

**VAASAN YLIOPISTO
KAUPPATIETEELLINEN TIEDEKUNTA
TALOUSOIKEUDEN LAITOS**

Heidi Pöyhönen

**LUOTONANTAJAN VASTUU ASUNTOLAINAN
MYÖNTÄMISESSÄ**

Talusoikeuden
pro gradu -tutkielma

VAASA 2009

SISÄLLYSLUETTELO

sivu

TAULUKKO- JA KUVIOLUETTELO.....	4
LYHENTEET	4
TIIVISTELMÄ.....	5
1. JOHDANTO	6
1.1 Tutkimuskohteen kuvaus	6
1.2 Tutkimustehtävä	9
1.3 Tutkimuksen rakenne	12
1.4 Tutkimuksen lähteet	13
2. LUOTON MYÖNTÄMINEN	16
2.1 Luotonantajaa koskeva sääntely	16
2.1.1 Luottoriskien hallinta.....	19
2.1.2 Vakavaraisuuden hallinta	21
2.1.3 Basel II -sääntely	24
2.1.4 Asiakkaiden riskiluokittelu ja seuranta.....	29
2.2 Luottoprosessi.....	31
2.2.1 Luottosopimuksen syntyminen.....	31
2.2.2 Luoton hallintovaihe.....	35
2.2.3 Luoton perintävaihe.....	38
2.2.4 Luottositoumuksen pätemättömyys	42
3. VASTUUNJAKO	46
3.1 Luotonantajan vastuu.....	46
3.1.1 Tiedonantovelvollisuus.....	46
3.1.2 Luottokelpoisuuden tarkistaminen	46
3.1.3 Luotonhakijan maksukyvyn arviointi	48
3.1.4 Luotonhakijan valistaminen asuntolainaan liittyvistä riskeistä	49
3.1.5 Vakuuden arvioiminen	51
3.2 Asuntovelallisen vastuu	53

4. ASUNTOVELALLISEN MAKSUKYKY	55
4.1 Maksukyky ja sen merkitys	55
4.2 Maksukyvyn heikkeneminen	56
4.3 Maksukykyriskeiltä suojautuminen	58
4.3.1 Lainaturvavakuutus	58
4.3.2 Kiinteäkorkoinen asuntolaina	59
4.3.3 Korkokatto	60
4.3.4 Puskurirahasto	61
5. JOHTOPÄÄTÖKSET	63
LÄHDELUETTELO	67
SÄÄDÖSLUETTELO	72
OIKEUSTAPAUSLUETTELO	73

TAULUKKO- JA KUVIOLUETTELO

Taulukkoluettelo

Taulukko 1. Lainan määrän ja vakuusarvon välisen suhteen vaikutus riskiin (lähde Rata)	s. 51
---	-------

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Basel II –säätely (lähde www.aladdin.de)	s. 26
Kuvio 2. Vakavaraisuuden kokonaisarvio (lähde Rata)	s. 28
Kuvio 3. Riskin kaksi ulottuvuutta ja niiden muodostama nelikenttä (lähde Rata)	s. 50
Kuvio 4. Korkokattoisen luoton korko (lähde www.op.fi)	s. 61

LYHENTEET

AIRB	Advanced International Ratings Based
BIS	Bank of International Settlements
ETA	Euroopan talousalue
EU	Euroopan Unioni
FIRB	Foundation International Ratings Based
FIVA	Finanssivalvonta
FK	Finanssialan Keskusliitto
HE	Hallituksen esitys
IRB	International Ratings Based
KK	Kirjallinen kysymys
KKO	Korkein oikeus
LLR	Lender of Last Resort
OM	Oikeusministeriö
RATA	Rahoitustarkastus
SA	Standardised Approach
TaVM	Talousvaliokunnan mietintö
VM	Valtiovarainministeriö

VAASAN YLIOPISTO

Kauppätieteellinen tiedekunta

Tekijä:	Heidi Pöyhönen	
Tutkielman nimi:	Luotonantajan vastuu asuntolainan myöntämisessä	
Ohjaaja:	Vesa Annola	
Tutkinto:	Kauppätieteiden maisteri	
Laitos:	Talousoikeuden laitos	
Oppiaine:	Talousoikeus	
Aloitussvuosi:	2009	
Valmistumisvuosi:	2010	Sivumäärä: 72

TIIVISTELMÄ

Maksukyvyyn heikkeneminen saattaa aiheuttaa asuntovelalliselle vakavia seurauksia. Nykyään asuntolainat ovat entistä isompia ja takaisinmaksuajat ovat myös pidentyneet, joten asuntolainoihin liittyvät riskitkin ovat isompia. Asuntolainojen riskit kohdistuvat aina eniten asuntovelalliselle itselleen, joten maksukyky on syytä selvittää huolella ennen luottopäätöksen tekemistä.

Tutkimuksessa selvitetään luotonantajan ja asuntovelallisen välistä vastuunjako asuntolainojen myöntämisessä sekä maksukyvyyn merkitystä. Luotonantajaa koskevassa sääntelyssä olennaista on luottolaitoksen kannalta luottoriskien ja vakavaraisuuden hallinta asuntovelallisen maksukykyä arvioitaessa. Tutkimuksessa tarkastellaan asuntovelallisen maksukykyä ja sen heikkenemiseen liittyviä asioita sekä maksukykyriskejä ja keinoja, joilla asuntovelallinen voi suojautua riskejä vastaan.

Ennen asuntolainan myöntämistä luotonantajan tulee selvittää luotonhakijan luottokelpoisuuden varmistamalla, että luottotiedot ovat kunnossa. Luottotietojen avulla luotonantaja voi varmistua, ettei luotonhakijalta löydy vakavia maksuhäiriöitä. Luotonantajan tulee arvioida huolellisesti luotonhakijan maksukyky. Luotonantajalla on käytössään erilaisia maksukykykylaskelmia, jotka auttavat hahmottamaan luotonhakijan maksukyvyyn mahdollisimman totuudenmukaisesti. Luotonantajan vastuulle kuuluu arvioida vakuuden eli asuntolainoissa yleensä ostettavan asunnon arvo mahdollisimman tarkasti. Lisäksi luotonantajan vastuuseen kuuluu valistaa asuntovelallista riskeistä, joita asuntolainaan liittyy.

AVAINSANAT: luotonantaja, luottolaitos, maksukyky, velallinen, asuntolaina

1. JOHDANTO

1.1 Tutkimuskohteen kuvaus

Rahoitustarkastuksen kotitalousluottokyselyn 2008¹ mukaan uusien asuntolainojen koko on kasvanut ja laina-aika pidentynyt. Uusista asuntolainoista alle 100 000 euron suuruisten asuntolainojen osuus on pienentynyt selkeästi ja vastaavasti suurten 150 000–400 000 euron suuruisten asuntolainojen osuus on kasvanut selkeästi vuoden 2005 tilanteeseen verrattuna. Kotitalouksien velkakanta on jo ylittänyt niiden käytettävissä olevat tulot ja velkaantumisen ennustetaan edelleen lisääntyvän 2009 vuonna.² Yli puolet myönnettyjen asuntolainojen laina-ajoista ylittää 21 vuotta. Nykyään laina-aika voi olla jopa 60 vuotta. Handelsbanken markkinoi TosiPitkänimellä 60 vuoden asuntolainaa, mikä on Ruotsista otetun mallin mukainen asuntolaina. Osalla kotitalouksista on Rahoitustarkastuksen mukaan huolestuttavan korkea velkarasitus. Uudet asuntolainat keskittyvät lähinnä nuorille perheille. Rahoitustarkastus onkin huolestunut etenkin nuorten perheiden velkarasituksesta.

Euroalueen talous painui virallisesti taantumaan vuoden 2008 heinä–syyskuun bruttokansantuotteen supistuessa jo toisena peräkkäisenä vuosineljänneksenä.³ Kansainvälinen taantuma ulottuu myös Suomeen viennin ja investoinnin supistumisen myötä.⁴ Siitä seuraa työpaikkojen vähentyminen, joten tänä aikana yhä useampaa suomalaista kohtaa työpaikan menetys. Kun työttömäksi jää sellainen ihminen, joka on ottanut ison asuntolainan, ei välttämättä maksukykyä enää löydy riittävästi työttömyyden kohdatessa. Rahoitustarkastuksen huolestuminen kotitalouksien velkarasituksesta ei siis ole perusteetonta. Asuntolainojen kokojen suureneminen ja näin ollen laina-aikojen pidentyminen vaikuttavat merkittävästi asuntovelallisten maksukykyihin. Suuret asuntolainat ja pitkät laina-ajat lisäävät maksukyvyyn heikentymisen riskiä.

Maksukyvyyn riittävyys on tärkeää. Velalliselle tulee jäädä lainanhoitokulujen jälkeen riittävästi rahaa myös muihin pakollisiin menoihin, kuten esimerkiksi ruokaan, vaatteisiin, asumiskuluihin, työmatkoihin, vakuutuksiin ja terveydenhoitoon. Lisäksi

¹ RATA: Kotitalousluottokysely 2008.

² VM Suhdannekatsaus 4/2008.

³ Taloussanomien 14.11.2008.

⁴ VM Suhdannekatsaus 4/2008.

rahaa toivotaan usein jäävän myös muuhun elämiseen. Maksukyvyyn heikkeneminen voi johtua esimerkiksi korkojen nousemisesta, avioerosta, työttömyydestä tai sairaudesta.⁵ Maksukykyyn vaikuttaa tulojen ja menojen muutoksien suuruuden lisäksi myös muutoksen vaikutuksen kesto.⁶ Lyhytaikaiset tulojen tai menojen muutokset ovat paremmin hallittavissa ja niihin usein löydetäänkin muita ratkaisuja kuin pakollisten menojen karsiminen tai lykkääminen. Jos kyseessä on pidempiaikainen tulojen lasku tai menojen nousu, eivät normaalit joustot enää riitä. Tulojen ja menojen muutoksiin tulisikin varautua ennalta. Huonon taloustilanteen vuoksi pankit ovat tiukentaneet luotonmyöntökriteereitään. Maksukyvyyn arvioinnissa kiinnitetään entistä enemmän huomiota luotonhakijan työsuhteeseen ja työnantajaan, sillä mahdollinen työttömyys vaikuttaa olennaisesti velallisen maksukykyyn.

Luotonhakija voi arvioida oman maksukyvyyn riittävyttä erilaisten stressilaskelmien avulla.⁷ Stressilaskelmien avulla saadaan selville, kuinka eri tekijöiden muutokset vaikuttavat omaan talouteen ja maksukykyyn. Stressilaskelmien avulla voidaan testata, kuinka luotonhakijan talous kestää esimerkiksi korkotason nousun, pitemmän sairausloman tai työttömyyden. Edelleen voidaan stressilaskelmien avulla selvittää, kuinka luotonhakija selviäisi yllättävästä menoerästä esimerkiksi putkiremontista ja siihen tarkoitukseen otetusta lisälainasta. Jokaisen luotonhakijan tulee itse selvittää mahdollisimman hyvin häntä laina-aikana mahdollisesti kohtaavat sellaiset muutokset, jotka vaikuttavat maksukykyyn. Tällaisten muutosten huomioonottaminen ja niiden hahmottaminen stressilaskelmien avulla auttaa luotonhakijaa ymmärtämään eri tekijöiden vaikutuksen maksukykyyn. Luotonhakija voi mahdollisesti stressilaskelmien avulla saada selville sellaista uutta tietoa, joka auttaa häntä päättämään itselleen sopivasta asuntolainan määrästä. Luotonhakija saattaa huomata ja ymmärtää, että on ehkä alun perin ajatellut hakea isompaa lainaa kuin mihin hänen maksukykynsä todellisuudessa riittäisi.

Luotonantaja myöntää lainan luotonmyöntökriteerien mukaisesti. Pankkien luotonmyöntökriteereihin kuuluvat luottokelpoisuus, takaisinmaksukyky ja vakuudet. Luoton myöntämiseen vaikuttavat luotonantajaa koskevat säännökset, joiden mukaan on tehtävä päätös luoton myöntämisestä. Luotonantajan tulee tarkistaa luotonhakijan luottotiedot aina ennen luottopäätöksen tekemistä. Luottotiedoilla tarkoitetaan

⁵ TaVM 6/2007 vp.

⁶ RATA 5/2007.

⁷ RATA Kotitalousluottokysely 2008.

Luottotietolain 1 luvun 3 §:n mukaan tietoja, jotka koskevat luonnollisen henkilön tai yrityksen maksukykyä tai maksuhalukkuutta taikka jotka muulla tavalla kuvaavat henkilön tai yrityksen kykyä vastata sitoumuksistaan ja joita käytetään luottoa myönnettäessä tai luottoa valvottaessa.⁸ Luotonantajan tulee selvittää luotonhakijan maksukyky ja varmistua sen riittävydestä. Luotonantajat käyttävät erilaisia maksukykykaskelmia, joiden pohjalta he arvioivat luotonhakijan maksukykyä. Maksukykykaskelmat perustuvat luotonhakijan antamiin tietoihin.

Luotonantaja vaatii velalliselta vakuuksia luotolle sen varalta, että jotain ennakoimatonta tapahtuu eikä maksusuunnitelma toteudu.⁹ Asuntolainan ensisijaisena vakuutena käytetään yleensä ostettavaa asuntoa. Jos lainan tarve on suurempi kuin asunnon vakuusarvo, tarvitaan lisävakuuksia. Asuntolainalle voidaan saada myös valtion takaus, mikäli lainan tarve koskee omakotitalon rakentamista tai omistusasunnon ostamista. Suomessa asuntolainan saatavuus asunnonostoon ei ole ollut ongelma.¹⁰ Asuntojen kysyntää on osaltaan lisännyt asuntolainojen maturiteetin pidentyminen, sillä sen seurauksena haluttaessa voidaan ostaa suurempi asunto ilman, että kuukausittaiset velanhoitomenot nousevat.

Luotonantajan tulee valvoa ja rajata rahoitusriskejä.¹¹ Luottoriski toteutuu, kun velallinen ei enää pysty vastaamaan velvoitteistaan. Luottoriskin hallinta on pankkitoiminnassa elinkysymys. Asuntomarkkinoiden kuplan puhkeaminen 1990-luvun alussa opetti kantapään kautta, että asuntolainoitukseen liittyviä riskejä ei tule väheksyä.¹² Luottoriskiä pankki pystyy hallitsemaan esimerkiksi selvittämällä ennen luoton myöntämistä luotonhakijan maksukykyyn huolellisesti ja arvioimalla tarkasti vakuuden.¹³ Luoton myöntämisen jälkeen voidaan hallita luottoriskiä seuraamalla velallisen luotonhoitokykyä ja puuttamalla ajoissa mahdollisesti esille tuleviin maksuvaikeuksiin.

⁸ ks. Luottotietolaki 1 luku 3§

⁹ FK Asuntorahoitus selvitys 2007.

¹⁰ FK Asuntorahoitus selvitys 2007.

¹¹ Tuhkanen 2006: 239.

¹² Widgrén 2002: 133.

¹³ Anttila 1996: 235.

Luotonmyöntäjän tulee myös valistaa asuntovelallista velkaan liittyvistä riskeistä. Asuntovelalliseen kohdistuvalla riskillä tarkoitetaan sitä, että asuntovelallisen taloudellinen asema muuttuu epäedullisesti.¹⁴ Asuntovelallisen riskin toteutumisen seurauksena on taloudellinen tappio asunnon myynnin yhteydessä, taloudellinen pakko vakuuksien realisointiin eli tässä tapauksessa lähinnä asunnon myyntiin tai sellainen tilanne, jossa vakuuksien arvo ei enää kata jäljellä olevaa lainamäärää. Suurimmat tappiot riskien toteutumisista aiheutuvat asuntovelalliselle itselleen, joten siksi asuntovelallisen tulisi ymmärtää maksukykykaskelmien tärkeys ja antaa siihen tarvittavat tiedot mahdollisimman tarkasti ja totuudenmukaisesti.

Asuntovelallinen voi suojautua mahdollisilta omaa talouttaan kohtaavilta riskeiltä monin eri tavoin. Asuntovelallisen täytyy ensin selvittää oman talouden kannalta merkittävimmät riskit ja päättää, miltä niistä haluaa suojautua ja miltä ei.¹⁵ Asuntovelallinen voi myös suojautua useammalta eri riskiltä samalla suojakeinolla. Olennaista on valita suojautumisen taso eli kuinka tehokkaasti halutaan suojautua riskejä vastaan. Voidaan valita, halutaanko mahdollisten ongelmien ilmetessä suojautua pelkästään luottotietojen menettämistä ja ylivelkaantumista vastaan vai onko tärkeää lykätä oman asunnon myyntiä mahdollisimman pitkään. Tällaisia suojautumiskeinoja riskejä vastaan tarjoavat sekä pankit että vakuutusyhtiöt. Kustannukset ovat sitä korkeammat, mitä tehokkaammin riskejä vastaan suojaudutaan.

1.2 Tutkimustehtävä

Hoitamattomien asuntolainojen määrä on kasvanut. Tosin niitä on edelleen melko vähän. Käännö huonompaan suuntaan on kuitenkin tapahtunut, mikä ennakoii Rahoitustarkastuksen¹⁶ mukaan maksuvaikeuksien kasvua ja asuntoluottokannan laadun heikkenemistä. Niinpä asuntolainan myöntämiseen ja erityisesti asuntovelallisen maksukykyyn on nykyään kiinnitettävä entistä enemmän huomiota.

¹⁴ RATA 5/2007.

¹⁵ RATA 5/2007.

¹⁶ RATA Kotitalousluottokysely 2008.

Asuntolaina joustaa jonkin verran, jos sitä ei ole ylimitoitettu asuntovelallisen maksukykyyn nähden. Jos laina-aika on jo alun perin mitoitettu pitkäksi, ei välttämättä laina-ajan pidennys tule enää kysymykseen. Isoissa asuntolainoissa koron osuus on suuri, joten lyhennysvapaat maksukuukaudet eivät välttämättä paljoa auta, sillä korot velallisen on joka tapauksessa maksettava. Maksukyvyyn heikkenemisen seurauksena asuntovelalliselle tulee ongelmia selviytyä velastaan. Tässä tutkimuksessa selvitetään luotonantajan ja asuntovelallisen välistä vastuunjakoja asuntolainan myöntämisessä ja maksukyvyyn merkitystä. Vastuu asuntovelallisen maksukyvyyn heikkenemisestä konkretisoituu etenkin silloin, kun asuntovelallinen ei enää tunnu selviävän velastaan. Selvitetään, mikä on luotonantajan vastuu maksukyvyyn heikkenemisestä ja mikä puolestaan kuuluu asuntovelallisen omalle vastuulle. Tutkimuksessa tarkastellaan myös, mitä mahdollisuuksia asuntovelallisella on suojautua maksukyvyyn heikkenemiseen liittyviltä riskeiltä. Tutkimuksessa selvitetään luotonantajalle kuuluvan vastuun lisäksi luotonantajaa koskevaa sääntelyä asuntolainan myöntämiseen liittyen ja itse luottoprosessiin liittyviä asioita.

Tutkimuksen aihe on ajankohtainen, sillä Suomessa asuntolainat ovat suurentuneet ja laina-ajat pidentyneet.¹⁷ Tällä hetkellä vallitsee huono taloustilanne myös meillä Suomessa. Kun työpaikkoja vähennetään, yhä useampaa suomalaista asuntovelallista kohtaa työpaikan menetys ja sen seurauksena maksukyky heikkenee. Jos taloustilanne huononee merkittävästi, aletaan etsiä syyllisiä erilaisiin ongelmiin. Asuntovelallisen maksukyvyyn heikkeneminen on yksi tällaisista ongelmista.

Tässä tutkimuksessa keskitytään käsittelemään talletuspankkeja luotonantajina, sillä Suomessa talletuspankkien osuus luotonannossa on hallitseva.¹⁸ Talletuspankkeihin kuuluvat liikepankit, säästöpankkilain (1502/2001) 91 §:ssä tarkoitetut säästöpankkiosakeyhtiöt, osuuspankit sekä osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista annetun lain (1504/2001) 32 §:ssä tarkoitetut osuuspankkiosakeyhtiöt.¹⁹ Talletuspankit kuuluvat siis luottolaitoksiin.

¹⁷ RATA Kotitalousluottokysely 2008.

¹⁸ Tuhkanen 2006: 221.

¹⁹ Rahoitus- ja vakuutusalan lakitieto 2002: 117.

Talletuspankkien ydintoiminto muodostuu siitä, että ne lainaavat varoja rahan tarvitsijoille sellaisista varoista, jotka ne ovat keränneet niiden palveluja käyttävien asiakkaiden talletuksista.²⁰ Kotitalouksille talletusvaroja muodostuu tulojen ja kulutuksen erotuksesta ja yrityksille puolestaan säästämisen ja investointien erotuksesta. Näin ollen kotitaloudet ja yritykset ovat elinkaariensa eri vaiheissa joko nettoluotonantajia tai -ottajia.

Kotitalouksien luottokannasta merkittävä osa on asuntolainoja, joten tässä tutkimuksessa keskitytään käsittelemään ainoastaan asuntolainoja. Toisena vaihtoehtona olisi voinut olla kulutusluottojen käsitteleminen. Kulutusluottojen osuus on kuitenkin pienempi sekä rahallisesti että määrällisesti,²¹ joten on mielekkäämpää tutkia aihetta asuntolainojen osalta.

Pankit pyörsivät 1990-luvun alussa luottolupauksiansa, eivätkä välttämättä aina noudattaneet sovittuja ehtoja ja näin ollen myös perivät luottoja takaisin kovakouraisesti. Velallisilta vaadittiin lisävakuuksia, irtisanottiin luottoja ja realisoitiin pantteja. Tällaisten asioiden seurauksina luotonantajiin kohdistui pätemättömyys- ja vahingonkorvausvaatimuksia. Näitä luotonantajiin kohdistuvia vaatimuksia kutsutaan luotonantajavastuiksi.²² Luotonantajavastuu on selvästi siviilioikeudellinen juridisesti katsottuna.²³ Luotonantajavastuu voidaan määritellä sellaiseksi korvausvastuiksi, joka on seurauksena luotonottajalle aiheutetuista vahingoista. Korvausvastuu perustuu pankin tai muun rahoittajan sopimukseen, tuottamukseen tai ankaraan vastuuseen. On myös mahdollista, että luotonantaja voi syyllistyä menettelyyn, joka täyttää sopimusrikkomuksen lisäksi tuottamuksellisen tason ja toisinaan jopa rikoksen tunnusmerkistön. Luotonantajan sopimusrikkomuksen seurauksena luotonottajalle aiheutuu yleensä taloudellisia vahinkoja. Tässä tutkimuksessa luotonantajaan kohdistuvalla vastuulla tarkoitetaan nimenomaan sitä vastuuta, joka luotonantajaan kohdistuu asiakkaalle asuntolainan myöntämisestä. Lisäksi tutkitaan erityisesti sitä, miten talletuspankki on vastuussa asuntovelallisen maksukyvyvystä. Tältä osin kyseessä on julkisoikeudellinen näkökulma, jonka mukaan luotonantajavastuu liittyy pankkivalvontaan. Laissa on täsmennetty pankkivalvonnan tehtävät, joihin kuuluvat esimerkiksi valvottavien liiketoiminnan harjoittamisen yleiseen normitaustaan kuuluvien velvoite- ja kauppaoikeudellisten säännösten noudattaminen.

²⁰ Lauriala 2008: 53.

²¹ Tuhkanen 2006: 222.

²² Huhtamäki 1998: 136.

