädäntö on pakottavalla tavalla voimassa (Jokela ym. 2004, 470 – 471).

Panttaussitoumuksen muotoa ei ole säännelty vierasvelkapanttauksenkaan ollessa kyseessä. Maakaaren mukaan kiinteistöpanttioikeus perustetaan samalla tavalla riippumatta siitä, kenen velasta vakuus annetaan. (Jokela ym. 2004, 472.) Käytännössä kuten edellä totesin, ainakin Nordeassa vieraspantit ovat erityispantteja, jotka kattavat siis paitsi päävelan myös liitännäiskustannukset.

Uuden lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta astuessa voimaan otettiin käyttöön käsitteet ensisijainen- ja täytevakuus. Jokelan ym. (2004, 478) mukaan asuntoluottojen yhteydessä vierasvelkapanttaus on pakottavalla tavalla aina täytevakuus. Asuntoluotolla tarkoitetaan Nordeassa sellaista luottoa, joka on myönnetty oman, vapaa-ajan tai sijoitusasunnon hankintaan. Täytevakuus tarkoittaa sitä, että realisointitilanteeseen päädyttyä ensin on aina realisoitava ensisijainen vakuus ja vasta sen jälkeen, mikäli vastuita ei näin ole saatu katettua, realisoidaan täytevakuus. Kun ensisijainen pantti on myyty, voidaan maksua vaatia täytepantista heti tämän jälkeen, vaikkei velallinen olisi maksukyvytön. Mikäli täytepantin antaja ei kuitenkaan halua, että ensisijaista vakuutta myydään ensin, hän voi maksaa päävelan (tai osan) tai antaa suostumuksensa antamansa pantin myyntiin, kuten Nordean Tietoja pantinantajalle – lomakkeessa sivulla 1 todetaan.

Vierasvelkapanttaaja saa Nordeassa aina kopion päävelan velkakirjasta ja panttaussitoumuksesta sekä tiedot velallisen maksukyvystä. Lisäksi, jos kyseessä on asuntolaina ja vieraan pantinantajan vakuus on ns. täytevakuus, panttaajalle annetaan lisäksi tietoja ensisijaisesta vakuudesta sekä niiden vastuiden määrä, joista se vastaa.

Kyseiset tiedot on luotonantajan annettava oma-aloitteisesti viimeistään sitoumuksen tekemistä edeltävänä päivänä. Yksityishenkilöille on näissä tapauksissa selostettava paitsi panttausehtojen sisältöä, niin myös lainsäädännön

keskeistä sisältöä. (Jokela ym. 2004, 478 – 479.) Jokelan kirjassa sivulla 479 on seuraava asiaa tarkentava esimerkki:

HE 189/1998 s. 21 todetaan tiedonantovelvollisuutta koskevan säännöksen tarkoituksesta, että näin vakuuden antaja ”kykenee tietojen perusteella arvioimaan takauksen antamisen tarkoituksenmukaisuutta ja takaukseen liittyviä riskejä.” Tietojensaannin merkitystä vähentää se, että usein vierasvelkavakuuden antamisen vaikuttamina ovat voimakkaasti henkilökohtaiset syyt, jolloin järkiperäinen riskiarviointi jää taka-alalle.

Mikäli pankki laiminlyö tiedonantovelvollisuuden, voidaan panttivastuuta sovitella. Jos laiminlyönnin voidaan katsoa vaikuttaneen panttaussitoumuksen antamiseen niin, että pantinantaja ei olisi antanut panttaussitoumusta lainkaan tai olisi antanut sen vähäisemmästä määrästä (Jokela ym. 2004, 480).

Luotonantaja ei kuitenkaan ole vastuussa velallisen antamista maksukykytiedoista. Ainoastaan sellaisessa tapauksessa, että luotonantaja ei antaisi hallussaan ollutta tietoa pantinantajalle, voidaan sen katsoa olevan vastuussa velallisen maksukyvyn selvittämisessä olevista puutteista. (Jokela ym. 2004, 479 – 480.) Tällaisesta esimerkkinä voisi olla maksuhäiriömerkinnän kertomatta jättäminen. Nordean käytännöstä tässä asiassa voin kertoa, että meillä järjestelmä automaattisesti hakee maksuhäiriötiedot ja siirtää ne edelleen vastuupäätöksen liitetietoihin. Näin ollen tämäkin asia on vieraan pantinantajan tai takaajan tiedossa sitoumusta antaessaan. Jää siis tällöin panttaajan tai takaajan harkintaan, haluaako siitä huolimatta antaa vakuuden. Pääsääntö luonnollisesti on, ettei maksuhäiriömerkintöjä tulisi luotonottajalla olla. Joskus poikkeus kuitenkin saatetaan tehdä. Tässäkin lopullinen harkinta on luotottajalla.

7.6.1 Muutosten vaikutus vieraan pantinantajan asemaan

Silloin, kun velalla on vieras pantinantaja, rajoittaa se myös muutosten tekemistä päävelkasitoumukseen. Tapauksissa, joissa muutoksilla on velallisen vastuuta lisäävä vaikutus, pyydetään vieraalta pantinantajalta kirjallinen suostumus muutokseen.

Nordean panttausehtojen mukaan (s.2) on kuitenkin joitakin sellaisia vähäisiä muutoksia, joihin erillistä suostumusta ei tarvita. Tällaisia ovat esimerkiksi enintään kahden vuoden lyhennysvapaan jakson myöntäminen lainalle, kunhan laina-aika kokonaisuudessaan ei pitene kahta vuotta enempää. Jos lainan alkupe-
räinen laina-aika on alle kymmenen vuotta, kyseisten jaksojen pituus voi olla maksimissaan yksi vuosi.

8 MUUTAMIA PANTTIOIKEUDEN OIKEUSVAIKUTUKSIA

Maakaaren 17:8.1 §:n mukaan velkojalla on oikeus saada pantatun kiinteistön vahingoittumisesta maksettavasta vakuutuskorvauksesta suoritus ennen saamisensa erääntymistä, jollei korvausta ole 2 momentin mukaan suoritettava kiinteistön omistajalle (kiinteistön omistaja kohtuullisessa ajassa korjannut vahingon tai asettanut vakuuden). Jos panttisaaminen on riitainen tai muutoin on epäselvää, kenellä on oikeus korvaukseen, vakuutuksenantajan on pidätyttävä korvauksen maksamisesta.

Pantinhaltijan suostumus on välttämätön tehtäessä muutoksia kiinnitysten etusijajärjestykseen (MK 18:1) sellaisissa tilanteissa, joissa pantinhaltijan asema heikkenee. Tällainen tilanne on esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen, joka kirjataan aina parhaalle etusijalle. Samoin Maakaaren 18:2-6 §:n mukaisiin muutoksiin pantinhaltijan suostumus tarvitaan. Oman työurani aikana ei nyt muistu mieleen yhtään sellaista tapausta, jossa muutoksiin ei olisi suostuttu.

Maakaaren 17:2.2 mukaan velkoja saa panttioikeuden kiinteistöön saamisen syntyessä. Tällöin merkitystä saamisen ajankohdalla on silloin, kun joudutaan miettimään, mitkä velat panttioikeuden piiriin kuuluvat erityisesti pakkotäytäntöönpanotilanteissa ja omistajanvaihdoksissa. Ratkaisevaksi on katsottu ajankohta, jolloin velallista velvoittava sitoumus on annettu. Tärkeää on myös, että velalliselle on luovutettu lainasumma. (Jokela ym. 2004, s. 487 - 488.)

