



Vaasan yliopisto  
UNIVERSITY OF VAASA

Miika Santala

# **Takausvakuutus asuntoluototuksessa**

Talousoikeuden  
pro gradu -tutkielma

Talousoikeuden maisteriohjelma

Vaasa 2022

---

**VAASAN YLIOPISTO****Akateeminen yksikkö**

|                          |                                    |                      |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Tekijä:</b>           | Miika Santala                      |                      |
| <b>Tutkielman nimi:</b>  | Takausvakuutus asuntoluototuksessa |                      |
| <b>Tutkinto:</b>         | Kauppatieteiden maisteri           |                      |
| <b>Oppiaine:</b>         | Talousoikeus                       |                      |
| <b>Työn ohjaaja:</b>     | Vesa Annola                        |                      |
| <b>Valmistumisvuosi:</b> | 2022                               | <b>Sivumäärä:</b> 71 |

---

**TIIVISTELMÄ:**

Pankkilainsäädäntö edellyttää asunnonostajalta aiempaa suurempaa omaa pääomaa lainan saamisen edellytyksenä. Samaan aikaan pankeille asetetut vaatimukset asuntolainan vakuuksien laadun suhteen ovat kiristyneet. Takausvakuutus mahdollistaa luotonhakijalle asuntolainan saamisen pienemmällä omarahoitusosuudella. Takausvakuutusta ei juurikaan ole tutkittu Suomessa asuntolainojen vakuutena, joten tutkimuksen voidaan nähdä olevan tarpeellinen ja ajankohtainen.

Tutkimuksessa tarkastellaan, miten takausvakuutus sijoittuu suomalaiseen lainsäädäntöön ja millainen sopimuskokonaisuus muodostaa takausvakuutuksen. Tarkastelu on rajattu asuntoluoton vakuutena käytettäviin takausvakuutuksiin. Sopimuskokonaisuutta tarkastellaan vain vakuutuksenottajan ja vakuutuksenantajan välisten sopimusten osalta. Tutkimuksessa eri sopimuksille pyritään löytämään merkityksiä osana sopimuskokonaisuutta, mutta tarkoituksena ei ole luoda valmiita sopimuksia.

Tutkimusongelmia lähestytään oikeusdogmaattisesta näkökulmasta. Tutkimuksessa määritellään tosiasiallinen asuntoluoton myöntöprosessi, jossa takausvakuutusta voidaan käyttää. Lähdeaineistona on käytetty kirjallisuuslähteitä ja lakeja. Lähdeaineistoa systematisoidaan tutkimusongelmiin vastaamiseksi rajatussa kontekstissa.

Takausvakuutuksen kannalta keskeisiä lakeja ovat vakuutuslakilaki ja laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta. Takausvakuutusta käytetään asuntoluoton vakuutena, joten pankkilainsäädäntö vaikuttaa takausvakuutuksen sopimuskokonaisuuteen. Sovellettava lainsäädäntö on tahdonvaltaista, mutta takausvakuutuksen käyttötarkoitus ei salli koko säädännöstä poikkeamista. Takausvakuutus koostuu vakuutuskirjasta, vakuutusehdoista ja takaussitoumuksesta. Tutkimuksessa havaittiin vakuutusehtojen merkityksen korostuvan sopimuskokonaisuudessa verrattuna muihin vahinkovakuutuksiin. Vakuutusehtojen perusteella tulee tuottaa useita eri prosesseja takausvakuutuksen voimassaolon aikana. Tämän tutkimuksen perusteella tunnistettiin, että takausvakuutusta on syytä tutkia laajemmin.

---

**AVAINSANAT:** takausvakuutus, luotonmyöntö, takaus, vakuutus

## Sisällys

|  |    |
|--|----|
| KUVIO- JA KAAVALUETTELO                    | 5  |
| LYHENNELUETTELO                            | 6  |
| 1 Johdanto                                 | 7  |
| 1.1 Tausta                                 | 7  |
| 1.2 Tutkimuskysymykset                     | 9  |
| 1.3 Tutkimuksen rajaukset                  | 13 |
| 1.4 Tutkimuksen rakenne                    | 14 |
| 2 Takausvakuutuksen keskeiset osat         | 16 |
| 2.1 Vakuutus                               | 16 |
| 2.2 Vakuutus sopimus                       | 18 |
| 2.3 Vakuutus sopimuksen elinkaari          | 20 |
| 2.3.1 Vakuutus sopimuksen synty            | 20 |
| 2.3.2 Vakuutus sopimuksen muutokset        | 21 |
| 2.3.3 Vakuutus sopimuksen päätyminen       | 22 |
| 2.4 Takaus                                 | 23 |
| 2.4.1 Maksuvelvollisuuden laajuus          | 27 |
| 2.4.2 Regressio oikeus                     | 28 |
| 3 Takausvakuutuksen sopimuskokonaisuus     | 29 |
| 3.1 Hakemusvaihe                           | 29 |
| 3.2 Takausvakuutuksen vaatimukset          | 31 |
| 3.3 Takausvakuutuksen elinkaari            | 31 |
| 3.4 Takausvakuutuksen suhde lainsäädäntöön | 33 |
| 3.5 Sopimuskokonaisuus                     | 34 |
| 3.6 Vakuutus kirja                         | 37 |
| 4 Vakuutusehtojen merkitys ja prosessit    | 40 |
| 4.1 Määritelmät                            | 44 |
| 4.1.1 Vakuutus määrä                       | 45 |
| 4.1.2 Vakuutus tapahtuma                   | 45 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.1.3 | Vakuutusmaksu                                | 46 |
| 4.2   | Prosessit                                    | 47 |
| 4.2.1 | Takauksen myöntäminen                        | 47 |
| 4.2.2 | Korvausprosessi                              | 48 |
| 4.2.3 | Irtisanominen ja muuttaminen                 | 49 |
| 4.2.4 | Auditointi                                   | 50 |
| 4.3   | Yleiset sopimustekniset ehdot                | 51 |
| 5     | Omavelkainen erityistakaussitoumus           | 53 |
| 5.1   | Takaussitoumuksen keskeinen sisältö          | 53 |
| 5.2   | Takaustyyppi                                 | 55 |
| 5.3   | Luototussuhteen laskenta                     | 56 |
| 5.4   | Omavelkainen takaus                          | 57 |
| 5.5   | Takausvakuutuksen takaus                     | 58 |
| 6     | Tutkimustulosten systematisointi             | 60 |
| 6.1   | Takausvakuutus suomalaisessa lainsäädännössä | 60 |
| 6.2   | Takausvakuutuksen sopimuskokonaisuus         | 63 |
| 6.3   | Tutkimuksen onnistumisen arviointi           | 65 |
|       | Lähteet                                      | 68 |

## KUVIO- JA KAAVALUETTELO

### Kuviot

|   |    |
|---|----|
| Kuvio 1. Takauksen oikeudelliset suhteet        | 25 |
| Kuvio 2. Takauksen suhde lainsäädäntöön         | 26 |
| Kuvio 3. Takausvakuutuksen suhde lainsäädäntöön | 33 |
| Kuvio 4. Sopimussuhteet                         | 36 |
| Kuvio 5. Vakuutusehdot                          | 43 |
| Kuvio 6. Takausvakuutuksen suhde lainsäädäntöön | 62 |
| Kuvio 7. Takausvakuutus                         | 63 |

### Kaavat

|  |    |
|--|----|
| Kaava. 1 Luototussuhteen laskentakaava | 56 |
|--|----|

## LYHENNELUETTELO

|         |   |
|---------|---|
| FIVA    | Finanssivalvonta                                      |
| KSL     | Kuluttajansuojalaki 38/1978                           |
| TakausL | Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999 |
| VakLL   | Laki Vakuutusluokista 526/2008                        |
| VakSL   | Vakuutuslaki 543/1994                                 |

# 1 Johdanto

Luvussa lähestytään tutkimusaihetta kertomalla taustaa kansallisesta asuntolainamarkkinasta ja sen haasteista lainan vakuuksien suhteen. Tausta-kappaleessa kerrotaan myös takausvakuutuksesta jo tehdystä tutkimuksesta. Taustan jälkeen määritellään kaksi keskeistä tutkimuskysymystä, joita tutkimuksessa ratkaistaan. Tutkimuskysymykset kappaleessa esitellään tutkimukseen valitut tutkimusmenetelmät ja käytettävät oikeuslähteet.

Takausvakuutuksen tarkastelunäkökulmaa halutaan rajata alaluvussa tutkimuksen rajoitukset. Tutkimuksessa keskitytään tarkasteluun kansallisesta näkökulmasta. Myös tarkasteltavat sopimukset on rajattu vakuutuksenottajan ja vakuutuksenantajan välisiin sopimuksiin. Viimeisessä alaluvussa esitetään tutkimuksen rakenne. Luvussa käydään läpi kunkin luvun keskeinen sisältö ja johtopäätökset.

## 1.1 Tausta

Suomalaisten kotitalouksien nettovarallisuudesta suurin osa muodostuu omasta pääasiallisesta asunnosta kaikissa ikäluokissa. Asuntovarallisuutta kartutetaan usein pankkilainalla. Suomalaisten velkataakka on kasvanut yhtäjaksoisesti vuodesta 2000 alkaen. Asuntolainalla velkaantuminen oli nopeinta vuosien 2002 ja 2008 välillä, mutta sittemmin asuntolainoista on siirrytty taloyhtiölainoihin, joiden määrä on kasvanut voimakkaasti 2010-luvun aikana.<sup>1</sup>

Finanssikriisin jälkeen pankkien sääntelyä on kiristetty lukuisin eri vaatimuksin. Pääoma-, likviditeetti-, omavaraisuus- ja raportointivaatimuksia on tiukennettu. Pankkilainsäädännössä myös luotonantoa on pyritty ohjaamaan useilla eri tiukennuksilla. Pankkitoiminnan sääntely-ympäristön kiristyminen on havaittavissa myös rahanpesun estämisen ja asiakkaan tuntemisvelvollisuuden säädösten jatkuvana tiukentumisena. Vuonna 2018

---

<sup>1</sup> Tilastokeskus 2016

voimaan astui myös IFRS<sup>2</sup> 9 -kirjanpitostandardi, joka velvoittaa pankkeja tekemään arvon alentumiskirjauksia odotetun luottotappiomallin mukaisesti.<sup>3</sup> Luotonottajille on asetettu velvoitteita ja ehtoja asuntolainan saamisen edellytykseksi.

Ostettava asunto käy asuntolainan vakuudeksi 70–80 prosenttisesti kauppahinnasta määritellyn arvon mukaan. Vakuusarvotus vaihtelee pankkikohtaisesti.<sup>4</sup> Suomessa Finanssivalvonta saa määritellä enimmäisluototussuhteen, jonka mukaan ensiasunnon ostajat saavat ottaa lainaa korkeintaan 95 prosenttia ostettavan kohteen kauppahinnasta. Vastaavasti muut asuntolainanottajat saavat ottaa lainaa korkeintaan 85 prosenttia ostettavan kohteen arvosta<sup>5</sup>. Lainanottajalla täytyy olla omaa pääomaa tai muuta vakuutta 5–15 % ostettavan kohteen arvosta.

Oman rahoituksen lisäksi Suomessa käytetään lisävakuutena yleensä muita kiinteistöjä, asunto-osakkeita, arvopapereita tai muuta helposti rahaksi muutettavaa omaisuutta.<sup>6</sup> Vuodesta 1996 lähtien on mahdollista ollut käyttää valtioneuvoston takauksia, jossa valtionkonttori takaa asunnonostajan omistusasuntoon ottaman lainan 1,5 prosentin takausvastuusta laskettua maksua vastaan.<sup>7</sup> Valtioneuvoston takaus on hinnaltaan varsin kilpailukykyinen. Valtioneuvoston takaus sisältää kuitenkin lukuisia ehtoja, jotka tekevät sen käytöstä haastavaa. Sittemmin markkinoille on tullut kotimaisten vakuutuslaitosten myöntämiä vakuutuksia, joissa vakuutusyhtiö takaa myönnettävän luoton osittain. Takausvakuutus on lainanottajan näkökulmasta lisävakuus, kun taas pankin näkökulmasta vakuutus<sup>8</sup>.

Vakuudet edellyttävät olemassa olevaa varallisuutta tai lähipiiriin kuuluvan henkilön riskinottoa. Käytännössä varallisuuden kerryttäminen on usein pitkä prosessi. Vaikka muut

---

<sup>2</sup> International Financial Reporting Standards.

<sup>3</sup> Finanssiala Ry 2018.

<sup>4</sup> Kontkanen 2009: 176

<sup>5</sup> FIVA 4/02.08/2019. Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakuusvälineiden soveltamisesta, Finanssivalvonta.

<sup>6</sup> Asuntolainan vakuudet, Nordea.

<sup>7</sup> Laki omistusasuntojen valtioneuvoston takauksesta. 28.3.1996/204 1 § - 5 § ja 14 §.

<sup>8</sup> OmaTakauksen ominaisuudet, Nordea.



lainansaannin edellytykset täytyisivät, ei luotonhakijalle voida välttämättä myöntää lainaa lisävakuuden puuttumisen vuoksi. Asuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti, minkä seurauksena esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ensiasunnonostaja voi tarvita jopa 100 000 euroa omaa pääomaa saadakseen kaksion kantakaupungista ilman lisävakuuksia. Edellä mainitussa tilanteessa luotonhakijalla on mahdollisuus korvata lisävakuus tai omarahoitusosuus takausvakuutuksella maksua vastaan. Mikäli asuntojen hinnat nousevat edelleen samalla kuin lainsäädäntö kiristyy, voi takausvakuutuksella tai sen kaltaisella tuotteella olla suuri merkitys muun muassa ensiasunnonostajan näkökulmasta. Takausvakuutukselle näyttäisi olevan tarvetta nykyisillä asuntolainamarkkinoilla, mutta aihetta ei ole juuri tutkittu. Pekka Siukonen on teoksessaan Takausvakuutus tutkinut takausvakuutusta yrityskäytössä, mutta henkilöasiakkaiden asuntolainan vakuutena aihetta ei ole tutkittu lainkaan. Tässä tutkimuksessa pyritään selvittämään takausvakuutuksen juridista luonnetta ja rakennetta, kun sitä käytetään asuntolainan vakuutena.

## **1.2 Tutkimuskysymykset**

Tässä tutkimuksessa tutkitaan takausvakuutuksen muodostamaa sopimuskokonaisuutta keskeisen lainsäädännön näkökulmasta. Tavoitteena on selvittää, miten takausvakuutus muodostaa käyttökelpoisen vaihtoehdon perinteisille vakuuksille pankin, asiakkaan ja vakuutusyhtiön näkökulmasta. Tutkimuksessa tuodaan esille takausvakuutuksessa sovellettava sääntelykehikko. Lisäksi pohditaan mitä tulee ottaa huomioon, jotta takausvakuutusta voidaan käyttää asuntolainoituksessa. Tutkimukselle on tarvetta, koska asuntoluotonantoon perustuva lainsäädäntö on tiukentunut, joten asuntoluototus vaatii yhä enemmän omaa pääomaa asunnonostajilta. Takausvakuutus tarjoaa mahdollisuuden asunnon ostamiseen pienemmällä omalla pääomalla.

Keskeiset tutkimuskysymykset ovat:

- 1) Miten takausvakuutus sijoittuu suomalaiseen lainsäädäntöön?
- 2) Millainen on takausvakuutuksen muodostava sopimuskokonaisuus?

Tutkimus on muodoltaan lainopillinen tutkimus. Lainopillisessa tutkimuksessa muodostetaan lainopillinen arvio oikeuslähteistä. Aulis Aarnion mukaan oikeuslähteet eli tulkintaperusteet voidaan jakaa kolmeen kategoriaan niiden velvoittavuuteen perustuen: vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin.<sup>9</sup> Suomen lakiin ei ole kirjattu suoria säädöksiä takausvakuutuksesta. Takausvakuutuksen sääntely koostuu vakuutus- ja pankkitoimialaa säätelevistä laeista, takauslaista ja oikeustoimilain yhdistelmästä. Takausvakuutukseen liittyen ei ole lainkaan kotimaista oikeuskäytäntöä, koska ai-  
hetta ei ole käsitelty oikeudessa.

Tutkimuksen kannalta keskeiset oikeuslähteet ovat kirjoitettu laki, oikeuskirjallisuus ja oikeusperiaatteet. Laki on vahvasti velvoittava oikeuslähde, oikeustiede ja oikeusperiaatteet ovat sallittuja oikeuslähteitä. Vaikka takausvakuutuksesta ei löydy tuomioistuinratkaisuja, löytyy tuomioistuinratkaisuja paljon takauksen ja vakuutuksen osalta. Näitä ratkaisuja on jo aiemmin tutkittu merkittävästi, eikä niiden liittämistä osaksi tarkastelua voi pitää mielekkäänä. Tutkimuksessa käytetyistä oikeuslähteistä laki on vahvasti velvoittava ja sen soveltamatta jättäessään tuomari syyllistyy virkavirheeseen.<sup>10</sup> Oikeustiede ja oikeusperiaatteet ovat muodoltaan sallittuja oikeuslähteitä, joiden soveltamatta jättämisestä ei ole olemassa ennakoituja seurauksia, mutta niillä voidaan vahvistaa tulkintaa. Oikeustiede on jo oikeuden tutkimuksella systematisoitua lainoppia. Oikeustiede on auktoriteettilähde ja sen asema ei ole Suomessa yhtä vahva kuin saksalaisessa oikeuskäytännössä, jossa oikeustiedettä voidaan pitää ratkaisun perusteena vaan sen arvo perustuu muista oikeuslähteistä valmiiksi järjesteltyyn kannanottoon.<sup>11</sup> Oikeusperiaatteita eivät ole itsenäisiä oikeuslähteitä, vaan ne on muodostettu muihin oikeuslähteisiin perustuen. Oikeusperiaatteisiin perustuen ei voida tehdä tulkintoja, mutta niitä tulee käyttää apuna arvopohjaisessa tulkinnassa.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Aarnio 1989: 220–221.

<sup>10</sup> Aarnio 1989: 220–221.

<sup>11</sup> Tuori 200: 175.

<sup>12</sup> Siltala 2003: 497.

Takausvakuutuksen kannalta keskeisiä oikeusperiaatteita ovat varallisuus oikeuden oikeusperiaatteet. Varallisuus oikeuden keskeisiä oikeusperiaatteita ovat sopimuksen sitovuus ja sopimusvapaus, yhdenvertaisuusperiaate, kohtuullisuusperiaate, lojaliteetti ja tiedonantovelvollisuus, hyvän tavan vastaisuus ja vilpittömän mielen suoja.

Sopimuksen sitovuudella tarkoitetaan, että sopimusosapuolet ovat vastuussa sopimuksen sisällön mukaisista oikeusvaikutuksista. Sopimuksen sitovuudesta voidaan kuitenkin poiketa ylivoimaisen esteen ilmetessä. Sopimusvapaudella viitataan täysvaltaisen sopimusosapuolten mahdollisuuksiin sitoa omaa tahtoaan haluamallaan tavalla ilman lain asettamia esteitä tai rajoituksia.

Yhdenvertaisuusperiaatteella tarkoitetaan sopimusosapuolten yhdenvertaista lähtötilannetta. Sopimusosapuolten yhdenvertaisuus mahdollistaa sopimusvapauden. Usein nähtävä kuluttaja ja elinkeinonharjoittaja sopimusosapuolet eivät ole yhdenvertaisina sopimusosapuolina, joten lainsäätäjällä on nähnyt tarpeelliseksi turvata heikomman osapuolen asemaa. Tätä kutsutaan heikomman suojaksi, jonka tarkoituksena on säilyttää yhdenvertaisuus sopimussuhteessa tai kompensoida yhdenvertaisuuden puutetta. Heikomman suoja ilmenee laissa esimerkiksi kuluttajansuojalainsäädäntönä.