²³ Huhtamäki 1993: 4.

1.3 Tutkimuksen rakenne

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää luotonantajan vastuuta asuntolainan myöntämisessä. Ensimmäisessä luvussa käsitellään tarkemmin tutkimustehtävää ja sen tavoitteita sekä tutkimuksessa käytettävää lähdeaineistoa.

Pankkien toiminta ja rahoitusala ovat tarkoin säänneltyjä. Toisessa luvussa käsitellään luotonantajaa koskevaa sääntelyä. Luoton myöntämisen edellytyksenä on hallita siitä mahdollisesti syntyvät luottoriskit, joten luottoriskien hallintaa on myös syytä käydä läpi tässä tutkimuksessa. Luottolaitosten sääntelyyn kuuluvat myös vakavaraisuussäännökset, joiden lisäksi tarkastellaan erityisemmin vakavaraisuuslaskentaan liittyvää Basel II –sääntelyä. Luoton myöntämiseen liittyvä prosessia on myös syytä tarkastella lähemmin. Luottoprosessin vaiheisiin kuuluu luottosopimuksen syntyminen, luoton hallintovaihe ja luoton perintävaihe.

Tutkimuksen tavoitteita selvitetään kappaleessa kolme tutkimalla asuntolainan myöntämiseen liittyvää vastuunjakoa. Kappaleessa kolme käydään läpi niitä asioita, jotka kuuluvat luotonantajan vastuuseen sekä lyhyesti asuntovelallisen omalle vastuulle kuuluvia asioita.

Tutkimuksen neljännessä luvussa käsitellään asuntovelallisen maksukykyä ja sen heikkenemistä sekä asuntovelallisen mahdollisuuksia suojautua maksukykyriskeiltä. Asuntovelallinen voi ottaa asuntolainaan takaisinmaksuturvan. Maksukykyriskeiltä asuntovelallinen voi suojautua myös varautumalla mahdolliseen korkotason nousuun ottamalla kiinteäkorkoisen lainan tai liittämällä lainaan korkokaton. Tutkimuksessa käsitellään tarkemmin, mitä nämä asiat tarkoittavat käytännössä, sillä niillä on olennainen yhteys käsiteltävään aiheeseen. Maksukykyriskeiltä suojautumisella voidaan estää luotonantajan vastuun konkretisoituminen.

Viimeisessä eli viidennessä kappaleessa kootaan yhteen tutkimuksen yhteydessä esille tulleita asioita ja tehdään niistä tarvittavat johtopäätökset.

1.4 Tutkimuksen lähteet

Syvä taloudellinen lama 1990-luvun alkuvuosina on vaikuttanut merkittävästi pankkitoiminnan taloudellisiin ja oikeudellisiin perusteisiin.²⁴ Pankkikriisin seurauksena on ollut pankkien uskottavuuden ja luotettavuuden horjuminen. Pankin toiminnan perustana ovat lait ja säännökset sekä valvontaviranomaisten antamat määräykset ja ohjeet. Yksi keskeisimmistä pankin arvostuksen ja menestyksen säilyttäjäjä ja vahvistajana tunnetaan hyvä pankkitapa.²⁵ Hyvän pankkitavan säännöt muodostuvat asiakkaan ja pankin välistä suhdetta sekä pankkien toimintatapoja koskevista periaatteista. Hyvässä pankkitavassa on kyse sekä moraalista että oikeusnormeista. Moraalinormin mukaisesti pankit haluavat toimia hyväksyttävästi sekä muutenkin oikealla ja arvokkaalla tavalla. Oikeusnormien noudattaminen perustuu lähinnä pakkoon toimia voimassa olevan oikeuden mukaisesti. Hyvä pankkitapa koostuu varsinaisen lainsäädännön lisäksi oikeuskäytännöstä, viranomaisohjeista, itsesääntelystä ja arkipäivän käytännöstä.

Tämä tutkimus on olennaisin osin oikeusdogmaattinen eli tarkoituksena on selvittää Suomen voimassaolevan oikeuden sisältöä. Pankkitoiminta on perinteisesti hyvin tarkkaan säädelty lainsäädännöllä ja viranomaismääräyksin. Pankkitoimintaa säädellään luottolaitoslilla. Finanssivalvonta valvoo Suomessa rahoitusmarkkinoita. Rahoitusmarkkinat ovat nykyään hyvin pitkälti kansainvälisiä. Kaikkia rahoitusmarkkinoilla toimivia instituutioita säännellään sekä EU-direktiivein ja asetuksin että kansallisin normein.²⁶ Sääntely on yksi merkittävimmistä osatekijöistä toimivia rahoitusmarkkinoita.

Tämän tutkimuksen yksi keskeisimmistä sääntelyistä koostuu Finanssivalvonnan määräyksistä ja ohjeista. Aikaisemmin Suomessa rahoitusmarkkinoiden valvominen kuului Rahoitustarkastukselle. Laki Finanssivalvonnasta tuli voimaan 1.1.2009.

Finanssivalvonnan toiminnan tavoitteena on finanssimarkkinoiden vakaa toiminta, vakuutettujen etujen turvaaminen sekä yleinen luottamus finanssimarkkinoiden toimintaan.²⁷ Finanssivalvonta toimii hallinnollisesti Suomen Pankin yhteydessä, mutta se tekee päätöksensä itsenäisesti. Finanssivalvonnalle kuuluu valvontatoiminnan lisäksi

²⁴ Rudanko 1995: 3.

²⁵ Huhtamäki 1998: 57.

²⁶ Lauriala 2008: 47.

²⁷ Suomen Pankin tiedote 34/2008.

myös sääntelytoiminta. Sääntelytoiminnan myötä Finanssivalvonnalle kuuluu oma norminanto sekä osallistuminen rahoitusmarkkinoiden lainsäädännön valmisteluun niin kotimaassa kuin EU:ssakin. Finanssivalvonnalle kuuluvat myös lain soveltaminen ja muu ohjeistus, kuten lausuntojen ja kannanottojen antaminen.

Laki luottolaitostoiminnasta on sääntelyn perustana pankkitoiminnalle. Se koskee kaikkea sellaista ammattimaista, omaan lukuun tapahtuvaa rahoituksen tarjoamista, jossa varat toimintaan hankitaan yleisöltä. Vakavaraisuussäännökset muodostavat tärkeän osan luottolaitosten sääntelystä. Vakavaraisuussäännöksiä on kansainvälisesti yhtenäistetty ns. Baselin pankkivalvontakomitean toimesta.²⁸ Basel II – vakavaraisuussääntelyllä edellytetään pankilta toimivaa riskien raportointi- ja arviointijärjestelmää, toimivaa pääoman riittävyden arviointiprosessia, ja että pankilla on käytössään kriittiset arviot näiden järjestelmien ja prosessien laadun valvonnasta.²⁹ Laki luottolaitostoiminnasta sisältää myös säännökset luottolaitosten riskienhallinnasta. Lain pääsäännön mukaan luottolaitos ei saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle. Lisäksi luottolaitoksella on oltava toimintaansa nähden riittävät riskienvalvontajärjestelmät. Luottolaitoksen on raportoitava säännöllisesti viranomaisille suurista vastuista.

Luotonantajan ja velallisen välille syntyy luottosopimuksen myötä velkasuhde. Tähän velkasuhteeseen sovelletaan velkakirjalakia. Velkakirjalla tarkoitetaan velallisen kirjallisessa muodossa antamaa velkasitoumusta.³⁰ Ennen velkakirjan syntymistä velkasuhteen osapuolet ovat käyneet neuvotteluja luoton ehdoista yleensä luotonhakijan aloitteesta. Luotonantaja ilmaisee joko suullisesti tai kirjallisesti tarjoavansa luottoa tietyin ehdoin. Tarjouksen ja sen hyväksymisen seurauksena syntyvästä sopimuksesta säädetään oikeustoimilaissa. Luottolupaus eli luotonantajan tarjous sitoo sellaisenaan luotonantajaa. Luottosopimukset ovat näin ollen vapaamuotoisia. Oikeustoimilakia on pidettävä luottolupausta säätelevänä oikeuslähteenä. Velkakirja täytyy allekirjoittaa, jotta velkakirjalaki tulee sovellettavaksi. Luottosopimuksen syntymisen seurauksena myös sopimusoikeus tulee sovellettavaksi.

Pankkitoimintaa koskevilla laeilla ja viranomaismääräyksillä pyritään turvaamaan sijoittajien, erityisesti tallettajien, saamia. Pankkien toimintaa ohjaa myös muut lait,

²⁸ FK Luottolaitoslainsäädäntö.

²⁹ Lauriala 2008: 144.

³⁰ Huhtamäki 1998: 67.

kuten esimerkiksi yleiset elinkeinotoimintaa koskevat lait, joita ei kuitenkaan ole syytä tarkemmin käsitellä tämän tutkimuksen yhteydessä.

Taloustilanne vaikuttaa osaltaan sekä luoton myöntämiseen että asuntovelallisen maksukykyyn, joten tutkimuksessa käsiteltävää aihetta on tarkasteltava myös taloudellisesta näkökulmasta. Siten myös oikeustaloustieteellisiä (law and economics) piirteitä on havaittavissa tämän tutkimuksen lähestymistavassa. Oikeustaloustieteessä käytetään hyväksi sekä voimassa olevan oikeuden sääntöjä (De lege lata) että tulevaisuuteen mahdollisesti laadittavien oikeussääntöjen (De lege ferenda) sisältöä.³¹ Tässä tutkimuksessa on myös tarkoitus käyttää hyväksi lainvalmisteluaineistoja, kuten esimerkiksi hallituksen esityksiä.

Tutkimuksen lähteinä käytetään siis varsinaisten lakitekstien lisäksi oikeuskirjallisuutta ja taloustieteellistä kirjallisuutta sekä Finanssivalvonnan määräyksiä ja ohjeita.

³¹ Siltala 2001: 17.

2. LUOTON MYÖNTÄMINEN

2.1 Luotonantajaa koskeva sääntely

Suomessa luottoja myöntävät enimmäkseen pankit. Pankkien toiminta on hyvin tarkoin säänneltyä. Pankkien toimintaa koskeva sääntely perustuu EU:n direktiiveihin, Suomen lakeihin ja asetuksiin sekä Finanssivalvonnan määräyksiin ja ohjeisiin. Finanssivalvonta valvoo, että talletuspankit toimivat lakien, asetusten, viranomaisten antamien määräysten ja ohjeiden sekä yhtiöjärjestyksensä, sääntöjensä tai ohjesääntöjensä mukaisesti.³² Finanssivalvonta toteuttaa laillisuusvalvontaa antamalla määräyksiä ja ohjeita sekä toimittamalla tarkastuksia. Lain esitöissä³³ todetaan, että Finanssivalvonnan toimialaan kuuluu valvoa, että rahoitusmarkkinoilla toimivilla toimiluvan saaneilla osapuolilla on riittävät taloudelliset ja muut edellytykset harjoittaa toimintaansa ja että niiden hoitamisessa ja päätöksenteossa noudatettavat menettelytavat ovat asianmukaiset. Finanssivalvonnalla on Finanssivalvontalain 18 §:n mukaisesti oikeus saada tietoja valvottavalta. Luotonantajaa koskevan sääntelyn tarkoituksena on turvata luottolaitoksen hoitaminen terveiden liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti ja niin, etteivät luottolaitoksen maksuvalmius ja vakavaraisuus vaarannu.³⁴ Sääntely on tarpeen myös asiakkaansuojan toteuttamisessa.

Pankkisääntely voidaan luokitella taloustieteessä käytetyn kolmiosaisen jaon mukaisesti: rakennesääntöihin, käyttäytymissääntöihin ja toiminnan vakautta turvaaviin sääntöihin. Rakennesääntelyyn (structural regulations) kuuluvat pankkien toimialarajoitukset, markkinoille pääsyn esteet ja ulkomaisia pankkeja syrjivät säännökset. Käyttäytymissäännöt (conduct regulations) käsittävät pankkien otto- ja antolainauksen korkosäännöstely, toimitusmaksujen ja palkkioiden säännöstely, sivukonttoreiden perustamisen rajoitukset sekä luottokiintiöt. Toiminnan vakautta käsitteleviin sääntöihin (prudential regulations) kuuluvat talletustakuujärjestelmä, Lender of Last Resort (LLR) -järjestelmä, vakavaraisuusmääräykset, omistusrajoitukset, suuria asiakasriskikeskittymiä koskevat rajoitukset ja informaation julkistamista koskevat määräykset.³⁵

³² Anttila 1996: 152.

³³ HE 319/92

³⁴ Hemmo 2001: 7.

³⁵ Anttila 1996: 46-47.

Pankkitoiminnan sääntelyssä on kyse ensinnäkin tarpeesta elinkeinotoiminnan sääntelyyn yleensä. Toimialojen erityissääntely voidaan nähdä esimerkiksi markkinoiden epätäydellisyyden korjaajana tai markkinoiden toiminnan tehostajana. Pankkien aiheuttamien markkinoiden epätäydellisyyksiä on tarpeen korjata pankkien sääntelyllä. Usein epätäydellisyydet jaetaan ulkoisvaikutuksiin, informaation epäsymmetrisyyteen ja monopoliasemaan. Sääntelyä perustellaan myös yleisen edun saavuttamisella. Sääntelyn tavoitteita ovat muun muassa järjestyksen ja turvallisuuden ylläpitäminen sekä toiminnan yleisen luotettavuuden varmistaminen. Taloustieteen piirissä puhtaan markkinatalouden mukaista sääntelyä on yleisesti pidetty riittämättömänä.³⁶

Toisena ja ehkäpä tärkeimpänä syynä pankkitoiminnan sääntelyyn voidaan pitää pankkitoiminnan vakauden turvaamista. Talletusten vuoksi on tärkeää, että ihmiset voivat luottaa pankin maksuvalmiuteen ja vakavaraisuuteen. Pankin on varauduttava maksuvalmiussuunnittelussaan niin normaaleihin talletusten nostamisiin kuin myös yhtäaikaisiin suuriin talletusmäärien nostamisiin.

Taloustieteellisen kirjallisuuden mukaan yksi tärkeimmistä syistä, miksi rahoitusalan yrityksiä on säänneltävä muiden toimialojen yrityksistä poikkeavalla tavalla on se, että pankin taseen rakenne altistaa pankit talletuspaolle, sillä varainhankinta on lyhytaikaista tai vaadittaessa nostettavaa ja vastaavasti luotot ovat pitkäaikaisia ja yleensä jälkimarkkinakelvottomia.³⁷ Talletuspaot saattavat johtua esimerkiksi informaatioon perustuvista syistä eli pankin huonosta taloudellisesta tilanteesta tai luuloon perustuvista syistä eli tallettajien epäilyistä pankin huonosta taloudellisesta asemasta. Vakavarainenkin pankki saattaisi näin ollen altistua talletuspaolle, jollei sääntelyllä tätä estettäisi.

Pankkeja on säänneltävä etenkin tartuntariskin vuoksi. Jos yksittäinen pankki kaatuu, saattaa se vaarantaa koko pankkijärjestelmän luotettavuuden. Tallettajien epäilyt kohdistuvat kaatuneen pankin lisäksi mahdollisesti myös muihin pankkeihin, sillä niiden pelätään olevan samanlaisessa vaarassa. Jos tallettajien luottamus pankkeihin horjuisi niin vahvasti, että he nostaisivat talletuksensa pois pankeista, keskeytyisi maksujen välitys yhteiskunnassa ja likvidisyys talouselämässä katoaisi. Tällaista rahoitusjärjestelmän romahtamisvaaraa kutsutaan taloustieteessä systeimiriskiksi (systemic risk). Systeimiriskissä on siis kyse siitä, että jonkin rahoitusjärjestelmän osan

³⁶ Widgrén 2002: 116.

³⁷ Anttila 1996: 42.

häiriö leviää muuhun osaan järjestelmää ja ajaa koko järjestelmän kriisiin.³⁸ Tosin systeemiriskin vaaraa on joidenkin taloustieteilijöiden mielestä voimakkaasti liioiteltu.³⁹ Pankkisääntelyn taustalla on myös muun rahoitusalan sääntelyn tavoin tarve suojata tallettajaa ja sijoittaa petolliselta ja epärehelliseltä toiminnalta.⁴⁰

Kolmantena syynä pankkien erityisen sääntelyn tarpeena pidetään sääntelyn vaikutusten korjaamista ja valtion takuun rajoittamista. Pankkisääntelyn on arvioitu estävän kilpailua rahoitusjärjestelmässä. Sääntelystä saattaa aiheutua tuotteiden ylihinnoittelua, investointitoiminnan vääristymistä, huonosti tai epärehellisesti

hoidettujen pankkien suojelua, tehottomuutta palveluiden tuotannossa sekä moral hazard –ongelmia ylisuurten riskinottojen muodossa. Näiden sivuvaikutusten vuoksi on aikaisempaa sääntelyä korjattu uudella sääntelyllä, joka estää markkinoiden toimintaan aiheuttamia häiriöitä. Sääntelyn ja valvonnan halutaan nykyään myös rajoittavan pankkien mahdollisuuksia ottaa riskejä vastapainona yhteiskunnan antamalle takuulle.⁴¹ Veronmaksajille ei haluta vierittää pankkien liiallisista riskeistä aiheutuvia ylimääräisiä kustannuksia. Tällaista sääntelyä, joka puuttuu jo syntyneisiin häiriöihin ja kontrolloi markkinatoimijoita, kutsutaan Ex post –sääntelystrategiaksi. Ex post –sääntelystrategia edellyttää tarvittaessa viranomaisten laajempaa puuttumista markkinoiden toimintaa. Ex ante –sääntelystrategialla puolestaan tarkoitetaan opportunistisen käyttäytymisen ja markkinahäiriöiden ennaltaehkäisemistä. Ex ante – näkökulman mukaan valtion tulisi lainsäädännön avulla standardoida sopimuskäytäntöjä markkinakurin ja oikeudenkäyttömahdollisuuksien parantamiseksi.⁴²

Luottolaitostoiminnasta säädetään Luottolaitoslaissa, jolla on saatettu voimaan Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/48/EY luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta sekä direktiivi 2006/49/EY sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten omien varojen riittävydestä.⁴³ Luottolaitostoimintaa koskevaan lainsäädäntöön on yhdistetty pankki- ja muun rahoitustoiminnan sääntely, jossa on otettu huomioon ETA-sopimuksesta johtuvat lainsäädäntövelvoitteet ja joka vastaa

³⁸ Lauriala 2008: 141.

³⁹ Widgrén 2002: 116.

⁴⁰ Anttila 1996: 46.

⁴¹ Anttila 1996: 46.

⁴² Lauriala 2008: 63.

⁴³ Lauriala 2008: 65.

⁴² Rudanko 1995: 21.

⁴³ Lauriala 2008: 65, ks. myös direktiivit 2006/48/EY ja 2006/49/EY.

myös EU:n jäsenyyteen perustuvia vaatimuksia.⁴⁴ Uusi luottolaitoslaki on tullut voimaan 15.2.2007. Samalla uusi laki saattoi voimaan maailmanlaajuisen pankkien vakavaraisuusuudistuksen ja siihen perustuvat Euroopan Unionin direktiivit.⁴⁵

Luottolaitoslainsäädännön lähtökohtaisena tarkoituksena on turvata luottolaitostoiminta terveiden liikeperiaatteiden mukaisesti niin, etteivät luottolaitoksen maksuvalmius ja vakavaraisuus vaarannu. Luottolaitoslainsäädännön avulla säädetään luottolaitostoiminnalle asetettavista vaatimuksista ja niiden noudattamisen valvonnasta. Luottolaitoslainsäädäntö koskee luottolaitoksen toimintaa aina perustamisesta mahdolliseen lopettamiseen saakka. Luottolaitoksen yksi keskeisimmistä käsitteistä on ”luottojen myöntäminen omaan lukuun”, jota ei ole luottolaitosdirektiivissä erityisemmin määritelty. Tämä tarkoittaa sitä, että luottojen myöntäminen omaan lukuun jää viime kädessä kansallisen lainsäädännön määrittelyjen varaan.

Laki Finanssivalvonnasta tuli voimaan vuoden 2009 alusta. Hallituksen esityksen mukaisesti lailla perustettiin uusi rahoitus- ja vakuutusvalvontaviranomainen, Finanssivalvonta, jolle siirrettiin pääosin Rahoitustarkastuksen ja Vakuutusvalvontaviraston ohjeet.⁴⁶ Samalla kumottiin Rahoitustarkastuksesta ja Vakuutusvalvontavirastosta annetut lait. Finanssivalvonnan toiminnan tavoitteena on finanssimarkkinoiden edellyttämä luotto-, vakuutus- ja eläkelaitosten ja muiden valvottaviksi säädettyjen vakaa toiminta, vakuutettujen etujen turvaaminen sekä yleinen luottamus finanssimarkkinoiden toimintaan. Lisäksi Finanssivalvonnan tehtävänä on edistää hyvien menettelytapojen noudattamista finanssimarkkinoilla sekä yleisön tietämystä finanssimarkkinoista. Finanssivalvonnan tavoitteet ja tehtävät on kirjattu lakiin Finanssivalvonnasta.

2.1.1 Luottoriskien hallinta

Luottolaitostoiminnassa annetussa laissa (1607/1993) 29 §:n 3 momentissa säännellään luottolaitosten riskien hallinnasta. Sääntelyssä on otettu huomioon Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta.⁴⁷ Luottolaitos ei saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle. Standardi koskee kaikkea

⁴⁴ Hemmo 2001: 7.

⁴⁵ Lauriala 2008: 65.

⁴⁶ HE 66/2008 vp.

⁴⁷ ks. direktiivi 2000/12/EY(32000L0012) EYVL N:o L 126. 26.5.2000.

sellaista toimintaa, josta luottolaitokselle aiheutuu luottoriskiä. Luottolaitoksella on lisäksi oltava riittävät riskienvalvontajärjestelmät toimintaansa nähden. Finanssivalvonta antaa tarkemmat määräykset riskien hallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä.

Luottoriski syntyy siitä, kun sopimuskumppani ei todennäköisesti täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Luottoriskien suurin lähde ovat luotot. Tosin luottoriskiä voi syntyä myös muunlaisista saamisista, kuten joukkovelkakirjalainoista, lyhytaikaisista saamistodistuksista ja johdannaisopimuksista sekä taseen ulkopuolisista sopimuksista, kuten käyttämättömistä luottojärjestelyistä ja – limiiteistä, takauksista ja reimbursseista.⁴⁸ Hyvä luottoriskien hallinta edellyttää luottoriskistrategiaa⁴⁹ sekä menettelytapoja luottoriskien tunnistamiseen, mittaamiseen, rajoittamiseen, seurantaan ja valvontaan. Luottoriskistrategian tulee olla yhdenmukainen luottolaitoksen yleisen liiketoimintasuunnitelman kanssa. Ylin johto vastaa luottoriskien hallinnan järjestämisestä. Luottoriskien hallinnan arviointia varten luottolaitoksella tulee olla asiakkaista, tuotteista ja liiketoimista vastaavista toiminnoista erillinen, niistä riippumaton toiminto.