Edellä olevat seikat ovat tärkeitä siksi, että panttioikeuden merkitys tilanteissa, joissa velallinen ei noudata takaisinmaksusuunnitelmaa sovitusti tai on muutoin maksukyvytön, vasta mitataan. Panttioikeuden perimmäinen ajatushan on, että velkoja voi luottaa siihen, että saamisen suoritus on turvattu myös maksuhäiriötilanteissa. Ennen realisointia panttivelkojalla ei vielä ole muita oikeuksia kuin kiinteistön säilyminen panttina sekä se ettei vakuuden arvo alene. Kuten Mikko Kärkkäinen kirjassaan *Kanne ja panttivastuu* (2004,s.12) toteaaakin ”panttivakuuden viimekätisenä sisältönä on vakuuskohteen (tai lähinnä sen arvon) käyttäminen sovitun maksusuorituksen täyttämiseen.”

Velkojalla tulee olla oikeus hyödyntää panttikohteen arvo saadakseen sen suorituksena panttioikeuden turvaamasta saamisoikeudesta. Jos maksusuoritusta ei velalliselta saada sovitusti, velkoja on oikeutettu käynnistämään panttina olevan esineen realisointitoimenpiteet. Näin sen seurauksena toteutuu panttioikeuden lopullinen tarkoitus. (Kärkkäinen 2004, 39 – 40.)

Kärkkäinen tuo esille myös panttioikeuden taloudellisuuden niin velalliselle kuin velkojallekin. Hänen mukaansa luottosuhteissa vallitsee epätäydellinen informaatio velkojan kannalta, koska velallinen tietää tilanteensa lähtökohtaisesti paremmin. Vakuus vaikuttaa alentavasti luoton korkoon ja sitä kautta velallisen luottokustannuksiin. Toisaalta taas velkojan kannalta, panttioikeuden antama suoja ainakin pienentää, ellei jopa poista riskiä. Näin siis kumpikin osapuoli hyötyy tilanteesta. Lisäksi panttioikeudella on luottojärjestelmän toimivuuden kannalta toimivuutta edesauttava vaikutus. (Kärkkäinen 2004, 60 - 61.)

Kiinnityspanttikohteita realisoitaessa tarvitaan aina ulosottoviranomaista. Kiinnityskohde myydään haltijan vaatimuksesta ulosottoviranomaisen toimesta, elleivät pantinomistaja, pantinhaltija ja mahdolliset muut velkojat pääse sopimukseen vapaaehtoisesta myynnistä. (Kärkkäinen 200, 77 – 79.)

Panttioikeuden merkitys huutokauppatilanteessa konkretisoituu etusijajärjestyksen kautta. Ulosottokaaren 5:47 §:

Kiinteistön huutokaupassa saatavilla ja erityisillä oikeuksilla on etuoikeus seuraavassa järjestyksessä:

- 1) täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja konkurssilain 17 luvun 7 §:ssä tarkoitettu korvaus;
- 2) saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, keskenään samalla etuoikeudella;
- 3) saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etuoikeudella;
- 4) kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta, niin että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etuoikeus;

5) ehdolliseen luovutukseen perustuva 26 §:n 1 momentissa tarkoitettu kauppahintasaatava.

Etuoikeusseatavien jälkeen suoritetaan sellaiset muut saatavat, joiden suorittamiseksi kiinteistö on ulosmitattu (etuoikeudeton saatava). Etuoikeudettomilla saatavilla on keskenään sama etuoikeus, jollei velkojien maksunsaantijärjestyksestä annetussa laissa [\(1578/1992\)](#) toisin säädetä.

9 PÄÄTÄNTÄ

Kiinteistöjen panttauksen ja kiinteistöpanttioikeuden merkitystä pankin toiminnassa selvitellessäni huomasin, että ainakin omassa työpaikassani Nordea Pankissa kyseiset asiat ovat hyvin hallinnassa ja työntekijöille ohjeistettuina. Tämän hetkinen taloudellinen tilanne erityisesti saattaa pienellä viiveellä vaikuttaa siihen, miten saamiset tulevat erääntymään. Siksi onkin hyvä, että asiat ovat jo tässä kohdin sellaisessa kunnossa, ettei tarvitse harmitella ainakaan minkään muotoseikkojen aiheuttamia ongelmia.

Se, että käytännön on noudatettava säännöksiä, tuli materiaaliin tutustuessani hyvinkin selväksi. Miten kaikki kiinteistöpanttioikeuden vaiheet esimerkiksi ovat tärkeitä, että panttioikeus yleensä voisi syntyä. Soveltamisen varaa ei juurikaan jää. Normit ovat kohtuullisen selkeitä, ainakin perustapausten ollessa kyseessä. Erityistapauksia ja ongelmallisia panttaustapauksia tulee eteen tasaisin väliajoin. Apua saa silloin paitsi oman pankin sisältä juristeilta myös käräjäoikeuksista. Ne ovat olleet monta kertaa suurena apuna ratkaisuja mietittäessä. Palveluperiaate siis on käytännössäkin totta. Pientä haastetta tosin aiheuttaa eri käräjäoikeuksien erilainen tulkinta samankaltaisissa asioissa.

Käytännön työssä ei aina tule miettineeksi, miksi jokin asia tehdään, niin kuin se tehdään. Tämän työn yhteydessä olen pystynyt lisäämään omaa ymmärtämystäni ja laajentamaan tietojani, niin että niitä voi sitten työssäkin hyödyntää. Pelkästään lähdeluetteloja tarkastelemalla saa hyvän käsityksen siitä, että maakaari ei todellakaan ole ainoa laki, josta vastauksia kiinteistöjen panttauksia koskeviin kysymyksiin tulee etsiä.

Vaikka päivittäin työssäni ratkon näitä kysymyksiä ja teen konkreettisesti panttaukseen ja lainhuudatukseen ja kiinnityksiin liittyviä asiakirjoja, ei voi tuudittautua siihen olotilaan, että osaisi nämä asiat täydellisesti. Jatkuvasti tulee eteen tilanteita, joista voi oppia uutta. Siksi koen, että tämän työn tekemisestä tulee olemaan hyötyä paitsi itselleni niin myös työyhteisölleni, jonka kanssa voin tietoa jakaa.

LÄHTEET

Lainsäädäntö:

Avioliittolaki (1.6.1929/234)
 Kauppakaari (31.12.1734/3)
 Kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554)
 Kiinteistörekisterilaki (16.5.1985/392)
 Laki asiakirjain kuolettamisesta (14.8.1901/34A)
 Laki eräistä yhteisomistussuhteista (25.4.1958/180)
 Laki holhoustoimesta (1.4.1999/442)
 Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (27.3.1987/353)
 Laki luottolaitostoiminnasta (9.2.2007/121)
 Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (19.3.1999/361)
 Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228)
 Maakaari (12.4.1995/540)
 Perintökaari (5.2.1965/40)
 Ulosottokaari (15.6.2007/705)

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (5.12.1996/960)

Viranomaislähteet

HE 189/1998

Oikeuskirjallisuus:

Havansi E. 1996. Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan.
Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus

Jokela M., Kartio L., Ojanen I. 2004. Maakaari. 3. uudistettu painos.
Helsinki: Talentum

Kaisto J. 2006. Pantti tai muu vakuus.
Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys ja Janne Kaisto

Kärkkäinen M. 2004. Kanne ja panttivastuu
Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys ja Mikko Kärkkäinen

Saarnilehto A, Hemmo M, Kartio L 2004. Varallisuusosoikeus
WSOYpro.fi Juridiikkaonline

Tepora J, Kartio L, Koulu R, Wirilander J 2003. Kiinteistön käyttö ja luovutus.
5. painos
Helsinki: Talentum

Wrede R.A. 1947. Esineoikeuden pääpiirteet II. 2.painos
Helsinki

Oikeustapaukset:

KKO 1999:24

KKO 2001:32

Nordea Pankki Suomi Oyj vuosikertomus 2008

www.fkl.fi

Luettu 15.2.2009

www.maanmittauslaitos.fi

Luettu 15.2.2009

LIITTEET

Panttausehdot

Tietoja pantinantajalle liite panttausehtoihin

1 Käsitteiden määrittely

Pantinantaja tarkoittaa panttaussitoumuksen antanutta pantatun omaisuuden panttaushetkellä omistavaa henkilöä. Pantinantajalla tarkoitetaan myös henkilöä, joka panttaussitoumuksen antamisen jälkeen on saanut pantatun omaisuuden omistukseensa.