Kohtuusperiaate asettaa kohtuullisuusvaatimuksen sopimusehdon seuraukselle. Kohtuutonta sopimusta ei tarvitse pitää vaan kohtuuttoman sopimusehdon seurauksena on oikeustoimen sovittelu. Kohtuuttomuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon osapuolten asema, oikeustoimen sisältö ja oikeustointa tehtäessä vallinneet seikat.

Sopimusosapuolten välillä vallitsee myös niin sanottu lojaliteettivelvollisuus, jonka perusteella sopimusosapuolet ovat velvollisia ottamaan huomioon kohtuullisissa määrin myös toisen sopimusosapuolen velvollisuudet. Tällä kuvataan myös sopimuksen yhteistoiminnallista luonnetta. Sopimusosapuolet ovat velvollisia antamaan toiselle sopimusosapuolelle tiedoksi myös sopimuksen kannalta keskeiset tiedot ja tätä kutsutaan tiedonantovelvollisuudeksi. Edellä mainittujen periaatteiden lisäksi sopimus oikeudellisiin

periaatteisiin voidaan lukea hyvä tapa. Hyvä tapa perustuu yleiseen moraalikäsitteeseen ja arvoihin. Hyvän tavan määrittely yleispätevästi on mahdotonta, mutta kaikkien sopimusten tulisi olla hyvän tavan mukaisia.<sup>13</sup>

Lainopillisessa tutkimuksessa oikeuslähteistä eli tulkintaperusteista muodostetaan lainopillinen arvio tulkintametoodeilla. Tässä tutkimuksessa korostuu sanamuodon mukainen tulkinta ja systemaattinen tulkinta. Sanamuodon mukaisessa tulkinnessa kirjoitettua lakia tulkitaan sen arkikielenmukaisessa merkityksessä, mutta toisaalta sanamuodoille voidaan tunnistaa erityisiä oikeudellisia merkityksiä. Tutkimuksessa sovellettava systemaattinen tulkinta on sanamuodon mukaista tulkintaa laajempaa ja tulkittaessa otetaan huomioon muut oikeusnormit, oikeudenalan yleiset opit, oikeuden teoria, oikeusjärjestyksen systematiikka ja logiikka. Edellä mainittujen metodien korostuminen johtuu saatavilla olevasta lähdeaineistoista.

Oikeusnormit voivat olla keskenään ristiriidassa, jolloin sovelletaan seuraavia ratkaisunormeja.

1. Hierarkkisesti ylempi normi syrjäyttää alemmpitasoisen (*lex superior derogat legi inferiori*).
2. Uudempi normi syrjäyttää aiemmin säädetyin normin, jollei uudemman normin voimaansaantoa koskevat säädökset muuta sano (*lex posterior derogat legi priori*).
3. Erityisnormi syrjäyttää yleisnormin (*lex specialis derogat legi generali*).
4. Uudempi normi ei syrjäytä aiempaa erityisnormia, ellei toisin ole säädetty (*lex posterior generalis non derogat legi priori speciali*).<sup>14</sup>

Tutkimuksessa asetetaan takausvakuutukselle vaatimukset, jotka takausvakuutuksen tulee pystyä täyttämään. Takausvakuutuksen vaatimukset on asetettu käytännön lähtökohdista perustuen ja ne määrittelevät halutun lopputuloksen. Tutkimuksessa esitellään ensin

---

<sup>13</sup> Saarnilehto ym. 2011.

<sup>14</sup> Hirvonen 2011:42.

käsiteltävään asiaan liittyvät oikeuslähteet ja todetaan käytännön asiantila asuntolainan vakuutena käytettävästä takausvakuutuksesta vaatimusten perusteella. Viimeisenä suoritetaan tulkinta ja muodostetaan lainopillinen arvio sääntelyn sisällöstä.

### **1.3 Tutkimuksen rajaukset**

Takausvakuutusta voi tarkastella useista eri näkökulmista. Lainsäädännön laajuuden vuoksi on tärkeää määrittää tälle tutkimukselle rajaukset. Tutkimusta rajaamalla pyritään siihen, että tutkimuksessa saadaan vastaukset tutkimuskysymysten kannalta olennaisiin seikkoihin.

Tässä tutkimuksessa takausvakuutusta käsitellään kansallisessa ympäristössä.

Tutkimus ei huomioi takausvakuutuksen kansainvälisiä ulottuvuuksia. Kansainvälinen vertailu jätetään tutkimuksen ulkopuolelle, koska tutkimuksen pääpaino on Suomessa sovellettavassa kansallisessa lainsäädännössä. Takausvakuutuksen tarjoajana on oltava kotimainen vakuutusyhtiö, samoin vakuutuksen ottavan pankin on oltava Suomessa toimiva, jotta tämän tutkimuksen tulokset ovat sovellettavissa käytäntöön. Yhtenä tutkimuksen rajauksena ovat takausvakuutukselle asetetut ehdot sen käytön suhteen. Takausvakuutuksen tulee olla käytettävissä asuntolainoitukseen, pankeille myytävä ja sen pitää skaalautua pankkitoimintaan.

Vakuutus sopimukset laaditaan vakuutusyhtiön toimesta, joten sopimusta laatiessa vakuutusyhtiön näkökulma korostuu. Tutkimuksessa keskitytään vakuutusyhtiön ja pankin välisiin takausvakuutuksen kannalta keskeisiin sopimuksiin. Takausvakuutuksen toimintaan liittyy useita sopimuksia, kuten tietojenkäsittelysopimus ja lakisääteiset tiedonantovelvollisuuslomakkeet. Näiden sopimusten käsittely ei ole tutkimuskysymysten kannalta olennaista, joten näitä sopimuksia ei käsitellä tässä tutkimuksessa tarkemmin.

Tässä tutkimuksessa keskitytään takausvakuutuksen olemukseen eikä käsitellä keskeisiä sopimusoikeudellisia sopimusehtoja, kuten vahingonkorvaus- tai vastuunvapauslausekkeitä, joilla on vaikutusta myös takausvakuutuksen sopimuksissa. Sopimusoikeudellisten

sopimusehtojen soveltaminen riippuu sopimuksen laatijan tavoitteista, joten näiden ehtojen käsittelemistä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena tutkimuskysymyksiin vastaamisen kannalta.

Tutkimuksen tavoitteena ei ole laatia valmista sopimuskokonaisuutta vaan selvittää, mitkä asiat vaikuttavat takausvakuutuksen sopimuskokonaisuuteen. Lopullinen sopimusehtojen laatiminen on subjektiivista ja riippuu aina vakuutuksenantajan tavoitteista.

#### **1.4 Tutkimuksen rakenne**

Tutkimuksen ensimmäisessä luvussa eli johdannossa, esitellään aihealue, tutkimuskysymykset ja keskeisimmät rajaukset. Johdantoluvussa esitellään tutkimuksessa käytetyt tutkimusmenetelmät ja aineistot.

Tutkimuksen teoriaosuus jakaantuu kahteen erilliseen lukuun. Luvussa kaksi esitellään vakuutusta ja takausta yleisellä tasolla. Luvun tarkoituksena on määritellä vakuutuksen ja takauksen käsitteet. Tarkoituksena on esitellä vakuutuksen ja takauksen oikeudellinen kehys. Vakuutuksen käsitteen lisäksi luvussa määritellään vakuutus sopimus ja sen elinkaaren eri vaihteet: vakuutus sopimuksen synty, vakuutus sopimuksen muutokset ja vakuutus sopimuksen päättyminen. Luku on rakennettu takausvakuutus kontekstissa, joten muun muassa kuvioissa esitetyt osapuolet on määritelty takausvakuutukseen soveltuvina. Takaukseen liittyy maksuvelvollisuuden laajuus ja regressioikeus, jotka esitellään tässä luvussa lyhyesti. Takausvakuutuksen oikeudellinen perusta muodostuu vakuutuksesta ja takauksesta.

Kolmannessa luvussa sovelletaan toisen luvun teoriaa ja keskitytään takausvakuutukseen. Aluksi kuvataan takausvakuutuksen käytännön prosessi, joka liittyy takauksen syntyyn. Luvussa esitellään hakemusvaihe, takausvakuutuksen vaatimukset ja elinkaari sekä takausvakuutuksen suhdetta lainsäädäntöön ja siihen liittyvään sopimuskokonaisuuteen. Vaikka takausvakuutusta onkin tutkittu, voidaan huomata asuntolainoituksen muuttavan takausvakuutuksen ehtojen rakennetta merkittävästi.

Neljännessä luvussa keskitytään takausvakuutuksen sopimuskokonaisuuden kannalta eniten tietoa tarjoavan sopimuksen sisältöön eli vakuutusehtoihin. Kappaleessa määritellään vakuutusehtojen minimivaatimukset eli vakuutusmäärä, vakuutustapahtuma ja vakuutusmaksu sekä avataan ehdoille asetettuja merkityksiä. Vakuutusehtojen pitää pystyä tuottamaan erinäisiä prosesseja, joita ovat esimerkiksi takauksen myöntäminen, korvausprosessi, irtisanominen ja muuttaminen sekä auditointi. Vakuutusehtojen havaitaan olevan takausvakuutussopimuksen ydin, jolla takausvakuutus toimii. Vakuutusehdot ovat sopimuskokonaisuuden ydin, määrittelevät takausvakuutuksen keskeisen sisällön ja ne muistuttavat muodoltaan eniten varsinaista sopimusta vakuutuskirjan olleessa enemmänkin todistus.

Viidennessä luvussa kappaleessa esitellään takaussitoumuksen keskeistä sisältöä ja merkitystä. Ensin määritellään takaukselle annetut vaatimukset ja tämän jälkeen tutustutaan kuinka enimmäisluototussuhde vaikuttaa takaukseen. Jos takausvakuutusta halutaan käyttää asuntoluoton vakuutena, vaikuttaa pankkilainsäädäntö voimakkaasti juuri takaussitoumuksen sisältöön.

Kuudennessa ja tutkimuksen viimeisessä luvussa tehdään yhteenveto tutkimuksen havainnoista sekä pyritään vastaamaan tutkimuskysymyksiin. Yhteenvedossa esitellään takausvakuutuksen toimintaa kokonaisuudessaan, ja arvioidaan, että onnistuttiinko tutkimuksessa vastaamaan varsinaisiin tutkimuskysymyksiin. Viimeisessä luvussa arvioidaan tehtyä tutkimusta sekä esitellään aiheeseen sopivia jatkotutkimusmahdollisuuksia. Lopuksi arvioidaan takausvakuutuksen merkitystä asuntolainojen vakuutena tulevaisuudessa.

## 2 Takausvakuutuksen keskeiset osat

Takausvakuutuksessa yhdistyvät sanat vakuutus ja takaus. Vakuutus ja takaus ovat molemmat itsenäisiä kokonaisuuksia, joita säännellään erikseen omissa laeissaan. Takausvakuutus yhdistää takauksen ja vakuutuksen yhdeksi kokonaisuudeksi, mutta tälle kokonaisuudelle ei kuitenkaan ole olemassa valmista lainsäädäntöä.

Ensimmäisenä määritellään vakuutus käsitteenä ja kuvataan vakuuttamisen edellytykset eli ominaisuudet. Tämän jälkeen määritellään vakuutus sopimus, sen synty ja elinkaari yleisellä tasolla. Lopuksi kerrotaan takauksen keskeisistä ominaisuuksista ja piirteistä. Käsitteitä rajataan takausvakuutuksen kannalta keskeisiin piirteisiin. Tästä syystä esimerkiksi kuviot on esitetty takausvakuutukseen sopivasta näkökulmasta. Tutkimuksessa pyritään esittelemään vakuutus sopimus lakia vain tutkimuksen kannalta olennaisilta osin vahinkovakuutuksiin soveltuena.

Toisessa alaluvussa käsitellään takauksen olemusta ja oikeudellisia suhteita. Takaus on esitetty takausvakuutuksen näkökulmasta yleisellä tasolla. Luvussa kerrotaan myös takauksen velvoitteista sen osapuolille ja elinkaaresta. Myöhemmin tutkimuksessa tässä luvussa käsitellyjä aiheita sovelletaan takausvakuutukseen tarkemmin.

### 2.1 Vakuutus

Rantalan ja Kivisaaren mukaan vakuutus on menettely, jolla riskin alaiset yritykset tai henkilöt eli vakuutusnottajat sopivat vahinkojen tasaamisesta siihen erikoistuneen liikelaitoksen eli vakuutusnottajan kanssa siten, että riskin toteutuessa vakuutusnottaja korvaa vahingot. Vakuutusnottajat suorittavat korvauksensaantioikeuden vastineeksi vakuutusmaksua vakuutusnottajalle. Edellä kuvattua vakuutusnottajan ja vakuutusnottajan välistä sisällöltään määrättyä oikeussuhdetta kutsutaan vakuutukseksi.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 74–75.



Vakuutuksen määrittelyssä on täsmennettävä vakuutuksen viisi keskeistä ominaisuutta ja tunnusmerkkiä, jotta vakuutuksen kuvaus vastaa vakiintunutta käytäntöä. Kohteena olevan riskin tulee olla ennalta arvaamaton ja sen toteutumisen tulee olla epävarmaa, joten sattumanvaraisuus on yksi vakuutuksen ominaisuuksista. Vahinko, jonka vakuutus korvaa, tulee olla ennalta sovittu. Toinen vakuutuksen ominaisuus onkin vahingonmahdollisuuden edellytys, joka erottaa vakuutuksen arpajaisista tai vedonlyönnistä. Kolmantena ominaisuutena on vakuutusmaksun ja riskin vastaavuus. Vakuutusmaksujen ja vakuutettujen riskien tulee olla tasapainossa vakuutusten hoitokustannukset huomioiden pitkällä aikavälillä. Tavanomaiseen vakuutuksen määrittelyyn kuuluva neljäs vaatimus on, että järjestelyn tulee koskea lukuisia riskiyksiköitä ja vakuutuksenottajia. Yleensä vakuutettava riski on sellainen, että se on samankaltainen suuren joukon kesken ja vakuutusyhtiö tasaa riskiä toiminnallaan. Viides vakuutuksen ominaisuus on erillinen subjekti eli vakuutuksenantajan tulee olla vakuutuksenottajasta riippumaton laitos. Vakuutuksenantajan tulee aina olla vakuutuksenottajasta riippumaton taho.<sup>16</sup>

Vakuutuksia myöntävät erilliset siihen erikoistuneet instituutiot eli vakuutusyhtiöt. Vakuutusyhtiöiden toiminta on laissa tarkoin säänneltyä. Suomalainen vakuutustoiminta on perinteisesti jaettu yksityis- ja sosiaalivakuutukseen. Sosiaalivakuutukset perustuvat lainsäädäntöön. Työ- ja kansaneläkevakuutukset ovat esimerkkejä sosiaalivakuutuksista. Yksityisvakuutukset perustuvat vakuutuksenantajan ja vakuutuksenottajan solmimiin sopimukseen, joiden sisältöä ei määritellä laeilla yleisiä määräyksiä lukuun ottamatta. Yksityisvakuutusta harjoittavat yksityiset vakuutuslaitokset, kuten vakuutusyhtiöt. Sosiaalivakuutusten hoitaminen taas on jaettu yksityisten ja julkisten laitosten kesken.<sup>17</sup>

Yksityisvakuutuksen tunnuspiirteenä on vakuutussopimuksen sisällön vapaasti sovittava luonne. Yksityisvakuutukset voidaan jakaa henkilö- ja vahinkovakuutuksiin. Tässä tutkimuksessa keskitytään vahinkovakuuttamiseen, jolla tarkoitetaan vakuutusta, joka ote-

---

<sup>16</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 2; Rantala & Kivisaari 2020: 76–79.

<sup>17</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 85–86.

taan korvausvelvollisuuden tai muun varallisuusvahingon aiheuttaman menetyksen korvaamiseksi. Rantalan ja Kivisaaren mukaan takausvakuutuksen voidaan katsoa kuuluvan muun vahinkovakuutuksen eli niin sanotun varallisuusvakuutuksen piiriin. Varallisuusvakuutuksella tarkoitetaan vakuutusta, jonka kohteena on muunlainen tappion vaara kuin tietyn esineen turmeltuminen tai tuhoutuminen.<sup>18</sup>

Takausvakuutus kuuluu vahinkovakuutusten yleisluokkaan. Laissa vakuutusluokista vahinkovakuutukset on jaettu 18. luokkaan. Vakuutuslainsäädäntö ei ole pakottava luokan 14. ja 15. vakuutusten osalta, joihin myös takausvakuutus kuuluu. Vakuutuslainsäädäntöä ei kuitenkaan kannata poiketa kuin kokonaisuuden kannalta tarpeellisin osin, jotta ristiriitatilanteissa voidaan tukeutua olemassa olevaan lakiin.<sup>19</sup>

Tärkeimmät vakuutusyhtiötä ja vakuutuksia koskevat lait ovat vakuutuslainsäädäntö, vakuutusyhtiölaki ja laki ulkomaisista vakuutusyhtiöistä. Vakuutusyhtiölaki ja laki ulkomalaisista vakuutusyhtiöistä sääntelee pääasiassa vakuutusyhtiöiden toimintaa ja sen muodollisia edellytyksiä. Tässä tutkimuksessa keskitytään vain yksittäiseen vakuutuslainsäädäntöön eikä vakuutusyhtiön toimintaa säänteleviä lakeja käsitellä tarkemmin.<sup>20</sup>

## 2.2 Vakuutuslainsäädäntö

Vakuutuslainsäädäntöä ja vakuutuslainsäädäntöä välillä sisällöltään määrättyä oikeussuhdetta kutsutaan vakuutuslainsäädäntöksi, kuten aikaisemmin on kerrottu. Sopimus, jolla tämä oikeussuhde luodaan, kutsutaan vakuutuslainsäädäntöksi. Vakuutuslainsäädäntöä määrittellään yksityiskohtaisesti vakuutuslainsäädäntöä ja vakuutuslainsäädäntöä oikeudet ja velvollisuudet. Vakuutuslainsäädäntöä kerrotaan esimerkiksi, miten korvaus määrittellään ja millainen riski kuuluu vakuutuslainsäädäntöön.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 86–95.

<sup>19</sup> Rantala & Pentikäinen 2003: 75.

<sup>20</sup> Siukonen 2015: 25.

<sup>21</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 75.

Vakuutus sopimuksesta päättämisen jälkeen vakuutuksenottajalle on annettava vakuutus kirja, johon merkitään sopimuksen keskeinen sisältö. Lisäksi vakuutuksenottajalle annetaan vakuutusehdot. Vakuutusehdot laaditaan tavallisesti vakuutuksenantajan käyttämässä vakiomuodossa.<sup>22</sup>

Vakuutus sopimukset ovat abstrakteja ja niiden tarkempi sisältö selviää jopa hyvinkin laajoista ehdoista. Toisaalta sopimukset ovat usein pitkäkestoisia eikä niistä välttämättä korvata mitään, joten vakuutuksenottaja ei pysty varmistumaan vakuutusyhtiön korvaustoinnasta ennen vakuutustapahtuman toteutumista. Vakuutus sopimuksen luonteen takia vakuutus sopimuslaki on nähty tarpeelliseksi, koska vakuutus sopimuksia ei ole voitu jättää solmittavaksi pelkän oikeustoimilain pohjalta.<sup>23</sup>

Vakuutus sopimuksia koskevat samat yleissäädökset kuin muitakin sopimuksia. Siten laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista koskee myös vakuutus sopimuksia. Vakuutus toiminnan erityisluonteen vuoksi on säädetty alan sopimuksia yksityiskohtaisesti säätelevä vakuutus sopimuslaki. Lain keskeisimpiä tavoitteita on selventää vakuutus sopimussuhteissa noudatettavia sääntöjä sekä vahvistaa heikomman osapuolen eli vakuutuksenottajan tai korvaukseen oikeutetun asemaa.<sup>24</sup> Vakuutus sopimuslaissa pidetään erityisesti kuluttajan asemassa olevan asiakkaan suojaamista tärkeänä. Myös kuluttajansuojalainsäädännössä on sama pyrkimys vahvistaa heikoimman osapuolen asemaa. Tässä tutkimuksessa jätetään kuitenkin tämä näkökulma tutkimuksen ulkopuolelle, koska takausvakuutuksessa ei ole kuluttajaosapuolta. Seuraavaksi pyritään esittelemään olennaisia piirteitä, joilla säilytetään takausvakuutuksen rinnastettavuus normaaleihin vakuutus sopimuksiin.