Pankkitoiminnassa luottoriskiä hallinnoidaan luokittelemalla henkilö- ja yritysasiakkaat luottokelpoisuusluokkiin ja hinnoittelemalla luottoriski niitä vastaavasti ottaen kuitenkin huomioon vakuudet ja luottosopimusten erityisehdot.⁵⁰ Luotonannon tulisi perustua luottoanalyysiin, jossa selvitetään kattavasti asiakkaaseen ja rahoitettavaan hankkeeseen liittyvä kyky vastata sitoumuksesta. Luottoriskin hallintaa koskevan standardin⁵¹ mukaisesti luoton myöntämisen yhteydessä selvitetään ainakin velallisen maksukyky, luoton käyttötarkoitus ja takaisinmaksulähde, velallisen oman rahoituksen osuus, asiakaskokonaisuuden sitoumukset sekä vakuuden kattavuus ja realisoitavuus. Luottopäätösten tulee perustua ensisijaisesti velallisen luottokelpoisuuteen, mutta myös luottoriskin varalta asetettava vakuus vaikuttaa merkittävästi luottopäätökseen.⁵² Rahoitustarkastuksen periaatteiden mukaan lainan takaisinmaksukyky ei voi perustua ainoastaan vakuutena olevan omaisuuden realisointiin ja tuottoihin. Mikäli näin

⁴⁸ RATA 2004 standardi 4.4a luku 5.1.

⁴⁹ Luottoriskistrategiassa on määriteltävä ainakin luotonannossa tavoiteltu asiakasrakenne ja luottojen jakautuminen luottolajeittain, toimialoittain, maantieteellisesti, valuutoittain ja maturiteeteittain, kohdemarkkinat, riskinkantokyvyn perusteella määriteltä riskinotto- ja riskien hajautuksessa ja riskeiltä suojautumisessa noudatettavat periaatteet sekä luottosalkulle asetetut laatu-, tuotto- ja kasvutavoitteet.

⁵⁰ Lauriala 2008: 142.

⁵¹ RATA 2004 standardi 4.4a.

⁵² Tuhkanen 2006: 275.

kuitenkin meneteltäisiin, luottolaitoksen tulee seurata vakuuden tuotto- tai markkina-arvon kehitystä ja varmistuttava siitä, että luoton takaisinmaksu on turvattu.

Suuria asiakasriskejä koskevat säännökset perustuvat luottolaitostoiminnasta annetun lain 69-71 §:iin, sijoituspalveluyrityksistä annetun lain 31 §:ään ja osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista annetun lain 6-7 §:iin.⁵³ Asiakasriskeillä tarkoitetaan samaan luonnolliseen tai oikeushenkilöön tai tällaisen henkilön kanssa samaan olennaisessa taloudellisessa etuyhteydessä olevaan luonnolliseen tai oikeushenkilöön kohdistuvien saamisten ja sijoitusten sekä taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärää. Suuri asiakasriski määritellään Luottolaitostoimintalain 69 §:n 2 momentissa. Asiakasriski katsotaan suureksi silloin, kun sen määrä on vähintään 10 prosenttia valvottavan omista varoista. Luottolaitoslain 69 §:ssä asetetaan tarkat prosenttimääräiset rajat luottolaitoksen asiakaskohtaiselle riskille ja suurten asiakasriskien yhteismäärälle. Säännökset on annettu riskikeskittymädirektiivin (92/121/ETY) vuoksi.

Asuntolainoissa luoton ensisijaisena vakuutena on yleensä ostettava asunto. Pankkien tulee huolehtia vakuusarvojen säilymisestä riittävällä tasolla koko laina-ajan erityisesti myöntäessään pitkäaikaisia asuntolainoja. Useimmiten pankit ovat arvostaneet asuntovakuudet korkeintaan 70 prosenttiin asuntojen käyvästä arvosta ja siten luottaneet asuntoja vain 70 prosenttiin niiden arvosta. Viime vuosien aikana osa pankeista on Rahoitustarkastuksen havaintojen mukaan poikennut tästä käytännöstä ja rahoittaneet asuntoja aikaisempaa pienemmin vakuuspuskurein.⁵⁴ Riskienhallinnan kannalta on huolestuttavaa, että vakuuspuskureita pienennetään tilanteessa, jossa asuntojen hinnat ovat korkealla. Taloudellisen tilanteen huonontuessa pankit ovatkin joutuneet tiukentamaan luotonmyöntökriteereitään ja myös vakuuksien arvoihin kiinnitetään aikaisempaa enemmän huomiota.

2.1.2 Vakavaraisuuden hallinta

Luottolaitosten sääntelyn keskeisimmän osan muodostavat vakavaraisuussäännökset. Vakavaraisuussäännösten perustana on, että luottolaitoksen omien varojen määrä, laatu ja kohdentuminen riittävät jatkuvasti kattamaan luottolaitokseen kohdistuvat olennaiset riskit.⁵⁵ Vaikka riskinkantokyvyn laadullisissa tekijöissä olisi puutteita, ei niitä

⁵³ RATA 2004 standardi 4.4a luku 4.

⁵⁴ RATA 5/2003.

kuitenkaan voida korvata pääomalla. Vakavaraisuuden hallintaa koskeva kansallinen sääntely perustuu EU:n direktiiveihin⁵⁶ Kansallisesti vakavaraisuushallinnasta säännellään luottolaitostoiminnasta annetun lain (121/2007) 54 §:ssä.

Luottolaitosten vakavaraisuuden hallinnan järjestämisestä asetetaan vaatimuksia seuraavasti: Jokaisessa luottolaitoksessa tulee olla toimiva päätöksenteko-, ohjaus- ja valvontajärjestelmä, joka muodostuu selkeästä organisaatorakenteesta, jossa vastuualueet on määritelty yksityiskohtaisesti, läpinäkyvästi ja kattavasti, tehokkaista prosesseista sellaisten riskien tunnistamiseksi, hallinnoimiseksi, seuraamiseksi ja raportoimiseksi, joille se on tai saattaa olla alttiina, sekä riittävästä sisäisen valvonnan menetelmistä, mukaan lukien luotettavat hallinto- ja laskentamenetelmät.⁵⁷ Direktiivissä asetetut vaatimukset pannaan yksityiskohtaisesti täytäntöön Rahoitustarkastuksen luotettavan hallinnon, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan standardeilla.

Luottolaitokselle kuuluu vastuu vakavaraisuuden hallinnan järjestämisestä niin, että sisäiset pääomatavoitteet ja strategia pääomatason ylläpitämiseksi ottavat huomioon luottolaitoksen liiketoiminnan mukaisen riskiprofiilin ja toimintaympäristön riskit. Vakavaraisuuden hallintaprosessin tulee sopia luottolaitoksen olosuhteisiin ja tarpeisiin sekä perustua luottolaitoksen omiin tietoihin ja sisäisesti käyttämiin määräyksiin. Luottolaitoksen on mahdollista ulkoistaa osia vakavaraisuuden hallintaprosessistaan. Ulkoistamisesta säännellään Rahoitustarkastuksen standardeissa 4.1 Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen ja 4.4b Operatiivisten riskien hallinta sekä muissa mahdollisissa standardeissa ulkoistamisesta annetuissa määräyksissä ja ohjeissa. Ulkoistamisesta riippumatta luottolaitos on aina itse vastuussa vakavaraisuuden hallinnan järjestämisestä riskiprofiilinsa edellyttämällä tavalla. Luottolaitoksen on pystyttävä kuvaamaan ja selvittämään, miten sen vakavaraisuuden hallinta vastaa Rahoitustarkastuksen määräyksiä ja suosituksia.⁵⁸

⁵⁵ RATA 2006 standardi 4.2 luku 5.1.

⁵⁶ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/48/EY luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta (32006L0048); EUVL N:o L 177, 30.6.2006, s 1 sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/49/EY sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten omien varojen riittävydestä (32006L0049); EUVL N:o L 177, 30.6.2006, s 201.

⁵⁷ Direktiivi 2006/48/EY Artikla 22 (1).

⁵⁸ RATA 2006 standardi 4.2 luku 6.2.

Vakavaraisuuden hallinnan tulee olla sekä operatiivisella että strategisella tasolla osa luottolaitoksen johtamista ja päätöksentekoa.⁵⁹ Luottolaitoksen tavoitteet vakavaraisuuden suhteellisesta tasosta sekä rahamääräiset pääomatavoitteet määräytyvät vakavaraisuuden hallintaprosessissa. Laadun varmistamiseksi vakavaraisuuden strategian ja vakavaraisuuden hallintaprosessin on oltava kriittisen arvioinnin kohteena säännöllisesti, vähintään kerran vuodessa. Säännöllisen kriittisen arvioinnin avulla varmistetaan, että vakavaraisuuden hallintaprosessi on riskeihin nähden riittävän kattava oikeassa suhteessa liiketoiminnan luonteeseen, laajuuteen ja monimuotoisuuteen. Vakavaraisuuden hallinnasta ja sen laadun varmistuksen prosesseista on tehtävä riippumaton arvio, jonka voi suorittaa luottolaitoksen sisäinen tarkastus tai jokin muu asiantunteva taho.

Vakavaraisuuspääoma (capital base) muodostuu ensisijaisesta ja toissijaisesta pääomasta.⁶⁰ Ensisijaisia varoja eli osakkaiden omaa pääomaa tai voittovaroja tulee olla vähintään puolet pankin omista varoista. Toissijaisia varoja ovat esimerkiksi arvonkorotusrahasto ja etuoikeusasemaltaan huonommassa asemassa olevat sitoumukset, kuten debentuurit. Toissijaiset omat varat jaotellaan usein alempiin ja ylempiin toissijaisiin omiin varoihin.

Luottolaitosten vakavaraisuusvaatimukset edellyttävät, että luottoriskien kattamiseksi on oltava omia varoja vähintään kahdeksan prosenttia riskipainotetuista saamisista ja taseen ulkopuolisista sitoumuksista.⁶¹ Luottolaitoslaissa ryhmitellään luottolaitoksen saamiset riskin suhteen neljään eri ryhmään.

Riskiryhmässä I ovat sellaiset luottoriskittömät saamiset, joiden riski on luonteeltaan valtio- tai julkisoikeudellista riskiä. Tässä riskiryhmässä velallisena tai takauksen antajana tai vakuutena olevan velkasitoumuksen liikkeeseenlaskijana on esimerkiksi Suomen valtio, kunnat, valtion liikelaitokset, Euroopan talousyhtiön valtiot ja kunnat, Suomen Pankki ja siihen rinnastettavat keskuspankit tai Euroopan yhteisö. Tähän ryhmään tuo sitoumuksen myös lainan tai takauksen antavan luottolaitoksen omien velkasitoumusten käyttäminen vakuutena. Riskiryhmän I riskipainoarvo on 0 %.

⁵⁹ RATA 2006 standardi 4.2 luku 6.4.

⁶⁰ Tuhkanen 2006: 277.

⁶¹ Tuhkanen 2006: 275.

Riskiryhmässä II ovat sellaiset saamiset, jotka sisältävät pääosin sekä koti- että ulkomaista luottolaitos- ja seurakuntariskiä sekä ulkomaista kuntariskiä. Ryhmässä ovat esimerkiksi saamiset suomalaisilta luottolaitoksilta ja niihin rinnastuvilta ulkomaisilta luottolaitoksilta, muilta ulkomaisilta luottolaitoksilta, kun jäljellä oleva juoksuaika on alle vuosi. Riskiryhmän II riskipainoarvo on 20 %.

Riskiryhmään III kuuluvat lainat, joiden Finanssivalvonnan hyväksymänä täytenä vakuutena on luotonsaajan omassa käytössä olevaan, vuokralle antamaan tai omaan käyttöön tai vuokralle annettavaksi tarkoitettuun asuinkiinteistöön vahvistettu kiinnitys tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Riskiryhmän III riskipainoarvo on 50 %.

Riskiryhmään IV kuuluvat kaikki muut lainat eli ne, joita ei ole määritelty kuuluvaksi edellisiin ryhmiin. Tällaisia ovat lähinnä kotitalouksien ja yritysten vakuudettomat lainat tai myös sellaiset lainat, joissa on muu kuin asuinkiinteistövakuus. Riskiryhmän IV riskipainoarvo on 100 %.

2.1.3 Basel II -sääntely

Vakavaraisuussäännöksiä on yhtenäistetty EU:n alueen lisäksi laajemminkin Kansainvälisen Järjestelypankin (BIS) yhteydessä toimivan ns. Baselin pankkivalvontakomitean toimesta.⁶² Vakavaraisuussäännökset ovat muuttuneet ns. Basel II – uudistuksen voimaantulon myötä. Baselin komitea julkisti kesäkuussa 2005 lopullisen suosituksen vakavaraisuuslaskennasta (Basel II). Vastaava direktiivi hyväksyttiin EU:n tasolla lokakuussa 2005. Uudet säännökset tulivat voimaan 15.2.2007, mutta yksittäinen pankki on voinut halutessaan siirtyä uudistukseen vasta 1.1.2008 alkaen. Uusien määräysten mukaan luottolaitos voi valita luottoriskien vakavaraisuusvaatimusten laskentaa varten käytettävän menetelmän kolmesta vaihtoehdosta. Luottolaitoksen sisäisiin luottoluokitukseen perustuvat menetelmät vaikuttavat laskentamenetelmän valintaan.

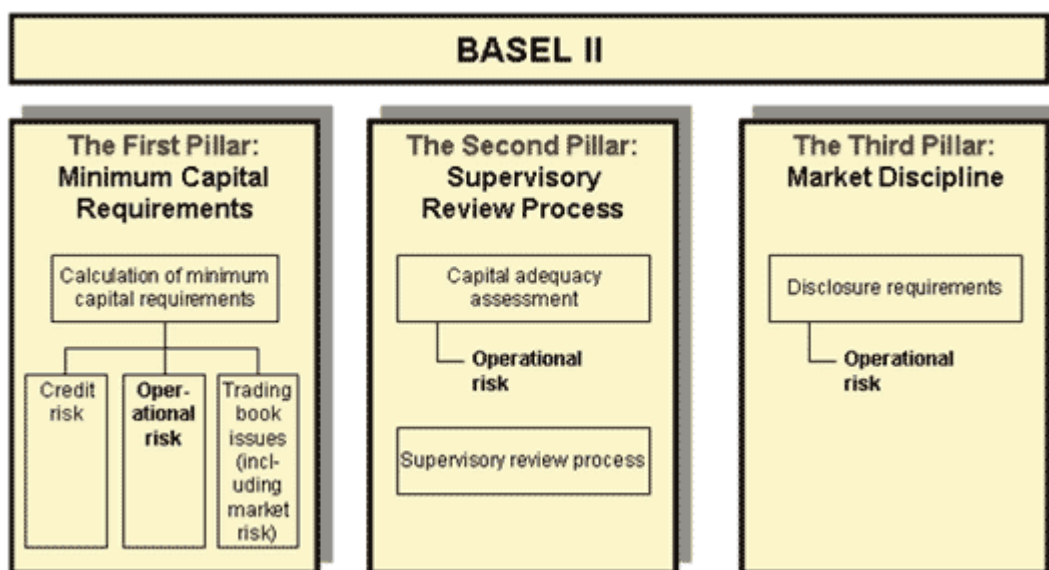
Mikäli luottolaitos ei ole saanut lupaa kehittyneiden vaihtoehtojen käyttöön, sovelletaan yksinkertaisinta menetelmää eli luottoriskin standardimenetelmää (Standardised Approach, SA). Standardimenetelmässä käytetään hyväksi valvojen tunnustamien

⁶² Lauriala 2008: 144.

ulkoisten luottoluokituslaitosten (esimerkiksi Moody's Investor Service, Standard & Poor's, Fitch) antamia luokituksia. Vastuut eritellään vastuuryhmiin ja jokaisen vastuuryhmän vastuiden riskipainot määräytyvät ulkoisten luottokelpoisuusluokitusten mukaan.

Standardimenetelmää tarkempi ja riskiherkempi menetelmä on oma sisäinen luottoluokitusmenetelmä (Internal Ratings Based Approach, IRBA), jonka avulla voidaan laskea luottoriskin pääomavaatimus. Menetelmä perustuu riskiparametreille, joista tärkein on vastapuolelle arvioitava maksukyvyttömyyden todennäköisyys.⁶³ Finanssivalvonta myöntää luvan sisäisen luottoluokitusmenetelmän käyttöön. Menetelmä jakautuu perusmenetelmään (Foundation IRB, FIRB) ja edistyneeseen menetelmään (Advanced IRB, AIRB). Perusmenetelmää käyttävä luottolaitos arvioi itse velallisten maksukyvyttömyyden, mutta muutoin tulee käyttää Baselin pankkivalvontakomitean antamia parametreja. Edistyneessä menetelmässä luottolaitos voi itse määrittää tarvittavat riskiparametrit.

⁶³ Tuhkanen 2006: 279.



Kuvio 1. Basel II – sääntely (lähde: www.aladdin.de).

Basel II – sääntely jakaantuu kolmeen pilariin, jotka täydentävät toisiaan kiinteästi toisiinsa liittyvien asiakokonaisuuksien (pilareiden) myötä. Luottolaitosten vakavaraisuuden sääntelyn ja valvonnan tulisi perustua pilareiden varaan.⁶⁴ Pilarit muodostuvat minimipääomavaatimusten tarkistamisesta, pankkivalvontaprosessin vahvistamisesta sekä markkinakurin parantamisesta. Basel II – sääntelyn pilari 1 sisältää luotto- ja markkinariskeistä sekä toimintaan liittyvästä operatiivisesta riskistä syntyvät vakavaraisuusvaatimusten laskentasäännöt. Pilari 1 kuuluu vähimmäisvaatimusten täyttäminen luotto-, markkina- ja operatiivisille riskeille.⁶⁵ Vakavaraisuuden vähimmäisvaatimusten ulkopuolelle jäävät esimerkiksi luottoriskien keskittyneisyys, rahoitusriskit, rahoitustaseen korkoriski ja ulkoisen toimintaympäristön riskit. Vähimmäisvakavaraisuuden laskemiseen on erilaisia menetelmiä eri riskeille. Luottolaitokset voivat hyödyntää myös sisäisiä menetelmiä vähimmäisvakavaraisuuden laskennassa oman riskienhallintansa kehittyneisyyden myötä.⁶⁶ Luottolaitoksella on portaittain mahdollisuus siirtyä vakavaraisuuslaskennassa perusmenetelmää riskiherkempien vaihtoehtoisten menetelmien käyttöön sillä edellytyksellä, että luottolaitoksen riskienhallinjärjestelmät täyttävät asetetut vähimmäisvaatimukset.⁶⁷

⁶⁴ Lauriala 2008: 145.

⁶⁵ RATA 2006 standardi 4.2 luku 2.

⁶⁶ RATA 2006 standardi 4.5 luku 2.

⁶⁷ VM työryhmämuistio 12/2004.

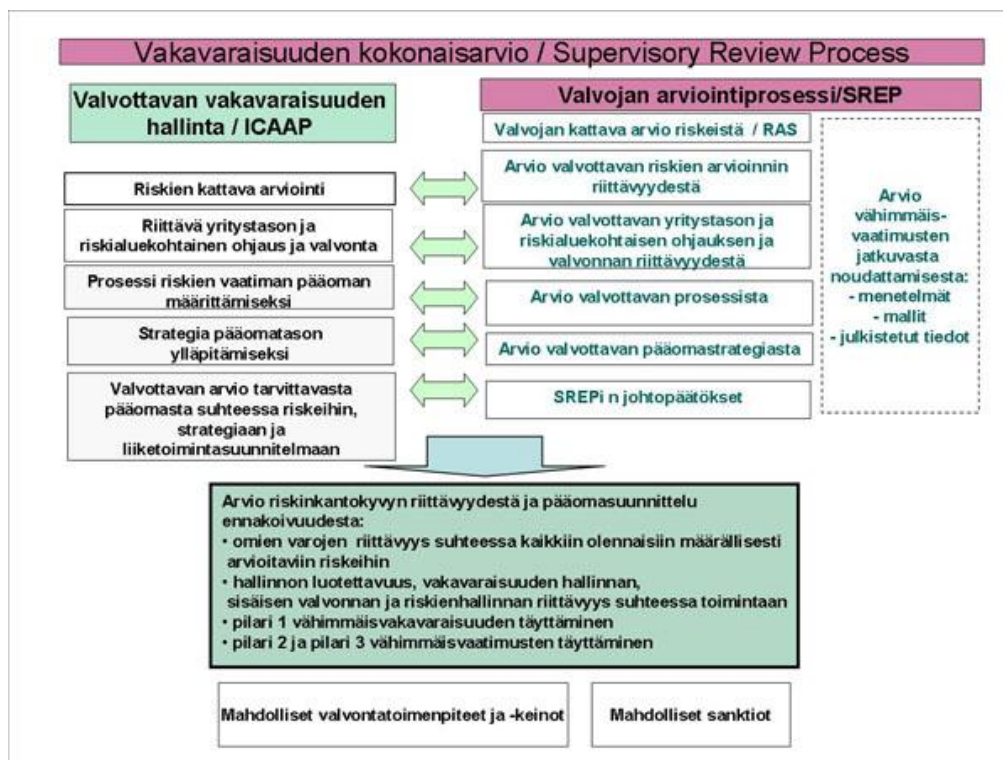
Luottolaitoksen on kiinnitettävä huomiota vakavaraisuuden hallinnassaan pilari 1 – vähimmäisvakavaraisuusvaatimusten riittävyteen, sillä Pilari 1 -laskenta ei ota huomioon kaikkia luotto-, markkina- ja operatiivisen riskin ulottuvuuksia.⁶⁸ Määrällisesti arvioitavissa oleville, mutta pilari 1 – laskennan ulkopuolisille riskeille edellytetään riittäviä menetelmiä, joilla luottolaitos voi arvioida riskiin liittyvän odottamattoman tappion määrää ja hyödyntää tuloksia pääomantarpeen kokonaisarvioinnissa.

Pilari 2 minimipääomavaatimusta täydennetään lisäelementeillä, joiden tarkoituksena on varmistaa, että luottolaitoksilla on riittävästi pääomia suhteessa niiden todelliseen riskiprofiiliin ja riskienhallintajärjestelmien tasoon. Pilari 2 sisältyvien periaatteiden noudattaminen kuuluu keskeisenä osana Basel II vakavaraisuussäätelyyn ja – valvonnan kokonaisuuteen.⁶⁹ Basel II kehikko edellyttää sekä luottolaitokselta että Finanssivalvonnalta vakavaraisuuden kokonaisarviota⁷⁰, joka kattaa luottolaitoksen koko riskiprofiilin, riskinkantokyvyn eri tekijät ja vakavaraisuuden hallinnan sekä asetettujen vähimmäisvaatimusten noudattamisen. Luottolaitosten on riskienhallinnassaan huomioitava luottoriskeistä, toimintariskeistä, markkinariskeistä, korkoriskeistä ja maksukykyriskistä johtuvat uhkatekijät ja järjestää niitä koskeva riittävä raportointi.

⁶⁸ RATA 2006 standardi 4.2 luku 6.7.1.

⁶⁹ RATA 2006 standardi 4.2 luku 2.

⁷⁰ ks. kuvio 2.



Kuvio 2. Vakavaraisuuden kokonaisarvio (lähde RATA).