Panttaus tarkoittaa sitoumusta, jonka perusteella pantinantaja antaa omaisuuttaan (pantin) velkojalle oman tai toisen henkilön velvoitteen (päävelan) suorittamisen vakuudeksi. Päävelka voi olla esim. yksi tai useampi velka- tai takaussitoumus, pankkitakauksen vastasitoumus taikka muu velvoite.

Vierasvelkapanttaus tarkoittaa panttausta, jossa pantti vastaa toisen henkilön päävelan maksamisesta.

Erityispanttaus tarkoittaa panttausta, jossa pantti vastaa panttaussitoumuksessa yksilöidystä yhdestä tai useammasta päävelasta.

Yleispanttaus tarkoittaa panttausta, jossa pantti vastaa panttaussitoumuksessa mainitun velallisen kaikista nykyisistä ja tulevista pääveleista.

Täytepanttaus tarkoittaa panttausta, jossa pantti vastaa pankille siitä osasta päävelkaa, jota ei saada perittyä ensisijaisen pantin arvosta.

Ensisijainen pantti on pantti, joka on sopimuksen tai lain nojalla ensisijaisessa vastuussa päävelasta.

Tililuotto tarkoittaa luotollista tiliä ja muuta limiittityypistä päävelkaa (esim. pankkitakauslimiittiä), jossa käytössä oleva päävelan määrä voi vaihdella sovittuun ylärajaan eli limiittiin asti.

Takautumisoikeus tarkoittaa vierasvelkapantinantajan oikeutta periä velalliselta se rahamäärä, joka on saatu vierasvelkapantinantajan omistamasta pantista rahaksi muuton yhteydessä ja joka on käytetty päävelan maksuun taikka se rahamäärä, jonka vierasvelkapantinantaja on maksanut päävelkaa vähentääkseen panttivastuunsa määrää.

2 Panttivastuun laajuus

Pantinantajan vastuu rajoittuu pantin arvoon ja tuottoon. Tuottoa ovat mm. korkotulo, osakkeista maksettava osinko, vuokratulo huoneistosta, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat panttina ja vuokratulo panttina olevan kiinnityksen kohteesta

Panttaus kattaa myös panttauksen kohteena olevan omaisuuden sijaan tulleen tai sen perusteella saadun omaisuuden.

Jos panttauksen kohteena ovat osakkeet, panttaus kattaa myös panttina oleviin osakkeisiin liittyvän merkintäoikeuden perusteella rahastoannissa ja uusmerkinnässä merkityt osakkeet.

Jos velallinen on laiminlyönyt päävelkaan perustuvan maksuvelvoitteen, pankilla on oikeus ilmoittaa esimerkiksi huoneiston tai kiinteistön vuokratuloon tai osinkoihin kohdistuvasta panttauksesta vuokralaiselle tai osingonmaksajalle milloin tahansa panttaushetken jälkeen.

Jos vierasvelkapantinantaja on pankin nimenomaisella suostumuksella maksanut päävelkaa, maksu vähentää panttivastuun määrää.

Jos saman päävelan vakuudeksi on annettu useampi kuin yksi vierasvelkapantti, pantit vastaavat päävelasta yhteisvastuullisesti, jollei kirjallisesti ole sovittu, että panttivastuu ei ole yhteisvastuullinen. Jos panttivastuun rahamäärä on rajoitettu, kukin pantti vastaa velan maksamisesta rajauksen mukaiseen määrään saakka, kunnes velka on kokonaan maksettu. Yhden pantin perusteella velkojalle suoritettu päävelan lyhennys ei alenna toisen pantin panttivastuuta, jos velkaa on vielä maksamatta toisen pantin panttivastuun mukainen määrä.

Erityispanttaus

Pantti vastaa pankille erityispanttauksessa velallisen yksilöidyn päävelan pääomasta, koroista, viivästyskoroista, pankin maksuista ja palkkioista, pankin perimiskuluista ja -palkkioista sekä päävelasta johtuvista muista maksuvelvoitteista.

Yleispanttaus

Pantti vastaa pankille yleispanttauksessa velallisen kaikkien päävelkojen pääomasta, koroista, viivästyskoroista, pankin maksuista ja palkkioista, pankin perimiskuluista ja -palkkioista sekä pääveleista johtuvista muista maksuvelvoitteista.

Vierasvelkapanttauksessa yleispantin panttivastuu rajoittuu aina panttaussitoumuksessa määriteltyyn rahamääräiseen ylärajaan ja niihin päävelkoihin, jotka syntyvät panttaussitoumuksessa sovittuna aikana. Jollei yleispanttausta ole rajattu edellä olevan mukaisesti, pantti vastaa vain sellaisista pääveleista, joiden myöntämisen yhteydessä pantti on annettu tai jotka olivat syntyneet ennen panttaussitoumuksen antamista ja olivat tuolloin pantinantajan tiedossa.

Täytepanttaus

Täytepanttauksessa panttivastuu ei lisäännä, vaikka ensisijaista panttia vastaan myönnettäisiin lisävelkaa tai se vaihdettaisiin, ellei täytepantinantaja anna tähän suostumustaan.

Panttaus tililuoton vakuudeksi

Tililuoton vakuudeksi annettu pantti vastaa samassa laajuudessa kuin velallinen kaikista limiitin puitteissa myönnettyistä veloista, myös mahdollisista limiitin ylityksistä, koroista, viivästyskoroista, ylityskoroista, pankin maksuista ja palkkioista, pankin perimiskuluista ja -palkkioista sekä pääveleista johtuvista muista maksuvelvoitteista.

Vierasvelkapanttaussitoumuksessa määritellään rahamääräinen yläraja, josta pantti enintään vastaa.

3 Riski viitekoron arvon ja valuuttakurssien muuttumisesta

Jos päävelan korko on sidottu viitekorkoon, velasta maksettava korko muuttuu velkasitoumuksen ehtojen mukaan.

Jos valuuttamääräisissä pääveleissa valuutan kurssi suhteessa Suomen rahaan muuttuu, lyhennysten ja korkojen rahamäärä voi nousta tai laskea.

Viitekoron arvon ja/tai valuuttakurssin muutoksesta aiheutuva velallisen maksettavaksi tulevien lyhennysten ja korkojen rahamäärän kasvaminen lisää vastaavasti pantinantajan panttivastuuta, ei kuitenkaan enempää kuin panttaussitoumuksessa mahdollisesti sovittuun rahamääräiseen ylärajaan asti.

4 Päävelan tai sen vakuuksien muutosten vaikutukset panttivastuuseen **Erityispanttaus**

Jos pantti on annettu pantinantajan oman velan vakuudeksi, päävelan ehtojen muuttamiseen ei tarvita pantinantajan erillistä suostumusta.

Jos päävelan ehtoihin tehdään velallisen vastuuta lisäävä muutos, pankin on pyydettävä vierasvelkapanttauksen antaneelta pantinantajalta kirjallinen suostumus.

Ilman vierasvelkapantinantajan suostumusta voidaan kuitenkin sopia sellaisesta maksuajan pidentämisestä tai muusta päävelan ehdon muutoksesta, jonka vaikutus pantinantajan vastuuseen on vähäinen tai jonka peruste on yksilöity päävelkaa koskevassa sitoumuksessa.