---

<sup>22</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 319.

<sup>23</sup> Luukkonen ym. 2018: 157.

<sup>24</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 319–320.

## 2.3 Vakuutussopimuksen elinkaari

Tässä kappaleessa esitellään vakuutussopimuksen elinkaarta takausvakuutuksen kontekstissa. Vakuutussopimuksen elinkaaren ensimmäinen vaihe on vakuutussopimuksen syntyminen. Vakuutussopimukseen on sen voimassaoloaikana mahdollista tehdä muutoksia tietyin edellytyksin. Viimeinen vakuutussopimuksen elinkaaren vaihe on vakuutussopimuksen päättyminen.

### 2.3.1 Vakuutussopimuksen synty

Vakuutussopimuksen solmimiseen vaaditaan OikTL:n mukaisesti, että toinen osapuoli tekee tarjouksen, jonka toinen osapuoli hyväksyy. Vakuutuksenantaja tai vakuutuksenottaja voi tehdä tarjouksen. Vakuutuksenottajan suullista tai kirjallista tarjousta kutsutaan usein hakemukseksi.<sup>25</sup> Vakuutussopimusta edeltää yleensä vakuutushakemus vakuutusta hakevan toimesta. Vakuutushakemus voi olla suullinen tai kirjallinen, sillä sen muotoa ei ole erikseen määritetty. Yksinkertaisimmillaan vakuutushakemus voi olla asiakkaan tiedustelu vakuutuksen hinnasta. Jos vakuutusyhtiö hyväksyy hakemuksen myöntämällä vakuutuksen, on vakuutussopimus syntynyt. Hyväksymisen merkiksi vakuutusyhtiö toimittaa vakuutuksenottajalle vakuutuskirjan ja laskun.<sup>26</sup>

VakSL:n mukaan vakuutusyhtiön on annettava aina perusteet hylkäävälle päätökselle. Päätöksen perusteluiden tulee olla hyvän vakuutustavan mukaiset, kun kyseessä on kuluttaja-asiakas. Yritysten kanssa vakuutuksista voidaan sopia tapauskohtaisesti.<sup>27</sup> Vakuutuksenantajilla ei ole vapaaehtoisten vakuutusten osalta sopimuspakkoa. Kuluttaja-asiakkaan vakuutushakemusta ei saa siten evätä hyvän vakuutustavan tai lain vastaisella perusteella.

---

<sup>25</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 323.

<sup>26</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 323.

<sup>27</sup> Timonen 2010: 21–25.

Vakuutus sopimuksen syntymiselle ei ole määritelty erityistä syntymistapaa, mutta siihen voidaan soveltaa oikeustoimilain säädöksiä, kuten takaukseenkin. Vakuutus sopimus syntyy tarjouksen ja siihen annetun myöntävän vastauksen perusteella. Vakuutuksen antajan tulee toimittaa vakuutuksenottajalle ilman aiheetonta viivytystä niin sanottu *vakuutus kirja*. Vakuutus kirjassa tulee olla merkittynä sopimuksen keskeinen sisältö sekä vakuutusehdot.<sup>28</sup>

VakSopL 11.1 § ”*Vakuutuksenantajan vastuu alkaa, jollei muusta ajankohdasta ole yksilöllisesti sovittu vakuutuksenottajan kanssa, kun vakuutuksenantaja tai vakuutuksenottaja antaa tai lähettää hyväksyvän vastauksen toisen sopijapuolen tarjoukseen.* «

Vakuutuksenantaja ja vakuutuksenottaja voivat erikseen sopia vakuutuksenantajan vastuun alkamisesta. Vakuutuksenantajan vastuu ei ala välttämättä välittömästi vakuutus sopimuksen solmimisesta vaan siitä voidaan sopia erikseen. Mikäli alkamisajankohdasta ei ole erikseen sovittu, alkaa vastuu välittömästi, kun jompikumpi osapuoli hyväksyy tarjouksen. Vastuun alkaminen ei lähtökohtaisesti ole sidonnainen vakuutus maksun maksamiseen, mutta vakuutuksenantajan vastuun edellytykseksi voidaan asettaa vakuutus maksun suorittaminen. Erillinen käteismaksuehto on pätevä vain, jos sen käyttämiseen on olemassa erityinen syy esimerkiksi vakuutuksenottajan maksuhäiriömerkintä.<sup>29</sup>

### **2.3.2 Vakuutus sopimuksen muutokset**

Vakuutus sopimus laissa on määritelty varsin kapeasti vakuutuksenottajan oikeus yksipuolisesti muuttaa ehtoja tai vakuutus maksuja. Ehtojen ja vakuutus maksujen muuttamisen mahdollisuudet riippuvat vakuutus lajista. Henkilövakuutus sissa edellytykset ovat tiukemmat. Vahinkovakuutus en ehtoja voidaan VakSL 18 §: n mukaan muuttaa vakuutus kauden aikana vain, jos vakuutuksenottaja tai vakuutettu on laiminlyönyt VakSL 22

---

<sup>28</sup> Timonen 2010: 28.

<sup>29</sup> Timonen 2010: 28.

§:n tiedonantovelvollisuuden tai vakuutettu on VakSL 26 §:n mukaisesti vakuutuksen voimassa ollessa laiminlyönyt ilmoituksen vaaran lisääntymisestä. Vakuutus sopimuksen ehtoja pidetään sitovina koko vakuutus sopimuksen voimassaolon ajan, eikä ehtoja voida muuttaa kuin molempien osapuolten yhteisellä suostumuksella. Vakuutusten osalta tähän liittyy poikkeus, jonka mukaan ehtoja voi muuttaa vakuutuksenottajan kannalta edullisemmiksi, jos muutoksesta ei aiheudu maksunkorotusta. Vahinkovakuutusten osalta on muutostentekoa helpotettu tilanteessa, jossa vakuutuksenottaja on antanut virheellistä tietoa hakemusvaiheessa. Näissä tilanteissa vakuutuksenantajalla on mahdollisuus mukauttaa vakuutusmaksu vastaamaan todellista riskiä.<sup>30</sup>

Jatkuva vuosivakuutus on yleisin vakuutusmuoto. Jatkuvalle vakuutukselle tarkoitetaan sitä, että vakuutus jatkuu automaattisesti vuoden kerrallaan, jollei vakuutuksenantaja ole sitä kirjallisesti irtisanonut. Vakuutuksenantaja voi muuttaa jatkuvan vahinkovakuutuksen ehtoja vakuutuskauden vaihtuessa vain sillä edellytyksellä, että siitä on ehdoissa erikseen mainittu. Tämän lisäksi ehdoissa on tarkemmin yksilöitävä, millä perusteella ehtoja voidaan muuttaa. Vakuutuksenantaja voi kuitenkin tehdä ehtoihin vähäisiä muutoksia VakSL 19 §:n mukaisesti, joilla ei ole vakuutus sopimuksen keskeiseen sisältöön merkitystä.<sup>31</sup> Jatkuvissa vakuutus sopimuksissa on erilliset vakuutuskaudet, joiden välissä ehtojen muuttaminen on sallittua erillisellä ilmoituksella uuden maksulipun yhteydessä. Ilmoituksessa tulee kuitenkin yksilöidä, kuinka ehtoja on muutettu.<sup>32</sup> Lisäksi ilmoituksessa tulee mainita vakuutuksenottajan oikeudesta irtisanoa vakuutus<sup>33</sup>.

### 2.3.3 Vakuutus sopimuksen päätyminen

Vakuutuksenottajalla on oikeus irtisanoa vakuutus päättymään milloin tahansa vakuutuskauden aikana. Irtisanominen tulee aina suorittaa kirjallisesti ja vakuutus päättyy vakuutuksenottajan ilmoittamana aikana. Ellei vakuutuksenottaja ole ilmoittanut aikaa,

---

<sup>30</sup> Hoppu & Hemmo 2006 143-145.

<sup>31</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 326-345

<sup>32</sup> Hoppu & Hemmo 2006 143-145.

<sup>33</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 346

päättyy vakuutus, kun irtisanomisilmoitus on annettu tai lähetetty vakuutuksenantajalle.<sup>34</sup> Myös vakuutuksenantajalla on oikeus irtisanoa vakuutus sopimus päättyään vakuutuskauden aikana, jos vakuutuksenottaja on antanut hakemuksessa väärää tietoa tai toimii muuten vakuutusehtojen vastaisesti. Myös vakuutusmaksun maksamatta jättäminen antaa oikeuden irtisanoa vakuutus päättyään ennen vakuutuskauden loppua. Vakuutus on kuitenkin aina voimassa 14 vuorokautta siitä hetkestä, kun vakuutusmaksu on erääntynyt.<sup>35</sup>

Vakuutuskauden lopussa vakuutuksenantaja voi irtisanoa jatkuva vahinkovakuutuksen, jos ehdoissa on maininta irtisanomisoikeudesta vakuutuskauden päätteeksi. Lain mukaan vakuutuksenantajan irtisanomisaika päättyy vähintään kuukautta ennen vakuutuskauden loppumista. Irtisanomisen peruste on mainittava ilmoituksessa, ja irtisanomisen perusteen tulee olla hyvän vakuutustavan mukainen.<sup>36</sup> Jatkuvilla sopimuksissa voidaan aina määrätä vakuutuksen irtisanomisoikeudesta sopimuskausien välillä. Vakuutuksenantaja on aina velvollinen irtisanomaan vakuutus sopimuksen kirjallisesti.<sup>37</sup>

## 2.4 Takaus

Takauksesta säännellään laissa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta. Laki on luonteeltaan yleislaki, joten erityislait nousevat sen yläpuolelle. Takauslaki on luonteeltaan tahdonvaltainen eli dispositiivinen, joten sen säännökset voivat väistyä takaajan ja velkojan yhteisestä tahdosta. Yksityistakaajan suhteen on kuitenkin olemassa pakottavia säädöksiä, joista ei voida poiketa erillisin sopimuksin.<sup>38</sup> Yksityistakaajan määrittely on takauslain osalta haastavaa, koska takaajana toimivaa luonnollista henkilöä halutaan suojata mahdollisimman laajasti, mutta toisaalta liike-elämässä toimiva henkilö joutuu toimimaan liike-elämän sääntöjen mukaisesti. Takausvakuutuksessa kumpikaan takauksen osapuo-

---

<sup>34</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 346.

<sup>35</sup> Hoppu & Hemmo 2006 295–297.

<sup>36</sup> Rantala & Kivisaari 2020: 346.

<sup>37</sup> Hoppu & Hemmo 2006 295–297.

<sup>38</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004 154–155.

lista ei ole TakausL mukainen yksityistakaaja, joten asiaa ei käsitellä tarkemmin tässä tutkimuksessa. Voidaan kuitenkin päätellä, että lainsäätäjä haluaa antaa takauksen osapuolille hyvin laajat mahdollisuudet sopia takauksen sisällöstä.

TakausL 2 § 1 kohdassa takaus on määritelty seuraavasti *”Tässä laissa tarkoitetaan: 1) Takauksella sitoumusta, jolla sitoumuksen antaja (takaaja) ottaa vastatakseen velkojalle toisen henkilön (velallisen) velvoitteen (päävelasta).”*<sup>39</sup>

Annola ym. määrittelevät takauksen sopimukseksi, jossa osapuolina ovat takaaja ja velkoja. Koska takaus on sopimus, syntyy se annettavan tarjouksen ja tarjoukseen annetun hyväksyvän vastauksen seurauksena. Takaustarjouksena voidaan pitää takaajan allekirjoittamaa takaussitoumusta. Tarjous pitää aina hyväksyä ja takaajan tulla tietoiseksi, että annettu takaustarjous on hyväksytty.<sup>40</sup> Aurejärvi ja Hemmo luonnehtivat takausta päävelan liitännäiseksi, koska takauksen olemassaolo edellyttää myös päävelan olemassaoloa. Jos päävelkaa ei ole olemassa, ei voi olla myöskään sitoumusta maksaa päävelkaa kysyttäessä. Aurejärvi ja Hemmo määrittelevät takauksen päävelan kausaaliseksi apusitoumukseksi.<sup>41</sup> Takauksen oikeudellisista suhteista voidaan piirtää alla oleva kuvio 1, jonka tarkoituksena on selventää takausvakuutuksen osapuolia ja niihin liittyviä suhteita. Kuviossa 1 kuvataan takausvakuutuksen osapuolet ja oikeudelliset suhteet.

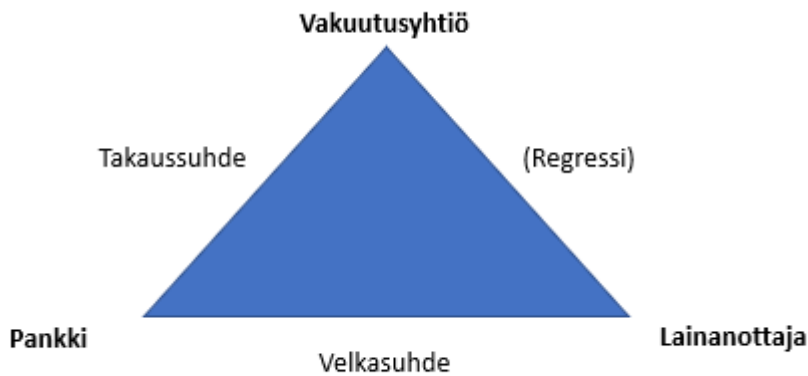
---

<sup>39</sup> TakausL 1:2 kohta 1.

<sup>40</sup> Annola ym. 2003: 5–12.

<sup>41</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 151–155.





Kuvio 1. Takauksen oikeudelliset suhteet<sup>42</sup>

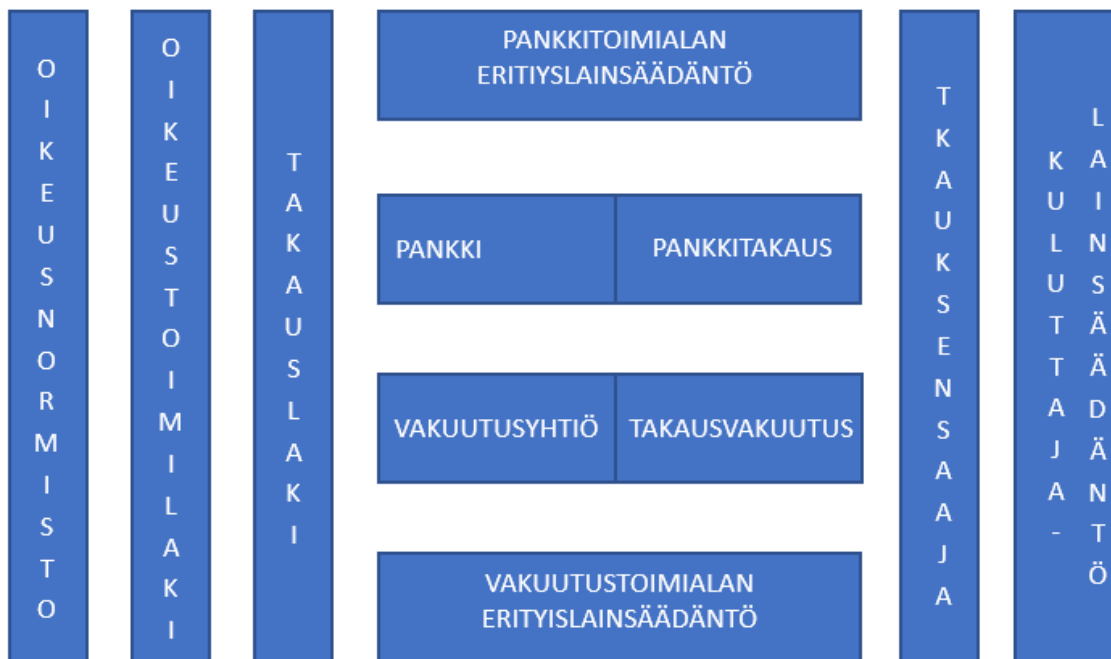
Kuviossa 1 jokainen esitetty osapuoli on olennainen osa takausta. Velkasuhde sisältää päävelan, joka mahdollistaa takauksen antamisen. Takaaja eli vakuutusyhtiö tekee lainanottajalle takaustarjouksen, jonka pankki hyväksyy ja syntyy takaussuhde. Takaus syntyy oikeustoimilain mukaisessa menettelyssä aivan kuten vakuutussovimuskin.

Regressillä tarkoitetaan takautumista. Usein puhutaan takautumis- eli regressioikeudesta, joka syntyy, kun takaaja maksaa velan tai osan siitä. Velallinen ei vapaudu velkavastuusta, vaikka takaaja maksaakin alkuperäisen velan vaan takaaja saa samat oikeudet velallista kohtaa kuin alkuperäisellä velkojalla oli. Regressioikeuden saaminen ei edellytä alkuperäisen velkojan myötävaikutusta tai asiasta erikseen sopimista, koska TakausL 28 § sanotaan ”Takaajalla on oikeus saada takauksen perusteella velkojalle suorittamansa päävelan määrä”. Regressioikeutta ei saa kuitenkaan tilanteessa, jossa takaaja eli vakuutusyhtiö suorittaa jo maksetun päävelan.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 151–155.

<sup>43</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 303–307.



Kuvio 2. Takauksen suhde lainsäädäntöön<sup>44</sup>

Kuvion 2 mukaan takausvakuutuksen ja pankkitakauksen taustalla on paljon yhteistä normistoa. Molemmat tuotteet perustuvat takauslakiin, mutta niillä on eri tarjoajat. Keskeisenä eroavaisuutena voidaan todeta pankki- ja vakuutusalan erityislainsäädäntö. Pankkitakaus on takausvakuutusta huomattavasti käytetympi tuote erityisesti yrityksillä, vaikka yrityksillä olisi mahdollisuus hyödyntää takausvakuutusta tilanteissa, joissa yritykset käyttävät pankkitakausta. Lainsäätäjä on pitänyt tuotteet keskenään kilpailukykyisinä, joten takausvakuutuksesta ei tarvitse maksaa vakuutusmaksuveroa muista vakuutuksista poiketen. Pankkitakauksiin liittyy yleensä reaalivakuus, joten sen käyttäminen asuntolainoituksessa on mahdotonta, koska vakuuden voisi pantata suoraan asuntolainaan. Tästä syystä takausvakuutus on pankkitakausta parempi ratkaisu asuntolainan vakuutena. Toisaalta on myös tarkoituksenmukaista siirtää riskiä pois pankilta.

<sup>44</sup> Siukonen 2015: 23.

### 2.4.1 Maksuvelvollisuuden laajuus

Takauksen avulla velkoja hankkii saatavalleen paremman suojan eli suuremman todennäköisyyden, että velka tulee maksetuksi. Takauksia voidaan antaa myös muista kuin rahasuoritteista, kuten rakennusurakoista<sup>45</sup>. Asuntolainoja taattaessa kyseessä on kuitenkin aina raha.