Pilari 3 sisältää markkinakurin parantumisen, jolla pyritään lisäämään luottolaitosten julkistamisvelvoitteita liittyen niiden riskeihin ja riskienhallintajärjestelmiin.⁷¹ Pilari 3 vakavaraisuustietojen julkistamisvaatimukset täydentävät vakavaraisuuskehikon ensimmäistä ja toista pilaria. Rahoitustarkastuksen standardi 4.5 vakavaraisuustietojen julkistaminen markkinoille esittää ne periaatteet, joita luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten on noudatettava vakavaraisuustietojen julkistamisessa markkinoille Basel II uudistuksen astuttua voimaan. Pilari 3 aihealuetta koskevan standardin tavoitteena on edistää markkinakuria parantamalla markkinoiden läpinäkyvyyttä luottolaitosten ja muiden valvottavien vakavaraisuuteen liittyvissä tiedoissa, jotta tallettajat, sijoittajat ja muut ulkopuoliset sidosryhmät voivat arvioida luottolaitosten ja muiden valvottavien vakavaraisuussääntelyn soveltamista, pääomien laatua ja määrää, riskipositioita, riskienhallintaa ja riskien arviointiprosesseja ja siten pääomien riittävyyttä suhteessa liiketoiminnan ja ulkoisen toimintaympäristön riskeihin.⁷²

⁷¹ Lauriala 2008: 147.

⁷² RATA 2006 standardi 4.5 luku 2.

Basel II – sääntely vaikuttaa luottojen hintojen lisäksi myös muihin luottoehtoihin. Basel II – sääntely on jo vaikuttanut muuttuviin korkoihin luottosopimuksissa eli sopimuksissa käytetään esimerkiksi yritysten kohdalla hinnoitteluportaita, jotka reagoivat yrityksen luottokelpoisuuden ja taloudellisten tunnuslukujen muuttuessa.⁷³ Henkilöasiakkaiden kohdalla Basel II – sääntely näkyy esimerkiksi asuntoluoton marginaalitasossa.⁷⁴ Marginaali on ”lainan hinta”. Marginaali riippuu asuntolainan myöntämiseen kohdistuvista riskeistä.⁷⁵ Mitä huonompi maksukyky luotonhakijalla on, sitä suurempaa marginaalia pankki tarjoaa asuntolainalle. Ja päinvastoin, jos luotonhakijalla on riittävä maksukyky, voi pankki tarjota asuntolainaa pienemmällä marginaalilla. Sisäisten luokitusten edistyneessä menetelmässä reaalivakuudet huomioidaan entistä laajemmin pääomavaateen laskennassa, joten reaalivakuuksien käytön voidaan siksi olettaa jatkossa lisääntyvän.⁷⁶

2.1.4 Asiakkaiden riskiluokittelu ja seuranta

Rahoitustarkastuslain 4 §:n 2 momentin nojalla Rahoitustarkastus on antanut luottolaitoksille yleisohjeen luottoriskien hallinnasta, johon sisältyvät ohjeet asiakkaiden riskiluokittelusta ja seurannasta. Luottolaitoksella tulee olla johtokunnan vahvistamat riskiluokittelu- ja seurantajärjestelmät, joilla saamiin liittyvät luottoriskit saadaan eroteltua joko sisäisellä luokituksella tai muulla johdon riittäväksi katsomalla tavalla.⁷⁷ Riskiluokitteluperiaatteista on käytävä ilmi, mitä asiakkaista riskiluokittelu koskee ja mitkä asiakkaat jätetään riskiluokittelun ulkopuolelle. Riskiluokituksen tulee kuitenkin sisältää kaikki luottolaitoksen merkittävät asiakkaat. Lisäksi sen on perustuttava asiakkaan ja asiakaskokonaisuuden taloudelliseen tilaan ja sen arvioituun kehitykseen.⁷⁸ Asiakaskohtaisesta luottoriskistä ja luottolaitoksen kokonaisriskistä sekä näiden muutoksista saadaan tietoa seurantajärjestelmän avulla.

⁷³ Lauriala 2008: 147.

⁷⁴ Marginaalilla tarkoitetaan pankin osuutta korosta, jolla katetaan muun muassa pankin toimintakustannuksia ja luoton myöntämisestä aiheutuvaa riskiä.

⁷⁵ Taloussanommat 11.8.2009.

⁷⁶ Lauriala 2008: 147.

⁷⁷ RATA standardi 4.4a luku 5.7.3.

⁷⁸ RATA

Asiakkaiden riskiluokittelussa ja seurannassa tulee erityisesti kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

- *Riskiluokittelun säännöllisyys.* Uudet asiakkaat luokitellaan luottolaitoksen periaatteiden mukaisesti ja vanhojen asiakkaiden luokittelu tarkistetaan. Ennen ensimmäisen luoton myöntämistä on tehtävä uusien merkittävien asiakkaiden riskiluokittelu. Riskiluokittelujärjestelmän on annettava koko ajan totuudenmukainen kuva luottojen tilasta. Asiakkaiden luottoluokat on päivitettävä säännöllisesti.
- *Asiakkaan toimintaympäristö.* Asiakkaiden riskiluokittelussa täytyy ottaa huomioon asiakkaan sijaintimaa ja toimiala sekä asiakaskokonaisuus, johon asiakas kuuluu.
- *Asiakasseurannan periaatteet.* Seurantajärjestelmän tulee hälyttää, jos asiakas poikkeaa luottolaitoksen kanssa tekemästään sitoumuksesta tai jos asiakkaan toiminnassa tapahtuu olennainen muutos huonompaan suuntaan. Mikäli asiakkaan maksukyky heikentyy, tulee se johtaa riskiluokan tarkasteluun ja luottojen perusteelliseen läpikäyntiin sekä niiden sisällyttämiseen erityiselle seurantalistalle. Asiakasseurannan periaatteiden tulee sisältää myös ongelma-asiakkaiden seurannassa noudatettavan menettelyn. Mikäli luotonannossa käytetään erityisehtoja eli kovenanteja, tulee luottolaitoksella olla valmiudet näiden käytön edellyttämään asiakasseurantaan.⁷⁹

Luottolaitoksen saamisiin liittyviä luottoriskejä voidaan erotella eri tasoihin, kun riskiluokittelujärjestelmä on hyvin suunniteltu. Eri tasot mahdollistavat luottosalkun ominaisuuksien, keskittymien, ongelmaluottojen ja luottotappiovarausten riittävän yksityiskohtaisen määrittelyn. Riskiluokittelujärjestelmä toimii myös pääoman allokoinnin, luottojen hinnoittelun sekä asiakassuhteen tai liiketoimen kannattavuuden mittaamisen välineenä. Hoidettuihin luottoihin sisältyvät eritasoiset luottoriskit ja ongelmaluottoihin liittyvät luottoriskit pystytään erottelemaan, kun riskiluokitusjärjestelmässä on riittävästi luokkia. Vastuu luokitus päätöksen teosta tulee kuulua luotonmyönnöstä riippumattomalle toiminnolle. Sen lisäksi riippumattoman toiminnon on huolehdittava luokitusten oikeellisuuden säännönmukaisesta tarkastuksesta.⁸⁰

⁷⁹ RATA ohje Dnro 1/339/96.

⁸⁰ RATA standardi 4.4a luku 5.7.3.

2.2 Luottoprosessi

2.2.1 Luottosopimuksen syntyminen

Luoton markkinointi kuuluu sopimuksen tekemistä edeltävään vaiheeseen. Luoton markkinoinnilla on merkitystä sekä hyväksyttävän markkinoinnin sisällön että markkinoinnin sopimusoikeudellisten vaikutusten osalta.⁸¹ Markkinointia säännellään sekä luottolaitoslaissa että kuluttajaluottojen osalta kuluttajansuojalain 7 luvussa. Luottolaitoslain 82 §:n tarkoituksena on varmistaa, että asiakas saa luoton markkinointivaiheessa riittävät ja sisällöltään oikeat tiedot tarjottavasta luotosta. Luottolaitoslain säännöksen mukaisesti luottolaitoksen on annettava kaikki ne tiedot, joilla saattaa olla merkitystä asiakkaan tehdessä hyödykettä koskevia ratkaisuja.⁸² Kiellettyä on antaa totuudenvastaista tai harhaanjohtavaa tietoa sekä asiakkaan kannalta sopimattoman tai hyvän tavan vastaisen menettelyn käyttäminen. Finanssivalvonta valvoo luottolaitoslain markkinointisäännösten noudattamista. Markkinoinnin lainmukaisuutta kuluttajansuojan kannalta valvoo myös kuluttaja-asiamies. Entuudestaan markkinointiin vaikuttaneiden normien, sopimusoikeuden yleisten periaatteiden, velkakirjalain ja oikeustoimilain lisäksi pankkien markkinointia säännellään myös luottolaitoslain asiakkaansuojaa koskevilla määräyksillä. Asiakkaansuojaa koskevien määräysten osalta viranomaisvalvonta on siis päällekkäistä siten, että kuluttaja-asiamiehen lisäksi kuluttajansuojaa valvoo myös Finanssivalvonta.⁸³ Markkinointivaiheessa annetut tiedot tulevat sopimussuhteen osaksi, ellei niitä ole oikaistu tai ellei luottosopimuksessa ole sovittu asia toisin.⁸⁴

Yleensä luotonottaja tekee luottohakemuksen omasta aloitteestaan, mutta etenkin korkeasuhdanteessa voi luotonantaja kilpaillessaan asiakkaista jättää tarjouksia, sitovia luottolupauksia, ilman luotonottajan hakemusta. Luottohakemusta ei pidetä luotonottajaa sitovana tarjouksena, vaan kyselynä ja luotonantajalle tarkoitettun tietokannan luovutuksena.⁸⁵ Luottohakemuksen perusteella pankki tekee päätöksen luoton myöntämisestä. Luottohakemusten yhteydessä käydään läpi asiakkaan taloudellinen tilanne ja lainan takaisinmaksukyky sekä mahdolliset takaajat ja vakuudet.⁸⁵ Pankin täytyy määritellä luottohakemustan ja luottopäätösten käsittelyä

⁸¹ Hemmo 2001 s.43.

⁸² Rudanko 1995 s. 135.

⁸³ Huhtamäki 1993 s.76.

⁸⁴ Hemmo 2001 s.45.

⁸⁵ Huhtamäki 1993 s.84.

⁸⁶ Tuhkanen 2006: 238.

koskevat toimintatavat. Luottopäätökset tulee tehdä toimivan johdon hyväksymän kirjallisen luotonmyöntöohjeen mukaisesti.⁸⁷ Luottoprosessin täytyy olla luottihakemuksesta luottopäätökseen dokumentoitu ja oikealla päätöstopilla hyväksytty. Luottopäätökseen liittyvistä asiakirjoista tulee ilmetä yksityiskohtaisesti päätöksen sisältö, myöntö- tai hylkäämisperusteet sekä päätöksentekijät. Luottihakemuksen kulun luottopäätökseen täytyy olla todennettavissa jälkikäteen.

Luotonantajalla ei ole sopimuspakkoa, joten luottosopimuksen tekemisestä voidaan vapaasti kieltäytyä. Luotonantajalla on siis harkinnanvapaus erityisesti sellaisia tilanteita varten, joissa luotonantajalla on nimenomaan luotonhakijaan liittyviä riskejä. Sopimuspakon voidaan katsoa koskevan lähinnä luoton myöntämistä edeltävää sopimusvaihetta, luottihakemuksen käsittelemistä.⁸⁸ Jossain tapauksessa saattaisi luotonantajalle syntyä neuvottelukumppanille aiheutuneiden tarpeettomien kustannusten korvausvastuu, negatiivisen sopimusedun korvaaminen, jos luotonantaja käy pitkään luottoneuvotteluja, mutta kieltäytyy viime vaiheessa luoton myöntämisestä.⁸⁹ Mikäli neuvottelujen loppuvaiheessa tulee ilmi luottoriskiä lisäävä seikka, ei negatiivisen sopimusedun korvaaminen voi tulla kysymykseen. Vastuun aktualisoituminen edellyttää vähintäänkin sitä, että luotonhakijalla on ollut luotonantajan käyttäytymisen perusteella aihetta luottaa luottosopimuksen syntymiseen ja että tällaisen luottamuksen pitkäaikaista ylläpitämistä on olosuhteet huomioon ottaen aihetta pitää moitittavana.

Luottopäätöksen tulee perustua luottoanalyysiin, mikä antaa riittävän kattavan kuvan luottoa hakevasta asiakkaasta sekä rahoitettavasta hankkeesta.⁹⁰ Luottolaitoksen tulee määrittellä uusia luottoja, luottojen uudistamista ja luottoehtojen muutoksia koskevien päätösten perustaksi tarvittavat tiedot ja asiakirjat. Luottoanalyysissä on kiinnitettävä huomiota ainakin velallisen nykyiseen takaisinmaksukykyyn, takaisinmaksuhistoriaan ja arvioon tulevasta takaisinmaksukykyvystä, luoton käyttötarkoitukseen ja takaisinmaksulähteeseen, velallisen oman rahoituksen osuuteen rahoitettavasta hankkeesta sekä vakuuden kattavuuteen ja realisoitavuuteen. Luottopäätöksestä tai siihen liittyvistä asiakirjoista tulee ilmetä yksityiskohtaisesti päätöksen sisältö ja luoton myöntämisperusteet.⁹¹ Luottopäätös sisältää tietoja esimerkiksi luoton määrästä, luottoajasta, takaisinmaksun aikataulusta, korosta, korkosidonnaisuudesta,

⁸⁷ RATA standardi 4.4a luku 5.4.3.

⁸⁸ Huhtamäki 1993 s.87.

⁸⁹ Hemmo 2001 s.51-52.

⁹⁰ RATA standardi 4.4a luku 5.4.1.

⁹¹ RATA Ohje Dnro 1/339/96.

toimitusmaksuista ja palkkioista, asiakkaan omarahoituksen määrästä sekä vakuuden määrästä ja laadusta. Luotonantajan rikkoessa Rahoitustarkastuksen antamia määräyksiä luottopäätöstä varten tarvittavien tietojen hankkimisessa, luotonantajalle voi syntyä vastuu määräysten rikkomisesta aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen. Esimerkiksi jos asuntolainan vakuutena olevan asunnon vakuusarvo arvioidaan liian suureksi, kuuluu vastuu luotonantajalle.

Pankin tiedottaessa luotonhakijaa myönteisestä päätöksestä, on tehty sitova tarjous eli luottolupaus.⁹² Esimerkkinä luottolupauksen rikkomisesta on KKO 1991:42, jossa pankki oli yksipuolisesti purkanut luotonantosopimuksen antamalla lainaa. Pankki ei ollut näyttänyt toteen, että sillä olisi ollut oikeus purkaa sopimus tai että asiakkaat olisivat suostuneet sopimuksen purkamiseen. Luotonhakijat olivat tehneet asuntokaupan pankilta saamansa luottolupauksen perusteella. Pankki joutui korvaamaan maksamattomasta kauppahinnasta aiheutuneen viivästyskoron, oikeudenkäyntikuluja sekä muuttamisesta ja uuden asunnon etsimisestä johtuneita kuluja. Luotonantositoumuksen annettuaan luottolaitos ei siis voi enää kieltäytyä luoton myöntämisestä, ellei sopimukseen ole otettu peruuttamisoikeutta koskevaa lausumaa tai ellei menettelyyn ole muuten päteviä syitä. Luotonantositoumukset ovat kansainvälisissä ja muissakin suurissa luottosopimuksissa jokapäiväisiä. Luotonantositoumus annetaan, jotta luotonottaja voi luottaa luoton saatavuuteen tietyn hinnoitteluperusteiden sitoumuksen saatuaan. Luotonantajan tulee toimittaa luottovarain sitoumuksen ehdoin lukuun ottamatta force majeure –tilanteita.⁹³ Luottolaitokselle pätevä syy kieltäytyä luoton myöntämisestä luotonantositoumuksen annettuaan voi esimerkiksi olla se, että tarjouksiin sisältyviä vakuuksia, luoton käyttötarkoitusta tms. seikkoja koskevat ehdot jäävät täyttymättä tai jos velallisen luottihakemuksessa antamat tiedot osoittautuvat virheellisiksi. Luotonhakija ei kuitenkaan ole vastuussa tilanteesta, jossa tiedon antamishetkellä tiedot ovat olleet oikein, mutta myöhemmin olosuhteet ovat muuttuneet epäedullisiksi ennen lopullisen luottosopimuksen tekemistä. Jos esimerkiksi luotonhakija on jäänyt työttömäksi tai vakuudeksi tarkoitettujen osakkeiden arvo on olennaisesti alentunut, kuuluneen riski muutoksesta lähtökohtaisesti sitoutumisilmaisunsa tehneelle luotonantajalle.⁹⁴ Luottolupaus voidaan antaa myös ehdollisena ennen varsinaisen luottihakemuksen jättämistä ja toisinaan samassa yhteydessä.

⁹² Huhtamäki 1993 s.70.

⁹³ Huhtamäki 1993 s. 95.

⁹⁴ Hemmo 2001 s.46.

Varsinainen luottosopimus syntyy, kun luotonhakija hyväksyy tarjouksen. Jos tarjous on tehty kirjeessä, sähkösanomassa tai muutoin siten, ettei vastausta ole voitu saada heti, eikä määräaika ole pantu vastauksen antamista varten, tulee hyväksyvän vastauksen saapua tarjouksen tekijälle siinä ajassa, jonka hän tarjouksen tehdessään on kohtuudella voinut laskea vastauksen antamiseen menevän. Luottosopimuksen syntymiseen sovelletaan Oikeustoimilain 1 luvun säännöksiä. Luottosopimus on ns. konsensuaalisopimus⁹⁵ Oikeustoimilain mukaisesti luottosopimusta koskee tarjoussidonnaisuus. Yksipuolinen lupaus luoton antamisesta tai ottamisesta velvoittaa antajaansa, eikä sitä voida yksipuolisesti peruuttaa, ellei tarjoukseen ole otettu peruuttamisoikeutta koskevaa varaumaa.⁹⁶ Luottosopimus syntyy tarjous-vastausmekanismin sijasta usein osapuolten välisten neuvottelujen perusteella, jolloin sitovuus alkaa yleensä vasta luottosopimuksen tai velkakirjan allekirjoittamisesta. Luottosopimus ehtoineen perustaa normaalin sopimusvastuun.⁹⁷

Luottosopimuksen muoto vaikuttaa sopimuksen syntymiseen siltä osin kuin arvioitavana on se, missä muodossa sopimus tulee tehdä, jotta se sitoisi osapuolia.⁹⁸ Sopimuksen muoto vaikuttaa sitovan sopimuksen ja sitomattomien valmistelutoimien rajanvetoon. Muotokysymykset saattavat lisäksi tulla esille selvitetessä sitä, mitkä osapuolten välillä sovitut ehdot tai muuten sopimuksen päättämiseen vaikuttaneet seikat määräävät sopimuksen sisällön. Kuluttajansuojalaissa on lähdetty siitä, että vapaamuotoinen sopiminen merkitsisi eräissä tilanteissa uhkaa kuluttajan oikeussuojalle. Kuluttajansuojalain mukaan kuluttajaluottosopimus on tehtävä kirjallisesti. Näin ollen kuluttajaluottosopimus on määrämuotoinen oikeustoimi. Kuluttajan kohdalla määrämuodosta poikkeava velvoittautuminen ei ole mahdollista. Määrämuotovaatimus vaikuttaa kuluttajan velvoitteisiin niin, että se estää luotonantajaa perimästä maksua, korkoa, hyvitystä tai korvausta, josta ei ole sovittu kirjallisessa sopimuksessa.⁹⁹ Vaikka määrämuodosta poikkeaminen johtaa siihen, että luotonantaja menettää mahdollisuutensa vedota virheellisessä muodossa tehtyihin ehtoihin, niin luovutetun velkapääoman takaisinmaksusta kuluttaja ei kuitenkaan vapaudu, vaikka määrämuotovaatimus laiminlyötäisiin. Myös yleisiin pätemättömyysoppeihin kuuluvan lähtökohdan mukaisesti sitomattoman sopimuksen perusteella tehdyt suoritukset on palautettava.

⁹⁵ Konsensuaalisopimuksen vastakohta on reaaliosopimus, jonka sitovuus edellyttää tietyn suorituksen (esimerkiksi esineen hallinnan luovutuksen) toimeenpanoa.

⁹⁶ Hemmo 2001 s.46.

⁹⁷ Huhtamäki 1993 s. 71.

⁹⁸ Hemmo 2001 s.49.

⁹⁹ Ks. KSL 7:10:2.

Usein luotonantaja täyttää oman päävelvoitteensa heti luottosopimuksen lopullisen päättämisen jälkeen luovuttamalla luottovarot velallisen käyttöön. Sopimuksen päättämisen ja luottovarojen luovutuksen välille voidaan myös sopia jäävän aikaa. Luottoehdoissa on yleensä määritelty, millä edellytyksillä luotto voidaan nostaa. Luottoehdoissa voidaan edellyttää, että luottodokumentaatio on kunnossa eli että velallinen on allekirjoittanut kaikki luottojärjestelyyn kuuluvat asiakirjat. Lisäksi voidaan vahvistaa, että luotolle sovittu vakuus on luovutettu luotonantajan haltuun. Mikäli olosuhteet ovat ennen luoton nostamista ehtineet muuttua niin, että luotonantajalla olisi velallisen taloudellisissa olosuhteissa tapahtuneiden muutosten tai muiden vastaavien seikkojen perusteella oikeus luoton ennenaikaiseen eräännyttämiseen, täytyy lainantantajalla olla myös oikeus pidäytyä vielä luovuttamattoman luottovarojen suorittamisesta.¹⁰⁰

2.2.2 Luoton hallintovaihe

Luoton hallintovaihe alkaa luottosopimuksen syntymisen jälkeen, jonka kuluessa luotonottaja suorittaa maksujaan luotonantajan kanssa sovitun takaisinmaksuohjelman mukaisesti. Sopimussuhteessa osapuolilla on toisiaan kohtaan *lojaliteettivelvollisuus*.¹⁰¹ Sopimussuhteessa lojaliteetti perustuu osapuolten yhteisiin intresseihin, joten myös vastapuolen etuja on riittävästi valvottava. Lojaliteettiperiaatteeseen kuuluvan valvontavastuun lisäksi luotonantajat ovat velvollisia ottamaan luotonottajan etu huomioon myös maksuhäiriötilanteissa.¹⁰² Vastapuolen kustannuksella ei tulisi ajaa liian yksipuolisesti omia etuja. Mikäli luotonantaja rikkoo lojaliteettivelvollisuuttaan, seurauksena usein on vahingonkorvaus sopimusrikkomuksen perusteella. Luotonottajan tulee myös pitää luotonantaja selvillä maksunhoitokykyensä vaikuttavista tekijöistä, kuten työllisyystilanteen muutoksista, avioerosta, pääasiallisen pankkisuhteen siirtämisaikasta, yrityksen perustamisesta tai muista sellaisista seikoista, jotka muuttavat pankin alkuperäistä riskinmäärittystä.¹⁰³ Luottosuhteen lojaliteettivelvollisuuteen kuuluu *huolenpitovelvollisuus*. Luotonantajan on kohtuullisissa määrin pidettävä huolta velallisen ja mahdollisten ulkopuolisten vakuudenantajien intresseistä sekä tiedotettava olosuhteiden muutoksista. Luotonottajan lojaliteettiin kuuluu hänen hallussaan tai riskipiirissään olevan vakuuden moitteeton ja huolellinen hoitaminen. Luotonantajan ja luotonottajan tulee siis informoida toisiaan

¹⁰⁰ Hemmo 2001: 52-53.

¹⁰¹ Rudanko 1995: 157.

¹⁰² Rudanko 1995: 164.

¹⁰³ Huhtamäki 1993: 123.

luottosuhteen olennaisista seikoista ja muutoksista.