Vähäisiä muutoksia, joihin ei tarvita pantinantajan suostumusta, ovat esimerkiksi velan lyhennyserien lykkäminen siten, että lyhennyksistä vapaa aika on laina-aikana yhteensä enintään kaksi (2) vuotta ja/tai päävelan takaisinmaksuajan muuttaminen siten, että laina-aika pitenee enintään kaksi (2) vuotta, mutta ei kuitenkaan enempää kuin kaksinkertaiseksi alkuperäiseen laina-aikaan verrattuna. Jos päävelan alkuperäinen laina-aika on kuitenkin alle kymmenen (10) vuotta, lyhennyksistä vapaa aika voi olla yhteensä enintään yksi (1) vuosi tai laina-ajan pidennys enintään yksi (1) vuosi ilman vierasvelkapantinantajan suostumusta.

Yleispanttaus

Yleispanttauksissa päävelan ehtoja voidaan muuttaa ilman pantinantajan suostumusta. Panttivastuu ei kuitenkaan lisäännä yli vierasvelkapanttaussitoumuksessa sovitun rahamääräisen ylärajan.

Vakuudesta luopuminen

Pankki voi luopua päävelan vakuudeksi annetusta takauksesta tai muusta vierasvelkapantista vierasvelkapantinantajan vastuun vähenemättä. Pankki voi perustellusta syystä luopua päävelan vakuudeksi annetusta velallisen omistamasta pantista ilman vierasvelkapantinantajan suostumusta, vaikka pankki ei saisikaan velasta maksua tai vakuuden tilalle uutta vakuutta. Vierasvelkapantinantajan panttivastuu ei tällöin vähene. Tällainen vakuudesta luopuminen vierasvelkapantinantajan vastuun vähenemättä ei kuitenkaan ole mahdollista, jos vakuus olisi lain perusteella ensisijaisessa vastuussa päävelan suorittamisesta.

5 Pantinantajan oikeus rajoittaa vastuutaan panttauksen voimassaoloaikana

5.1 Erityispanttaus

Erityispanttauksessa pantinantaja ei voi yksipuolisesti rajoittaa vastuutaan panttaussitoumuksen antamisen jälkeen.

5.2 Yleispanttaus

Vierasvelkapanttauksessa pantinantaja voi yleispanttauksen voimassaoloaikana ilmoittaa ajankohdan, jonka jälkeen syntyvistä pääveleista pantti ei vastaa. Rajoitus tulee voimaan, kun pantinantajan ilmoitus on saapunut pankille, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa. Muulla pantinantajalla kuin vierasvelkapantin antaneella pantinantajalla ei ole oikeutta rajoittaa vastuutaan.

5.3 Panttaus tililuoton vakuudeksi

Pantinantaja voi vierasvelkapanttauksessa panttauksen voimassaoloaikana ilmoittaa ajankohdan, jonka jälkeen syntyvästä päävelasta pantti ei vastaa. Rajoitus tulee voimaan, kun pantinantajan ilmoitus on saapunut pankille, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa. Muulla pantinantajalla kuin vierasvelkapantin antaneella pantinantajalla ei ole oikeutta rajoittaa vastuutaan.

6 Pankin ilmoitukset vierasvelkapantinantajalle ja vierasvelkapantinantajan tiedonsaantioikeus

6.1 Ilmoitukset viivästyksistä, vakuuksien realisoineista ja vakuuksista luopumisista vierasvelkapantinantajalle

Pankki ilmoittaa pantinantajalle kirjallisesti päävelkaa koskevasta maksuviivästyksestä tai velallisen konkurssista kuukauden kuluessa maksuviivästyksen tai konkurssin alkamisesta sekä päävelkaan liittyvistä muiden vakuuksien realisoineista. Pantti vastaa konkurssin johdosta erääntyneelle saatavalle kertyneistä viivästyskoroista konkurssin alkamisesta lukien.

Pankki ilmoittaa pantinantajalle, mikäli pankki luopuu velallisen omistamasta pantista kokonaan ilman, että pankki saa pantista maksua tai uuden pantin.

6.2 Ilmoitus vierasvelkapanttauksessa yleispantinantajalle lisävelan myöntämisestä

Pankki ilmoittaa viivytyksettä pantinantajalle lisävelan myöntämisestä yleispanttia vastaan.

Pantinantajalla on oikeus pyynnöstä saada pankilta jäljennös siitä asiakirjasta, jolla velalliselle on myönnetty lisävelkaa.

Jos pantti on kahden tai useamman henkilön yhteisomistuksessa ja lisävelkaa myönnetään panttia vastaan vain joillekin yhteisomistajista, pankki ilmoittaa muille yleispantin omistajille lisävelan myöntämisestä jälkikäteen.

6.3 Ilmoitukset tililuoton ylityksestä ja pääomasta vierasvelkapantinantajalle

Jos velallinen ylittää tililuotolle sovitun ylärajan, pankki lähettää ylityksestä kirjallisen ilmoituksen pantinantajalle. Pantinantajalle ei ilmoiteta sovitun ylärajan ylityksestä, joka johtuu korkojen, viivästyskorkojen, pankin maksujen ja palkkioiden sekä päävelkasitoumuksista johtuvien muiden maksuvelvoitteiden liittämisestä pääomaan.

Pankki ilmoittaa pantinantajalle tililuotosta päävelan maksamattoman pääoman kuuden kuukauden väliajoin.

6.4 Ilmoituksen saapuminen

Pankin lähettämän kirjallisen ilmoituksen katsotaan saapuneen pantinantajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty osoitteeseen, jonka pantinantaja on viimeksi ilmoittanut pankille tai maistraatille.

6.5 Pantinantajan oikeus saada tietoja

Vierasvelkapantinantajalla on oikeus pyynnöstä saada tietoja pankilta päävelasta ja velallisen maksukykyyn vaikuttavista seikoista. Tiedonsaantioikeudesta kerrotaan tarkemmin Tietoja pantinantajalle -liitteessä.

7 Pantin säilytys ja hoito

7.1 Pantinantajan velvollisuudet

Pantinantajan velvollisuutena on

- hoitaa panttioikeuden kohteena olevaa omaisuutta siten, ettei sen arvo alene riittämättömän huolenpidon vuoksi tai muutoin pantinantajan toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi
- huolehtia panttioikeuden kohteena olevan omaisuuden riittävästä vakuuttamisesta sekä maksaa omaisuuteen kohdistuvat erääntyneet vakuutusmaksut, vuokrat, yhtiövastikkeet ja muut näihin verrattavat maksut,
- myötävaikuttaa omalta osaltaan siihen, että pankki pystyy huolehtimaan kohdassa 7.2 mainituista toimenpiteistä, sekä
- huolehtia muista vastaavista velvoitteista.

Kun vakuutena on kokonaiseen kiinteistöön, kiinteistön määräälaan, määräraosan tai käyttöoikeuteen vahvistettu kiinnitys, on panttioikeuden kohteena olevan omaisuuden oltava vakuutettu vähintään palovahingon korvaavalla vakuutuksella. Pankilla on tarvittaessa oikeus pyytää vakuutusyhtiöistä tietoja panttioikeuden kohteena olevaan omaisuuteen liittyvistä vakuutuksista.

7.2 Pankin toimenpiteet pantin säilytyksessä

Pankki on velvollinen säilyttämään panttia hyvin, mutta ei hoitamaan sitä.

Pankki kirjaa pantatulle arvo-osuustilille kiellon siirtää pantattu arvo-osuustili toiselle tilinhoitajayhteisölle.

Pankilla on oikeus, mutta ei ilman eri sitoumusta velvollisuutta

- ryhtyä omaisuuden säilyttämiseksi tarpeellisiin toimiin, esimerkiksi tilin tai arvo-osuustilin avaamiseen
- ryhtyä pantattujen arvopapereiden irtisanomisen tai vaihtamisen taikka niihin liittyvien kuponkien erääntymisen vuoksi tarvittaviin toimenpiteisiin
- ryhtyä arvo-osuusmuotoista panttia koskeviin lainsäädännön mukaisiin toimenpiteisiin
- estää pantatun saatavan tai muun oikeuden lakkaaminen
- ryhtyä kohdassa 7.1 tarkoitettuihin toimiin, jollei pantinantaja ole huolehtinut velvollisuuksiensa täyttämisestä sekä
- ryhtyä muihin tarpeellisiin toimenpiteisiin panttioikeuden ja pantin arvon säilyttämiseksi.