Takaussitoumuksessa asianosaiset yksilöivät millainen suoritus on kyseessä. Takauksen tyyppi määrittelee usein sen, millä ehdoilla ja missä laajuudessa maksua voidaan vaatia. Takaustyyppejä ovat muun muassa toissijainen-, omavelkainen-, täyte-, yleis-, jälki-, ja vastatakaus. Yleisimmät takaustyyppit ovat omavelkainen ja toissijainen takaus. Omavelkainen takaus toimii nimensä mukaisesti ja takaajalta voi vaatia maksua päävelasta välittömästi päävelan eräännyttyä. Omavelkaisessa takauksessa takaaja vastaa velasta kuin omastaan. Toissijaisessa takauksessa tulee ensin varmentua päävällisen maksukyvyttömyydestä, ja vasta tämän jälkeen takaajalta voidaan vaatia suoritusta. Takaukselle voidaan myös asettaa yläraja, jossa tulee määritellä, koskeeko yläraja vain päävelan pääomaa vai takaajan koko maksuvelvollisuutta. Yläraja voi olla esimerkiksi prosentuaalinen, jolloin takaaja vastaa päävelan jäljellä olevasta pääomasta tietyn prosenttiosuuden mukaan tai euromääräinen, jolloin päävelasta vastataan tiettyyn eurorajaan asti.<sup>46</sup> Asuntolainojen erääntyessä voi syntyä myös muita liitännäiskustannuksia, kuten korko, viivästyiskorko, kulut, realisointikulut ja perintäkulut. Takaussitoumuksessa tulee ottaa kantaa, mitä seuraavista kuluista takaaja haluaa ottaa vastatakseen. Jos liitännäiskustannuksiin ei oteta lainkaan kantaa, voi takaaja saada maksettavakseen yllättäviä kuluja.

---

<sup>45</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 352–353.

<sup>46</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 360–361.

## 2.4.2 Regressioikeus

TakausL 28 § mukaan takaajalla on takautumisoikeus päävelallista kohtaan.<sup>47</sup> Regressioikeus tarkoittaa sitä, että takaaja voi periä takauksen nojalla maksamaansa päävelkaa alkuperäiseltä velalliselta. Lakisääteistä regressioikeutta voidaan säädellä erillisellä regressiosopimuksella esimerkiksi toimeenpanotavan osalta.<sup>48</sup>

*TakausL 30 § ”Takaajalla on sama oikeus kuin velkojalla saada takautumissaatavalleen suoritus velallisen antamasta päävelan vakuudesta. Jos takaaja ei ole suorittanut koko päävelkaa tai jos vakuus on ennen takausta annettu myös velkojan muun saatavan vakuudeksi, takaaja saa oikeuden velkojan saatavan jälkeen.”*

Takaajalla on oikeus päävelan esinevakuuksiin lainanantajan jälkeen. Kuten ensimmäisestä momentista voi huomata, oletetaan laissa automaattisesti, että takaaja saa oikeuden vakuuteen päävelan kuittauksen jälkeen, jos pantti ei ole vakuutena jossain toisessa saatavassa ennen takauksen antamista. Jos lainanantaja päättää myöntää vakuutta vastaan lisää lainoja, ovat ne takaajan mahdollista regressisaatavaa huonommalla etusijalla.

---

<sup>47</sup> TakausL 28 §.

<sup>48</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 413–415.

### 3 Takausvakuutuksen sopimuskokonaisuus

Tässä luvussa sovelletaan edeltävässä kappaleessa määriteltyjä vakuutuksen ja takauksen perusteita takausvakuutuksen kontekstiin. Aluksi kuvaillaan käytännön prosessia takausvakuutuksen käytöstä asuntolainojen vakuutena. Käytännön prosessin pohjalta takausvakuutukselle syntyy tiettyjä vaatimuksia, jotka eritellään ennen syventymistä takausvakuutuksen rakenteeseen. Kun käytännön prosessi on tuttu, määritellään takausvakuutukselle ominainen elinkaari eli edeltävässä kappaleessa esitelty vakuutus sopimuksen elinkaari.

Takausvakuutuksen elinkaaren jälkeen esitellään takausvakuutuksen suhdetta lainsäädäntöön. Pekka Siukonen on omassa tutkimuksessaan sijoittanut takausvakuutuksen suomalaiseen lainsäädäntöön, mutta asuntolainoitus tuo kokonaisuuteen oman lisänsä. Lopuksi tavoitteena on muodostaa sopimuskokonaisuus, josta asuntolainojen vakuutena käytettävä takausvakuutus koostuu. Tämän lisäksi käsitellään takausvakuutus sopimuksen kannalta keskeisen vakuutus kirjan sisältö. Sopimuskokonaisuuteen tunnistetaan kuuluvan myös muita elementtejä vakuutus kirjan lisäksi, joita käsitellään erikseen tulevissa kappaleissa.

#### 3.1 Hakemusvaihe

Luotonhakemiseen liittyvät prosessit ovat pankeista riippumatta melko yhdenmukaisia, koska luotonhakemiseen liittyvät lomakkeet ovat vakio muotoisia. Luotonhakemisen hakemus prosessi on tarkoin säännelty Finanssivalvonnan toimesta sekä kuluttajasuojalainsäädännössä. Pankkien hinnoittelu ja riskienvalinta vaihtelevat pankkikohtaisesti. Pankkien hinnoittelu tai riskienvalinta ei suoraan vaikuta takausvakuutuksen sopimuskokonaisuuteen.

Luotonhakeminen alkaa usein asiakkaan aloitteesta, kun asiakas pyytää tarjousta tai lainalupausta asuntolainalle. Pankki pyytää hakemusta varten taustatietoja asiakkaan

maksukykyyn ja käytettävissä oleviin vakuuksiin liittyen. Luotonhakijan maksukykyä selvitetään tulotietoja, tilien tapahtumahistoriaa, luottohistoriaa ja luottorekisteriä tutkien. Maksukykyä arvioidaan maksuvaralaskelmalla, jossa huomioidaan talouden tulot, kulusmenot ja lainanhoitokulut kuukausitasolla. Asumiseen saisi mennä enintään 45 prosenttia käytettävissä olevista nettotuloista sisältäen asuntolainanlyhennyksen 6 prosentin korolla sekä muilla asumisen kuluilla.<sup>49</sup> Vakuuksina toimii yleensä ostettava asunto, jota vastaan pankki saa myöntää lainaa enintään 90 tai 95 prosenttia, kun kyseessä on ensiasunnon ostaja.<sup>50</sup> Todellisuudessa asunnon vakuusarvo on vielä matalampi 70–80 prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Tämä tarkoittaa sitä, että pankki joutuu ottamaan vakuusriskiä tai asiakas vastaavasti antamaan lisävakuuksia. Tässä vaiheessa on mahdollista tarjota takausvakuutusta ja keskustella sen soveltuvuudesta asiakkaalle. Seuraavaksi esitellään takausvakuutuksen hakemusvaihetta pankin näkökulmasta.

Pankki tarjoaa takausvakuutusta, jos asiakkaan hanke täyttää takauksen myöntämisen edellytykset. Pankki tarkastaa, onko haettu luotto takausvakuutuksen ehtojen mukainen ja tekee tarjouksen takauksesta. Mikäli takausvakuutuksesta voidaan tehdä tarjous, pankki kertoo asiakkaalle takausvakuutuksen hinnan. Takausvakuutuksen hinta vaihtelee asiakkaan luottoriskin mukaan. Riski muodostuu asiakkaan maksukykyistä ja luototussuhteesta.

Mikäli laina nostetaan ja lainan vakuutena hyödynnetään takausvakuutusta, maksaa asiakas pääsääntöisesti takausvakuutusmaksun, jonka pankki tilittää edelleen vakuutusyhtiölle. Pankki hoitaa myös tarvittavien asiakirjojen allekirjoitukset sekä raportoi vakuutusehdoissa sovitut tiedot vakuutusyhtiöön. Tavallisesti takausvakuutuksen vakuutusmaksuja ja vakuutukseen liittyviä tietoja toimitetaan keskitetysti automatisoiduilla järjestelmillä. Käytännössä koko prosessin aikana luotonhakija ei ole yhteydessä vakuutusyhtiöön. Myöskään pankkitoimihenkilö ei ole yhteydessä vakuutusyhtiöön, koska pankeilla on automaattisesti lupa myöntää takauksia vakuutusehdot täyttäviin luottoihin.

---

<sup>49</sup> Finanssivalvonta 2018.

<sup>50</sup> Finanssivalvonta 2020.

### **3.2 Takausvakuutuksen vaatimukset**

Edeltävään hakemusvaiheen kuvaukseen perustuen takausvakuutukselta voidaan vaatia tiettyjä ominaisuuksia, jotta se on käytettävissä nykymuotoisessa luotonmyönnössä. Toiminnan tulee olla skaalautuvaa volyymibisnestä, kuten asuntoluototus. Pankkitoimihenkilön tulee pystyä kertomaan asiakkaalle neuvottelutilanteessa takauksen myöntömahdollisuudesta ja hinnasta. Luonnollisesti vakuutusmaksun tulee olla kilpailukykyinen verrattuna tarvittavaan omarahoitusosuuteen tai lisävakuuteen.

Osa vaatimuksista voidaan johtaa pankkien ja vakuutusyhtiön intresseistä. Vakuutusyhtiö tarvitsee tietyt tiedot taatuista luotoista ja asiakkaan maksukyvyystä tunteakseen vastuunsa. Vakuutusyhtiö haluaa valita, millaisia lainoja se haluaa taata ja missä mittakaavassa. Takausvakuutuksen täytyy sisältää mekanismi tietojen välittämisestä ja asiakasvalinnasta.

Pankin näkökulmasta on tärkeää, että toiminta on yksinkertaista, jotta pankki ei joudu kehittämään omia prosesseja takausten myynnin vuoksi. Tuotteen myynnin on oltava helppoa. Tästä seuraa, että takausvakuutuksen käytännöllisyys on huomioitava vakuutuksen ehtoja laatiessa.

### **3.3 Takausvakuutuksen elinkaari**

Takausvakuutuksen syntyminen on tavalliseen vahinkovakuutukseen verrattuna huomattavasti pidempi prosessi. Tarjouspyyntö tai hakemus ei tapahdu yhdellä kysymyksellä vaan sisältää väistämättä useita neuvotteluita ja sitouttaa molempia sopimusosapuolia eli pankkia ja vakuutusyhtiötä jopa järjestelmäkehitykseen. Myös vakuutuksenantaja eli pankki joutuu tutustumaan vakuutuksenottajan eli pankin prosesseihin ja rakentamaan

vakuutusehdot näitä silmällä pitäen. Sopimuksen syntyminen edellyttää osapuolten yhteistä projektia, mikä poikkeaa merkittävästi muista vahinkovakuutuksista.<sup>51</sup>

Takausvakuutus on toistaiseksi voimassa oleva vakuutus sopimus, joka päättyy, kun toinen osapuoli sen irtisanoo. Irtisanominen on vahinkovakuutuksille yleisin päättymissy. Takausvakuutus sopimus vaatii molemmilta osapuolilta kohtuullisen paljon työtä, joten voidaan olettaa, ettei sopimusta päätetä kovin helposti.<sup>52</sup>

Takausvakuutus sopimuksen liitteisiin kuuluu takaussitoumus, jonka perusteella syntyy uusia takauksia, jotka päättyvät päävelkojen tullessa maksetuksi, korvaustapahtumaan tai TakausL mukaiseen vanhentumiseen. Takaukset eivät kuitenkaan pääty, vaikka itse vakuutus sopimus päättyisikin. Vakuutus sopimus synnyttää alleen useita uusia sopimuksia. Tavallaan sopimuksen aiheuttama vastuu elää jatkuvasti vakuutus sopimuksen määrittelemissä rajoissa. Vakuutus sopimuksen muutokset on siis osittain määritelty jo itse sopimuksessa.

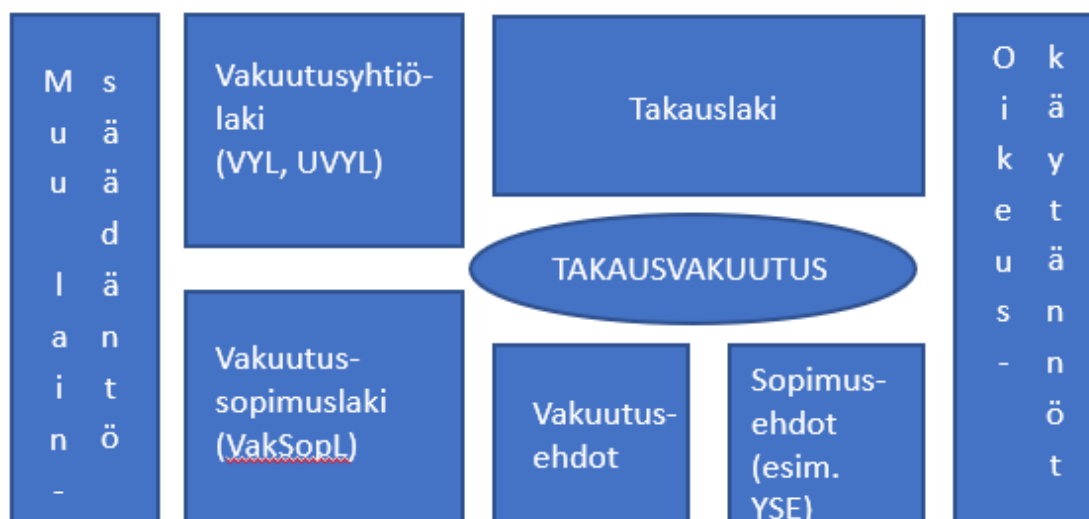
---

<sup>51</sup> Timonen 2010: 21–25.

<sup>52</sup> Hoppu & Hemmo 2006 295–297.



### 3.4 Takausvakuutuksen suhde lainsäädäntöön



Kuvio 3. Takausvakuutuksen suhde lainsäädäntöön<sup>53</sup>

Vakuutusolosuhteissa on määritelty asiakkaan ja vakuutusyhtiön välisiä vastuita ja velvoitteita. VakSL 3 § mukaan vakuutusolosuhteiden säädökset ovat pakottavia ja niistä poikkeavat ehdot on määritelty mitättömiksi kuluttajaa kohtaan. Saman pykälän kolmannessa momentissa on kuitenkin todettu, etteivät pakottavat säädökset koske luotto- ja takausvakuutusta.<sup>54</sup> Vakuutusolosuhteista voidaan siis poiketa, mikä on sinänsä luonnollista, kun ottaa huomioon takaukseen sitoutumisen vapaaehtoisuuden.

Takausvakuutuksen sopimusosapuolia ovat pankki ja vakuutusyhtiö ja sopimusta käsitellään liikesopimuksena. Liikesopimukset ovat elinkeinonharjoittajien kesken tehtyjä sopimuksia ja niitä sääntelee tahdonvaltainen lainsäädäntö, jolla voidaan vaikuttaa omaan oikeusasemaan. Liikesopimuksen osapuolilta edellytetään kuluttajaa syvällisempää sopi-

<sup>53</sup> Siukonen 2015: 25.

<sup>54</sup> VakSL 1:3 §.

musoikeudentuntemusta. Käytännössä sopimuksen ehtoja ei kohtuullisteta kovin helposti, koska molempia osapuolia voidaan pitää keskenään yhtä vahvoina lähtötiedoillaan.<sup>55</sup>

Vahinkovakuutus on määritelty vakuutukseksi, joka otetaan esinevahingon, vahingonkorvausvastuun tai muun varallisuusvahingon aiheuttaman menetyksen korvaamiseksi<sup>56</sup>. Vahinkovakuutukset on jaettu 18 luokkaan laissa vakuutusluokista, lain 7 § mukaan luokka 14. on luotto ja luokka 15. on takaus.<sup>57</sup> Molemmat luokat ovat keskenään hyvin samanlaisia, mutta keskeisenä erona on, että luokan 14. vakuutuksen ottaa yritys omien saataviensa turvaksi, kun taas luokan 15. vakuutuksen ottaa myyjä ostajan turvaksi. Kuten aiemmin on todettu, tässä tutkimuksessa vakuutuksen ottaa pankki omien lainasäästävien turvaksi, joten kyseessä on vakuutusluokan 14. luottovakuutus. Yleisesti käytetty ”takausvakuutus”-termi on hämäävä luokkajaottelu huomioiden, joten lukijan on hyvä huomata, ettei tutkimuksessa puhuta vakuutusluokasta, kun puhutaan takausvakuutuksesta. Vakuutusluokan 15. vakuutus on käytössä esimerkiksi rakennusyrittäjillä tai muilla urakoitsijoilla suoritusten vakuutena.

### 3.5 Sopimuskokonaisuus

Takausvakuutus on vakuutuksen ja takauksen yhdistelmä, joten sopimuskokonaisuudessa tulee yhdistää sekä takauksen että vakuutuksen syntyminen. Lähdetään liikkeelle vakuutuksesta, jonka olemassaolo edellyttää vakuutussopimuksen solmimista. Vakuutussopimuksen solmiminen alkaa vakuutushakemuksesta, jossa vakuutusta haluava hakee itselleen vakuutusta. Hakemusprosessi voi edetä monella tavalla, kirjallisena vakuutushakemuksena tai suullisena vakuutushakemuksena. Hakemusmenettely mukaillee oikeustoimilain tarjousmenettelyä, mutta tarjous ja hakemus voivat olla samassa tai prosessi automatisoitu esimerkiksi verkkokaupassa. Kun myyjä ja vakuutuksenottaja löytävät yhteisymmärryksen, on vakuutuksenantaja velvollinen toimittamaan vakuutuskirjan

---

<sup>55</sup> Hemmo & Hoppu 2006: 30–35.

<sup>56</sup> Timonen 2010: 8.

<sup>57</sup> VakLL 7§.

ja vakuutusehdot vakuutuksenottajalle. Käytännössä vakuutus sopimuksen muodostavat vakuutus kirja ja vakuutusehdot, joissa vakuutuksenantaja sitoutuu suorittamaan sovituksen korvauksen tai muun sovituksen vakuutus määrän ja vakuutuksenottaja sitoutuu suorittamaan vakuutus maksun ja noudattamaan sopimuksessa sovittuja muita velvoitteita.<sup>58</sup>

Takaus on päävelan liitännäinen ja takausvakuutuksessa myös aiemmin mainitun vakuutus sopimuksen liitännäinen.<sup>59</sup> Takausta ei voi olla olemassa ilman päävelkaa, mutta takauksen on oltava voimassa, vaikka vakuutus sopimus lakkaisi. Takauksen olemassaolon osoittaa takaussitumus, jonka muotoa ei ole määritetty, mutta epäselvyyksien välttämiseksi on se syytä tehdä kirjallisesti.

Takausvakuutuksessa takaussitumus on annettu pankille pankin asiakkaan päävelasta liittyen pankin ottamaan takausvakuutukseen. Aiemmin mainitut sopimukset ovat pankin ja vakuutusyhtiön välisiä, mutta osa sopimuksissa esiintyvistä ehdoista on myös asiakasta sitovia tai koskettavia, jolloin asiakkaan tulee vähintään hyväksyä ehdot. Tämän sopimuksen sisältöä ei määritellä laissa eikä ylipäätään sen olemassaoloa ei laista määritetty, joten nimetään se ”velkakirjaliitteeksi”, joka liitetään päävelkaan. Sopimuksen tarkoitus on tuoda lainanottajan kannalta keskeiset vakuutuksen piirteet esille ja hyväksyttää takausvakuutukseen liittyvät ehdot tai sitoumukset asiakkaalla. Tarve tälle sopimukselle voidaan havaita esimerkiksi KSL 7 luvun 17 § perusteella, missä määritellään luotonantajan tehtäväksi antaa tiedot sopimuksen muista ehdoista.<sup>60</sup> Vastuu tästä sopimuksesta on viime kädessä luotonmyöntäjällä eli pankilla, joten sopimuksen tarkempaa sisältöä ei käsitellä tässä tutkimuksessa tarkemmin.