Luottohallintoon kuuluvat pankin asiakkaan oikeus säilyttää tiedot taloudellisesta tilastaan ja pankkisuhteestaan salaisina, mutta toisaalta myös ulkopuolisilla on oikeus saada rajoitetusti tietoa velallisten maksuhäiriöistä. Pankkien kannalta on kuitenkin tärkeää, ettei niiden julkinen luotettavuus kärsi. Tallettajien tietoa suojataan tarkoin, mutta luotonottajiin sovellettavat kohtuuttomat ehdot horjuttavat pankkien julkista luotettavuutta. Luottoehtoihin kuuluvat luottoprosessin eri vaiheissa täsmennetyt ehdot, kuten sopimusneuvotteluissa ja maksusuunnitelmien laatimisvaiheessa syntyneet luottoehdot sekä velkakirjan ehdot hyväksyttäessä. Luottosuhteen kannalta merkityksellisiä ehtoja ovat myös luoton vakuuksiin liittyvät ehdot, jotka sisällytetään panttaus- ja takaussitoumuksiin tai joista on muuten sovittu. Luottosuhteessa merkityksellisiä normilähteitä ovat lain ja sopimusehtojen lisäksi rahoitustarkastuksen ohjeet sekä alan tavat ja käytännöt.¹⁰⁴ Viimeksi mainittuihin lähteisiin kuuluu erityisesti hyvä pankkitapa. Muun muassa Suomen Pankkiyhdistyksen antamat ohjeet määrittelevät hyvän pankkitavan sisältöä. Hyvän pankkitavan mukaan pankkien tulee liiketoiminnassaan ottaa huomioon myös asiakkaan etu. Ohjeiden mukaan asiakassuhde perustuu molemminpuoliseen rehellisyyteen ja luottamukseen. Hyvä pankkitapa ja lojaliteetti näyttävät olevan usein päällekkäisiä ja asettavan samansuuntaisia vaatimuksia, kun kyseessä on pankin menettely asiassuhteissa.¹⁰⁵

Luottoehdot ovat suurelta osin sopimuksenvarainen asia. Keskeisiä kysymyksiä kuluttajaluottojen osalta ovat erityisperusteiset eräännyttämistä koskevat kysymykset sekä velallisen oikeutta ennenaikaiseen maksamiseen liittyvät kysymykset. Tällaisia kysymyksiä on säännelty pakottavilla säännöksillä, mutta silti niissäkin useat aihepiirit ovat sääntelemättömiä, kuten esimerkiksi vakuuksien vaikutus luottosuhteeseen ja sopimuksen muuttaminen sen voimassaoloaikana.¹⁰⁶ Osapuolten vahvistamat sopimusehdot määrittelevät tärkeiltä osin luottosuhteen sisällön. Luottosuhteissa käytetään usein luotonantajan ennalta laatimia vakioehtoja. Kirjallista vakioehdoin laadittua luottosopimusta tulee tulkita vakiosopimuksena, mikä Suomessa tarkoittaa yleensä velkakirjan tulkittamista.¹⁰⁷ Vakiosopimuksia käytettäessä sopimusosapuolten yhteinen tahto jää kuitenkin fiktioksi. Käytännössä vakiosopimusten tulkinnassa ensisijaisesti käytettävät tulkintaperiaatteet ovat usein toisia kuin ”neuvoteltujen”

¹⁰⁴ Hemmo 2001: 75.

¹⁰⁵ Rudanko 1995: 165.

¹⁰⁶ Hemmo 2001: 75-76.

¹⁰⁷ Huhtamäki 1993: 111.

sopimusten tulkinnassa. Tulkinnassa on pantava etusijalle erikseen neuvotellut asiat ristiriitaisiin vakioehtoihin verrattaessa. Erityisehto syrjäyttää näin ollen vakioehdon.

Merkittävät erot luotonantajan ja – saajan asiantuntemuksessa sekä ehtojen sisältöä koskevassa vaikutusvallassa saattaa johtaa siihen, että sopimus muodostuu epätasapainoiseksi. Tällaisen tilanteen seurauksena velallinen voi vedota sovittelusäännöksiin ja vaatia sopimuksen muuttamista kannaltaan kohtuullisemmaksi vetoamalla oikeustoimilain 36 §:ään tai kuluttajansuojalain 4:1-2:iin. Matti Rudanko¹⁰⁸ toteaa, että luottosuhteissa ei tarvitse pitää kohtuullisuutta korkeakynnyksisenä poikkeusargumenttina, jonka soveltamiselle siihen vetoavan tulisi esittää painavat perusteet, vaan päinvastoin joissakin tapauksissa perustelutaakka voitaisiin jopa kääntää sille osapuolelle, joka pyrkii saattamaan voimaan kohtuullisesta yhteisökäytännöstä poikkeavia sopimusjärjestelyjä.

Sopimusehtoja sääntely Luottolaitoslain 83 §:ssä perustuu kahteen lakisääteiseen kriteeriin: talletuspankki ei saa pankkitoiminnassa käyttää sopimusehtoa, joka ensinnäkään ei kuulu luottolaitoksen toimintaan ja jota toiseksi on pidettävä asiakkaan kannalta kohtuuttomana. Säännöksen mukaan kohtuuttomana pidetään sopimusehtoa aina, jos luottolaitoksen toiminnan ulkopuolisten hyödykkeiden hankkiminen tai käyttö asiakkaan kannalta kokonaisuutena arvioiden asiattomasti vaikuttaa luoton saamiseen, sopimuksen voimassaoloon tai muihin sopimuksen ehtoihin tai jos asiakkaan oikeutta tehdä sopimus muun elinkeinonharjoittajan kanssa rajoitetaan.¹⁰⁹ Sopimusehdot voivat muuttua kohtuuttomiksi joko tyyppikohtuuttomuuden vuoksi tai sen takia, että luotonottajille ei selvitetä, mitä ehdot pitävät sisällään. Luotonottaja ei välttämättä ehdot luettuakaan ymmärrä niiden merkitystä. Tällaisissa tapauksissa, kun luotonottaja on vailla erityistä asiantuntemusta, tulee harkittavaksi *neuvontavelvollisuus*. Luotonantajan oikeudellisen vastuun kannalta ovat tärkeitä ne neuvontatehtävät, jotka liittyvät lainanantoon.¹¹⁰ Asuntokauppaa rahoittavan pankin neuvontavastuuseen saattaa kuulua velvollisuus selvittää asiakkaalle, miten kaupan maksu- ja vakuusjärjestelyt on tarkoituksenmukaista hoitaa. Luotonantajan neuvontavastuu ei kuitenkaan tule esille sellaisissa luottojärjestelyissä, joiden taustalla olevan oikeustoimen tekemiseen osallistuu esimerkiksi kiinteistövälittäjä tai luotonsaajaa edustava lakimies. Luotonantajan neuvontavastuuta rajoittaa se, että luotonantaja ei yleensä vastaa luototettavan hankkeen taloudellisesta kannattavuudesta tai riskittömyydestä.

¹⁰⁸ Rudanko 1995: 124.

¹⁰⁹ Rudanko 1995: 140.

¹¹⁰ Hemmo 2001: 53.

Luotonantajan vastuulle ei yleensä myöskään kuulu esimerkiksi selvittää, onko velallisen kolmannelle osapuolelle maksama kauppahinta kohtuullinen tai onko velallisen sopimuskumppani luotettava. Tätä neuvontavastuun rajoitusta perusteellaan erityisesti sillä, että kyseinen taloudellinen neuvonta on huomattavasti laajempia selvityksiä ja ajankäyttöä vaativaa toimintaa kuin pelkkä luotonanto, joten se voidaan katsoa erikseen hinnoiteltavana neuvontapalveluna.¹¹¹

Huolellinen hallinto vaatii pankilta selkeästi organisoituja toimintoja, mikä tarkoittaa luottohallinnossa sitä, että luottihakemusten käsittely, sitoumusten (luottolupausten) antamis- ja luottopäätöksentekovaltuudet, asiakirjojen säilytys, luottojen taloudellinen ja oikeudellinen seuranta sekä luottojen perintä on järjestetty tarkoituksenmukaisesti.¹¹² Rahoitustarkastuksen antaman ohjeen mukaan luottolaitoksella on oltava menetelmät erilaisten luottoriskiä sisältävien salkkujen jatkuvaan hallintaan.¹¹³ Luottohallinnan on tuotettava täsmällistä ja oikea-aikaista tietoa johdon ohjausjärjestelmiin. Sen on turvattava tehtävien riittävä eriyttäminen ja back office – toimintojen asianmukainen valvonta. Sen on myös turvattava johdon määrittelemien menettelytapojen sekä lakien ja viranomaisten määräysten noudattaminen.

Luotonantajalla tulee olla menetelmät, jotka mahdollistavat yksittäisten luottojen ja luotonsaajien tilanteen seuraamisen eri luottosalkuissa. Luotonantajan tulee myös varmistua siitä, että mahdolliset ongelmat luotoissa havaitaan ja niitä valvotaan sen määrittelemiseksi, tarvitaanko korjaavia toimenpiteitä, luokittelun muutosta ja/tai luottotappiokirjauksia.¹¹⁴ Edelleen luotonantajan on määriteltävä ne periaatteet, joiden mukaisesti asiakkaita ja vakuuksia seurataan. Ongelma-asiakkaiden seurannassa noudatettavat menettelytavat on käytävä periaatteista erikseen ilmi.

2.2.3 Luoton perintävaihe

Siitä huolimatta, että luottoja myönnetään terveiden luotonantoperiaatteiden¹¹⁵ mukaisesti, on selvää, että velallisten maksukyky tai – halu osoittautuvat toisinaan ongelmiksi. Luottoja joudutaan joskus perimään takaisin pakolla. Luotonantajalla on

¹¹¹ Hemmo 2001: 56.

¹¹² Huhtamäki 1993: 125.

¹¹³ Rata standardi 4.4a luku 5.7.1.

¹¹⁴ Rata standardi 4.4a luku 5.7.2.

¹¹⁵ Luottoa ei myönnetä, ellei velallinen todennäköisesti kykene maksamaan sitä takaisin. Luottoa ei myöskään myönnetä pelkästään sillä perusteella, että luotolle on olemassa turvaavat vakuudet.

käytettävissään kaikki ulko-oikeudellisen ja oikeudellisen perinnän keinot.¹¹⁶ Normaalissa tilanteessa velallinen maksaa luottonsa takaisin sovitun takaisinmaksuohjelman mukaisesti. Takaisinmaksuohjelmasta voidaan kuitenkin poiketa luotonantajan ja velallisen yhteisellä sopimuksella. Joskus velallisella voi olla tarvetta lyhennysten siirtämiseen, mihin luotonantajan on järkevää suostua, jotta velallinen selviäisi maksuistaan.

Mikäli velallinen ei kuitenkaan kykene takaisinmaksuun tai niskuroi, luotonantaja voi yleensä sopimusehdon nojalla määrätä luoton kokonaisuudessaan välittömästi erääntyneeksi ja ryhtyä oikeudelliseen perintään.¹¹⁷ Mikäli perintä ei onnistu, velka viedään käräjäoikeuteen ja tuomion perusteella velka voidaan periä ulosoton kautta. Jos luotolla on vakuus, saatavaa vaaditaan ensin takaajilta ja esinevakuudet realisoidaan. Asuntoluoton vakuudeksi yksityistakaajan luotonantajalle antama takaus on täytetäkaus, jos lainavaroilla hankittu asunto on päävelan vakuutena.¹¹⁸ Täytetäkaus perustaa vastuun siitä velan osasta, jonka suorittamiseen vakuus ei riitä, joten vakuutena oleva asunto on ensin myytävä ennen kuin takaajan vastuu konkretisoituu.¹¹⁹ Heikko taloudellinen tilanne lisää maksuhäiriöitä ja luotonottajien ylivelkaantuneisuutta. Vastaavasti myös pankkien pakkoperintä ja vakuuksien realisoimistoimet voimistuvat. Pankkien turvautuminen perintätoimiin lisääntyy niiden heikentyneen kannattavuuden seurauksena.¹²⁰ Mikäli perintätoimet eivät ole suhteessa velallisen viivästyksen tai muuhun sopimusrikkomukseen, voivat luotonantajat syyllistyä perinnän eri vaiheissa ennenaikaiseen tai perusteettomaan luoton irtisanomiseen, liialliseen kontrolliin, ennenaikaiseen tai velallista vahingoittavaan kuittaamiseen tai vakuuden realisoimiseen.

Velallisen maksuhäiriöihin suhtaudutaan vakavasti ja usein ennalta laadittujen toimintaohjeiden mukaisesti. Maksuhäiriöllä tarkoitetaan sitä, että sopimuksenmukaisia suorituksia ei saada sovittuina aikoina. Takaisinmaksuista on sovittu luottosopimukseen kuuluvassa takaisinmaksuohjelmassa tai velkakirjassa. Asuntolainoissa määräaika on yleensä sidottu ennalta sovittuihin eräpäiviin luottosopimuksen syntyvaiheessa. Kun luotolle tai sen yksittäiselle erälle on vahvistettu eräpäivä, sitoo se molempia osapuolia,

¹¹⁶ Oikeudellinen perintä tarkoittaa oikeuslaitoksen kautta haettavaa pakkotäytäntöönpanon mahdollistavaa tuomioistuinratkaisua (täytäntöönpanoperustetta) ja sen täytäntöönpanoa. Ulko-oikeudellinen perintä puolestaan tarkoittaa muita kuin oikeudelliseen perintään kuuluvia toimia.

¹¹⁷ Huhtamäki 1993 s. 140.

¹¹⁸ Takauslaki 3 §.

¹¹⁹ Hemmo 2001 s.185.

¹²⁰ Huhtamäki 1993 s. 141.

eikä velkoja tämän mukaan voi vaatia suoritusta enneaikaisesti.¹²¹ Myöskään velallisella ei ole oikeutta tehdä suoritusta ennen eräpäivää ilman velallisen suostumusta lukuun ottamatta kuluttajaluottoja, joissa velallisella on suhteellisen laaja oikeus enneaikaisiin suorituksiin.¹²² Joissakin tapauksissa luotoissa voidaan käyttää myös tiettyä määräaikaa, jolloin velkaa voidaan muuten pitää erääntyneenä.¹²³ Velkaa voidaan pitää erääntyneenä silloin, kun irtisanomisenvarainen luotto on irtisanottu ja irtisanomisaika on kulunut loppuun. Irtisanomisen varaisen luoton eräännyttämistä kutsutaan normaaliksi irtisanomiseksi. On myös mahdollista, että luotto erääntyy maksettavaksi ilman irtisanomisaikaa velkakirjalain 5 §:n mukaan vaadittaessa. Vaadittaessa erääntyvän luoton eräännyttäminen ei edellytä luotonottajan sopimusrikkomusta, vaan velkoja voi koska tahansa vaatia suoritusta. Myös velallinen voi suorittaa velan haluamallaan hetkellä, eikä velkoja voi torjua maksua enneaikaisena. Jos luotto erääntyy maksettavaksi vaadittaessa, eikä maksettavaa luottoa voisi vaatia, velkaa ei tarvitsisi maksaa lainkaan. Myöskään normaali irtisanominen ei välttämättä edellytä perustetta. On kuitenkin mahdollista, että normaali irtisanominen tai vaatiminen loukkaa sopimuslojaliteettia, esimerkiksi silloin, kun eräännyttäminen tehdään pääasiassa velallisen vahingoittamiseksi. Mikäli lainapääoma on velallisen taloudellisiin oloihin nähden suuri ja velallisen on ollut tarkoitus suorittaa velka suhteellisen pitkän ajan kuluessa, on velkakirjalain 5 §:n mukainen koko velan välittömän eräännyttämisen mahdollisuus velalliselle ongelmallinen. Esimerkiksi asuntokaupan luotottamiseen tällainen erääntymisehto on ilmeisen soveltumaton.

Erityisperusteinen luoton irtisanominen perustuu luotonottajan sopimusrikkomukseen. Vaikka luotonottajan kannalta seuraamus on ankara, pidetään ymmärrettävänä, että luotonantajaa ei voida velvoittaa pysymään sopimuksessa luotonottajan rikkoessa olennaisesti omaa sopimussuoritustaan. Velkojaa tulee suojata eräännyttämisoikeudella niissä tapauksissa, joissa velallinen on jo syyllistynyt maksulainlyöntiin ja ajan kulumisen voidaan epäillä lisäävän velkojan luottotappioriskiä.¹²⁴ Velkojan aloitteesta tehty eräännyttäminen on lähinnä seuraamus maksuhäiriöstä tai sellaisista velallisen olosuhteissa tapahtuvista muutoksista, jotka voivat implikoida maksukyvyyn heikkenemistä. Eräs keskeisimmistä ongelmista on sopimusrikkomuksen olennaisuuden arvioiminen.¹²⁵ Nykyisin suomalaisiin vakioehtoihin kuuluu myös luotonottajien

¹²¹ Hemmo 2001 s.85.

¹²² Kuluttajansuojalaki 7 luku 12 §.

¹²³ Huhtamäki 1993 s. 147.

¹²⁴ Hemmo 2001 s.91.

¹²⁵ Huhtamäki 1993 s. 152.

sopimusrikkomuksista riippumaton irtisanomisperuste, jonka perusteella luotonantaja voi oman maksuvalmiuden ja vakavaraisuuden vaarantumisen uhatessa (tallettajien suojaksi) irtisanoa luoton. Irtisanomisoikeuden kohtuullisuutta voidaan epäillä. Luotonottajien sopimusrikkomukset voidaan jakaa kahteen ryhmään sen mukaan, onko luotonottaja syylistynyt virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamiseen jo ennen sopimuksen solmimista vai tapahtuiko sopimusrikkomus vasta sopimuksen solmimisen jälkeen.¹²⁶ Virheellisen tiedon antaminen luoton myöntämiseen olennaisista vaikuttavista seikoista muodostaa sopimuksen pätemättömyysperusteen, jonka perusteella sopimus on aina mahdollista peruuttaa. Sopimuksen peruuttaminen vastaa seurauksiltaan irtisanomista. Suomalaisten pankkien yleisten ehtojen mukaan luotonottajan sopimusrikkomuksiksi tai tämän vastuupiiriin kuuluviksi seikoiksi katsotaan harhaanjohtavien tietojen antamisen ja vakuuden arvon alenemisen lisäksi ainakin sovittujen lyhennysten ja koronmaksujen laiminlyönti, vakuuden huono hoito, luoton takaisinmaksun muu vaarantuminen sekä velallisen ja takaajan konkurssi, akordi tai maksujen lakkautus. Pankkien luottotappioiden keskeisimpiä syitä lienee vakuuksien käyminen riittämättömiksi.¹²⁷ Vakuuden arvonalennusta ei katsota riittäväksi luoton eräännyttämisperusteeksi, jos se johtuu sopijapuolista riippumattomista syistä. Lisäksi vakuuden arvonalennuksen on oltava olennainen. Asuntolainoja ei myöskään saa lainkaan eräännyttää vakuudesta johtuvan syyn perusteella, ellei velallinen tai vakuudenantaja ole itse aiheuttanut arvonalennusta. Koska erityisperusteinen irtisanominen vaikuttaa voimakkaasti luotonantajan ja –ottajan väliseen sopimussuhteeseen, on se joskus rinnastettu jopa sopimuksen purkamiseen. Luoton irtisanomisen ja muun sopimuksen purkamisen rinnastamisen oikeudellisuudesta ei kuitenkaan vallitse yksimielisyyttä. Sopimusrikkomuksen olennaisuusvaatimus on johdettu siitä, että vähäisen sopimusrikkomuksen vuoksi purkamista on pidetty kohtuuttomana jo senkin vuoksi, että rikkomusten seuraamusten tulee olla suhteessa niiden vakavuuteen.¹²⁸

Velallinen saattaa pitää toivottavana luoton suorittamista alun perin sovittua maksuaikataulua nopeammin korkokustannusten säästymisen vuoksi. Velallinen voi siis olla halukas suorittamaan jäljellä oleva velkamäärä eräpäivää aikaisemmin tai tehdä ainakin lyhennyksiä sovittua nopeammin. Luotonantajalla on kuitenkin oikeus kieltäytyä maksun vastaanottamisesta tai edellyttää joka tapauksessa luottokustannusten

¹²⁶ Huhtamäki 1993 s. 152.

¹²⁷ Rudanko 1995 s. 133.

¹²⁸ Huhtamäki 1993 s. 153-154.

maksamista alkuperäiseen eräpäivään saakka.¹²⁹ On myös mahdollista, että velkoja hyväksyy etuajassa maksetun suorituksen ja luopuu siten vaatimasta jäljellä olevan luottoajan mukaan laskettavia luottokustannuksia.

2.2.4 Luottositoumuksen pätemättömyys

Oikeustoimilain 28 §:n mukaan oikeustoimi, jonka tekemiseen joku on oikeudenvastaisesti pakotettu, ei sido pakotettua, jos pakottamiseen on käytetty väkivaltaista pitelemistä taikka pakottavaa hengen tai terveyden vaaraa käsittävää uhkausta. Aika ajoin velalliset ja vakuudenantajat ovat esittäneet väitteitä siitä, että heihin on kohdistettu painostusta tai kiskontaa sitoumuksen tekemisvaiheessa. Tyypillisesti tällaiset väitteet liittyvät tilanteisiin, joissa velallinen on jo ajautunut maksuvaikeuksiin ja hänen luottonsa on uudistettu tai eräännyttämis- ja perintätoimen lykkäämisen edellytykseksi on asetettu uuden vakuuden saaminen tms. seikka.¹³⁰ Velallisen tai vakuudenantajan kannalta uusi oikeustoimi on tällöin ollut aikaisempaa rasittavampi. Sopimusosapuoli, joka on joutunut pakottamisen kohteeksi, voi pakkoon vetoamalla puolustautua pakottamiseen syyllistyneen sopimuspuolen suorituskanteelta tai halutessaan vaatia itse sopimuksen purkua.¹³¹

Pätemättömyysväitteen tekijä saattaa katsoa, että perintä- tai konkurssiuhan vallitessa tehty velan uudistaminen on merkinnyt Oikeustoimilain 29 §:n mukaista pakottamista tai 31 §:n mukaista kiskomista tai ainakin 33 §:n tarkoittamaa oikeustoimeen vetoamisen kunnianvastaista ja arvotonta luonnetta. Pakottamisen ja kiskomisen erona on se, että oikeudenvastainen pakottaminen johtaa pätemättömyyteen oikeustoimen sisällöstä riippumatta, kun taas kiskominen edellyttää oikeustoimen ilmeistä epäsuhtaa velvoitteiden välillä. Pakottamisväitteitä arvioitaessa täytyy ottaa huomioon, että perintätilanteessa tietyt painostuskeinot ovat sallittuja. Näin ollen velkoja saa vaatia suoritusta ja ilmoittaa, että maksulaiminlyönti johtaa luottosopimuksen irtisanomiseen, konkurssihakemukseen tai muun velkojan oikeuskeinon käyttämiseen. Jos sekä tavoiteltu etu eli velan takaisinmaksu että käytetty keino eli ilmoittaminen oikeudellisista toimenpiteistä ovat hyväksyttäviä, pakkotoimia pidetään sallittuina. Pakottamisesta johtuva pätemättömyys edellyttää käytetyn pakon oikeudenvastaisuutta.¹³² Jos velkoja uhkaa velallista hylättävillä keinoilla esimerkiksi

¹²⁹ Hemmo 2001 s.88.

¹³⁰ Hemmo 2001 s.56.

¹³¹ Huhtamäki 1993 s.210.