Pankki ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu sellaisten tehtävien hoitamatta jättämisestä, joita pankki edellä olevan mukaisesti ei ole velvollinen hoitamaan.

7.3 Pantin säilyttämiseen ja hoitoon liittyvät kustannukset

Pantinantaja ja pantti vastaavat kaikista pantin säilyttämiseen ja hoitoon liittyvistä kustannuksista. Pankilla on oikeus periä ja veloittaa pantinantajan tililtä voimassa olevan Palveluhinnaston mukaiset maksut ja palkkiot sekä aiheutuneet kustannukset toimenpiteistä, jotka pankki on tehnyt pantinantajan puolesta tämän laiminlyötyä kohdan 7.1 mukaiset velvollisuutensa. Pankki ilmoittaa veloituksesta etukäteen tai laskuttaa maksut erikseen. Pankki ilmoittaa maksun tai palkkion muutoksista julkaisemalla muutoksen Palveluhinnastossaan.

Perittävien maksujen ja palkkioiden panttaussitoumuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevat määrät ilmenevät Palveluhinnastosta. Pantinantajalta perittävien yleisimpien maksujen ja palkkioiden perusteet ovat seuraavat:

- päävelkasuhteeseen liittyvien, pantinantajalle hänen pyynnöstään laadittavien todistusten antaminen ja lähettäminen,
- luottoasiakirjoihin tarvittavien vakuutustodistusten, isännöitsijäntodistuksen tms. hankkiminen, vakuuden vaihtaminen pantinantajan aloitteesta,
- vakuutena olevien osakkeiden, obligaatioiden ym. arvopapereiden hoitaminen joko panttaussitoumuksen tai erillisen toimeksiannon perusteella,
- maksetun luoton vakuuden säilyttäminen ja hoitaminen arvopaperisäilytyksessä, kun pantinantaja ei pyynnöstä huolimatta ole noutanut vakuutta,
- luoton vakuuden lähettäminen toiseen konttoriin tai pankkiin vastaanottokuitauksen hankkimiseksi,
- jälkipanttisopimuksen laatiminen,
- kiinnityksen hakeminen, kuolettaminen ja kiinnityksen etuoikeusjärjestyksen muuttaminen.

Muiden mahdollisesti perittävien maksujen ja palkkioiden perusteet ja voimassa olevat määrät ilmenevät Palveluhinnastosta. Palveluhinnasto on nähtävillä pankin kaikissa toimipaikoissa.

8 Pantin rahaksi muutto ja käyttö päävelan maksuun

Pankilla on oikeus käyttää pantista kertyvät varat päävelan, korkojen, pankin Palveluhinnaston mukaisten maksujen ja palkkioiden sekä pankin perimiskulujen ja -palkkioiden maksamiseksi.

8.1.1 Pantin käyttö päävelan maksuun

Jos velallinen jättää maksamatta erääntyneen päävelan tai sen osan, pankilla on oikeus muuttaa pantti rahaksi 8.2 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

Jos pantti on annettu pankille vakuudeksi kahden tai useamman eri velallisen pääveloista tai yhden velallisen useamman päävelan vakuudeksi, pankilla on oikeus määrätä, minkä saatavan suorituksesi panttia käytetään.

Jos pantteja on useampia kuin yksi, pankki saa määrätä, missä järjestyksessä ne muutetaan rahaksi. Pankin ei tarvitse ensin muuttaa rahaksi velallisen antamaa panttia. Ensisijainen pantti on kuitenkin muutettava rahaksi ennen täytepanttia. Samoin pankilla on oikeus määrätä, hakeeko se saatavansa mahdollisilta takaajilta tai joltakin heistä vai muuttaako se ensin pantit tai jonkun niistä rahaksi.

8.1.2 Täytepantin käyttö päävelan maksuun

Pankilla on oikeus muuttaa täytepantti rahaksi, kun ensisijainen pantti on myyty tai kun ulosotossa on todettu, että ensisijaisen pantin myynnille on este.

Pankki voi muuttaa täytepantin rahaksi myös, jos pantinantaja on päävelan erääntymisen jälkeen ilmoittanut pankille, ettei hän vaadi ensisijaisen pantin myyntiä.

Jos velallinen säilyttää ensisijaisena panttina olevan omaisuuden yksityishenkilön velkajärjestelyssä tai yrityksen saneerausessa, velkoja saa muuttaa täytepantin rahaksi ja käyttää rahat päävelan tai sen osan maksuun siltä osin, kuin maksuohjelman mukaan ei kerry suoritusta. Jos pantin rahaksi muutossa tällöin jää varoja, panttaus kattaa pantin sijaan tulleet varat, joiden tallettamista varten pankilla on oikeus avata tili.

8.2 Menettely panttia rahaksi muutettaessa

Pankki ilmoittaa pantinantajalle päävelan tai sen osan erääntymisen jälkeen siitä, että pantti myydään, jollei saatavaa makseta yhden kuukauden pituisen ajan kuluessa ilmoituksesta. Pankilla on kuitenkin oikeus myydä pantti edellä sanotun estämättä, jos määräajan noudattamisesta ilmeisesti aiheutuisi pantin arvon alenemisen takia olennaista vahinkoa.

Pankki saa muuttaa pantin rahaksi, mikäli erääntynyt päävelka tai sen osa on kuukauden kuluttua em. ilmoituksesta huolimatta edelleen maksamatta. Mikäli panttina ovat pantinantajan pääasiassa asuntonaan käyttämän huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, edellä mainittu määräaika on kaksi kuukautta.

Mikäli panttina on henkivakuutukseen perustuva oikeus, pankki saa käyttää vakuutuksen takaisinostoarvon päävelan maksuksi, jos päävelkaa on ensiksi vaadittu vakuutuksenottajalta, joka ei ole sitä suorittanut kahden kuukauden kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Pankin on meneteltävä pantin rahaksi muutossa huolellisesti. Pantti voidaan muuttaa rahaksi julkisella huutokaupalla, arvopaperipörssissä, kiinteistönvälittäjän kautta tai muulla pankin sopivaksi katsomalla tavalla. Pankki ilmoittaa pantinantajalle kirjallisesti rahaksi muutettavan ja mahdollisen huutokaupan ajan ja paikan etukäteen.

Pantti realisoidaan osapuolten kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla kuitenkin siten, etteivät pankin saatavat vaarannu.

Pantattujen pankissa olevien varojen katsotaan heti erääntyneen maksettavaksi riippumatta siitä, mitä varojen nostosta ja irtisanomisesta on sovittu. Pankilla on tällöin oikeus välittömästi veloittaa tiliä saatavansa määrällä. Tällöin talletukselle maksetaan tilisopimuksessa sovittu korko talletuspäivästä talletuksen päättymispäivään.

Pankki saa pantinantajaa kuulematta tutustua panttioikeuden kohteena olevaan omaisuuteen sekä esitellä sitä mahdollisille ostajille ja ryhtyä kaikkiin esittelemisen edellyttämiin toimenpiteisiin, kuten esimerkiksi avauttaa talonmiehen, isännöitsijän tai viranomaisen avulla ovi sellaiseen huoneistoon, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat panttina. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä pankki ilmoittaa niistä pantinantajalle kirjeitse.

9 Vierasvelkapantinantajan takautumisoikeus ja oikeus panttiin

Vierasvelkapanttauksen antaneella pantinantajalla on oikeus saada velalliselta pantin rahaksi muutossa saatu päävelan maksuun käytetty määrä tai se rahamäärä, jolla pantinantaja on maksanut päävelkaa vähentääkseen panttivastuunsa määrää.