Takausvakuutuksessa vakuutuksenantaja joutuu aina käsittelemään vakuutuksenottajan asiakkaan henkilötietoja, joiden käsittelystä säädetään tietosuojasetuksessa. Kun hen-

---

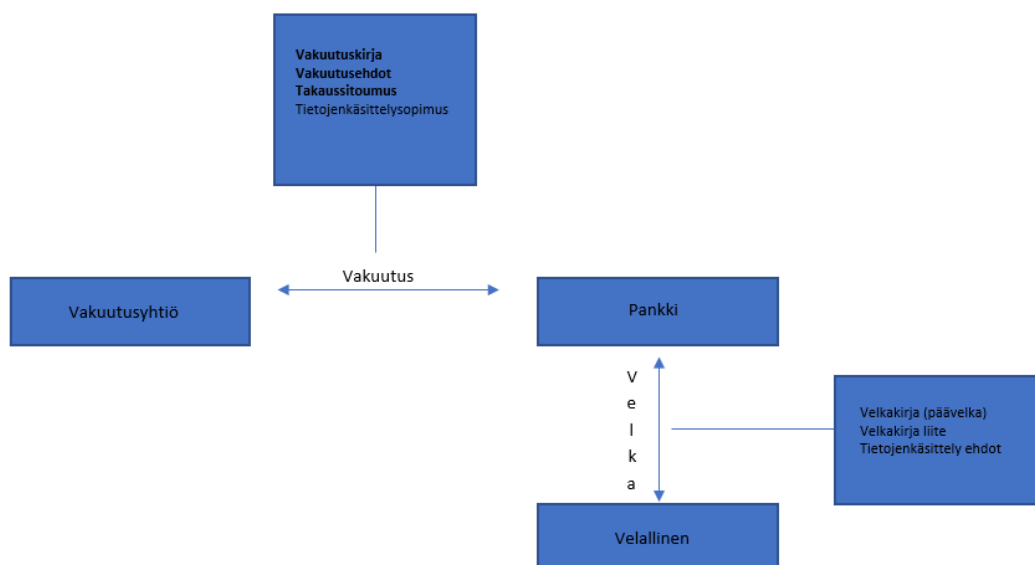
<sup>58</sup>Hoppu & Hemmo 2006: 90–91.

<sup>59</sup> Wuolijoki & Hemmo 2013: 298–299.

<sup>60</sup> KSL 7:17§.

kilötietoja käsitellään toisen yrityksen puolesta, tulee osapuolien välillä olla aina kirjallinen sopimus tietojen käsittelystä.<sup>61</sup> Tutkimuksen rajauksen mukaisesti tätä sopimusta ei kuitenkaan käsitellä tässä tutkimuksessa.

Takausvakuutuksen voidaan havaita koostuvan kolmesta eri sopimuksesta tai dokumentista, joita käsitellään vakuutuksenottajan ja vakuutuksenantajan välillä. Näitä sopimuksia ovat: vakuutuskirja, vakuutusehdot ja takaussitoumus. Lisäksi sopimuskokonaisuuteen kuuluu tietojenkäsittelysopimus vakuutuksenottajan ja vakuutuksenantajan välille, sekä velkakirjaliite lainanottajan ja vakuutuksenottajan välille.



Kuvio 4. Sopimussuhteet

Sopimuskokonaisuuden sopimussuhteet on hahmoteltu yllä olevaan kuvioon 4. Vahvennetulla merkityt sopimukset eli vakuutuskirja, vakuutusehdot ja takaussitoumus ovat tässä tutkimuksessa käsiteltäviä sopimuksia, jotka muodostavat takausvakuutuksen ytimen. Kuvioista 4 voi havaita, että sopimuskokonaisuus on laaja ja toimiakseen takausva-

<sup>61</sup> Yleinen tietosuoja-asetus, YourEurope.

kuutus vaatii myös pankin ja velallisen välisiä sopimuksia. Sopimuksilla on myös havaittavissa keskinäisiä suhteita, kuten takaussitoumuksen suhde päävelkaan ja vakuutusso-  
pimukseen.

### 3.6 Vakuutuskirja

Vakuutuskirja on luonteeltaan todistusasiakirja ja sen tehtävänä on osoittaa, millainen  
takausvakuutus on laadittu. Dokumentin nimestä voidaan päätellä, että vakuutuskirja tu-  
lee laatia kirjallisena. VakSL 6 § mukaan vakuutuskirja on myös annettava vakuutuksen-  
ottajalle ilman aiheetonta viivytystä.<sup>62</sup>

Vakuutuslainsäädännön mukaan asiakirjan tulee sisältää vakuutuslainsäädännön keskeinen si-  
sältö.<sup>63</sup> Hoppun ja Hemmon mukaan vakuutuslainsäädännön tulee sisältää ainakin sopimuksen yk-  
silöimiseksi tarpeelliset tiedot, jotka ovat tiedot sopimuksen osapuolista, vakuutusmuo-  
dosta, vakuutuksen voimassaolosta, vakuutusmaksusta tai sen määräytymisperusteista.  
Vakuutuksen mukaan tulee vakuutuslainsäädännössä mainita myös mahdollinen edunsaaja, kor-  
vaussumma, mahdollinen muu vakuutettu ja muut vakuutusehtoihin sisällyttämättömät  
ehdot.<sup>64</sup>

Kun pohditaan takausvakuutuslainsäädännön kannalta tarpeellisia tietoja, lähdetään liik-  
keelle vakuutettavasta sitoumuksesta eli pankin myöntämistä asuntolainoista, joihin ote-  
taan vakuutusyhtiön myöntämä takaus. Vakuutettavan sitoumuksen kanssa on oltava eri-  
tyisen tarkka, koska asuntoluototuksen mittakaavassa virhe voi olla todella merkittävä.  
Vakuutuslainsäädännönottaja on pankki ja vakuutuslainsäädännönantaja on vakuutusyhtiö. Skaalautumista  
varten on tarkoitus luoda sopimus, joka tuottaa uusia takauksia jatkuvasti, joten sopimus  
on kannattava määritellä toistaiseksi voimassa olevaksi. Toistaiseksi voimassa oleva so-  
pimus on aina riski, jos sopimuksesta halutaan luopua. Takausvakuutuksen osalta tätä

---

<sup>62</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 93.

<sup>63</sup> VakSL 2:6 §.

<sup>64</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 95.

riskiä on syytä hallita ehdoissa määrittelemällä, kuinka ehtoja saa muuttaa voimassaoloaikana. Mikäli ehtoihin ei kirjata mainintaa, ratkaistaan asia vakuutussopimuslain perusteella.

Vakuutusmaksu määräytyy riskin perusteella, ja vakuutusmaksu on syytä eritellä tarkemmin vakuutusehdoissa, jotta vakuutuskirja pysyy todistusmuotoisena. Takausvakuutuksessa vakuutusmaksu on myös luonteeltaan poikkeava, koska vakuutusmaksu maksetaan erikseen jokaisesta yksittäisestä takauksesta. Vakuutusmaksu määräytyy aina erikseen riskin mukaan. Ehdot liittyvät kiinteästi vakuutuskirjaan ja sen ehtojen sisältöä lain mukaan ei tarvinnut erikseen avata vakuutuskirjassa, joten maksun määrittely ehtoihin pitäisi riittää. Vakuutuskirjaan on mahdollista liittää maininta ehtojen mukaisesta hinnoittelusta. Myös korvaus on takauskohtainen, joten korvaus kannattaa määritellä edellä mainituissa syistä ennemmin vakuutusehdoissa.

Takaussitoumus ei varsinaisesti ole vakuutusehtojen ulkopuolinen ehto, mutta sen ollessa pakollinen takauksen näkökulmasta, voidaan kohtuudella olettaa sen olevan osa vakuutuksen keskeistä sisältöä. Vakuutuskirjaan on syytä liittää maininta vakuutuksenantajan vakuutetulle laatimasta omavelkaisen takaussitoumuksesta.

Edellä mainitut tiedot täyttävät vakuutuskirjan vähimmäisehdot. Vakuutuksen sisällön verifioimiseksi on vakuutuskirja syytä allekirjoittaa molempien osapuolten. Finanssialalla on vakiintunut käytäntö, jossa asiakas kuittaa tutustuneensa vakuutusehtoihin ja vakuutuskirjan liitteisiin. Asiakkaan hyväksyttävä ja sitouduttava noudattamaan niitä.

Kuten alussa mainittiin, on vakuutuskirja enemmän todistusluontoinen asiakirja, joka on tärkeä osa vakuutussopimuskokonaisuutta. Tärkeydestään huolimatta vakuutuskirja ei kuitenkaan anna takausvakuutuksen kohdalla kovin kokonaisvaltaista kuvaa vakuutuksen sisällöstä, vaan vakuutuksenottaja joutuu syventymään vakuutusehtoihin saadakseen lisätietoja. Kuten aiemmin todettiin moni vakuutuskirjassa, yleensä määritelty käsite on

niin laaja, ettei sen käsittely todistusmuotoisessa vakuutuskirjassa ole järkevää vaan käsittely kannattaa suorittaa vakuutusehdoissa. Seuraavassa kappaleessa avataan tarkemmin takausvakuutuksen vakuutusehtojen merkitystä ja niihin sisällytetyjä prosesseja.

## 4 Vakuutusehtojen merkitys ja prosessit

Tässä luvussa käydään läpi tarkemmin vakuutusehtojen merkitystä takausvakuutuksessa. Vakuutusehdot rakennetaan tilanteeseen soveltuvalla tavalla ja tässä tutkimuksessa ne rakennetaan edeltävässä kappaleessa tehdyn määritelmän mukaisesti. Myös Suomessa vallitseva muotovapaus sallii ehtojen laatimisen asianosaisten haluamalla tavalla. Käytännössä ehdot voidaan rakentaa ilmentämään osapuolten tahtotilaa.<sup>65</sup>

Vakuutusehdot ovat vakuutuksenantajan toimesta laaditut ja vakuutusehdot määräävät vakuutuksen pääasiallisen sisällön vakuutuskirjan ohella. Vakuutusehdot jakautuvat usein yleisiin sopimusehtoihin ja erityisehtoihin. Yleiset ehdot sisältävät yleensä tietoja vakuutusmaksun maksamisesta, korvauksen hakemisesta ja sopimuksen päättämisestä. Yleiset ehdot ovat yleensä samat kaikissa vakuutuksenantajan tarjoamissa vahinkovakuutuksissa. Erityisehdot sisältävät vastuunrajauksia, vakuutustapahtuman täsmennyksiä ja muita kyseiselle vakuutustuotteelle ominaisia ehtoja. Vakuutusehdot on aina annettava asiakkaalle viivytyksettä vakuutuskirjan yhteydessä.<sup>66</sup> Laissa ei täsmennetä vakuutusehtojen sisältöä, mutta ne liitetään kiinteäksi osaksi vakuutuskirjaa. VSL 26 § ”*Vakuutussopimuksen tekemisen jälkeen vakuutuksenantajan on ilman aiheetonta viivytystä annettava vakuutuksenottajalle asiakirja, johon on merkitty sopimuksen keskeinen sisältö (vakuutuskirja), sekä vakuutusehdot.*”<sup>67</sup>

Takausvakuutuksen kontekstissa vakuutusehtoja voidaan pitää merkittävimpänä osana sopimuskokonaisuutta. Ehdolla luodaan prosessi, jonka perusteella takauksia myönnetään, vakuutusmaksuja välitetään, tietoja välitetään takauksiin liittyen, korvaushakemuksia tehdään tai vakuutussopimus irtisanotaan. Edellä mainitut ehdot ovat perinteisissä vakuutuksissa yleisehtoja. Takausvakuutuksessa ehtoja ei välttämättä kannata kuitenkaan jaotella kahteen luokkaan, koska yleisehdot eivät päde muissa vakuutussopimuksissa ja prosessit tulee sovittaa asiakkaan mukaan pankkikohtaisesti. Käytännössä ehtoja

---

<sup>65</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 72.

<sup>66</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 106–107.

<sup>67</sup> VakSL 2:6 §.



täytyy räätälöidä jokaisen pankin mukaan. Hyvänä perustana ehtoja laatimisessa on syytä huomioida, että ehto on velvoite ja sen rikkomisesta tulee olla määritelty seuraamus.<sup>68</sup> Seuraamus on kuitenkin syytä määritellä aina suhteessa rikkomukseen, koska kohtuuttomilla seuraamuksilla varustettua sopimusta ei haluta solmia, jolloin tästä aiheutuu haittaa liiketoiminnalle.<sup>69</sup>

Takausvakuutuksessa takausehdoilla määritellään, millaisiin velkoihin takausvakuutusta voidaan hyödyntää. Käytännössä ehdoilla hoidetaan vakuutusyhtiön riskinvalintaa läpi vakuutuksen voimassa olon. Mikäli ehtoihin halutaan tulevaisuudessa tehdä muutoksia, kannattaa sopimukseen rakentaa mekanismi, jonka mukaan muutoksia voi tehdä, koska muussa tapauksessa on seurattava vakuutuslakia. On myös huomioitava, ettei ehtojen mukainen takaus ole irtisanottavissa vaan takaus on voimassa päävelan mukaan riippumatta ehdoista, koska muuten se ei täyttäisi takaukselle asetettuja vaateita luottussuhdelaskennassa. Pankkien luotonmyöntöprosesseja voi pitää melko kehittyneinä ottaen huomioon vähäiset luottotappiot asuntolainoissa. Esimerkiksi vuonna 2019 pankit kirjasiivat luottotappioita 363 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,14 prosenttia pankkien yhteenlasketusta luottokannasta.<sup>70</sup> Myös vakuutusyhtiön kannattaa nojata pankkien luotonmyöntöprosessiin ehtoja laatiessaan, koska prosessit ovat Finanssivalvonnan hyväksymiä ja julkisista lähteistä nähden tehokkaita. Virheellisten ehtojen seurauksena voi olla valtava määrä riskiä, jota ei haluta ottaa. Käytännössä takausvakuutuskantaa ja syntyviä takauksia on syytä seurata, joten ehtoihin täytyy luoda mekanismi auditoinneille, jotta sopimuksia voidaan tarkastaa.

Takausvakuutuksen vakuutus kirjassa ei määritelty vakuutusmaksua ja sen määräytymisperusteita, joten se täytyy määritellä vakuutusehdoissa. Vakuutusmaksun pitäisi muuttua riskin mukaan. Tässä tapauksessa vakuutettava riski on pohjimmiltaan luottoriski, kuten pankillakin.

---

<sup>68</sup> Hemmo & Hoppu 2006: 100.

<sup>69</sup> Haapio & Siedel 2013: 73.

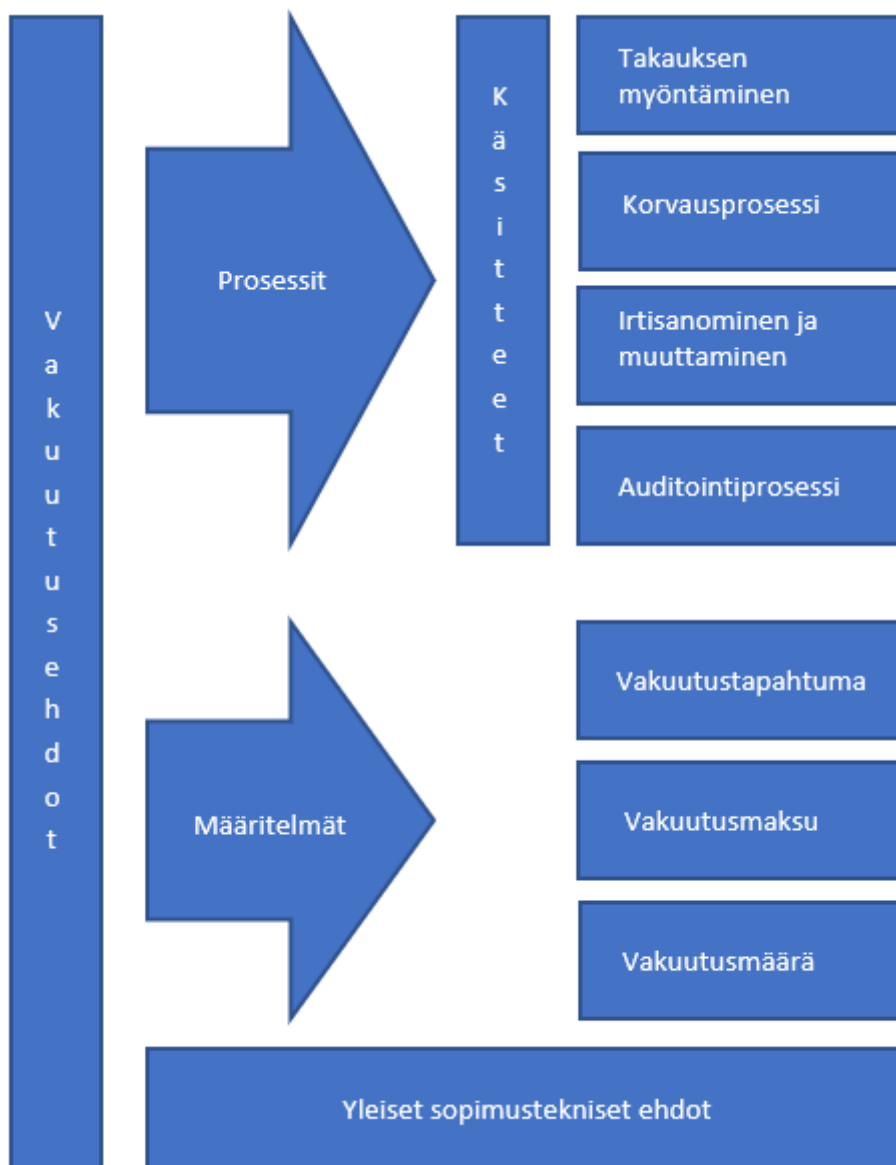
<sup>70</sup> Suomenpankki 2019.

Koska vakuutusmäärää ei määritelty vakuutuskirjassa, tulee se yksilöidä kohteen ehtoihin. Tarkkaa summaa ei luonnollisesti voi yksilöidä sen muuttuessa jatkuvasti, mutta ehtoihin tulee kirjata, kuinka vakuutusmäärä muodostuu.

Ehdoista tulee löytyä ainakin seuraavat kohdat: takauksen myöntöprosessi, riskienvalinta, yleisten prosessien kuvaukset, korvaustapahtuma, vakuutusmäärä, ehtojen muuttaminen, voimassaoloaika, vakuutuksen päättäminen ja auditoinnit. Edellä mainitut ehtokohdat ovat vakuutuslakiin, takauslakiin ja kontekstiin liittyviä. Edellä mainittujen ehtojen lisäksi Hemmon ja Hopun mukaan sopimuksista löytyy myös seuraavia elementtejä: vastuunrajoitukset, salassapitolauseke, kilpailukieltolauseke, riidanratkaisulausekkeet, vahingonkorvauslausekkeet, vastuunrajoituslausekkeet, osapuolten velvollisuudet, sopimuksen tulkintaohjeet ja lakiviittaukset.<sup>71</sup> Kaikki edellä mainitut asiat on syytä kirjata ehtoihin riitatilanteiden välttämiseksi. Nimetään edellä mainittu kokonaisuus yleiseksi sopimusehdoiksi. Ehdoista voidaan piirtää alla oleva kuvio 5, joka kuvaa ehtokokonaisuutta.

---

<sup>71</sup> Hemmo & Hoppu (2021): 90–110.



Kuvio 5. Vakuutusehdot

Kuviossa 5 voidaan määritellä vakuutusehtojen prosessit ja määritelmät, joita takausvakuutusehdoista tulee löytyä, jotta vakuutusehtoja voidaan pitää toimivina. Kuvion 5 sisältö on eräänlainen minimivaade toimiville takausvakuutuksen ehdoille. Lopulliset ehdot laaditaan vakuutuksenottajan ja vakuutuksenantajan tarpeiden mukaisesti.

Seuraavaksi käydään läpi takausvakuutuksen keskeiset prosessit ja määritelmät. Keskeisten prosessien ja määritelmien avulla hahmotetaan tärkeimmät merkitykset takauksen,

vakuutus sopimuksen ja takausvakuutukselle asetettujen vaatimusten kannalta. Yleisiä sopimusteknisiä ehtoja ei määritellä tutkimuksessa tarkemmin, mutta niiden merkitystä takausvakuutukselle käsitellään kuitenkin tässä tutkimuksessa.

#### 4.1 Määritelmät

Takausvakuutuksen kannalta ehdoissa on määriteltävä ainakin vakuutusmäärä, vakuutustapahtuma ja vakuutusmaksu. Määritelmiksi voidaan määritellä myös käsitteet, joita prosesseista syntyy. Takausvakuutuksen ehdoissa olevista prosesseista syntyviä määritelmiä voisivat esimerkiksi olla ”ensisijainen vakuus”, ”kohde” tai ”päävelka”.