¹³² Huhtamäki 1993 s.212.

velallisen tekemää veropetosta koskevalla ilmiannolla tai antaa virheellisiä tietoja niistä oikeusseuraamuksista, joita velalliseen voidaan perintätilanteessa kohdistaa, voi maksulaiminlyönnin seuraamuksiin vetoaminen muuttua oikeudenvastaiseksi ja pätemättömyys tulla kysymykseen. Pakottamiseen vetoavalla on todistustaakka, minkä näyttäminen ei ole aina helppoa. Pakottamiseen liittyy KKO:n ratkaisu 1997:67, jossa Venäjällä liiketoimintaa harjoittanut A oli neuvotellut venäläisten kauppakumppaneidensa kanssa A:n omistaman osakeyhtiön velkavastuiden hoidosta. Venäläisen yhtiön edustajat olivat ilmoittaneet saattavansa A:n liiketoiminnassaan noudattamat menettelytavat Venäjän viranomaisten tietoon, jotta tämän viisumi peruutettaisiin, ellei A suostu antamaan velkakirjaa ja sitoutumaan henkilökohtaiseen vastuuseen osakeyhtiön velasta. A suostui tekemään velkasitoumuksen. Suomessa velkomuskanteen kohteeksi jouduttuaan A väitti asiakirjaa pätemättömäksi pakon, kiskomisen sekä kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn perusteella. Korkein oikeus päätyi ratkaisussaan siihen, että kyseessä ei ollut oikeudenvastainen painostuskeino ja ettei velkakirja ollut pätemätön, sillä A:n viisumin mahdollinen peruuttaminen olisi ollut viranomaisten päätettävä asia. Kiistattomana ei voitane pitää sitä, että samanlainen velkasuhteeseen kohdistumattomalla ilmiannolla uhkaaminen hyväksyttäisiin kotimaisessa velkasuhteessa.¹³³ Muutoin Korkeimman oikeuden linjaus merkitsisi poikkeusta vanhastaan oikeustoimiopissa vallinneesta säännöstä, jonka mukaan uhkaaminen sellaisilla viranomaistoimilla tai muilla seuraamuksilla, joilla ei ole välitöntä liityntää velkojan oikeuskeinojen käyttämiseen, merkitsisi oikeudenvastaista pakottamista.

Pätemättömyysperusteena saattaa olla myös Oikeustoimilain 30 §:n petollinen viettely, josta säädetään: ”Jos se, johon oikeustoimi on kohdistettu, on saanut sen aikaan petollisella viettelyllä taikka jos hän on tietänyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että toinen on oikeustoimen tekijän sen tekemiseen petollisesti vietelty, ei oikeustoimi sido vieteltyä.” Edelleen Oikeustoimilain 31 §:n mukaisesti luottositoumus ei sido loukattua osapuolta, mikäli se on tehty hyväksikäyttäen toisen pulaa, ymmärtämättömyyttä, kevytmielisyyttä tai hänestä riippuvaista asemaa, jos joku ottanut tai edustanut itselleen aineellista etua, joka on ilmeisessä epäsuhteessa siihen, mitä hän on antanut tai myöntänyt, tai josta mitään vastiketta ei ole suoritettu.

Väärentämistä koskevissa väitteissä asiakirjaan nojautuvalla on näyttövelvollisuus siinä olevan allekirjoituksen oikeaperäisyydestä, minkä mukaan esimerkiksi velallisen ei

¹³³ Hemmo 2001 s.59.

tarvitse lähtökohtaisesti esittää erityistä näyttöä väärennyksestä, vaan riittävää on väitteen esittäminen siitä, että nimikirjoitus ei ole hänen tekemänsä.¹³⁴ Näin on erityisesti silloin, jos velallinen tukee väitettään jollakin väärennykseen mahdollisuuteen viittaavalla näytöllä. Jos asiassa ei esitetä mitään selvitystä oikeaperäisyyden puolesta tai sitä vastaan, voidaan velkomuskanne hylätä. Siinä tapauksessa, että velallinen myöntää allekirjoittaneensa velkasitoumuksen, mutta väittää sen sisällön muutetun, pidetään velallista näyttövelvollisena muutoksen tapahtumisesta. Velallinen voi osoittaa esimerkiksi asiakirjan ulkoasun perusteella, että dokumenttiin on jälkeinpäin kajottu tai esittää todistelua velkasitoumuksen alkuperäisestä sisällöstä.

Jotta luottositoumus olisi pätevä, tulee sen antajan olla täysivaltainen tai Holhoustoimilain edellyttämällä tavalla edustettu. Luottositoumuksen antaja on täysivaltainen, mikäli hän on 18 vuotta täyttänyt, eikä häneen kohdistu Holhoustoimilain 18 §:n mukaista toimintakelpoisuuden rajoitusta. Vaatimuksena täysivaltaisuudelle on se, että luottositoumuksen antajan henkisissä kyvyissä ei ole ollut pysyvää tai tilapäistä oikeustoimikelpoisuuden poistavaa puutetta. Henkilö on vajaavaltainen silloin, kun hän ei ole täyttänyt 18 vuotta tai hänet on tuomioistuimen päätöksellä julistettu vajaavaltaiseksi.¹³⁵ Vajaavaltaisella ei käytännössä ole mahdollisuutta ottaa pätevästi edes pientä velkaa rajoitetun oikeustoimikelpoisuuden vuoksi, eikä siis velka- tai vakuussitoumusten tekeminen onnistu vajaavaltaisen kohdalla. Vajaavaltaisen edunvalvojallakin täytyy olla Holhoustoimilain 34.1, 4 §:n mukaan holhousviranomaisen lupa ottaa päämiehen luukuun muuta luottoa kuin valtion takaamaa opintolainaa.

Lähtökohtaisesti vajaavaltaisen velkasitoumus on pätemätön, mutta se voi myöhemmin päteväksi hyväksymisen perusteella. Esimerkiksi täysivaltaiseksi tullut entinen vajaavaltainen voi hyväksyä sitoumuksensa joko aktiivisella toimenpiteellä tai konkludenttisesti noudattamalla oikeustoimen ehtoja ja käyttämällä sen mukaisia oikeuksia.¹³⁶ Jos vajaavaltaisen kanssa on tehty sitomattomaksi osoittautuva luotto-oikeustoimi ja luottovarot on ehditty luovuttaa ennen vajaavaltaisuuden ilmenemistä, tulee arvioitavaksi vajaavaltaisen palautusvelvollisuus. Pätemättömän sopimuksen perusteella vajaavaltaisen hallussa oleva suoritus on palautettava Holhoustoimilain 28 §:n mukaan. Mikäli vastaanotettu suoritus ei ole enää tallella, on säädetty vajaavaltaisen olevan velvollinen korvaamaan suorituksen arvo. Vajaavaltaisen palautusvelvollisuutta

¹³⁴ Hemmo 2001 s.61.

¹³⁵ Holhoustoimilaki 2 §.

¹³⁶ Hemmo 2001 s.72.

on kuitenkin rajoitettu niin, että velvollisuutta korvauksen suorittamiseen ei ole yli sen, mitä on käytetty vajaavaltaisen kohtuulliseen elatukseen tai mikä on muuten tullut hänen hyödykseen.

3. VASTUUNJAKO

3.1 Luotonantajan vastuu

3.1.1 Tiedonantovelvollisuus

Rahoitustarkastuksen ohjeen mukaan luotonantajan tulee antaa asiakkailleen riittävästi tietoa eri luottovaihtoehdoista, luoton keskeisistä ehdoista ja luottoon liittyvistä kustannuksista. Asiakkaille tulisi antaa ennen luottosopimuksen tekemistä riittävät tiedot asianomaiseen luottoon liittyvistä seikoista. Luottolaitostoimintaa koskevan lain 125 §:ssä säädetäänkin luottolaitoksen velvollisuudesta antaa asiakkaalle kaikki ne tiedot, joilla saattaa olla merkitystä hänen tehdessään hyödykettä koskevia ratkaisuja. Tietoja tulisi antaa luoton luonteesta riippuen ainakin korkovaihtoehdoista ja korkorakenteista, sopimuksen molemminpuolisista irtisanomisehdoista mukaan lukien luoton ennenaikaiseen irtisanomiseen tai takaisinmaksuun liittyvistä erityisistä ehdoista ja maksuista, kaikista kustannuksista, joita luoton nostosta ja hoitamisesta aiheutuu (korko, toimitusmaksu, avisointikulut jne.), arvioiduista luotonhoitokuluista, luottosopimuksen keston liittyvistä muuttuvien taloudellisten tekijöiden aiheuttamista riskeistä (pitkiin vaihtuvakorkoisiin asuntolainoihin liittyvät riskit jne.), verotukseen liittyvistä keskeisistä seikoista (korkojen verovähennysoikeus, ensiasunnon ostajan asema jne.) ja valtion mahdollisista tukimuodoista (valtioneuvoston päätös jne.) sekä luoton mahdollisen vakuuden oikeudellisesta merkityksestä.¹³⁷ Lisäksi kuluttaja-asiakkaille on annettava kuluttajansuojalain edellyttämistä tiedot, kuten esimerkiksi todellinen vuosikorko.

3.1.2 Luottokelpoisuuden tarkistaminen

Luotonantaja tarkistaa asuntolainan hakijan ja muiden osallisten luottotiedot aina ennen lainan myöntämistä.¹³⁸ Luottotietolain 3 §:n mukaisesti luottotiedoilla tarkoitetaan tietoja, jotka koskevat luonnollisen henkilön tai yrityksen maksukykyä tai maksuhalukkuutta taikka jotka muulla tavalla kuvaavat henkilön tai yrityksen kykyä vastata sitoumuksistaan. Luottotietojen avulla luotonantaja pyrkii selvittämään, miten luotonhakija on aikaisemmin hoitanut lainojaan. Luottokelpoisuuden selvittämiseksi on

¹³⁷ RATA Standardi 2.1 luku 6.1.1.

¹³⁸ FK Asuntolaina asiakkaan kannalta.

hankittava riittävästi tietoja luotonhakijasta. Hyvä luotonantotapa edellyttääkin, että ennen luottopäätöksen tekemistä luotonantaja tutkii huolellisesti luotonhakijan kyvyn vastata sitoumuksistaan.¹³⁹

Luotonantaja saa lainan hakijan luottotiedot selville luottotietolaitosten ylläpitämistä luottotietorekistereistä, kuten pankkien, vakuutusyhtiöiden ja kaupan keskusliikkeiden omistamalta Suomen Asiakastieto Oy:ltä.¹⁴⁰ Luottotietorekisteriin luottotietotoiminnan harjoittaja tallettaa luottotietoja edelleen luovuttamista varten. Luottotietorekistereiden ylläpitämistä ja luottotietojen käsittelyä koskevia asioita säännellään Luottotietolaissa. Luottotietolain tarkoituksena on varmistaa luotettavien luottotietojen käsittelyssä yksityisyyden suoja sekä luonnollisten henkilöiden ja yritysten oikeus tulla arvioiduksi oikeiden ja asianmukaisten tietojen perusteella sekä edistää hyvää luottotietotapaa.

Yksityishenkilö ei saa tietoja toisen henkilön luottotiedoista. Pankit ja muut yritykset ovat oikeutettuja Luottotietolain 19 §:n nojalla saamaan tietoja tietyn henkilön luottotiedoista, mikäli luottotietojen hankkiminen liittyy pankin tai yrityksen liiketoimintaan ja mikäli tietojen pyytäminen liittyy johonkin tiettyyn liiketoimeen, kuten asuntolainan myöntämiseen. Jokaisella on kuitenkin oikeus tarkistaa omat luottotietomerkintänsä luottotietorekisteristä. Luottotietoihin tulee merkintä, kun maksun laiminlyönti on todettu tuomioistuimen päätöksellä tai ulosottoviranomaisen toimituksella. Ennen maksuhäiriömerkintää maksun on täytynyt olla maksamatta pitkään, keskimäärin 6–8 kuukautta ja henkilö on sinä aikana saanut useita perintäkirjeitä.¹⁴¹ Maksuhäiriömerkintä säilyy luottotiedoissa 2–4 vuotta. Jos omissa luottotiedoissa on virhe, voi pyytää omien tietojen oikaisemista. Luottotietolaitos tekee päätöksen luottotietomerkinnän oikaisemisesta.

Jos asuntolainan hakijan luottotiedoissa on merkintä maksuhäiriöistä, pankki ei välttämättä myönnä asuntolainaa. Asuntolainan myöntämiseen voi vaikuttaa myös takaajan luottotiedot ja mikäli takaajan luottotiedoissa on maksuhäiriömerkintä, voi sekin johtaa kielteiseen asuntolainapäätökseen. Asuntolainanhakijalta voidaan tällöin edellyttää toisen takaajan hankkimista. Erikseen pyydettyessä pankki on velvollinen perustelemaan, miksi lainaa ei myönnetä.¹⁴² Maksuhäiriömerkintä on pankille yksi perusteltu ja hyväksyttävä syy kielteiseen lainapäätökseen.

¹³⁹ RATA Standardi 4.4a luku 5.4.1.

¹⁴⁰ Kodin lakitieto I 1999: 242-243.

¹⁴¹ FK Asuntorahoitus selvitys 2007.

¹⁴² Kodin Lakitieto I 1999: 243

3.1.3 Luotonhakijan maksukyvyyn arviointi

Suomen Pankkiyhdistyksen julkaisemissa hyvän pankkitavan säännöissä¹⁴³ korostetaan pankin velvollisuutta selvittää asiakkaan maksukyky luottoa myöntäessä. Luotonantaja arvioi ennen asuntolainapäätöksen tekemistä mahdollisimman tarkasti luotonhakijan maksukyvyyn minimoidakseen luottotappionsa. Luotonantajaan kohdistuu Rahoitustarkastuksen antaman ohjeen mukainen selonottovelvollisuus luotonhakijan maksukyvyyn arviointiin liittyen. Selonottovelvollisuuden tarkoituksena on luottoriskin hallinnan lisäksi pyrkiä ottamaan huomioon luotonhakijan taloudellinen turvallisuus niin, että luotonhakija kykenee selviytymään luotosta.¹⁴⁴ Maksukyky onkin yksi tärkeimmistä lainan saamisen edellytyksistä. Luotonhakijan tulojen on oltava säännölliset ja lisäksi lainanhoitokulujen jälkeen rahaa täytyy jäädä myös muihin kuluihin ja elämiseen. Luotonantajilla on erilaisia ohjeellisia arvoja esimerkiksi siitä, kuinka suuri osa perheen kuukausittaisista nettotuloista voidaan käyttää lainojen hoitamiseen.

Talousvaliokunta on kiinnittänyt vakavaa huomiota kotitalouksien velkaantumisesta aiheutuviin riskeihin, joita saattaa seurata maksukyvyyn alenemisesta esimerkiksi työttömyyden, sairauden tai korkojen nousun vuoksi. Talousvaliokunta on marraskuussa 2007 korostanut luottolaitoksen vastuuta tarkistaa luotonhakijan maksukyky muiden välttämättömien elämiseen tarvittavien kustannusten jälkeen.¹⁴⁵ Rahoitustarkastus oli myös hetkeä aikaisemmin julkisesti varoitellut ylivelkaantumisesta.

Maksukyky on syytä laskea lainan nostohetkeä korkeammalla korolla ja varmistaa näin, että koron noustessa kuukausierä ei nouse liian suureksi.¹⁴⁶ Normaalisti koron noustessa on mahdollista pidentää laina-aikaa. Jos laina-aika on jo valmiiksi neuvoteltu yli 25 vuoden mittaiseksi, ei välttämättä laina-aikaa voida enää pidentää, sillä sovittu kuukausierä ei enää riittäisi lyhentämään lainaa. Kuukausierän nostamisen sopivuutta luotonhakijan maksukykyyn nähden voidaan testata niin sanotuilla stressi- ja happotesteillä.¹⁴⁷ Testien avulla varmistetaan, että koron noustessa kuukausierät eivät johda talouden kannalta kestävämpään tilanteeseen.

¹⁴³ FK Hyvä pankkitapa.

¹⁴⁴ RATA Standardi 2.1 luku 6.1.2.

¹⁴⁵ TaVM 6/2007 vp.

¹⁴⁶ FK Asuntorahoitus selvitys 2007.

¹⁴⁷ Tuhkanen 2006: 261.

Maksukyvyyn arvioinnissa on myös tärkeää huomioida ennakoitavissa olevat muutokset luotonhakijan ja hänen perheensä maksukyvyssä. Tällaisia muutoksia voi olla esimerkiksi tulojen pieneneminen toisen vanhemman jäädessä kotiin hoitamaan perheeseen syntyvää lasta.¹⁴⁸

3.1.4 Luotonhakijan valistaminen asuntolainaan liittyvistä riskeistä

Luotonantajaa koskee tiedonantovelvollisuus, joka perustuu siihen, että heikompaa sopimusosapuolta on suojattava. Tiedonantovelvollisuus tulee tapahtua vahvemman sopimusosapuolen aloitteesta ja se on erityisen tärkeää pitkäaikaisissa taloudellisissa järjestelyissä, kuten luottosopimuksissa. Luotonantajan velvollisuuteen kuuluu valistaa luotonhakijaa asuntolainaan liittyvistä riskeistä.¹⁴⁹ Riskillä tarkoitetaan sitä, että velallisen taloudellinen asema muuttuu epäedullisesti. Asuntovelallisella riskit vaihtelevat myyntitappiosta velkaloukkuun. Asuntovelallisen tulee ymmärtää, että suurimmat tappiot riskien realisoitumisesta aiheutuvat aina hänelle itselleen.

Asuntovelallisen kohdalla riskin realisoitumisesta voi seurata kolme eri asiaa: taloudellinen tappio asunnon myynnin yhteydessä, taloudellinen pakko vakuuksien eli yleensä lähinnä asunnon myyntiin tai tilanne, jossa vakuuksien arvo ei kata jäljellä olevaa lainamäärää.¹⁵⁰ Asuntovelallisen kannalta velkaloukku on ehdottomasti vakavin riski. Velkaloukku tarkoittaa sitä, että vakuuksien arvo ei kata jäljellä olevaa lainamäärää eli asuntolainan kohdalla myydystä asunnosta saatu hinta ei riitä velanmaksuun.

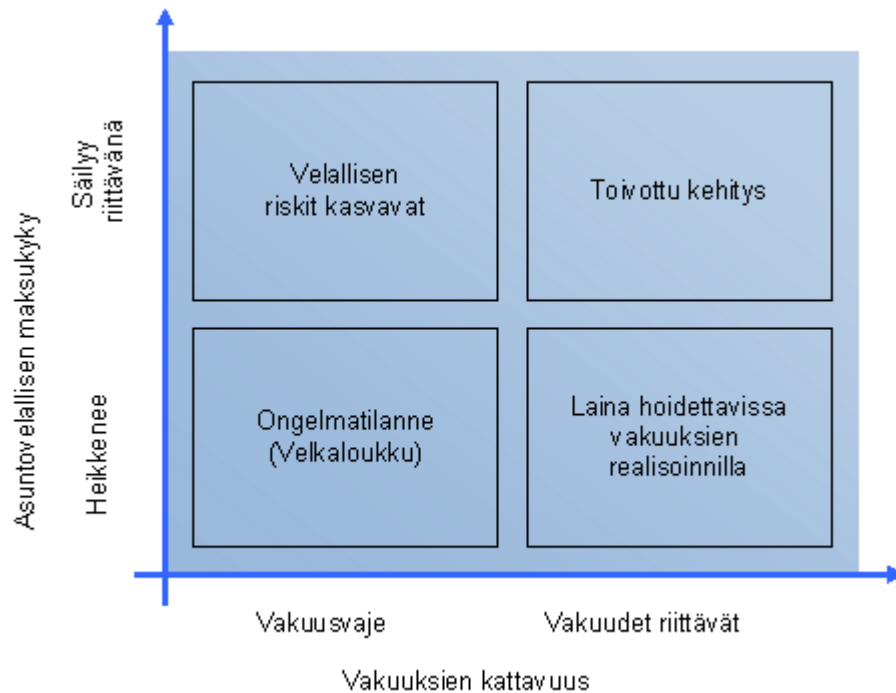
Riskien luokittelua voidaan havainnollistaa jakamalla velallisen riskiin vaikuttavat tekijät kahteen ryhmään sen mukaan, vaikuttavatko ne velallisen maksukykyyn vai vakuuksien arvoon,¹⁵¹ kuten kuviossa 3 on tehty.

¹⁴⁸ Kodin lakitieto I 1999: 242.

¹⁴⁹ RATA Standardi 2.1 luku 6.1.1.

¹⁵⁰ RATA 5/2007.

¹⁵¹ RATA 5/2007.



Kuvio 3. Riskin kaksi ulottuvuutta ja niiden muodostama nelikenttä (lähde Rata).

Kun vakuuksien arvo laskee pienemmäksi kuin jäljellä olevan lainan määrä, velallisen riskit kasvavat, vaikka maksukyky vielä siinä vaiheessa säilyisikin riittävässä. Vakuuksien arvon laskeminen ei kuitenkaan vielä aiheuta velalliselle suoria seuraamuksia, sillä pankki ei voi vaatia lisävakuuksia, mikäli vakuuden arvon laskeminen ei johdu velallisen omista toimista.

Jos maksukyky heikkenee niin paljon, ettei velallinen enää pysty suoriutumaan lainasta, joudutaan realisoimaan vakuuksia eli asuntolainan kohdalla myymään asunto. Jos asuntoa myydessä vakuuden arvo alittaa jäljellä olevan lainan määrän, velallinen ei voi selviytyä lainastaan vakuuden realisoinninkaan avulla ja ajautuu velkaloukkuun. Riski velkaloukkuun ajautumisesta on sitä suurempi, mitä pienempi on omarahoitusosuus eli asunnon ennakkosäästäminen.

3.1.5 Vakuuden arvioiminen

Vakuuden arvioiminen mahdollisimman hyvin on tärkeää sekä luotonantajalle itselleen, että myös velalliselle. Luotonantajalle on luottotappioriskin kannalta tärkeää, että vakuudet ovat riittävät. Kun vakuudet on arvioitu riittävän hyvin, myös velallisella on pienempi riski ajautua velkaloukkuihin, vaikka vakuudet jouduttaisiinkin realisoimaan. Terveisiin luotonmyöntöperiaatteisiin kuuluukin asuntoluototuksessa riittävien vakuuksien saaminen.¹⁵² Rahoitustarkastuksen mukaan on tärkeää, että pankit huolehtivat vakuusarvojen säilymisestä riittävällä tasolla koko laina-ajan myöntäessään pitkäaikaisia asuntolainoja, sillä asuntojen hinnat ovat Suomen markkinoilla ajoittain vaihdelleet voimakkaasti.

Asunnon hinta	100 000 €	
Laina-aika	20 vuotta	
Lainan määrä asunnon hinnasta	70 %	100 %
Kahden vuoden kuluttua:		
Lainaa on jäljellä	63 000 €	90 000 €
Asunnon arvo	110 250 €	110 250 €
Vakuuden arvo saa laskea ennen kuin se alittaa jäljellä olevan lainamäärän	43 %	18 %

Taulukko 1. Lainan määrän ja vakuusarvon välisen suhteen vaikutus riskiin (lähde Rata).

Taulukossa 2 on esimerkki lainan määrän ja vakuusarvon suhteen vaikutuksesta riskiin, jossa velallinen on ottanut 100 000 euron tasalyhenteisen lainan 20 vuodeksi. Asuntojen hinnat ovat nousseet kaksi vuotta peräkkäin 5 %, jolloin asunnon arvo on 110 250 euroa. Taulukosta nähdään, paljonko asunnon hinta voi laskea, ilman että velallisella on vaaraa joutua velkaloukkuihin.

¹⁵² RATA Valvottavatiedote 5/2003.