Omasta velasta pantin antaneella pantinantajalla ei ole takautumisoikeutta takaajiin eikä oikeutta muiden pantinantajien antamiin pantteihin.

9.1 Takautumisoikeus velalliseen nähden

Jos pantin rahaksi muutossa saadut varat käytetään velan maksuun tai jos vierasvelkapantinantaja on pankin nimenomaisella suostumuksella maksanut päävelkaa vähentääkseen panttivastuun määrää, päävelan vakuutena tuolloin oleva velallisen omaisuus on panttina myös vierasvelkapantinantajan takautumissaatavasta, jolloin pankilla ei ole oikeutta luovuttaa panttia velalliselle ilman vierasvelkapantinantajan suostumusta. Jos velallisen omaisuus on vakuutena myös pankin muusta saatavasta, pankilla on vierasvelkapanttauksen antanutta pantinantajaa parempi oikeus velallisen pantiksi antamaan omaisuuteen.

Jos kysymyksessä on täytepanttaus, pankilla on parempi oikeus ensisijaisessa vastuussa olevaan panttiin vain, jos päävelka on maksettu vain osittain tai jos ensisijaisessa vastuussa oleva pantti on ennen täytepanttaussitoumuksen antamista annettu vakuudeksi myös pankin muusta saatavasta.

9.2 Lisävelan myöntäminen muita vakuuksia vastaan

Pankilla on oikeus myöntää velallisen antamaa panttia vastaan uutta velkaa. Tällöin pankilla on vierasvelkapantinantajaa parempi oikeus velallisen antamaan panttiin myös uuden velan osalta, ei kuitenkaan ilman vierasvelkapantinantajan erikseen antamaa suostumusta, jos kysymyksessä on täytepanttaus tai jos vierasvelkapantti on muutettu rahaksi ja varoja on käytetty päävelan maksuun tai vierasvelkapantinantaja on suorittanut päävelkaa pankille panttaussitoumuksen perusteella.

Pankilla on oikeus myöntää takauksia ja muita vierasvelkapantteja vastaan uutta velkaa pantinantajan vastuun siitä vähenemättä.

9.3 Takautumisoikeus takaajiin ja muihin vierasvelkapantteihin nähden

Pantinantajalla ei ole takautumisoikeutta takaajiin tai muihin vierasvelkapantteihin nähden, ellei niin ole erikseen sovittu.

Pankilla on oikeus vapauttaa takaajat ja muut vierasvelkapantti pantinantajan vastuun siitä vähenemättä.

Mikäli muun pantin omistavat velallinen ja toinen henkilö yhdessä, ei toisen henkilön omistama osuus ole panttina vierasvelkapantinantajan takautumissaatavasta, elleivät pantinantajat ole toisin sopineet.

10 Takaajan oikeus velallisen antamaan panttiin

Jos päävelan vakuutena on velallisen antaman pantin lisäksi takaus ja takaaja maksaa päävelan tai osan siitä, päävelan vakuutena maksuhetkellä oleva velallisen omaisuus on takausehtojen mukaisesti panttina myös takaajan takautumissaatavasta.

11 Pantinantajan ilmoitusvelvollisuus

Pantinantajan on ilmoitettava pankille viivytyksettä nimensä ja osoitteensa muutoksesta.

Pantinantaja on velvollinen ilmoittamaan pankille pantin tai sen osan omistajanvaihdoksista ja toimittamaan saantokirjasta kopion pankille.

Maksettuaan päävelkaa vierasvelkapantinantajan on, turvatakseen mahdollisen oikeutensa toisen henkilön antamaan päävelan panttiin, kirjallisesti ilmoitettava ja esitettävä tarpeellinen selvitys pankille maksusta sekä mahdollisesta 9.3. kohdassa tarkoitetusta pantinantajien välisestä sopimuksesta.

12 Pankin oikeus siirtää tai jakaa pantti

Pankilla on oikeus siirtää tai jakaa pantti päävelan siirron yhteydessä sekä sopia siitä, miten pantti saatavan siirron jälkeen kattaa pankin ja siirron saajan saatavan.

Pantinantajan vastuu ei siirron tai jaon johdosta lisäännä.

13 Panttia koskevat veroseuraamukset

Pantinantaja vastaa kaikista panttiin liittyvistä veroseuraamuksista ja viranomaisten määräämistä maksuista.

14 Päävelan maksu ja pantin pidättäminen

Panttaus on päävelan maksusta huolimatta aina voimassa, jos päävelan maksu peräytetään takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain, tuomioistuimen päätöksen tai muun vastaavan syyn perusteella. Pankki voi perustellusta syystä pidättää panttia hallussaan päävelan maksamisen jälkeen pidempään kuin kolme kuukautta.

15 Päävelan eräännyttäminen ja pantinantajan ennenaikainen suoritus

Päävelan eräännyttämisestä ja pantinantajan ennenaikaisesta suorituksesta kerrotaan tarkemmin Tietoja pantinantajalle -liitteessä.

16 Luottotietojen käyttäminen

Pankki käyttää luottoa myöntäessään ja valvoessaan sekä takausta ja panttausta hyväksyessään sitoumuksenantajan henkilöluottotietoja. Luottotiedot hankitaan Suomen Asiakastieto Oy:n luottotietorekisteristä.

17 Ylivoimainen este

Sopijapuoli ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä tai vastaavasta syystä aiheutuvasta sopijapuolen toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

Sopijapuoli on velvollinen ilmoittamaan toiselle sopijapuolelle niin pian kuin se on mahdollista häntä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä. Jos ylivoimainen este koskee pankkia, pankki voi ilmoittaa asiasta valtakunnallisissa päivälehdissä.

18 Oikeuspaikka ja sovellettava laki

Pantinantaja voi nostaa tästä panttauksesta aiheutuvia riitaisuuksia koskevan kanteen pankkia vastaan pankin kotipaikan käräjäoikeudessa tai sen Suomessa sijaitsevan paikkakunnan käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä on asuinpaikkansa. Jollei pantinantajalla ole asuinpaikkaa Suomessa, riitaisuudet käsitellään pankin kotipaikan käräjäoikeudessa.

Tähän sopimussuhteeseen sovelletaan Suomen lakia.

Tämä liite on laadittu Finanssialan Keskusliitossa

Panttaus

Panttauksessa pantinantaja antaa omaisuuttaan vakuudeksi velan maksamisesta. Vierasvelkapanttauksessa pantinantaja antaa omaisuuttaan toisen henkilön velvoitteen eli päävelan maksamisesta. Päävelan ehdot sitovat myös vierasvelkapantinantajaa. Vierasvelkapantinantajan vastuu päävelasta rajoittuu pantin arvoon ja sen tuottoon. Muulla omaisuudellaan vierasvelkapantinantaja ei päävelasta vastaa.

Päävelka

Päävelka on yksi tai useampi velka tai pankin saatava, josta pantti vastaa. Pantti vastaa päävelan pääomasta sekä panttaussitoumuksen perusteella koroista, viivästyskoroista, kuluista ja muista liitännäiskustannuksista.

Yksityinen pantinantaja

Yksityinen pantinantaja on vierasvelkapantin antanut yksityishenkilö. Muuna kuin yksityisenä pantinantajana pidetään pantin antanutta yhteisöä sekä sellaista yksityishenkilöä, joka pantin antaessaan on velallisyriityksen toimitusjohtaja, hallituksen tai hallintoneuvoston jäsen, vastuunalainen yhtiömies tai yhteisön perustaja taikka jolla on suoraan tai välillisesti vähintään kolmasosa velallisosakeyhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä taikka vastaava omistus- tai määräämisvalta muussa velallisyhteisössä.

Yksityisenä pantinantajana ei pidetä omasta velastaan pantin antanutta henkilöä.

Erityispanttaus

Erityispanttauksessa pantti vastaa panttaussitoumuksessa mainitusta yhdestä tai useammasta päävelasta. Muista velallisen veloista pantti ei vastaa.