Nimensä mukaisesti määritelmillä määritellään jonkun sanan sisältöä ja paikoitellen määritelmistä voi muotoutua hyvinkin monimutkaisia tai pitkiä. Vakuutusehdoissa voi ilmetä esimerkiksi sana ”päävelka”, jolla halutaan sanoa kyseessä olevan yksittäinen takausvakuutuksen takauksella taattu asuntolainoitus. Tällöin päävelka sanan merkitystä sopimuksessa on syytä avata sopimuksen käsitteissä. Sopimusteknisesti on ymmärrettävämpää, jos sopimuksen alussa määritellään käsitteet, joita sopimusehdoissa esiintyy. Sopimuksen myöhemmissä vaiheissa on selvempää ja lukijaystävällisempää, jos määritelty sana korostetaan esimerkiksi isolla alkukirjaimella eli kirjoitetaan sopimustekstissä jatkossa määritelty sana esimerkiksi Päävelka.<sup>72</sup> On myös huomioitava, ettei määriteltyä sanaa voida enää käyttää sopimustekstissä muussa merkityksessä, koska kyseinen sana on aina sopimuksessa määritellyn mukainen.

Sopimuksen määritelmiä kirjoittaessa sopimuksenlaatijan on huomioitava niiden painoarvo riitatilanteissa. Sopimuksen määritelmässä kannattaa aina pyrkiä määritelmän yksiselitteisyyteen, koska ristiriitatilanteissa tulkinnanpohjana käytetään sanamuotoja.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 110–120; Smits 2014: 122–125.

<sup>73</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 115.

#### 4.1.1 Vakuutusmäärä

Vakuutus sopimukseen sovitaan usein kiinteä enimmäisrahamaäärä, jonka maksamiseen vakuutuksenantaja enintään sitoutuu vakuutustapahtuman sattuessa. Vakuutusmäärä voi olla kiinteä määrä tai se voi muodostua säännönmukaisesti.<sup>74</sup>

Takausvakuutuksessa vakuutettuna ovat kulloinkin voimassa olevat päävelat, joihin on otettu vakuutuksenantajan myöntämä takausvakuutus. Käytännössä vakuutusmäärä vaihtelee sen mukaan, mikä on kulloinkin yhteenlaskettu takausten määrä. Tilanne on vakuutuksenantajan kannalta erityisen hyvä, koska vakuutuksenantajalla on lähes aina tiedossa takausvastuiden määrä eli kuinka paljon suurin mahdollinen maksettava korvaussumma voi olla. Näin ei ole perinteisissä vahinkovakuutuksissa, kuten liikennevakuutuksissa. Korvauksen määrään vaikuttavat myös päävelan korot, viivästyskorot ja kulut, joista vakuutuksenantaja on vastuussa omavelkaisessa takauksessa.

#### 4.1.2 Vakuutustapahtuma

Vakuutustapahtumalla tarkoitetaan sen vahingon tai vaaran toteutumista, jonka varalta vakuutus on otettu. Aina kun vakuutustapahtuma toteutuu, syntyy vakuutuksenantajalle vakuutus sopimuksen mukainen korvausvelvollisuus. Vakuutustapahtumalle ominaista on sen ilmaantumisen satunnaisuus eikä vakuutuksenottaja saa edesauttaa vahingon syntymistä.<sup>75</sup>

Takausvakuutus otetaan sen vahingon varalle, että velallinen jättää lainansa maksamatta vakuutuksenottajalle. On tärkeää huomata, ettei velallisen tahallinen velan maksamattajättäminen poista korvausvelvollisuutta, vaan vakuutuksenottajan tahallinen toiminta poistaa korvausvelvollisuuden. Takausvakuutuksessa takaukselta vaaditaan omavelkai-

---

<sup>74</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 218.

<sup>75</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 178–185.

suutta, jonka perusteella vakuutuksenantaja vastaa taatusta osasta velkaa kuin omaan.<sup>76</sup> Käytännössä päävelan maksamatta jättämisen seurauksena sovelletaan aina takauslain säädöksiä ja oikeuskäytäntöä. Ehdoilla ei voida kumota takauslain säädöksiä, kun otetaan huomioon takausvakuutuksen toiminnalle asetetut vaatimukset. Vakuutuksenantajalla ei myöskään ole mahdollisuutta esittää väitteitä vakuutuskorvauksesta kuin takauslain sallimissa määrin. Tutkimuksessa esitellään myöhemmin takaussitoumus-kappaleessa takausvakuutuksessa käytettävän takauksen sisältö.

#### 4.1.3 Vakuutusmaksu

VakSL ei ota kantaa vakuutusmaksun määrään, vaan vakuutusmaksu voidaan määrittää vakuutuksenantajan ja vakuutuksenottajan kesken. Vakuutusmaksu määräytyy vakuutettavan riskin eli vahinkotapahtuman todennäköisyyden ja suuruuden sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten perusteella. Kustannusperuste kuvaa vakuutuksenantajan kuluja vakuutusten hallinnoinnista. Vakuutusmaksua pienentävä vaikutus on niin kutsutulla korkoperusteella. Vakuutusmaksu maksetaan ennen vakuutustapahtumaa, joten vakuutuksenantaja voi sijoittaa vakuutusmaksut ja saada niille tuottoa. Korkoperustetta käytetään kuitenkin enimmäkseen henkivakuutuksissa, jotka ovat muutenkin pitkäaikaisia sopimuksia.<sup>77</sup>

Vakuutusmaksun ei tarvitse olla maksettuna, jotta vakuutus on voimassa, mutta vakuutusmaksu tulee maksaa kuukauden sisällä vakuutusmaksulipun lähettämisestä. Mikäli vakuutusmaksua ei makseta, vakuutuksenantajalla on oikeus irtisanoa vakuutus päättyneeseen 14 vuorokauden jälkeen maksulipun erääntymisestä. Kuukauden määräaika lähtee juoksemaan, vaikka vakuutusmaksulippu ei tavoittaisi vakuutuksenottajaa, jos lippu on lähetetty vakuutuksenottajan ilmoittamaan osoitteeseen.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> Ks. TakausL 1:2 § kohta 3

<sup>77</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 128.

<sup>78</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 129.

## 4.2 Prosessit

Vakuutusehtojen voidaan nähdä tuottavan erinäisiä prosesseja, kuten aikaisemmin kuviossa 5 on mainittu. Osa prosesseista on lakisääteisiä vakuutuslainsäädännön mukaisia, kun taas osa on takausvakuutuksen luonteen kannalta välttämättömiä. Prosesseja voidaan luoda useilla eri tavoilla. Keskeistä prosesseille on, että ne täyttävät sekä vakuutusottajan ja vakuutusantajan tarpeet. Prosesseja suunniteltaessa on syytä huomioida konteksti ja osapuolten arvot. Mitä helpompi, tehokkaampi, turvallisempi ja halvempi prosessi on, sitä parempana prosessia voidaan pitää.

Seuraavaksi käydään läpi tarkemmin prosessit, jotka vakuutusehdoista tulee vähintään määritellä toimivan kokonaisuuden rakentamiseksi. Käytännössä toimivat vakuutusehdot voivat vaatia myös muita prosesseja. Mikäli muita prosesseja halutaan lisätä, tulee ne määritellä vakuutusehdoissa.

### 4.2.1 Takauksen myöntäminen

Takauksen myöntäminen on vakuutusyhtiön riskienvalintaa, ja takauksessa keskeinen riski vakuutusyhtiölle on luottoriski. Yksityishenkilön luottoriskiä voidaan määritellä seuraavilla komponenteilla: taustatekijät, toiminta, taloustilanne ja maksutapa.<sup>79</sup> Velallisen maksukyvyyn lisäksi on syytä arvioida vakuuden laatua. Huoneistokeskuksen välittäjä nostaa esimerkiksi seuraavat asunnon arvoon vaikuttavat tekijät: asunnon kunto, sijainti, tulevat remontit ja varustelu.<sup>80</sup>

Maksukyky ja vakuuden laatu kannattaa huomioida vakuutusehdoissa takauksenmyöntöprosessissa. Koko prosessia ei välttämättä luoda alusta alkaen, vaan se voi perustua esimerkiksi pankin luottoriskistrategiaan ja scoring-malliin<sup>81</sup>. Vakuutusottajan luot-

---

<sup>79</sup> Dun&Bradstreet 2022.

<sup>80</sup> Huoneistokeskus 2022.

<sup>81</sup> Pankkien käytössä oleva asiakaspisteytysmenetelmä

toriski- ja scoring-mallien hyödyntäminen lisää helppokäyttöisyyttä asiakkaan näkökulmasta. Pankkien mallit ovat korkeatasoisia ja asiakkaan mallin käyttäminen vaatii vähemmän työtä vakuutuksenantajalta. Toisaalta eri pankkien mallit ovat erilaisia, ja niihin tutustuminen vie aikaa vakuutuksenantajalta. Vakuutusehtoja voi joutua muokkaamaan melko paljon pankista riippuen.

Tärkeintä on, että takaussitoumukset noudattavat riskienvalintaa ja syntyvien takausten laatu on myöhemmin todennettavissa, jotta vakuutuksenantaja voi hallita takauskannan kehitystä. Takausvakuutusprosessin on järkevää noudattaa pankkien olemassa olevia prosesseja, jolloin työmäärä asiakkaalle vähenee. Ehdoissa voidaan esimerkiksi rajata takauksen tarjoaminen vain tietyn luottoluokituksen asiakkaille tai vain tietyillä sijainneilla sijaitsevien asuntojen lainoituksiin. Pankkia voidaan myös vaatia arvioimaan asiakkaan maksukykyä tulevat remontit huomioiden. Lisäksi on sovittava, kuinka tietoja toimitetaan ja kuinka raportointia hoidetaan takauksen juoksuaikana.

#### **4.2.2 Korvausprosessi**

Korvausprosessi käynnistyy, kun vakuutuksenottaja ilmoittaa vakuutustapahtumasta ja jättää korvausvaateen. Yleisesti puhutaan vahinkoilmoituksesta, joka sisältää ilmoituksen vahingosta ja korvausvaateen. Vahinkoilmoituksessa tulee olla selvitys vahingosta ja se tulee toimittaa vakuutusyhtiöön mahdollisimman pian vahinkotapahtuman jälkeen. VakSL:ssa ei ole mainintaa, missä muodossa vakuutuskorvaus suoritetaan. Usein kuitenkin vakuutuskorvaus suoritetaan rahana. Vakuutuskorvauksen maksamisen jälkeen vakuutuksenantajalla voi olla takautumisoikeus eli regressi vahingonaiheuttajaan.<sup>82</sup> TakausL perusteella takauksenantaja saa aina regressin alkuperäiseen velalliseen.<sup>83</sup>

Takausvakuutuksessa vakuutuksenottajan täytyy ottaa yhteyttä vakuutuksenantajaan ja kertoa maksuviivästyksestä. Omavelkaisen takauksen suhteen maksuvaatimuksen saa

---

<sup>82</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 60.

<sup>83</sup> TakausL 28 §.



osoittaa takaajalle samoin perustein kuin velalliseen, eli kun päävelka on erääntynyt.<sup>84</sup> Korvausprosessissa on syytä määritellä, milloin maksuvaatimus tulee esittää, sillä aina ei ole mielekästä esittää vaatimusta, kun lainanlyhennys on myöhässä. Vakuutusenantaja voi kuitenkin vaatia raportointia päävelkojen lyhennyksistä ja määristä kuukausittain. Käytännössä vakuutuksen osapuolten kannalta on yksinkertaisinta, jos prosessi myötäilee TakausL mukaisia maksuvelvollisuuden edellytyksiä. Prosessissa on syytä pyrkiä tarkentamaan, kuinka korvausprosessi hoidetaan käytännössä, jolloin vakuutuksen käyttäminen on sujuvaa. Takausvakuutuksen osalta korvaustapahtuma voi aiheuttaa myös yksittäisen takauksen päättymisen, kun päävelka maksetaan pois ja takaus lakkaa.

Vakuutusenantajan on syytä varmistua vakuutustapahtumaan johtaneen vahingon ehtojen mukaisesta korvattavuudesta korvauspäätöstä tehdessä. Käytännössä ehdoissa kannattaa sopia alkuperäisen luotonmyöntödokumentaation toimittamisesta vahinkoilmoituksen yhteydessä. Mikäli ilmenee, ettei päävelka ole täyttänyt vakuutusehtoja, on vakuutusenantajalla mahdollisuus esittää väitteitä vakuutusnottajalle.

Vakuutusehtoihin on syytä kirjata, kuinka vakuutusnottaja osallistuu päävakuuden eli velallisen asunnon realisoinnista saatavien varojen valvontaan. On mahdollista sopia esimerkiksi, että vakuutusnottaja tilittää vakuutusenantajalle valmiiksi varat, jotka jäävät päävelan maksamisen jälkeen yli.

### **4.2.3 Irtisanominen ja muuttaminen**

Vakuutus sopimuksen ehtoja pidetään sitovina koko voimassaolon ajan, eikä niitä voida muuttaa kuin molempien osapuolten yhteisellä suostumuksella. Vakuutusten osalta tähän liittyy poikkeus, jonka mukaan ehtoja voi muuttaa vakuutusnottajan kannalta edullisemmiksi, jos muutoksesta ei aiheudu maksunkorotusta.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Wuoljoki & Hemmo 2010: 354.

<sup>85</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 143–145.

Jos takausvakuutuksenantaja haluaa muuttaa ehtoja vakuutuskauden aikana, on vakuutusehtoihin luotava prosessi, jolla ehtoja muutetaan vakuutuksen voimassaollessa. Mahdollisten virheellisten ehtojen myötä vakuutuksenantaja voi altistua merkittäväälle riskille, joten prosessin luominen ehtoihin on suotavaa riskienhallinnallisesta näkökulmasta. Prosessilla voidaan luoda takausehtoihin vakuutusolosuhteissa mainittua yhteistä sopimusta jo ennalta, jolloin molemmat osapuolet antavat yhteisen suostumuksen jo vakuutuksen tekovaiheessa. Jatkuviissa sopimuksissa voidaan aina määrätä vakuutuksen irtisanomisoikeudesta sopimuskausien välillä. Vakuutuksenantaja on aina velvollinen irtisanomaan vakuutusolosuhteen kirjallisesti.<sup>86</sup>

Mikäli vakuutuksenantaja haluaa päättää takausvakuutusolosuhteen ja estää uusia takausolosuhteita syntymästä, on vakuutusehtoihin kirjattava prosessi, jolla vakuutus päätetään. Vakuutuksen päättäminen ei kuitenkaan pääte vakuutuksenantajan jo antamia takausolosuhteita, vaan niiden päättämiseen tarvitaan aina velkojan suostumus.<sup>87</sup>

#### 4.2.4 Auditointi

Kuviossa 5 auditointiprosessi todettiin tarpeelliseksi, koska takausvakuutuksen kautta syntyy useita takausolosuhteita, joiden ehtojenmukaisuuden valvominen jää tässä mallissa lähinnä vakuutusosittajan vastuulle takauksen juoksuaikana. Auditointiprosessilla annetaan vakuutuksenantajalle mahdollisuus valvoa asiakkaan takauksenmyöntöprosessin ehtojenmukaisuutta. Auditoinnin avulla löydettyihin epäkohtiin voidaan puuttua ja korjata virheitä proaktiivisesti ennen vakuutusolosuhteen tapahtumaa.

Auditointiprosessin tavoitteita voidaan muodostaa sisäisen valvonnan tavoitteiden pohjalta. Sisäisen valvonnan tehtävänä on valvoa toimintojen tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta, taloudellisen ja ei-taloudellisen raportoinnin luotettavuutta sekä lakien ja säädösten noudattamista.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Hoppu & Hemmo 2006: 295–297.

<sup>87</sup> Aurejärvi (2001): 118.

<sup>88</sup> Ratsula 2017.

Takausvakuutuksen kontekstissa auditoinnilla pyritään havaitsemaan tai mittaamaan ainakin seuraavia asioita: prosessissa systemaattisesti syntyvät virheet, ehtojen oikeaymmärrys ja noudattaminen, ehtojen tarkoituksen mukaisuus tavoitteiden kanssa sekä raportoinnin oikeellisuus. Vakuutuksenantajan on syytä asettaa sopivat tavoitteet ehtoihin kohdistuvan riskianalyysin perusteella, ja rakentaa prosessi palvelemaan näitä tavoitteita.

### 4.3 Yleiset sopimustekniset ehdot

Vakuutusehdot muodostavat takausvakuutuksen sopimuskokonaisuudessa eniten perinteistä sopimusta muistuttavan osuuden. Sopimuksille on ominaista tietty rakenne ja sopimuksille keskeistä sisältöä on tutkittu Suomessa paljon. Hemmo ja Hoppu tunnistavat sopimuksista löytyvän vastuunrajoitukset, salassapitolauseke, kilpailukieltolauseke, riidanratkaisulausekkeet, vahingonkorvauslausekkeet, vastuunrajoituslausekkeet, osapuolten velvollisuudet, sopimuksen tulkintaohjeet ja lakiviittaukset, joita tässä tutkimuksessa kutsutaan kokonaisuutena yleisiksi sopimusteknisiksi ehdoiksi.<sup>89</sup> Näiden ehtojen tarkoitus on täsmentää osapuolille oikeussuhteensa sisältöä.<sup>90</sup> Takausvakuutuksen ehdot vaativat näitä samoja elementtejä, kuten muutkin sopimukset toimiakseen oikein. Sopimusoikeutta on tutkittu runsaasti muissa tutkimuksissa, eikä näitä ehtoja käydä tässä tutkimuksessa tarkemmin läpi lukuun ottamatta lainvalintaan liittyviä säädöksiä.

Liikesopimuksissa sovelletaan aina ensisijaisesti sopimusehtoja. Mikäli sopimusehdoista ei löydy ratkaisua sovelletaan normistoa seuraavassa järjestyksessä:

1. pakottava lainsäädäntö
2. sopimusehdot
3. osapuolten vakiintunut käytäntö,
4. alalla vallitseva kauppatalpa,
5. tahdonvaltainen lainsäädäntö.<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> Ks. Hemmo & Hoppu 2021: 90–110.

<sup>90</sup> Ks. Hemmo & Hoppu 2021: 75.

<sup>91</sup> Ks. Hemmo & Hoppu 2021: 30–35.

Takausvakuutukseen vaikuttavat keskeiset lait ovat TakausL ja VakSL, jotka molemmat ovat dispositiivisia takausvakuutuksen osalta.<sup>92</sup> TakausL on syytä soveltaa täysmääräisesti, jotta takausvakuutus on käytettävissä asuntoluoton vakuutena. Tätä on selvitetty tutkimuksessa aiemmin. VakSL soveltamista voidaan harkita muilta osin kuin sopimuksessa on sovittu. VakSL soveltaminen voidaan myös kieltää kokonaan, jolloin riitatilanteessa tulkintaa tehdään sopimusehtoihin perustuen. Kumpi vaihtoehdoista on parempi, riippuu täysin sopimusehtojen laajuudesta ja siitä, millaisen sopimusteknisen riskin vakuutuksenantaja ottaa kantaakseen.

---

<sup>92</sup> Ks. Aurejärvi & Hemmo 2004: 154–155; Siukonen 2015: 25.

## 5 Omavelkainen erityistakaussitoumus

Takaussitoumus on kolmas sopimus takausvakuutuksen muodostavasta sopimuskokonaisuudesta. Tutkimuksessa on aiemmin todettu, että takaussitoumukselle ei ole laissa määriteltyjä muotovaatimuksia, mutta takaussitoumuksessa tulee ilmetä muutamia keskeisiä käsitteitä.

Takaussitoumuksen keskeiset käsitteet määritellään ensin lyhyesti ja tämän jälkeen esitellään takausvakuutuksessa käytettävän omavelkaisen erityistakauksen piirteitä. Takausvakuutuksen takaustyyppin valinta perustuu vakuutuksenantajan intressiin rajata vastuu mahdollisimmat tarkasti ja lainsäätäjän vaatimukseen asuntolainan vakuudeksi hyväksyttävän takauksen kriteereistä.