Suomen hallitukselle on tehty 9.10.2008 kirjallinen kysymys, jossa viitataan muualla maailmassa olevaan käytäntöön, jonka mukaan pankin myöntäessä lainan, jossa asunto on vakuutena, pankki kantaa myös riskin eli asunnon joutuessa pankille asiakas vapautuu samalla lainoistaan. Hallitukselle tehty kysymys kuului seuraavasti: ”Kun pankki- ja vakuutusvalvonnan dynaamisuutta lisätään laittamalla se yksiin käsiin, niin katsooko hallitus, että pankki- ja vakuutustoiminnan sääntely on tätä nykyä riittävää, vai tarvitaanko lisäsääntelyä kotimaassa ja jopa Euroopan tasolla ja miten hallitus suhtautuu ehdotuksiin lainanottajan aseman parantamiseksi?”.¹⁵³ Kysymyksessä oli viitattu konkurssiin, jossa velallinen vapautuisi omaisuutensa myynnin jälkeen kokonaan veloistaan eli ns. henkilökohtaiseen konkurssiin. Vuoden 2004 tehdyn selvityksen ja sittemmin oikeusministeriön asettaman maksukyvyttömyystyöryhmän mietintöjen¹⁵⁴ perusteella hallitus totesi, että henkilökohtainen konkurssi ei ole lukuisten haittavaikutusten vuoksi hyvä ratkaisu, eikä tällaista järjestelmää tulisi luoda. Hallitus perusteli vastaustaan myös sillä, että Suomessa velkajärjestelylainsäädäntö on velallismyönteinen ja lisäksi niitä velallisia, jotka eivät syystä tai toisesta ole velkajärjestelyn piirissä, auttavat viime kädessä velan lopullista vanhentumista koskevat ulosottokaaren (705/2007) säännökset. Jos hallitus olisi katsonut tarpeelliseksi ryhtyä käytäntöön, jossa vakuudeksi asetetun asunnon myynnin jälkeen velallinen vapautuisi lainoistaan, arvioisivat pankit vakuudet varmasti todellista pienemmiksi ja tämä edellyttäisi luotonhakijalta suurempaa omarahoitusosuutta tai takaajaa isommalle summalle. Tällaiset seuraukset vaikeuttaisivat luotonhakijaa ja omistusasuntoja olisi vaikeampi ostaa.

Lahden käräjäoikeus langetti ex-pankinjohtajalle yhdeksän kuukauden ehdollisen vankeustuomion luottamusaseman väärinkäytöstä, koska mies oli myöntänyt kolmen vuoden aikana yhdeksän luottoa liian heikoin vakuuksin ja ylitti osin myöntämisvaltuutensa. Käräjäoikeuden mukaan mies oli ajautunut rikolliseen menettelyyn pyrkiessään kasvattamaan Padasjoen Säästöpankkia (nykyinen Helmi Säästöpankki) liian innokkaasti. Pankinjohtajan toiminnan seurauksena ainakin yksi luottoriski on jo toteutunut, josta tuomitulle aiheutuu pankille runsaan 90 000 euron korvausvelvollisuus. Lisäksi oikeuteen voi myöhemmin tulla lisää erillisiä korvausjuttuja, sillä pankin laskelmien mukaan entisen johtajan vuosina 2004-2007 myöntämät luotot tietävät vielä liki miljoonan euron vahingonvaaraa. Ex-pankinjohtajan ei katsottu tavoitelleen ainakaan suoranaista hyötyä itselleen, joten syyttäjän vaade

¹⁵³ Eduskunta KK 739/2008.

¹⁵⁴ OM Työryhmämietintö 2004:20.

rikoshyödyn korvaamisesta valtiolle meni nurin.¹⁵⁵

Vakuuden arvioiminen on vaikeaa, etenkin kun kyseessä on pitkäaikainen asuntolaina, jonka vakuutena on lähes aina ostettava asunto. Asuntojen hinnat muodostuvat kysynnän ja tarjonnan perusteella. Asunnon hintaan vaikuttaa merkittävästi myös sen sijainti. Asuntojen hintataso ja – kehitys saattavat poiketa radikaalisti toisistaan maakuntien, ja jopa seutukuntien sisällä olevien kuntien kesken.¹⁵⁶ Kysyntäkehityksen ennakoiminen on tärkeää, sillä asuntojen tarjonta sopeutuu kysynnän muutoksiin viiveellä. Kysyntäkehityksen ennakoimisessa on tärkeää ennustaa muuttoliikettä ja siten myös alueiden väestömäärissä ja –rakenteessa tapahtuvia muutoksia.

3.2 Asuntovelallisen vastuu

Lähtökohtaisesti asuntovelallinen on itse vastuussa tekemästään luottosopimuksesta. Luotonantaja voi olla vastuussa asiakkaan maksukykyyn liittyvistä seikoista lähinnä ennen lainan myöntämistä. Velallinen puolestaan on vastuussa maksukyvystään sekä ennen että jälkeen lainan myöntämisen.

Luotonhakija on vastuussa sellaisista antamistaan tiedoista, jotka vaikuttavat lainan myöntämiseen. Luotonhakija on velvollinen antamaan oikeat ja riittävät tiedot esimerkiksi juuri maksukykyä arvioitaessa.¹⁵⁷ Joissakin tapauksissa velallinen antaa vääriä tietoja, jotta luottopäätös olisi myönteinen. Korkein oikeus on katsonut ratkaisussaan 1995:24 takaajan esittäneen valheellista tietoa hankkiakseen itselleen laitonta aineellista etua ja aiheuttaneen näin pankille rahallisen tappion. Takaaja oli saanut osan luottona myönnytyistä varoista itselleen ja käyttänyt ne omiin tarkoituksiinsa. Takaajan tuomiota lievensi se seikka, että pankille ennestään tuntemattoman luotonhakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä ei ollut selvitetty, kuten ei myöskään takaajan omaa maksukykyä.

Kun luotonhakija haluaa lainan, vaikka hänen on täytynyt tietää, ettei hänellä ole mahdollisuuksia maksaa sitä takaisin tai ettei hänen maksukyvyssään ole odotettavissakaan muutosta parempaan suuntaan, kutsutaan sitä ilmeisen

¹⁵⁵ Kauppalehti 18.6.2009.

¹⁵⁶ Widgrén 2002: 134.

¹⁵⁷ FK Asuntolaina asiakkaan kannalta.

kevytmieliseksi velkaantumiseksi. Ennen kuin luotonhakijan käyttäytymistä voidaan sanoa kevytmieliseksi velkaantumiseksi, täytyy kiinnittää huomiota siihen, minkälaista harkintaa velalliselta hänen asemansa huomioon ottaen voidaan sellaisessa olosuhteissa kohtuudella edellyttää.¹⁵⁸ Velkaantumista ei pidetä kevytmielisenä, jos kyseessä on maksukyvyyn vähäinen yliarviointi ja järkeviin odotuksiin perustuva toiveikkaus tuloskehityksestä. Yleensä velkaantuminen perheen asuntona käytettävän asunnon hankinnan vuoksi ei osoita ilmeistä kevytmielisyyttä.

Asuntolainan myöntämisen jälkeen luotonantaja ei voi merkittävästi vaikuttaa asuntovelallisen maksukykyyn, vaan asuntovelallinen on itse vastuussa tekemistään ratkaisusta sekä maksukyvyssään tapahtuvista muutoksista. Asuntovelallisen on syytä harkita suojautumista maksukykyriskejä vastaan keinoilla, joista luotonantaja on ollut tiedonantovelvollisuutensa vuoksi velvollinen kertomaan luotonhakijalle. Maksukykyriskeiltä suojautuessaan asuntovelallinen voi vaikuttaa maksukyvyyn säilymiseen mahdollisista muutoksista huolimatta. Asuntovelallisen tulee myös huolehtia vakuuden eli yleensä asunnon arvon säilymisestä huoltamalla asuntoa ja pitämällä se muutoinkin hyvässä kunnossa.

¹⁵⁸ Koskinen 1995: 5.

4. ASUNTOVELALLISEN MAKSUKYKY

4.1 Maksukyky ja sen merkitys

Maksukyvyllä tarkoitetaan velallisen kykyä suoriutua lainanhoitokuluista eli kykyä maksaa lainan lyhennykset ja korot. Luotonantaja pyrkii ennen asuntolainan myöntämistä selvittämään luotonhakijan maksukyvyn mahdollisimman tarkasti minimoidakseen mahdolliset luottotappiot. Finanssivalvonnan ohjeiden mukaan pankkien luotonmyöntö tulee tapahtua ensisijaisesti asiakkaan maksukyvyn puitteissa.¹⁵⁹ Riittävällä maksukyvyllä tarkoitetaan sitä, että asuntolainaa pitäisi pystyä hoitamaan kaikissa olosuhteissa. Riittävä maksukyky edellyttää säännöllisiä tuloja sekä rahan riittävyyttä lainanhoitokulujen lisäksi myös muihin kuluihin ja elämiseen. Maksukykyyn vaikuttaa myös muiden, aikaisemmin otettujen lainojen hoitokulut.¹⁶⁰ Luotonhakijan aikaisempien lainojen ohella myös hänen varallisuutensa vaikuttaa asuntolainan myöntämiseen. Maksukykyä selvitetessä otetaan huomioon luotonhakijan omaisuus, jota mahdollisesti voitaisiin käyttää velan vakuutena.

Luotonhakijan maksukyky arvioidaan maksukykykaskelmien avulla. Pankki pyrkii luottotappioiden minimoimiseksi selvittämään takaisinmaksukyvyn tarkasti ennen kuin velan antamisesta päätetään.¹⁶¹ Maksukykykaskelmien tarkoituksena on varmistaa, että velallisen säännölliset tulot riittävät elämiseen myös lainanhoitokulujen jälkeen. Luotonhakijan maksukyky selvitetään vähentämällä nettotuloista mahdollisimman tarkkaan säännölliset menot, joihin kuuluvat kulutusmenot (ruoka, vaatteet, työmatkat, vakuutusmaksut, terveydenhoito, lehti-, televisio- ja puhelinmaksut, harrastukset jne.), asumismenot (lämmitys, sähkö, vesi jne.) ja luotonhakijalla jo olevat lainanhoitomenu. Kun nettotuloista on vähennetty säännölliset menot, jää jäljelle luotonhakijan maksukykyä vastaava osa. Luotonhakijan vastuuseen kuuluu kertoa oikeat tiedot tuloistaan, menoistaan ja veloistaan.¹⁶² Luotonantaja voi tarvittaessa tarkistaa luotonhakijan tulot ja menot pyytämällä niistä erillisen todistuksen.

Maksukyvyn arvioinnissa tulee huomioida myös riittävä joustovara yllättäviä menoja varten. Yllättäviin menoihin kuuluu esimerkiksi kodinkoneen rikkoutuminen,

¹⁵⁹ FK Luoton myöntämisen edellytykset.

¹⁶⁰ FK Asuntorahoituspalvelut 2007.

¹⁶¹ Kodin Lakitieto I 1999: 242.

¹⁶² FK Asuntorahoituspalvelut 2007.

velallisen sairastuminen tai auton rikkoutuminen. Maksukykyyn saattavat myöhemmin vaikuttaa itse annetut takaus- ja panttaussitoumukset, jos ne johtavat maksuvelvollisuuteen, joten ne otetaan myös huomioon maksukykyä arvioitaessa. Korkojen osalta on syytä laskea takaisinmaksukyky lainan nostohetkeä korkeammilla koroilla ja varmistaa, että koron noustessa kuukausimaksut eivät johda talouden kannalta kestävämpään tilanteeseen.¹⁶³ Asuntovelallisella on oikeus vähentää asuntolainansa korot verotuksessa. Verovähennysoikeutta ei kuitenkaan oteta huomioon maksukykykaskelmissa, vaikka se tuokin lisää liikkumavaraa asuntovelalliselle. Asuntovelallisen nettokuukausituloista ei saisi mennä enempää kuin noin 40 prosenttia lainanhoitokuluihin. Asuntovelallisista 7 prosentilla lainanhoitokulut ovat yli 40 prosenttia ja 2 prosentilla yli 50 prosenttia vuoden 2007 tehdyn haastattelututkimuksen mukaan.¹⁶⁴

Asuntolainojen myöntäminen on vähentynyt huomattavasti vuoden 2008 lopulla. Esimerkiksi Nordeassa myönnettiin vuoden 2008 lokakuussa puolet vähemmän lainoja kuin saman vuoden keväällä.¹⁶⁵ Asuntokauppojen hiljentyminen on vähentänyt lainan tarvetta. Syynä asuntokauppojen hiljentymiseen on finanssikriisi, jonka seurauksena myös maksukykyä arvioidaan entistä huolellisemmin. Asuntolainaneuvotteluissa kiinnitetään nykyään yhä enemmän huomiota myös työpaikan pysyvyyteen ja tulojen jatkuvuuteen.¹⁶⁶

4.2 Maksukyvyn heikkeneminen

Asuntovelallisen maksukyvyn heikkeneminen voi johtua joko markkinoiden tai hänen oman talouden muutoksista. Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi korkotason nousu, suhdannevaihtelut, sairaus ja työttömyys. Maksukyvyn heikkeneminen voi olla tilapäistä tai pitempiaikaista. Jos asuntovelallisen maksukyvyn heikkenemisen syynä on tilapäinen muutos, esimerkiksi opiskelu, äitiys- tai sairausloma, voidaan neuvotella luotonantajan kanssa asuntolainan lyhennyksistä. Asuntolainat ovat joustavia. Lisäksi pankit pitävät vapaaehtoista järjestelyä aina ensisijaisena ennen oikeudelliseen perintään ryhtymistä.¹⁶⁷ Luotonantajan kanssa voidaan sopia lyhennysvapaasta eli

¹⁶³ Tuhkanen 2006: 261.

¹⁶⁴ FK Asuntorahoitus selvitys 2007.

¹⁶⁵ Taloussanomien 25.11.2008.

¹⁶⁶ RATA Kotitalousluottokysely 2008.

¹⁶⁷ FK Asuntorahoitus selvitys 2007.

asuntolainasta maksetaan toistaiseksi ainoastaan korot, jolloin asuntovelallinen pystyy suoriutumaan tilapäisen muutoksen ajan lainanhoitokuluistaan. Lyhennysvapaan saaminen on mahdollista, kun asuntovelallinen on riittävän aikaisessa vaiheessa yhteydessä luotonantajaan. Tällaiset lainan ehtojen muutokset ovat aina kaksipuolisia sopimuksia. Lyhennysvapaan saamisen ehtona voi luotonantajan niin vaatiessa olla esimerkiksi koron nosto. Yleensä kuitenkin on niin asuntovelallisen kuin myös luotonantajan etu muuttaa maksuohjelmaa asuntovelallisen heikentyttyä maksukykyä vastaavaksi. Luotonantajalla ei ole oikeutta käyttää hyväkseen velallisen heikentyttyä taloudellista asemaa.¹⁶⁸

Jos maksukyvyyn heikkeneminen liittyy asuntovelallisen taloudellista tilannetta kohtaavaan pitempiaikaiseen muutokseen, kuten esimerkiksi työttömyyteen, vakavaan sairastumiseen, avioeroon tai puolison kuolemaan, täytyy luotonantajan kanssa neuvotella suuremmista muutoksista takaisinmaksuohjelmaan ja mahdollisesti lainan ehtoihin. Maksuvaikeuksien kohdatessa asuntovelallisen on erityisen tärkeää olla mahdollisimman pian yhteydessä luotonantajaan. Jos asuntovelallinen ei ota yhteyttä luotonantajaan tai neuvotteluissa ei muutoin päästä sopimukseen tarvittavista toimenpiteistä, luotonantajalla voi maksuviivästysten vuoksi olla oikeus irtisanoa koko velka.¹⁶⁹ Vaikka luotonantaja ehtisikin irtisanoa asuntolainan, on vielä mahdollista selvittää asia neuvotteluin ja sopimuksin. Asuntovelallisen kannattaa kuitenkin yrittää neuvotella ja sopia asiasta ennen kuin luotonantaja ryhtyy irtisanomaan velkaa, sillä siitä saattaa aiheutua viivästyskoron lisäksi muitakin ylimääräisiä kustannuksia, kuten toimitusmaksuja tai palkkioita. Jos asuntolainan irtisanotaan, on luotonantajalla oikeus ryhtyä perimään velkaansa. Velkaa yritetään ensisijaisesti periä velalliselta itseltään, mutta jos siinä ei onnistuta, on yleensä luotonantajalla oikeus vaatia suoritusta takaajalta joko kaikkia erääntyneitä maksueriä tai irtisanotun velan osalta koko velan määrää korkoineen ja kuluineen. Asuntolainojen osalta takaajien antamat takaukset ovat täytetakauksia eli takaaja voidaan asettaa vastuuseen vasta sen jälkeen, kun vakuus on myyty, ulosotossa on todettu vakuuden myymiselle olevan este tai kun takaaja itse ilmoittaa luotonantajalle, ettei hän vaadi vakuuden myymistä.

Kun asuntovelallinen kohtaa maksuvaikeuksia, on mahdollisille takaajille ilmoitettava Takauslain 14 §:n nojalla velallisen maksukyvyyn heikkenemisestä, etenkin jos maksukyvyyn heikkenemisen seurauksena joudutaan tekemään muutoksia alkuperäiseen

¹⁶⁸ Kodin lakitieto I 1999: 251.

¹⁶⁹ Kodin lakitieto I 1999: 252.

lainasopimukseen ja maksuohjelmaan. Keskeisiä ovat ne seikat, joiden perusteella velallisen maksukykyä on aihetta epäillä.¹⁷⁰ Muutokset saattavat vaikuttaa takaajien asemaan ja vastuuseen, joten sen vuoksi lainan ehtojen muutoksiin on yleensä saatava myös heidän suostumuksensa. Jos takaajalta ei saada suostumusta esimerkiksi maksuohjelman muuttamiseen, ei tällaista muutosta ehkä voida ollenkaan tehdä. Yleensä on kuitenkin takaajankin etujen mukaista, että velallista autetaan selviytymään itse omista sitoumuksistaan.

4.3 Maksukykyriskeiltä suojautuminen

4.3.1 Lainaturvavakuutus

Asuntolainaan voidaan liittää viime vuosina suosiotaan kasvattanut lainaturvavakuutus.¹⁷¹ Lainaturvavakuutus on sellaisia tilanteita varten, joissa asuntovelallisen takaisinmaksukyky heikentyy esimerkiksi työttömyyden, kuolemantapauksen, sairauden tai tapaturmaisen pysyvän haitan vuoksi. Lainaturvavakuutus suojaa niin asiakasta, pankkia kuin myös takaajia. Se ei sulje pois muiden vakuutusten antamaa turvaa, vaan se on tarkoitettu ainoastaan lainan takaisinmaksua varten.

Lainaturvavakuutuksien ehdot ja laajuus vaihtelevat pankkikohtaisesti. Lainaturvavakuutuksessa sopimuskumppanina on aina vakuutuksen myöntävä vakuutusyhtiö eikä asiamiehenä toimiva pankki. Yleensä vakuutus turvaa sen lainamäärän, joka lainan pääomasta ja koroista on maksamatta työkyvyttömyys- tai kuolemantapauksessa. Lisäksi lainaturvavakuutuksella voidaan niin sovittaessa turvata asuntovelallisen maksukyky myös vakavan sairauden tai työttömyyden varalta. Vakuutuksen hinta on sitä suurempi, mitä laajempi turva on. Lainaturvan vakuutusmaksun muodostavat vakuutusturvan suuruus, vakuutetun ikä ja sukupuoli sekä vakavan sairauden turvassa myös vakuutetun mahdollinen tupakoiminen.¹⁷²

¹⁷⁰ Hemmo 2001: 197.

¹⁷¹ FK Asuntorahoitus selvitys 2007.

¹⁷² Tuhkanen 2006: 268.

Lainaturvavakuutus korvaa kuoleman, vakavan sairauden ja tapaturmasta aiheutuvan pysyvän haitan ja pysyvän työkyvyttömyyden kertakorvauksena sekä sairauden tai tilapäisen työttömyyden kuukausikorvauksina.¹⁷³ Korvausten kestoille on kuitenkin olemassa enimmäisrajoja, esimerkiksi työkyvyttömyyskorvausta maksetaan samasta sairaudesta tai tapaturmasta enimmillään vuoden ajan sekä työttömyysturvassa käytetään yhden tai kahden vuoden enimmäiskestoja. Vakuutuksenottajan kannattaakin huolellisesti perehtyä siihen, mitä turvaa sopimus tarjoaa ja mitkä ovat sopimuksen korvaustasot ja ehdot, kuten omavastuuajat ja korvausten maksuajat. Vakuutusten vertailu on vaikeaa, sillä se ei ole itsenäinen tuote, vaan se on aina sidoksissa lainaan. Lainaturvavakuutusten vertailua helpottaa Kuluttajien vakuutustoimiston tekemä vertailu ”Vertailutietoa lainaturvavakuutuksista 26.10.2004”.

Lainaturvavakuutuksen ottajalta vaaditaan terveystietojen tekoa ennen sopimuksen tekoa. Vakuutuksen myöntämiseen käytetään melko tiukkoja myöntämisperusteita. Vakuutuksenottajan edellytetään olevan mm. terve, 18 – 59 -vuotias ja suomalainen. Vakuutuksenottajan on oltava erityisen huolellinen tietojen antamisessa, sillä virheellisten tietojen antaminen voi johtaa vakuutuksen irtisanomiseen tai purkamiseen. Jos sopimus irtisanotaan ja irtisanominen johtuu vakuutuksenottajan vilpillisesti antamista puutteellisista tai virheellisistä tiedoista vakuutusta tehtäessä, vakuutusmaksuja ei palauteta.

Finanssialan Keskusliiton kevään 2008 haastattelututkimuksen¹⁷⁴ mukaan kaikista asuntovelallisista 37 prosentilla oli lainaturvavakuutus. Vakuutus otettiin sitä useammin, mitä suurempi laina oli. Yli 150 000 euroa lainanneista lainaturvavakuutuksen oli ottanut peräti 43 prosenttia.

4.3.2 Kiinteäkorkoinen asuntolaina

Mitä suurempi asuntolaina, sitä suurempi riski on korkotason nousulla. Lähtökohtaisesti asuntovelallinen kantaa itse riskin korkotason mahdollisesti noususta. Suomessa yli 90 prosenttia asuntolainoista sidotaan vaihtuviin korkoihin.¹⁷⁵ Asuntovelallisen on kuitenkin mahdollista suojautua korkotason nousulta. Perinteisin ja yksinkertaisin tapa suojautumiseen on sitoa asuntolaina kiinteään korkoon. Tällöin korkomenot pysyvät

¹⁷³ Kuluttajavirasto Talous- ja velkaneuvonta – Lainaturvavakuutus.

¹⁷⁴ FK Säästäminen ja luotonkäyttö -tutkimus 2008.

¹⁷⁵ RATA Kotitalousluottokysely 2008.

ennallaan tietyn ajan, mikäli asuntolaina on otettu kokonaan kiinteäkorkoisena. Asuntolainasta on myös mahdollista sopia vain osa kiinteäkorkoiseksi. Kiinteä korko on sovittavissa joko koko laina-ajalle tai vain osalle siitä esimerkiksi lainan alusta ensimmäiset 5 tai 10 vuotta.