Yleispanttaus

Yleispanttauksessa ei erikseen mainita päävelkaa vaan pantti vastaa kaikista velallisen pankilta saamista nykyisistä ja tulevista veloista ja vastuista.

Yksityisen pantinantajan antamassa yleispanttauksessa panttivastuuta rajoitetaan aina sekä päävelan rahamäärän että ajan suhteen. Sovittu aika rajoittaa panttivastuuta siten, että pantti vastaa sovitun ajan kuluessa syntyvistä pääveloista.

Muu kuin omasta velastaan pantin antanut voi rajoittaa vastuutaan ilmoittamalla pankille ajankohdan, jonka jälkeen syntyvistä uusista pääveloista pantti ei vastaa. Ilmoitus on syytä tehdä kirjallisesti. Pantti vastaa kuitenkin aiemmin syntyneiden päävelkojen koroista ja muista liitännäiskustannuksista. Rajoitus tulee voimaan, kun pantinantajan ilmoitus on saapunut pankille, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa.

Pantin käyttö päävelan maksuun

Pankki ilmoittaa pantinantajalle, kun päävelka tai sen osa on erääntynyt. Pankki saa muuttaa pantin rahaksi, mikäli erääntynyt päävelka tai sen osa on kuukauden kuluttua ilmoituksesta edelleen maksamatta. Mikäli panttina on asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan pantinantajan omaa asuntoa, on em. aika 2 kuukautta. Pantti pyritään myymään siten, että siitä saadaan mahdollisemman hyvä hinta.

Pantinantaja voi myös erikseen sopia pankin kanssa siitä, että pantin myynnin sijaan pantinantaja maksaa pankille pantin käyvän arvon päävelan maksuksi.

Pankki ei ole velvollinen perimään päävelkaa ensin velalliselta. Pankki ei myöskään ole velvollinen perimään päävelkaa ensin muista vakuuksista, ellei kysymyksessä ole täytepantti. Täytepanttauksesta kerrotaan tarkemmin seuraavassa kohdassa.

Täytepanttaus

Täytepanttauksessa täytepantti vastaa päävelasta vain, jos pankki ei saa riittävää suoritusta päävelan ensisijaiseksi pantiksi annetusta omaisuudesta. Ensisijainen pantti on muutettava rahaksi ensin ja saadut varat on käytettävä panttivastuiden maksamiseen. Päävelan maksua voidaan vaatia täytepantista heti, kun ensisijainen pantti on myyty vaikka velallinen ei ole maksukyvytön.

Yksityisen pantinantajan antama panttaus on aina täytepanttaus, jos päävelka on myönnetty pääasiallisesti asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja jos kyseinen asunto tai vapaa-ajan asunto on päävelan vakuutena. Tällöin kyseinen asunto on ensisijainen pantti. Muussa tapauksessa kysymyksessä on täytepanttaus vain, jos niin on sovittu panttaussitoumuksessa. (Tämä kappale ei koske muuta kuin yksityistä pantinantajaa.)

Jos on sovittu, että pantti vastaa ensin myös muista veloista, pankilla on oikeus käyttää pantti ensisijaisesti niiden maksuun.

Jos velallisella on omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain mukaista lainaa (HAL), asunto on aina ensisijaisesti valtion takaaman lainan vakuutena. Kiinteistöjen ja vuokraoikeuksien osalta panttina ei ole kyseinen kiinteistö, vaan siihen kohdistuvat panttikirjat. Ensisijaisena panttina ovat vain ne panttikirjat, jotka ovat asuntoon tai vapaa-ajan asuntoon liittyvän päävelan vakuutena. Kiinteistöä tai vuokraoikeutta voi rasittaa myös näitä paremmalla etusijalla olevia panttikirjoja, joiden haltijoilla on parempi oikeus kiinteistön myyntihintaan.

Pankilla on oikeus vaatia täytepantista maksua vasta sen jälkeen, kun ensisijainen pantti on myyty tai kun ulosotossa on todettu, että sen myynnille on este. Jollei täytepantinantaja kuitenkaan halua, että ensisijainen pantti myydään tai hän ei halua odottaa ensisijaisen pantin myyntiä esimerkiksi viivästyskorkojen kertymisen vuoksi, hän voi maksaa päävelan tai sen osan tai suostua antamansa pantin myyntiin.

Yksityisen pantinantajan oikeus maksaa päävelkaa velan maksuaikataulun mukaisesti

Jos päävelka irtisanotaan ennenaikaisesti maksettavaksi, yksityisellä pantinantajalla on oikeus maksaa päävelka sen maksuaikataulun mukaisesti, joka oli voimassa ennen päävelan irtisanomista.

Tämä edellyttää, että yksityinen pantinantaja maksaa viivästyneet maksuerät pankin asettamassa vähintään kuukauden pituisessa ajassa. Lisäksi edellytetään, että yksityisen pantinantajan antaman pantin arviodaan riittävän jäljelle jäävän päävelan maksuun. Ellei pantin arvo riitä jäljelle jäävän päävelan maksuun, tulee päävelan pääoman maksamisesta asettaa toinen pantti tai muu vakuus, jonka arviodaan riittävän päävelan pääoman suorittamiseksi. Pankilla ei ole velvollisuutta hyväksyä muuta takausta kuin pankin, valtion, kunnan tai vastaavan yhteisön antama takaus.

Pantinantajan oikeus maksaa päävelka

Pantinantajalla on oikeus maksaa erääntynyt päävelka samoin edellytyksin kuin velallisella. Kun päävelka on erääntynyt velallisen maksettavaksi, pantinantaja saa oma-aloitteisesti maksaa päävelan, vaikka pankki ei sitä vielä olisikaan häneltä vaatinut. Näin pantinantaja voi estää viivästyseuraamusten kertymisen.

Pantinantajalla on oikeus myös maksaa erääntymätön päävelka, jos velallisella olisi oikeus maksaa velka ennen aikaisesta. Jos päävelka on kulutusluotto, velallinen tai pantinantaja voi maksaa velan ennen aikaisesta milloin tahansa. Jos velallisella olisi velvollisuus maksaa pankille kuluja päävelan maksusta, pantinantajan on maksettava samat kulut, jos hän maksaa velan.

Jos pankilla olisi velallisen sopimusrikkomuksen (esim. maksuviivästyminen) perusteella oikeus irtisanoa päävelka, pantinantaja saa maksaa päävelan ennen aikaisesta. Muulla kuin yksityisellä pantinantajalla ei panttausehtojen mukaan ole tätä oikeutta.

Pantinantajan tekemät maksut vähentävät panttivastuun määrää vain siinä tapauksessa, että pantinantaja on nimenomaisesti sopinut maksusta etukäteen pankin kanssa tai jos koko päävelka maksetaan.

Pantinantajan oikeus saada tietoja

Pantinantajalla on pyynnöstä oikeus saada pankilta päävelkaa koskevia tietoja.

Lisäksi yksityisellä pantinantajalla on panttaussitoumuksen voimassa ollessa pyynnöstä oikeus saada pankilta tietoja velallisen muista veloista ja sitoumuksista, rekisteröidyistä maksuhäiriöistä sekä muista velallisen maksukykyyn vaikuttavista seikoista. Pydyttyjen tietojen on oltava sellaisia, että niillä voidaan olettaa olevan merkitystä pantinantajalle. Pantinantajan on maksettava pankille palveluhinnaston mukainen kohtuullinen maksu tietojen luovuttamisesta aiheutuneista kustannuksista. Pankilla ei ole velvollisuutta erikseen ryhtyä selvittämään velallisen maksukykyyn liittyviä seikkoja. Muulla kuin yksityisellä pantinantajalla ei panttausehtojen mukaan ole tätä oikeutta.