### 5.1 Takaussitoumuksen keskeinen sisältö

Takaukselle ei ole asetettu varsinaisia muotovaatimuksia, mutta sen sisällöstä tulee ilmetä osapuolten lisäksi takaajan suoritusvelvollisuuden laatu, takaustyyppi, suoritusvelvollisuuden laajuus, taattava päävelka ja päävelan liitännäiskustannukset.<sup>93</sup> Takausvakuutuksessa takaaja on vakuutuksenantaja, ja taattavana sitoumuksena ovat vakuutuksenottajan ja velallisen väliset yksittäiset päävelat. Takaussitoumuksella on keskeinen rooli osoitettaessa takauksen olemassaoloa.

Takaussitoumus on *päävelan* liitännäinen eikä sitä voi olla olemassa ilman päävelkaa.<sup>94</sup> Takausvakuutuksen kohdalla määrittelyä on syytä tarkentaa, koska muuten voidaan kysyä, onko takaussitoumus voimassa, jos vakuutus on vasta solmittu. Tällöin voidaan ajatella takaussitoumuksen olevan päävelan ohella takausvakuutuksen liitännäinen, mutta

---

<sup>93</sup> Aurejärvi 2001: 35–44.

<sup>94</sup> TakausL 1:2 kohta 1.

näin ei kuitenkaan ole, koska takaussitoumuksen tulee olla voimassa, vaikka vakuutusso-  
pimus päättyy. Ongelman ratkaisemiseksi täytyy takaussitoumuksessa tuoda ilmi takaus-  
sitoumuksen liittyvän osapuolten väliseen vakuutusso-  
pimukseen. Wuolijoki ja Hemmo  
ovat määritelleet takaussitoumukselle muodon takauslupaus, joka annetaan ennen var-  
sinaisen takauksen syntymistä. Takauslupausta voidaan pitää sitovana takaussitoumuk-  
sena, jos päävelan ehdot täyttävät sille takaussitoumuksessa asetetut vaatimukset.<sup>95</sup> Ta-  
kausvakuutuksen osalta päävelaksi voidaan muotoilla vakuutuksenottajan myöntämät  
asuntolainasitoumukset, joiden vakuutena on vakuutuksenantajan takausvakuutusehto-  
jen mukainen takaus.

*Takausmäärä* kuvaa suorituksen laatua. Kun päävelka on rahaa, on myös takaus poik-  
keuksetta rahasuoritus.<sup>96</sup> Takausvakuutuksessa taatut päävelat ovat aina rahamääräisiä,  
jolloin myös mahdollinen suoritus on rahaa. Takausvakuutuksen riskiperusteisen hinnoit-  
telun mahdollistamiseksi takauksen piti olla myytävissä erilaisille riskialuille.

#### *ESIMERKKI 1.*

*Asiakas ostaa 100.000 € asunnon ja hänellä on käytettävissä omaa rahaa 10.000  
€. Asiakkaan lainantarve on näin ollen  $100.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$ . Pankki  
määrittää asunnon vakuusarvoksi 70.000 € ja suostuu myöntämään lainaa asun-  
toa vastaan 70.000 €. Asiakas tarvitsee 20.000 € lisävakuutta saadakseen tarvit-  
semansa lainan. Ottamalla 20.000 € takausvakuutuksen, joka kohdistetaan riski-  
alueelle 70 %-90 % pankki myöntää tarvitun lainan.*

Euromääräinen takausmäärä on siis yksittäisen takausvastuun osalta enintään esimer-  
kissä 1 riskialueen 70-90% mukainen osuus päävelasta. Riskialuetta kohdentamalla

---

<sup>95</sup> Wuolijoki & Hemmo 2013: 300-301.

<sup>96</sup> Ks. Aurejärvi 2001: 35.

myös takausvastuu pienenee lainan lyhentyessä tasaisesti, eikä suhteellisesti. Myös liitännäiskustannukset kuten korot, viivästyskorot ja kulut täytyy kattaa takausvastuun osalta, jotta takausvakuutuksen käytettävyys säilyy.

Takaustyyppi eli takauksen suoritusvelvollisuuden laajuus määritellään seuraavaksi. Takausvakuutuksen takaukselle on useita vaatimuksia pankkilainsäädännön näkökulmasta sekä lisäksi myös vakuutuksenantajan näkökulmasta. Vakuutuksenantajan intresseissä on rajata takaus mahdollisimman suppeaksi, ja kohdentaa se tiettyyn kohtaan, kun taas pankkilainsäädäntö vaatii melko laajaa takausvastuuta.

## 5.2 Takaustyyppi

Luottolaitoslain 15 luvussa on määritelty pankkien menettelytavat asiakasliiketoiminnassa, jonka 11 §:ssä määritellään enimmäisluototussuhde. Lain mukaan enimmäisluototussuhde on otettavan lainan ja siihen kohdistettujen vakuuksien suhde. Toisessa momentissa rajataan henkilövakuudet pois käytettävistä vakuuksista. Kolmannessa ja neljännessä momentissa määritellään enimmäisluototussuhteeksi 95 prosenttia, jos kyseessä on ensiasunnonostaja ja 90 prosenttia muissa tilanteissa. Viidennen momentin mukaan Finanssivalvonnalla on oikeus laskea momenteissa kolme ja neljä määriteltyä enimmäisluototussuhdetta 10 prosentilla ja rajoittaa muiden kuin esinevakuuksien käyttöä laskennassa.<sup>97</sup> Tällä hetkellä enimmäisluototussuhde on 85 prosenttia kaikilla muilla kuin ensiasunnonostajilla. Ensiasunnonostajilla enimmäisluototussuhde on 95 prosenttia.<sup>98</sup>

Lainanottajan on rahoitettava asunnosta vähintään 5–15 prosenttia ilman lainaa tai hankittava turvaavia vakuuksia, joihin henkilötakausta ei voida lukea. Takausvakuutus tarjoaa mahdollisuuden hankkia tarvittavat vakuudet niin, että asiakas voi rahoittaa suu-

---

<sup>97</sup> Luottolaitoslaki 15:11 §.

<sup>98</sup> FIVA 5/02/08/2019.

remman osuuden asunnon hankinnasta lainalla. Finanssivalvonta on määritellyt, että takausvakuutuksen tulee olla takausmuodoltaan omavelkainen, ja sen käyttö ei saa edellyttää ensisijaisen vakuuden realisointia.<sup>99</sup>

### 5.3 Luototussuhteen laskenta

Luototussuhteen laskentaan on määritelty erillinen kaava Finanssivalvonnan toimesta. Suomessa käytetään LTC-laskentaa (*loan to collateral*), jossa myös muut kuin esinevakuudet hyväksytään vakuuksiksi. Muualla Euroopassa käytetään LTV-laskentaa (*loan to value*), joka on hyväksyttävien vakuuksien suhteen huomattavasti tiukempi eikä LTV-laskennassa hyväksytä lainkaan muun muassa takausvakuutuksen käyttöä turvaavana vakuutena.<sup>100</sup>

Euroopan järjestelmäriskikomitea on suosittanut LTV-laskennan käyttöönottoa Suomessa, mutta toistaiseksi valmisteluita sen aloittamiseksi ei ole aloitettu.<sup>101</sup> Viimeisin kotimainen kannanotto laskentakaavaan on Valtionvarainministeriön selvityksessä kotitalouksien velkaantumisesta. Valtionvarainministeriö suosittaa, ettei LTV-laskentaa oteta toistaiseksi käyttöön, koska sille ei ole välitöntä tarvetta ja sen käyttöönotto voisi aiheuttaa asuntomarkkinahäiriöitä. Valtionvarainministeriö on ehdottanut muita rajoituksia, kuten enimmäislaina-aika, talonyhtiölainojen enimmäismäärä sekä lainamäärän ja bruttotulojen välinen enimmäissuhde.<sup>102</sup> Ehdotetuilla rajoitteilla ei ole merkitystä takausvakuutuksen näkökulmasta.

$$\text{Luototussuhde} = \frac{\text{Luoton määrä} + YL + MEL - OIT}{EAP + YL + MOAJ + OT + MR + VVP - AP + TT}$$

Kaava. 1 Luototussuhteen laskentakaava.<sup>103</sup>

<sup>99</sup> FIVA 3/01.00/2015.

<sup>100</sup> Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista, Valtionvarainministeriö: 45-47.

<sup>101</sup> FIVA Lehdistö tiedote 19/2019.

<sup>102</sup> Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista, Valtionvarainministeriö: 78-79.

<sup>103</sup> FIVA 3/01.00/2015.



Suomessa käytetyssä laskentakaavassa:

YL on ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön yhtiölainasta.

MEL on muut ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvat luotot

OIT on omavelkainen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus.

EAP on ensisijainen asuntopantti

MOAJ on muut omat asuntopantit tai saadut jälkipantit omista asuntopanteista

OT on omat talletusvakuudet

MR on muiden omien reaali- ja osakevakuuksien markkina-arvo

VVP on saadut vierasvelkapantit vähennetty panttiin kohdistuvilla rasitteilla

AP on ensisijainen asuntopantti

TT on institutionaalinen täytetäkaus

Tässä tutkimuksessa tutkittava takaus vakuutus kuuluu OIT komponenttiin, kun se on muodoltaan omavelkainen takaus. TT komponentin täytetäkaus ei vähennä luoton määrää, joten luotonottajan näkökulmasta ei ole yhtä suurta hyötyä kuin omavelkaisesta takauksesta.

## 5.4 Omavelkainen takaus

Omavelkaisen takauksen tarkoituksena on turvata maksamisen lisäksi myös oikeanaikainen maksaminen. TakausL 1:2 § 3 kohdan mukaan *”... [] takaaja vastaa päävelasta niin kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen.”*<sup>104</sup>. Tästä kohdasta voidaan päätellä lainsäätäjän halu korostaa takaajan olevan vastuussa velasta kuin ottaisi sen itse. TakausL 22 §<sup>105</sup> mukaan velkoja saa vaatia suoritusta takaajalta, kun päävelka on erääntynyt. Päävelallisin maksukyvyttömyyttä ei tarvitse todentaa, vaan velkoja saa heti esittää vaatimuksen takaajalle. Useimmiten ongelmia syntyy, kun halutaan määritellä, onko päävelka

---

<sup>104</sup> TakausL 1:2 § kohta 3.

<sup>105</sup> TakausL 5:22 §.

erääntynyt. Oikeudessa käsiteltävät tapaukset keskittyvätkin usein tähän kysymykseen. Jos velalle on sovittu tietty eräpäivä, ei ongelmia usein aiheudu, mutta erilaiset tulkinnan varaiset ehdot voivat aiheuttaa riitatilanteita.<sup>106</sup> Erityislaatuisen tilanteesta tekee se, että velkoja voi haastaa sekä velallisen että takaajan samaan oikeudenkäyntiin, ja laittaa tuomion täytäntöön kumpaa tahansa vastaan. Käsittely on huomattavasti ankarampi verrattuna toissijaiseen takaukseen, jossa tuomio haetaan ensin velalliselle ja tämän maksukyvyttömäksi toteamisen jälkeen voidaan hakea tuomiota täytäntöön takaajalle.<sup>107</sup>

Tässä tutkimuksessa asuntolainoissa on aina vakuutena myös ostettava asunto, joten lainanmyöntäjällä on oikeus valita käyttääkö lainanmyöntäjä saatavan suoritukseksi takausta vai esinevakuutta. Pankki ei todennäköisesti halua pitää asiakasta, jonka lainat erääntyvät asiakkaana, joten pankki todennäköisimmin realisoisi ensin esinevakuuden. Tämän jälkeen pankki hakee mahdollista jäljelle jäävää saatavaa takaajalta erityisesti tilanteessa, jossa kyseessä on instituutionaalinen takaaja. Jos pankki päättää vaatia ensin suoritusta takaajalta ja realisoida esinevakuuden vasta sen jälkeen, saisi takaaja oikeuden esinevakuudesta saataviin rahavaroihin niiltä osin, kun niitä jää yli jäljelle jääneen päävelan maksamisen jälkeen. Ylärajana takaajan saamille varoille on takaajan regressisaatavan suuruus.<sup>108</sup>

## 5.5 Takausvakuutuksen takaus

Asiakas saa suurimman mahdollisen hyödyn takauksesta, kun asiakas itse joutuu laittamaan mahdollisimman vähän omaa rahaa asunnon hankintaan eikä asiakas joudu käyttämään lisävakuuksia. Takausta ei kannata ostaa liikaa, koska ostettava asunto riittää vakuudeksi 70–80 prosenttisesti asunnon käyvästä arvosta velat vähennettynä.<sup>109</sup> Näin ollen takauksen tulee olla rajattavissa tietyille riskialueelle asiakkaan tarpeiden mukaan.

---

<sup>106</sup> Saarnilehto 2003: 16, 156–157.

<sup>107</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 245–247.

<sup>108</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 398–399, 414–415.

<sup>109</sup> Kontkanen 2009: 176.

Jotta edellä mainitut kriteerit täyttyvät, täytyy takauksen olla muodoltaan omavelkainen erityistakaus.

Finanssivalvonta sallii omavelkaisen takauksen käytön luototussuhteen laskennassa OIT-komponentissa, joten asiakkaan ei tarvitse hankkia muita turvaavia vakuuksia tai kasvattaa omarahoitusosuuttaan. Omavelkainen takaus on myös lainanmyöntäjän näkökulmasta järkevin vaihtoehto, koska se takaa sekä maksukyvyn, että maksuajankohdan.

Erityistakaus pystytään rajaamaan koskemaan vain tiettyä taattavan luoton riskialuetta. Riskialueella on merkitystä, koska vakuutusyhtiön kannalta on parempi, että sen takaama osuus lainasta lyhentyä ensimmäisenä pois. Takauksen jakaminen riskialueisiin mahdollistaa samalla vakuutusyhtiölle selkeän hinnoittelumallin rakentamisen vakuutus-ehtoihin.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 187.

## 6 Tutkimustulosten systematisointi

Tässä luvussa vastataan tutkimuksen alussa esitettyihin tutkimuskysymyksiin sekä pyritään arvioimaan tutkimuksen onnistumista. Ensin määritellään takausvakuutus suomalaisessa lainsäädännössä tutkimuksessa aiemmin esitettyjä lähteitä käyttäen. Takausvakuutuksen sopimuskokonaisuutta ja toimintaa pyritään havainnollistamaan aiemmin tutkimuksessa muodostetun kuvion avulla. Lopuksi arvioidaan tutkimuksen onnistumista ja luotettavuutta sekä jatkotutkimusmahdollisuuksia.

Tässä tutkimuksessa oli kaksi tutkimuskysymystä. Ensimmäisen tutkimuskysymyksen avulla pyrittiin selvittämään, miten takausvakuutus sijoittuu suomalaiseen lainsäädäntöön. Toisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli hahmottaa takausvakuutukseen liittyvää sopimuskokonaisuutta.

### 6.1 Takausvakuutus suomalaisessa lainsäädännössä

Tutkimuksessa selvitettiin, miten takausvakuutus sijoittuu suomalaiseen lainsäädäntöön. Takausvakuutuksen kannalta keskeiset säädökset ovat VakSL ja TakausL. Molemmat lait ovat takausvakuutuksen osalta dispositiivisia, joista saa poiketa sopimuksella.<sup>111</sup> Tutkimuksessa takausvakuutusta tarkasteltiin asuntolainan vakuutena, jolloin sovellettavaksi tulevat myös pankkilainsäädännön vaatimukset. Finanssivalvonnan antaman ohjeistuksen mukaisesti takausvakuutus kuuluu luototussuhteenlaskennassa OIT-komponenttiin.

*”OIT tarkoittaa omavelkaista valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta. Mikäli takaus on rajattu määrättyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Rajoittamaton, vaatimukset täyttävä takaus eliminoi vastuun. Tällöin luototussuhde on nolla.”<sup>112</sup>*

---

<sup>111</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004 154–155; Siukonen 2015: 25.

<sup>112</sup> FIVA 3/01.00/2015.

Säädöksen mukaan takausvakuutuksen tulee olla omavelkainen. Finanssivalvonnan ohjeistuksella viitataan Suomen laissa määriteltyyn TakausL mukaiseen omavelkaisuuteen. Vaikka TakausL oli takausvakuutuksen suhteen dispositiivinen, ei sitä voida jättää soveltamatta tai poiketa niiltä osin, kun kyse on TakausL mukaisesta omavelkaisuudesta. On todennäköistä, että käytännön tasolla pankit haluavat takauksen olevan verrattavissa normaaliin takaukseen. On myös hyvä huomata, että vaikka luottoa voi velkoa omavelkaiselta takaajalta pääsaatavan erääntyessä, ei velkojan ole pakko näin toimia. Vakuutuksenottaja ja -antaja voivat sopia vakuutusehdoissa, kuinka korvaus veloitetaan, kunhan ehdoissa säilytetään mahdollisuus periä lainaa takaajalta heti päävelan eräännyttyä.<sup>113</sup>

Takausvakuutuksen todettiin olevan luonteeltaan liikesopimus, jonka osapuolina ovat pankki ja vakuutusyhtiö.<sup>114</sup> Varsinaisen sopimuksen osapuolena ei ole kuluttajansuojalain mukaista kuluttajaa. *”KSL 4 § Kuluttajana pidetään tässä laissa luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten<sup>115</sup>.”* Velallinen on kuluttaja, mutta koska velallinen ei ole sopimusosapuolena ei KSL säädöksiä tarvitse soveltaa takausvakuutuksessa.

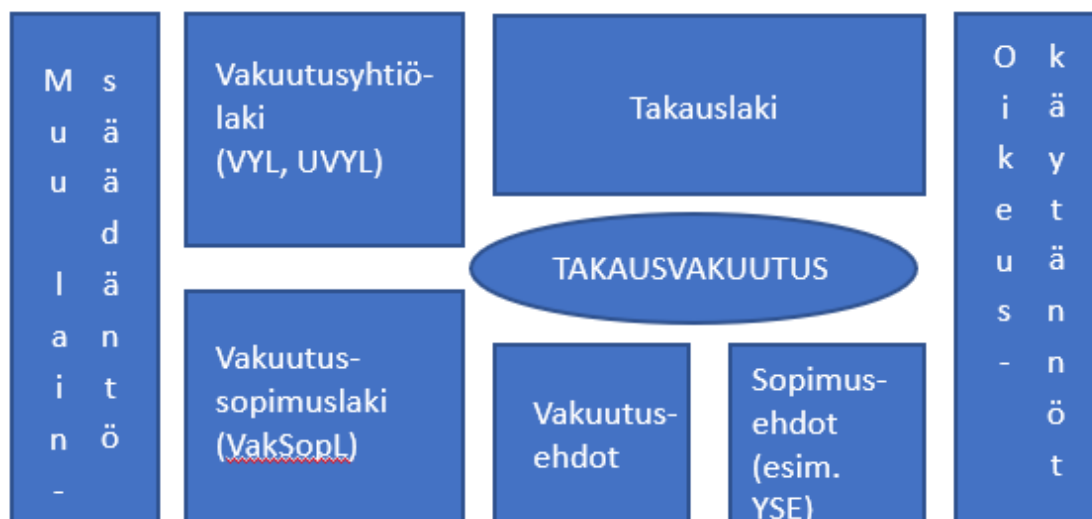
Takausvakuutuksen lainsäädännöstä on olemassa alla oleva Pekka Siukosen muodostama kuvio.

---

<sup>113</sup> Aurejärvi & Hemmo 2004: 245–247.

<sup>114</sup> Hemmo & Hoppu 2021 30–35.

<sup>115</sup> KSL 4 §.