Pankki ilmoittaa vierasvelkapantinantajalle päävelan maksuviivästyksistä ja lisäluoton myöntämisestä yleispanttausta vastaan sekä puolivuositain panttauksen kattaman tililuoton käytetystä pääomasta.

Pantinantajan on hyvä oman etunsa vuoksi seurata velallisen taloudellista asemaa.

Takautumisoikeus velallista kohtaan

Jos pantin rahaksi muutossa saadut varat käytetään velan maksuun tai pantinantaja suorittaa päävelkaa pankille panttaussitoumuksen perusteella, vierasvelkapantinantajalla on oikeus saada velalliselta panttauksen perusteella pankille suorittamansa päävelan määrä viivästyskorkoineen. Velallinen on kuitenkin näissä tapauksissa usein varaton.

Takautumissaatava velallista kohtaan vanhentuu velan vanhentumisaikana mukaan, kuitenkin aikaisintaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun pantti käytettiin velan maksuun tai kun pantinantaja maksoi panttauksen perusteella päävelkaa.

Muiden panttien ja takaajien vapauttaminen

Pankilla on oikeus ilman pantinantajan suostumusta vapauttaa päävelan muut vierasvelkapantit ja takaukset. Vastuuseen jäävän pantin vastuu ei tällöin vähene.

Pankilla on perustellusta syystä oikeus ilman pantinantajan suostumusta vapauttaa myös päävelallisen antama pantti. Vastuuseen jäävän pantin vastuu ei tällöin vähene. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi pantin vaihtaminen toiseen vakuuteen.

Pantinantajan oikeus panttiin

Jos vierasvelkapantti käytetään päävelan maksuun, pantinantajalla on oikeus saada takautumissaatavalleen maksu velallisen antamasta päävelan pantista. Ennen kuin vierasvelkapanttia on käytetty päävelan maksuun, pankilla on oikeus myöntää velallisen antamaa panttia vastaan uutta velkaa ja luovuttaa se pois. Pankilla on siis velallisen antamaan panttiin parempi oikeus kuin vierasvelkapantinantajalla. Täytepantinantajan oikeudesta panttiin on kerrottu edellä kohdassa täytepanttaus.

Pantinantajalla ei ole oikeutta vierasvelkapanttiin.

Jos pantin omistavat velallinen ja muu henkilö yhdessä, vierasvelkapantinantajalla ei ole takautumisoikeutta muun henkilön omistamaan osuuteen pantista. Takautumisoikeus velallisen omistaman osuuden osalta on epävarma.

Takautumisoikeuden turvaaminen

Jotta vierasvelkapantinantaja turvaisi takautumisoikeutensa velallista kohtaan sekä oikeutensa velallisen antamaan panttiin, hänen on syytä erikseen ilmoittaa pankille pantinantajana tekemästään maksusta sekä säilyttää kuitit huolellisesti.

Jos vierasvelkapantinantaja ryhtyy perimään saatavaansa velalliselta, hän voi todistaa saatavansa kuiteilla.

Jos velallisen antamasta pantista ei ole maksettu koko päävelkaa tai jos se on myös muiden velkojen vakuutena, vierasvelkapantinantaja saa oikeuden velallisen antamaan panttiin pankin saatavan jälkeen.

Panttaukset tililuottojen vakuudeksi

Tililuotoilla tarkoitetaan luotollisia tilejä ja muita limiittityyppejä luottoja. Tililuoton yksityinen pantinantaja ja yksityistakaaja voivat niin halutessaan määrätä ajankohdan, jonka jälkeen syntyvästä päävelasta pantti tai takaaja ei vastaa. Pantti vastaa kuitenkin ilmoituksen jälkeenkin syntyvistä panttivastuulla olevista päävelan koroista ja muista liitännäiskustannuksista. Rajoitus tulee voimaan, kun pantinantajan ilmoitus on saapunut pankille, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa.

Rajoitusilmoitus on syytä tehdä kirjallisesti.

Yhden yksityisen pantinantajan tai takaajan tekemä rajoitus ei vähennä muiden vastuuta.

Jos tililuoton vakuutena on velallisen oma omaisuus, ei hänellä ole oikeutta rajoittaa panttivastuutaan.

Velallisen velkajärjestelyn, yrityssaneerauksen tai muun virallismenettelyn vaikutus panttivastuuseen

Pankin oikeus periä velalliselta oleva saatavansa velallisen antamasta pantista määräytyy vahvistetun velkajärjestelyn tai yrityssaneerauksen maksuohjelman mukaan. Velkajärjestely ei kuitenkaan vaikuta velkojan panttioikeuden pysyvyyteen tai sisältöön.

Pankki saa periä päävelan aikaisempien ehtojen mukaisesti vierasvelkapantin antajan pantista, vaikka päävelan ehtoja olisi velallisen osalta muutettu velkajärjestelyssä, yrityssaneerauksessa, konkurssilain 21 luvussa tarkoitetussa sovinnossa tai päätöksellä, jonka pesänselvittäjä on tehnyt perintökaaren 19 luvun 12 a §:n nojalla.

Jos velallinen säilyttää vakuutena olevan omaisuuden yksityishenkilön velkajärjestelyssä tai yrityksen saneerauksessa, pankki saa vaatia velallisen velasta annetusta täytepantista vain sitä osaa päävelasta, jolle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta. Täytepantti ei kuitenkaan vastaa viivästyskorosta, joka maksuohjelman aikana kertyisi velallisen maksettavaksi määrätulle velalle.

Jos velallisen antama pantti myöhemmin muutetaan rahaksi, pankki voi vaatia täytepantin antaneelta vierasvelkapantin antajalta suoritusta aikaisempien ehtojen mukaisesti lukuun ottamatta maksuohjelman ajalta kertyneitä viivästyskorkoja.

Eräännyttämistoimen kohdistaminen pantinantajaan

Jos päävelan erääntyminen edellyttää velalliseen kohdistettua irtisanomista tai muuta eräännyttämistointia, pankki saa vaatia maksua pantista vain, jos eräännyttämistoimi on kohdistettu sekä velalliseen että pantinantajaan. Täytepantinantajan maksuvelvollisuuden alkamisesta kerrotaan edellä kohdassa täytepanttaus.

Yritys velallisena

Jos pantti on annettu yrityksen, yhteisön tai säätiön velasta, on velallisena itse yritys, eivätkä sen omistajat tai jäsenet tai toimielinten jäsenet. Joissakin yritysmuodoissa kuitenkin omistajat ovat henkilökohtaisessa vastuussa velkojen maksamisesta.

Osakeyhtiö

Jos velallinen on osakeyhtiö, yhtiön omistajat eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa velan maksamisesta.

Kommandiittiyhtiö

Jos velallinen on kommandiittiyhtiö, yhtiön lisäksi velasta vastaavat kommandiittiyhtiön vastuunalaiset yhtiömiehet. Äänettömät yhtiömiehet eivät ole velkavastuussa.

Avoin yhtiö

Jos velallinen on avoin yhtiö, yhtiön lisäksi velasta vastaavat kaikki yhtiömiehet.

Toiminimi

Jos velallinen on toiminimi, kysymyksessä on yksityinen elinkeinonharjoittaja, joka vastaa henkilökohtaisesti toiminimen nimissä ottamastaan velasta.

Osuuskunta

Osuuskunnan jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista.

Yhdistys

Rekisteröidyn yhdistyksen jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa yhdistyksen veloista.

Säätiö

Säätiön hallituksen tai muun toimielimen jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa säätiön veloista.

Pankin oikeus pidättää pantti

Pankki luovuttaa yleensä pantin takaisin pantinantajalle heti, kun päävelka on maksettu. Pankilla on kuitenkin oikeus pidättää panttia hallussaan 3 kuukautta päävelan maksusta, koska päävelan maksu voi peräytyä, jos maksu on tehty esimerkiksi lähellä maksajan konkurssin alkamista. Erityistilanteissa pankki saattaa pidättää panttia pidempään kuin 3 kuukautta.