Kuvio 6. Takausvakuutuksen suhde lainsäädäntöön.<sup>116</sup>

Siukonen lähestyy yllä olevan kuvion mukaisesti takausvakuutusta siitä kulmasta, että takausta käytetään yritysten keskinäisten sitoumusten vakuutena. Kuvion kaikki osa-alueet pitävät paikkansa, mutta asuntoluotonvakuutena käytettävässä takausvakuutuksessa valittu konteksti vaikuttaa erityisesti sopimusehtojen sisältöön. Sopimusehtojen merkitys korostuu, kun sopimusehdoilla tuotetaan määrällisesti paljon takauksia päävelkoihin, joissa velalliset vaihtelevat. Siukosen tekemässä tutkimuksessa taattava sitoumus vaihtelee, mutta velallinen tai suorituksesta vastuullinen pysyy samana. Asuntoluoton vakuutena käytettävän takausvakuutuksen ehtojen on eriteltävä automaattisesti velallisia, joiden sitoumuksia taataan. Myös taattavat sitoumukset ovat luonteeltaan hyvin erityyppisiä, koska Suomessa asuntomarkkinat ovat hyvin erilaisia riippuen sijainnista.

Takausvakuutus, jota käytetään asuntoluotonvakuutena, on pankin ja vakuutusyhtiön välinen sopimus ja näin ollen liikesopimus.<sup>117</sup> Takausvakuutuksen käytettävyys voi kuitenkin kärsiä, jos kuluttajaa kohdistuvia säädöksiä ei huomioida lainkaan. Merkittävin kuluttajaliiketoimintaa säätelevä säädös takausvakuutuksen kannalta on LTC-laskennan mää-

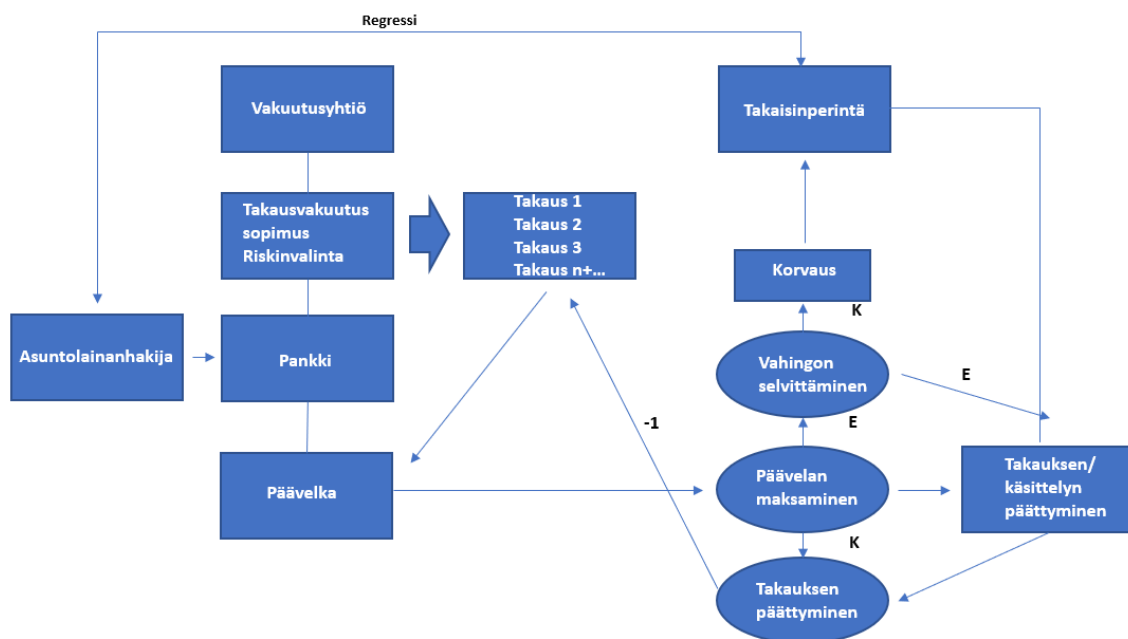
<sup>116</sup> Siukonen 2015: 25.

<sup>117</sup> Hemmo & Hoppu 2021 30–35.

rittelevä kaava, jossa kerrotaan, millainen takaus lasketaan asuntolainassa reaalivaluu-  
deksi.<sup>118</sup> Lisäksi yleinen tietosuoja-asetus määrittelee henkilötietojenkäsittelyä, vaikkei  
tässä tutkimuksessa henkilötietojenkäsittelysopimuksen sisältöä erikseen tutkittukaan  
119.

## 6.2 Takausvakuutuksen sopimuskokonaisuus

Toisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli hahmottaa takausvakuutukseen liittyvää  
sopimuskokonaisuutta. Tutkimuksessa havaittiin vakuutuksen sopimuksia olevan vakuu-  
tussopimus, joka koostuu vakuutus kirjasta ja vakuutusehdoista. Kun kyse on takausva-  
kuutuksesta, piti sopimuskokonaisuuteen liittää myös takaussitoumus. Seuraavassa ku-  
vassa on selvitetty takausvakuutuksen toimintaa.



Kuvio 7. Takausvakuutus

Asuntolainanhakija hakee pankista lainaa ja pankki päättää tarjota lisävakuudeksi ta-  
kausvakuutusta. Pankin ja vakuutusyhtiön välillä on voimassa takausvakuutussopimus,

<sup>118</sup> FIVA 3/01.00/2015.

<sup>119</sup> Yleinen tietosuoja-asetus, YourEurope.

jonka ehdot määrittelevät riskienvalintaa ja prosesseja, joita pankki toteuttaa yksittäistä takausta myönnettäessä. Mikäli pankki toteaa yksittäisen lainoituksen olevan takausehtojen mukainen, voi pankki käyttää luotossa takausvakuutuksen nojalla takausta. Kun takaus aktivoidaan, tilitetään maksu yksittäisestä takauksesta pankille ja takaussitoumuksesta syntyy uusi yksittäinen takaus. Kun takaus on syntynyt, keskittyy seuranta päävelan maksamiseen. Useimmiten päävelka tulee maksettua maksuohjelman mukaisesti, ja siihen kohdistunut takaus päättyy päävelan lakatessa. Jos päävelka eräännyy, lähettää vakuutusnottaja vahinkoilmoituksen vakuutusnantajalle ja vahinkoa aletaan selvittää.

Omavelkaisen takauksen luonteesta johtuen korvausta voidaan vaatia heti päävelan eräännyttyä. Vakuutusnantaja voi ainoastaan kieltäytyä maksamasta korvausta tilanteessa, jossa takaus on myönnetty ehtojen vastaisesti tai pankki on laiminlyönyt TakausL velkojalle asetettuja veloitteita. Kun vakuutusyhtiö on maksanut korvauksen, saa vakuutusyhtiö takautumisoikeuden velalliseen. Käytännössä päävelka tulee maksetuksi, ja takaus päättyy, mutta takaajalle jää saatava velallisen suhteen. Vakuutusyhtiö hakee velalliselta suoritusta ja lopulta saatava tulee maksetuksi tai vanhentuu, jonka myötä käsittely päättyy.

Takausvakuutuksen sopimuskokonaisuuden todettiin koostuvan vakuutus kirjasta, vakuutusehdoista ja takaussitoumuksesta. Vakuutus kirja on muodoltaan todistusmuotoinen, jonka tarkoituksena on tosittaa vakuutuksen olemassaolo ja keskeinen sisältö.<sup>120</sup> Vakuutusehtojen sisällön todettiin korostuvan takausvakuutuksessa, koska ehtojen pitää tuottaa useita erilaisia prosesseja takauksen voimassaollessa. Takaussitoumuksen todettiin olevan muodoltaan omavelkainen erityistakaus.<sup>121</sup>

Varsinainen vakuutus sopimuksen päättäminen edellyttää joko vakuutusnottajan tai vakuutusnottajan tekemää irtisanomis ilmoitusta. Sopimuksen päättämisestä riippumatta yksittäiset takaukset säilyvät voimassa, ellei vakuutusnottaja niitä itse vapauta.

---

<sup>120</sup> Hoppu & Hemmo 2006 90–91.

<sup>121</sup> Kontkanen 2009: 176.



<sup>122</sup> Irtisanominen ja sen toteuttaminen voidaan määritellä vakuutusehtoihin jo sopimusvaiheessa. Lisäksi sopimuskokonaisuuteen todettiin kuuluvan ”velkakirjaliite” ja henkilötietojenkäsittelysopimus.<sup>123</sup> ”Velkakirjaliite” on tässä tutkimuksessa luotu käsite dokumentille, jonka tehtävänä on saattaa asuntolainanottaja tietoiseksi asuntolainansa takauksen keskeisistä piirteistä. Näiden sopimusten sisältöä ei ole käsitelty tarkemmin tutkimuksessa määriteltujen rajausten perusteella.

### 6.3 Tutkimuksen onnistumisen arviointi

Tutkimuksessa löydettiin vastauksia molempiin tutkimuskysymyksiin. Tutkimuksessa eriteltiin takausvakuutuksen kannalta olennaiset lait ja säädökset, jotka tulee ottaa huomioon takausvakuutusta luodessa. Säädösten pakottavuutta analysoitiin, jolloin huomattiin asuntoluoton vaikuttuvan merkittävästi myös TakausL:n soveltamisen pakottavuuteen.

Tutkimuksessa havainnollistettiin takausvakuutukseen kuuluvat sopimukset ja sopimusten keskinäiset suhteet, vaikka tutkimusta rajattiin merkittävästi. Tutkimuksessa keskityttiin tarkastelemaan takausvakuutuksen ydinsopimuksia, vaikka kokonaisuuteen havaittiin kuuluvan myös muita sopimuksia. Näitä sopimuksia ei kuitenkaan tutkimukselle asetettujen rajausten vuoksi käsitelty tarkemmin. Takausvakuutuksen kokonaisuuteen kuuluvien sopimusten merkitystä avattiin ja yksittäisiä sopimuksia säätelevät lait eriteltiin.

Tutkimuksen kannalta haastavaksi osoittautui ehtojen laajuus ja toisaalta ehtojen sisällön riippuvuus niiden laatijasta. Tutkimuksen alkaessa tavoitteena oli määritellä ehtojen sisältöä yksityiskohtaisemmin, mutta tutkimukseen syvennyttäessä havaittiin toivotun sisällön riippuvan merkittävästi vakuutuksenantajan tavoitteista, vakuutuksenottajan tavoitteista ja molempien osapuolten olemassa olevista prosesseista. Jotta takausvakuus

---

<sup>122</sup> Hoppu & Hemmo 2006 295–297.

<sup>123</sup> KSL 7:17 §.; Yleinen tietosuojasetus, YourEurope.

toimii asuntoluotonannossa tehokkaana työkaluna, täytyy vakuutusehtojen luoda toimivat prosessit osapuolten välille. Toisaalta vakuutusehtojen täytyy luoda toimiva riskinvalintaprosessi vakuutusyhtiölle. Vakuutusyhtiön riskinvalintaprosessi ja riskinvalinta riippuvat riskinottohalukkuudesta, joka on hyvin subjektiivista.

Asuntoluoton takaaminen, helppo takauksen myönnettävyys ja skaalautuvuusvaade ovat merkittävien erottava tekijä normaaliin takausvakuutukseen verrattuna. Tästä syystä asuntolainan vakuutena käytettävän takausvakuutuksen ehdot laajenevat, ja niiden merkitys korostuu verrattuna esimerkiksi rakennuttajalle myönnettäviin urakkatakauksiin. Urakkatakauksissa vakuutusyhtiö suorittaa usein riskinvalintaa itse ja tutustuu taattaviin projekteihin, kun taas asuntoluoton takauksessa vastuu riskinvalinnan toteuttamisesta taas siirretään vakuutusottajalle.

Tässä tutkimuksessa on todettu, että takausvakuutus on käyttökelpoinen työkalu asuntolainan vakuutena, mutta takausvakuutuksen syvempi tutkimus on tarpeen. Pekka Siukonen on tehnyt pioneerityötä takausvakuutuksen tutkimuksessa Suomessa. Asuntolainoituksen yhdistäminen takausvakuutukseen tarkoittaa kuitenkin, ettei Siukosen Takausvakuutuksen tietoja voida täysin soveltaa sellaisenaan.

Lainsäädännön vaatimusten kiristyessä takausvakuutukselle voidaan nähdä olevan tarvetta asuntoluototuksessa tulevaisuudessa yhä enemmän. Sen vuoksi laajemman tutkimuksen tekeminen on perusteltua, koska takausvakuutuksen merkitys oletettavasti kasvaa tulevaisuudessa.

Vakuutusehtojen laajuus vaikeuttaa osittain takauksen myöntämistä. Osittainen kuluttajan luottoriskin siirtäminen vakuutusyhtiölle on tutkimusaiheena kiinnostava, koska takausvakuutuksen ideaa soveltamalla takausvakuutuksen käyttöä voi olla mahdollista hyödyntää asuntoluototuksen ulkopuolella myös kuluttajamarkkinoilla.

Takausvakuutuksella voisi olla käyttöä esimerkiksi vuokramarkkinoilla tai muissa yksityishenkilöiden sitoumuksissa. Vuokramarkkinoilla vuokralainen voisi esimerkiksi ilmoittaa vuokranantajalle hankkineensa itselleen takauksen vuokranmaksun vakuudeksi.

Takausvakuutuksen uudenlainen soveltaminen vaatisi uutta tutkimusta takausvakuutusprosessista, jossa takausvakuutusprosessi lähtisi liikkeelle kuluttajan tarpeesta tai aloitteesta.

## Lähteet

Aarnio, Aulis. (1989). Laintulkinnan teoria. Helsinki: WSOY. ISBN 951-0-15493-8

Annola, Vesa; Huhtamäki, Ari; Saarnilehto, Ari; & Ämmälä, Tuula. (1993). Omavelkaisesta takauksesta. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus, 203s. ISBN 951-640-679-3.

Aurejärvi, Erkki. (2001). Takaus. Helsinki: Conduction Oy, 118s. ISBN 951-95570-2-4

Aurejärvi, Erkki & Hemmo, Mika. (2003). Luotto-oikeuden perusteet. Helsinki: Talentum, ISBN 952-14-0781-6.

Dun&Bradstreet (2022). AAA Rating-model. [online]. [siteerattu 8.4.2022]. Saatavilla World Wide Webista <<https://www.dnb.com/fi-fi/aaa-rating-model/>>

Finanssiala ry (2019). Pankkivuosi 2018. [online]. [siteerattu 24.10.2019]. Saatavilla World Wide Webista <<http://www.finanssiala.fi/materiaalit/FA-Julkaisu-26062019-Pankkivuosi%202018.pdf>>.

Finanssivalvonta (2020). Asuntolainat ja lainakatto. [online] [siteerattu 7.4.2022] Saatavilla World Wide Webista <<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>>

Finanssivalvonta (2018). Finanssivalvonnan johtajan esitys makrovakausvälineiden käytöstä 26.10.2018. [https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2018/mv\\_q4\\_201218/261018\\_finanssivalvonnan\\_johtajan\\_esitys\\_q4\\_2018.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2018/mv_q4_201218/261018_finanssivalvonnan_johtajan_esitys_q4_2018.pdf)

Finanssivalvonta (2019). Lehdistötiedote 19/2019. [online]. [siteerattu 27.1.2020]. Saatavilla World Wide Webista <[https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2019/19\\_2019/19\\_2019\\_finanssivalvonnan\\_johtajan\\_esitys\\_19\\_2019.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2019/19_2019/19_2019_finanssivalvonnan_johtajan_esitys_19_2019.pdf)>

sut/lehdistotiedotteet/2019/euroopan-jarjestelmariskikomitea-suositaa-suomelle-uu-sia-lainanottajiin-kohdistuvia-makrovakausvalineita--suosituksia-ja-varoituksia-myo-s-kymmenelle-muulle-eta-maalle/>

FIVA 4/02.08/2019. *Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden so-veltamisesta* [online]. [siteerattu 24.10.2019] Saatavilla World Wide Webista < [https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2019/mv\\_270919/paatos\\_makrovakausvalineet\\_27092019.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2019/mv_270919/paatos_makrovakausvalineet_27092019.pdf)>.

FIVA 5/02.08/2019. *Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden so-veltamisesta* [online]. [siteerattu 27.1.2019] Saatavilla World Wide Webista < [https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2019/mv\\_131219/paatos\\_makrovakausvalineet\\_13122019.pdf](https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2019/mv_131219/paatos_makrovakausvalineet_13122019.pdf)>.

Haapio, Helena & Siedel, George. (2013) *A Short Guide to Contract Risk*. New York: Routledge. ISBN: 13:978-7-4094-4886-0.

Hemmo, Mika & Hoppu, Kari. (2021) *Sopimusoikeus*. Helsinki: Sanoma Pro. ISBN 978-952-63-0926-2.

Hoppu, Esko & Hemmo, Mika. (2006). *Vakuutusoikeus*. Helsinki: Sanoma Pro. ISBN 978-952-63-2855-3.

Huoneistokeskus. (2022). *Välittäjä kertoo: nämä asiat vaikuttavat asunnon hintaan*. [online] [siteerattu 8.4.2022] Saatavilla World Wide Webista <

Kontkanen, Erkki. (2011) Pankkitoiminnan käsikirja. 3.painos. Finanssi- ja vakuutus-  
tannus Finva, 269s. ISBN 978-952-5684-39-1.

Luukkonen, Irene., Mäntyniemi, Lea., Pekonen-Ranta, Mari., Raulos, Ville., Santavirta, Pia.  
(2018). Vakuutuslainsäädäntö. Helsinki: Finva. ISBN:978-952-7285-18-3.+

Norio-Timonen, Jaana. (2010). Vakuutuslainsäädäntö. Helsinki: Talentum.  
ISBN 978-952-14-1339-1.

Rantala, Jukka & Pentikäinen, Teivo. (2003). Vakuutusoppi. Helsinki: Suomen vakuutus-  
alan koulutus ja kustannus. ISBN 952-9770-71-5.

Rantala, Jukka & Pentikäinen, Teivo. (2020). Vakuutusoppi. Helsinki: Hansaprint. ISBN  
978-952-7285-22-0.

Ratsula, Nina. (2017). Mitä on sisäinen valvonta?. [online]. [siteerattu 9.4.2022]. Saata-  
villa World Wide Webista < [https://www.codeofconduct.fi/2017/03/09/mita-on-sisai-  
nen-valvonta/](https://www.codeofconduct.fi/2017/03/09/mita-on-sisai-<br/>nen-valvonta/) >.

Saarnilehto, Ari. (2003). Takauslaki. 1.painos. Helsinki: WSOY Lakitieto, 208 s. ISBN 670-  
090-X.

Saarnilehto, Ari., Annola, Vesa., Hemmo, Mika., Karju, Juha., Kartio, Leena., Tammi-Sal-  
minen, Eva., Tolonen, Juha., Tuomisto, Jarmo., Viljanen, Mika. (2004) [verkkoaineisto päi-  
vittyvä] Varallisuus oikeus. Helsinki: Sanoma Pro [päivitetty 10.1.2011].

Siltala, Raimo. (2003). Oikeustieteen tieteenteoria. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdis-  
tys. ISBN: 978-9518-553-3-147

Smits, Jan M. (2014). Contract Law, A Comparative Introduction. Chetleham: Edward Elgar Publishing Limited. ISBN: 978-1-78347-851-4.

Tilastokeskus (2016). Nettovarallisuus korkein 65-74 vuotiailla. [online]. [siteerattu 24.10.2019]. Saatavilla World Wide Webista <URL: [https://www.stat.fi/til/vtutk/2016/vtutk\\_2016\\_2018-06-05\\_kat\\_002\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/vtutk/2016/vtutk_2016_2018-06-05_kat_002_fi.html)>.

Valtionvarainministeriö (2019). Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Työryhmä mietintö. Valtionvarainministeriön julkaisuja 2019:56. [online]. [siteerattu 24.10.2019]. Saatavilla World Wide Webista <<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-038-9>>.

YourEurope (2021). Yleinen tietosuoja-asetus. [online]. [siteerattu 7.4.2022]. Saatavilla Word Wide Webista <[https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index\\_fi.html](https://europa.eu/youreurope/business/dealing-with-customers/data-protection/data-protection-gdpr/index_fi.html)>.