Jos asuntovelallinen haluaa sitoa asuntolainansa kiinteään korkoon, sovitaan siitä lainan neuvotteluhetkellä. Viitekorkona kiinteissä koroissa käytetään pitkiä markkinakorkoja. Viitekoron päälle lisätään luotonantajan oma marginaali, joka on yleensä kalliimpi kuin vaihtuvan koron päälle tuleva marginaali. Kiinteän koron avulla asuntovelallinen säästyy korkojen nousun mukanaan tuomalta epävarmuudelta, vaikka toisaalta taas asuntovelalliselta jää saamatta hyöty mahdollisesta korkotason laskusta.¹⁷⁶ Etukäteen on mahdotonta tietää, tuleeko kiinteä- vai vaihtuvakorkoinen asuntolaina lopulta edullisemmaksi. Kiinteä korko on vakuutus siitä, ettei korko muutu. Joillekin asuntovelallisille se on niin tärkeää, että he ovat valmiita maksamaan siitä vaikka vähän ylimääräistäkin. Etenkin silloin, kun laina on pitkäaikainen ja suuri maksukykyyn nähden, on kiinteäkorkoista lainaa hyvä harkita yhtenä korkosidonnaisuuden vaihtoehtona.

Kiinteäkorkoisen asuntolainanottajan kannattaa huomioida myös se, että lainan takaisinmaksu ei ole yhtä selkeää ja edullista kuin vaihtuvakorkoisen lainan. Kiinteäkorkoista asuntolainaa ei välttämättä voi maksaa pois alkuperäistä maksusuunnitelmaa nopeammin ilman, että asuntovelallinen korvaa luotonantajalle saamatta jääneet korkotuotot.

4.3.3 Korkokatto

Asuntovelallisen yksi vaihtoehto korkoriskiltä suojautumiseen on korkokattoinen laina, jossa luotonantajan kanssa sovitaan tietty enimmäiskorko, jonka yli lainan korko ei voi nousta. Jos korontarkistushetkellä viitekorko on korkokattoa korkeammalla, pysyy lainan korko sovitun korkokaton tasalla. Vastaavasti, jos viitekorko on korontarkistushetkellä korkokaton alapuolella, seuraa lainan korko normaalisti viitekorkoa. Siten asuntovelallinen hyötyy korkojen laskusta syntyvästä edusta, toisin kuin kiinteäkorkoisen lainan sopinut asuntovelallinen.

¹⁷⁶ RATA 5/2006.



Kuvio 4. Korkokattoisen luoton korko laskee korkotason laskiessa. Korkotason noustessa luoton korkoa ei nouse sovittua prosenttimäärää ylemmäksi (lähde www.op.fi).

Korkokaton huonoja puolia ovat ne, että se on asuntovelalliselle kallis ja vaikeasti arvioitava vaihtoehto. Luotonantajalle syntyy tappioita, jos viitekorko nousee yli sovitun korkokaton. Näistä mahdollisista tappioista luotonantaja veloittaa lainanottajaa joko veloittamalla korkokattosopimuksesta kiinteän summan, joka maksetaan heti lainaajan alussa, tai maksu voidaan suorittaa vaihtoehtoisesti myös suurentamalla korkomarginaalia. Asuntovelallinen joutuu maksamaan korkokattosopimuksesta sitä enemmän, mitä pidemmäksi aikaa sopimus tehdään ja mitä alemmalle tasolle korkokatto halutaan sopia.¹⁷⁷

4.3.4 Puskurirahasto

Asuntovelallinen voi itsekkin suojautua korkotason muutoksilta suurella varautumissäästämällä ns. puskurirahaston avulla. Puskurirahasto koostuu asuntovelallisen säästämistä varoista. Asuntovelallinen voi matalien korkojen aikana säästää esimerkiksi rahastoon maksamalla vaikkapa koroissa säästetyin määrin. Puskurirahaston tarkoituksena ei kuitenkaan välttämättä ole saada tuottoa puskurirahaston pääomalle, vaan se, että raha on tarvittaessa saatavana käyttöön eli

¹⁷⁷ RATA 5/2006.

rahan on siis oltava likvidissä muodossa käyttötarkoitusta varten.¹⁷⁸ Asuntovelallinen voi myös maksaa säännöllisesti samansuuruisen erän, esimerkiksi kiinteäkorkoisen lainan maksuerää vastaavan määrän, lainanhoitotilille. Näin matalien korkojen aikana lainanhoitotilille kertyy ylimääräisiä varoja, joita sitten voidaan myöhemmin korkojen noustessa käyttää osana kasvanutta maksuerää ilman, että tilille maksettavaa suoritusta kasvatetaan. Pitkät asuntolainat ja pienet lyhennyserät antavat asuntovelalliselle paremman mahdollisuuden säästää varoja puskurirahastoon.

¹⁷⁸ RATA Tiedotus 5/2007.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Viime vuosina Suomessa on myönnetty entistä isompia ja pidempiaikaisia asuntolainoja. Asuntokauppa kävi vilkkaana ennen taloudellisen tilanteen muuttumista huonompaan suuntaan. Pankkeja on varoiteltu liian kevyin perustein myöntämästä isoja asuntolainoja. Talousvaliokunta on erikseen muistuttanut pankkeja asiakkaan maksukyvyyn tarkastamisvelvollisuudesta.¹⁷⁹ Syksyn 2008 tehdyn kotitalousluottokyselyn tulosten perusteella Rahoitustarkastus huolestui kotitalouksien korkeasta velkarasituksesta. Sitä ennen Rahoitustarkastus oli ehtinyt jo pitkään painottaa, että pankkien tulisi luottoriskien hallitsemiseksi pitää lainanottajien velkarasitus riittävän matalana ja vältettävä ylisuurten lainojen myöntämistä.¹⁸⁰

Huono taloudellinen tilanne on vaikuttanut siihen, että pankit ovat tiukentaneet luotonmyöntökriteereitään ja etenkin luotonhakijan maksukykyä arvioidaan entistä tarkemmin kiinnittämällä huomiota luotonhakijan työsuhteeseen ja työnantajaan. Työpaikan pysyvyys vaikuttaa merkittävästi asuntolainan saantiin. Eri alojen työpaikat vaikuttavat erilaisilla lainan myöntämiseen, esimerkiksi rakennusalalla olevan voi olla vaikeampi saada asuntolainaa kuin esimerkiksi sosiaali- ja terveydenhuoltoaloilla sekä opetuslalla olevien. Vaikka sosiaali- ja terveydenhuoltoaloilla työsuhteet ovat usein määräaikaista, pidetään määräaikaista niin yleisenä, että työsuhteet katsotaan näillä aloilla lähes vakinaisiksi, kertoo Nordean asuntolainoista vastaava johtaja Tom Miller.¹⁸¹ Maksukykyä arvioitaessa pyritään siihen, että velanmaksujen kuukausierää ei neuvotella niin tiukaksi, että asuntovelalliset joutuisivat realisoimaan omaisuuttaan selviytyäkseen lainasta. Tällöin on olennaista, että myönnettävä laina ei ole liian suuri maksukykyyn nähden.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää luotonantajan ja asuntovelallisen välistä vastuunjakoja asuntolainan myöntämisessä. Lisäksi tarkoituksena on selvittää asuntovelallisen maksukykyyn liittyviä asioita. Luotonantajan vastuuseen kohdistuvia tekijöitä ovat tiedonantovelvollisuus, luottokelpoisuuden tarkistaminen, luotonhakijan valistaminen asuntolainaan liittyvistä riskeistä ja vakuuden arvioiminen. Luotonantajalle kohdistuu suuri vastuu myös asuntovelallisen maksukykyistä.

¹⁷⁹ TaVM 6/2007 vp.

¹⁸⁰ RATA Kotitalousluottokysely 2008.

¹⁸¹ Taloussanomien 25.11.2008.

Luotonantajan on huolehdittava, että asuntovelallisen maksukyky säilyy riittävänä myös olosuhteiden muuttuessa.

Teoriataustana tässä tutkimuksessa on kerrottu luotonantajaa koskevasta lainsäädännöstä sekä luottojen myöntämiseen liittyvistä luottoriskien hallinnasta ja luottolaitoksen vakavaraisuuden hallinnasta. Tutkimuksessa on käyty läpi luottoprosessiin liittyviä vaiheita, joita ovat luottosopimuksen syntyminen, luoton hallintovaihe ja luoton perintävaihe. Lisäksi on selvitetty asuntovelallisen maksukykyä, sen heikkenemistä ja mahdollisuuksia, joilla asuntovelallinen voi suojautua maksukykyriskeiltä. Empiirisessä osuudessa on perehdytty luotonantajan vastuuseen.

Rahoitustarkastuksen antaman ohjeen mukaisesti luotonantajaa koskee ensinnäkin tiedonantovelvollisuus.¹⁸² Tiedonantovelvollisuuden myötä luotonantajan tulee antaa luotonhakijalle riittävästi tietoa eri luottovaihtoehdoista, luoton keskeisistä ehdoista ja luottoon liittyvistä kustannuksista. Myös luottolaitostoimintaa koskevan lain 125 §:ssä säädetään luottolaitoksen velvollisuudesta antaa asiakkaalle kaikki ne tiedot, joilla saattaa olla merkitystä hyödykettä koskevien ratkaisujen tekemisessä.

Hyvän luotonantotavan periaatteiden mukaisesti luotonantajan vastuuseen kuuluu toiseksi luottokelpoisuuden tarkistaminen.¹⁸³ Luotonantajan tulee olla selvillä luotonhakijan luottotiedoista. Jos luotonhakijan luottotiedoissa ilmenee maksuhäiriöitä, voivat ne olla syynä kielteiseen lainapäätökseen. Luotonhakijan maksuhäiriöt kertovat aikaisemmasta maksukäyttäytymisestä ja siinä ilmenevistä ongelmista. Vastuullinen luotonantaja ottaa maksuhäiriöt huomioon luottopäätöksen tekemisessä. Luotonhakijan maksukyky ei todennäköisesti ole riittävän hyvä, etenään ison asuntolainan myöntämiseen, mikäli hänen maksukäyttäytymisessä on jo aikaisemmin ilmennyt ongelmia.

Kolmanneksi luotonantajan vastuuseen kuuluu Suomen Pankkiyhdistyksen julkaisemien hyvän pankkitavan sääntöjen mukaisesti maksukykyyn huolellinen arviointi.¹⁸⁴ Luotonantajan tulee selvittää tarkoin luotonhakijan maksukykyyn vaikuttavat tekijät. Tulojen säännöllisyys on yksi tärkeimmistä lainan myöntökriteereistä, mutta sen lisäksi tulisi ottaa huomioon myös mahdolliset muutokset maksukyvyssä. Tulojen säännöllisyys voi katketa tai tulot voivat laskea erilaisista syistä, joita ovat esimerkiksi

¹⁸² RATA 2006 standardi 2.1 luku 6.1.1.

¹⁸³ RATA standardi 4.4a luku 5.4.

¹⁸⁴ FK Hyvä pankkitapa.

työttömyys, sairaus ja äitiysvapaa. Luotonantaja on ennen luoton myöntämistä velvollinen selvittämään, että luotonhakijan tuloista jää lainanhoitokulujen jälkeen riittävästi rahaa myös muihin kuluihin ja elämiseen.

Neljänneksi luotonantajan vastuuseen kuuluu luotonhakijan valistaminen asuntolainaan liittyvistä riskeistä.¹⁸⁵ Luotonhakija ei välttämättä tiedä taikka ymmärrä kaikkia niitä riskejä, joita asuntolainaan liittyy. Luotonantaja on asiantuntijana velvollinen selvittämään riskit luotonhakijalle ennen lainan myöntämistä. Riskien selvittäminen saattaa vaikuttaa luotonhakijan päätökseen koskien esimerkiksi lainan suuruutta. Lisäksi luotonantajan antajan vastuuseen kuuluu kertoa luotonhakijalle mahdollisista keinoista suojautua asuntolainaan liittyviltä riskeiltä.

Viidentenä vastuuna luotonantajalle on vakuuden arvioiminen riittävän hyvin. Myönteisen asuntolainan saamisen yhtenä edellytyksenä tulee olla terveiden luotonmyöntöperiaatteiden mukaisesti riittävien vakuuksien saaminen.¹⁸⁶ Vakuutta ei tule arvioida todellisuutta suuremmaksi, sillä siitä voi olla olennaista haittaa asuntovelalliselle, mikäli hänen maksukykynsä heikkenee. Pahimmassa tapauksessa, jos asuntovelallisen maksukyky heikkenee niin paljon, että vakuutena ollut asunto joudutaan myymään, eikä siitä saatu summa riitä jäljellä olevan lainasumman poismaksamiseksi, asuntovelallinen joutuu velkaloukkuun. Jos tällaisessa tapauksessa vakuus olisi arvioitu pienemmäksi, olisi luotonhakijalta voinut vaatia esimerkiksi isompaa omarahoitusosuutta, jolloin ongelmaa velkaloukusta ei syntyisi. Vakuuden arvioiminen ei kuitenkaan ole aina helppoa, sillä esimerkiksi asuntolainoihin liittyvät vakuudet tulevat usein pitkäaikaisen lainan vakuudeksi. Asuntolainoissa vakuutena käytetään yleensä ostettavaa asuntoa, jonka hintakehitystä on hyvin vaikea arvioida pitkällä aikavälillä johtuen asuntojen kysyntä- ja tarjontakehityksestä sekä alueellisista eroista.

Lähtökohtaisesti asuntovelallinen on kuitenkin itse vastuussa omista sitoumuksistaan. Jotta asuntovelallisen oma vastuu maksukyvyn heikkenemisestä poistuisi, täytyisi luotonantajan laiminlyödä omia vastuitaan, jotka liittyvät lähinnä luottopäätöksen tekemiseen. Luotonantaja voi esimerkiksi laiminlyödä vastuutaan siten, että hän jättää varmistamatta asuntovelallisen maksukyvyn ja myöntää asuntolainan, vaikka asuntovelallisen maksukyky ei olisi alun perinkään ollut riittävä tai luotonantaja

¹⁸⁵ RATA 2006 standardi 2.1 luku 6.1.1.

¹⁸⁶ RATA Valvottavatiedote 5/2003.

laiminlyö vastuutaan tarkistaa luotonhakijan luottokelpoisuus ja luotonhakijalle myönnetään asuntolaina, vaikka luottotiedot selvästikin osoittaisivat, ettei hänelle pitäisi myöntää isoa lainaa. Tällaisissa tilanteissa luotonantajan vastuu asuntolainan myöntämisessä konkretisoituu.

LÄHDELUETTELO

Anttila Tapio (1996). *Pankit, riskit ja sääntely*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Eduskunta. *Kirjallinen kysymys 739/2008 vp*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/kk_739_2008_p.shtml>.

Eduskunta. *Talousvaliokunnan mietintö 6/2007 vp*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: http://www.parliament.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/tavm_6_2007_p.shtml>.

Euroopan komissio (2001). *Komission suositus tiedoista, jotka asuntolainojen tarjoajan on annettava kuluttajille ennen sopimuksen tekemistä*. Bryssel 1.3.2001. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2001:0477:FIN:FI:PDF>>.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/48/EY. *Luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32006L0048:FI:NOT>>.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2006/49/EY. *Sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten omien varojen riittävydestä*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32006L0049:FI:NOT>>.

Finanssialan Keskusliitto. *Asuntolaina asiakkaan kannalta*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.fkl.fi/asp/system/empty.asp?P=2420&VID=default&SID=739811570610535&S=1&C=23005>>.

Finanssialan Keskusliitto (2007). *Asuntorahoituspalvelus*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.fkl.fi/asp/system/empty.asp?P=2509&VID=default&SID=463368190541297&S=2&A=closeall&C=26918>>.

Finanssialan Keskusliitto. *Hyvä pankkitapa*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://www.fkl.fi/asp/system/empty.asp?P=2412&VID=default&SID=531448486755795&S=2&A=closeall&C=32019>>.

Finanssialan Keskusliitto. *Luoton myöntämisen edellytykset*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://www.fkl.fi/ravato/pankki/edellytykset.htm>>.

Finanssialan Keskusliitto. *Luottolaitoslainsäädäntö*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.fkl.fi/asp/system/empty.asp?P=2456&VID=default&SID=463368190541297&S=2&A=closeall&C=26896>>.

Finanssialan Keskusliitto (2008). *Säästäminen ja luotonkäyttö – tutkimus*. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.fkl.fi/asp/system/empty.asp?P=2378&VID=default&SID=877173484537365&S=0&C=23513>>.

HE 66/2008 vp. *Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi Finanssivalvonnasta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/fi20080066.pdf>>.

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

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

Huhtamäki Ari (1998). *Rahoitusmarkkinaoikeutta..* Lapin yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja. Rovaniemi: Lapin yliopistopaino.

Kauppalehti (2009). *Pankinjohtajalle tuomio hölläkätisestä lainanannosta*. 18.6.2009. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/etusivu/uutinen.jsp?oid=2009/06/23420&ext=rss>>.

Kodin lakitieto I (1999). *Osapuolena oikeustoimissa*. Porvoo: WSOY.

Koskinen Seppo (1995). *Ilmeisen kevytmielinen velkaantuminen*. Rovaniemi: Lapin yliopiston monistuskeskus.

Kuluttajavirasto. *Talous- ja velkaneuvonta – Lainaturvavakuutus*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://www.kuluttajavirasto.fi/Page/e3ccbc19-306f-4584-b390-35270a63ac29.aspx>>.

Lauriala Jari (2008). *Rahoitusstrategia – modernin rahoitusoikeuden luomat mahdollisuudet*. Helsinki: WSOYpro.

Neuvoston direktiivi 92/121/ETY. *Luottolaitosten suurten riskikeskittymien valvonnasta ja tarkastamisesta*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31992L0121:FI:NOT>>.

Oikeusministeriön työryhmämietintö 2004:20. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: <http://www.om.fi/Etusivu/Julkaisut/Tyoryhmamietintoja/Tyoryhmamietintojenarkisto/Tyoryhmamietintoja2004/1145624742140>>.

Rahoitustarkastus (1996). *Asiakkaiden riskiluokittelu ja seuranta*. Ohje luottolaitoksille. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.rata.bof.fi/NR/rdonlyres/A7BDBEC9-81C8-4C3B-9073-8F2C8D9E3C25/0/10513.pdf>>.

Rahoitustarkastus 5/2007. *Asuntovelallisten riskit ja riskeiltä suojautuminen*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Tiedotus/Rata_tiedottaa/2007/5_2007/1.htm>.

Rahoitustarkastus (2008). *Kotitalousluottokysely*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: http://www.rata.bof.fi/NR/rdonlyres/01124A97-4162-4308-B5AC-8C3AC154C10C/0/Kotitalousluottokysely_031208_yhteenveto.pdf>.

Rahoitustarkastus 5/2006. *Lainanottajan kannattaa vertailla eri vaihtoehtoja ennen lainapäätöstä*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: http://www.rahoitustarkastus.fi/Fin/Tiedotus/Rata_tiedottaa/2006/5_2006/2.htm>.

Rahoitustarkastus (2006). *Rahoituspalvelujen tarjoamisessa noudatettavat menettelytavat*. Määräyksiä ja ohjeita. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.rata.bof.fi/NR/ronlyres/A884BA10-4C74-4DF3-A105-CE65FB6FCEFE/0/21std1.pdf>>.

Rahoitustarkastus (2006). *Standardi 4.2 Valvottavan vakavaraisuuden hallinta*. Määräyksiä ja ohjeita. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.rata.bof.fi/NR/ronlyres/EDF7CE9F-E759-4A28-A668-1F46BC1B8F93/0/42std1.pdf>>.

Rahoitustarkastus (2004). *Standardi 4.4a Luottoriskien hallinta*. Määräyksiä ja ohjeita. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.rata.bof.fi/NR/ronlyres/10747EF5-8704-4AA3-BE34-B88DDC83840A/0/44astd1.pdf>>.
http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Rahoitussektori/4_Vakava_raisuus_ja_riskien_hallinta/Documents/4.2.std1.pdf

Rahoitustarkastus (2006). *Standardi 4.5 Vakavaraisuuden julkistaminen markkinoille*. Määräyksiä ja ohjeita. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.rata.bof.fi/NR/ronlyres/06B1B268-60BE-490D-B3E2-B7C6DE502136/0/45std1.pdf>>.

Rahoitustarkastus (2003). *Valvottavatiedote 5/2003*. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL: http://www.rata.bof.fi/Fin/Tiedotus/Valvottavatiedotteet/2003/5_2003.htm>.

Rahoitustarkastus (1996). *Yleisohje luottoriskien hallinnasta*. Ohje. Dnro 1/339/96. [on line]. Saatavana Internetissä <URL: <http://www.rata.bof.fi/NR/ronlyres/A7BDBEC9-81C8-4C3B-9073-8F2C8D9E3C25/0/10513.pdf>>.

Rahoitus- ja vakuutusalan lakitieto 2002. Helsinki: Oy UNIPress Ab.

Rudanko Matti (1995). *Pankkiasiakkaan ja pankin oikeussuoja*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

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

Suomen Pankki. *Tiedote 34/2008*. [on line]. Saatavana Internetissä <URL:http://www.suomenpankki.fi/fi/suomen_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/2008/tiedote34_2008.htm>.

Taloussanomat (2008). *Euroalueen talous painui taantumaan*. 14.11.2008. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL:<http://www.taloussanomat.fi/kansantalous/2008/11/14/euroalueen-talous-painui-taantumaan/200829568/12>>.

Taloussanomat (2008). *Lainanhakija, nyt pankki haluaa tietää sinusta kaiken*. 25.11.2008. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL:<http://www.taloussanomat.fi/omatalous/2008/11/25/lainanhakija-nyt-pankki-haluaa-tietaa-sinusta-kaiken/200830338/139?rss=uusimmat>>.

Taloussanomat (2009). *Parhaat laina-asiakkaat erotellaan nyt muista*. 11.8.2009. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL:<http://www.taloussanomat.fi/raha/2009/08/11/parhaat-laina-asiakkaat-erotellaan-nyt-muista/200917964/139>>.

Talousvaliokunnan mietintö 6/2007 vp. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL:http://www.riksdagen.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/tavm_6_2007_p.shtml>.

Tuhkanen Jorma (2006). *Korkokäsikirja sijoittajalla ja lainanottajalle*. Helsinki: Edita Prima Oy.

Valtiovarainministeriön suhdannekatsaus 4/2008. [on line]. Saatavana Internetissä <URL:http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/02_taloudelliset_katsaukset/20081218Suhdan/Suhdannekatsaus4_18122008.pdf>.

Valtiovarainministeriön työryhmämuistio 12/2004. [on line]. Saatavana Internetissä <URL:http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/07_rahitusmarkkinat/88902/88907_fi.pdf>.

Valtiovarainministeriön tiedote 15/2007. [on line]. Saatavana Internetissä: <URL:http://www.riksdagen.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/tavm_6_2007_p.shtml>.

Widgrén Mika (2002). *Pankkikilpailu globaalistuvilla markkinoilla*. Vantaa: Dark Oy.

SÄÄDÖSLUETTELO

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38.

Laki Finanssivalvonnasta 19.12.2008/879.

Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442.

Laki luottolaitostoiminnasta 15.02.2007/121.

Laki Osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista laitoksista 1.1.2002/1504.

Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 25.1.1993/57.

Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228.

Luottotietolaki 11.5.2007/527.

Rahoitustarkastuslaki 11.6.1993/503.

Säästöpankkilaki 1.1.2002/1502.

Takauslaki 19.3.1999/361.

Ulosottoaari 15.6.2007/705.

Velkakirjalaki 31.7.1947/622.

OIKEUSTAPAUSLUETTELO**Korkein oikeus**

26.3.1991 taltio 1037	KKO:1991:42	s. 33
27.2.1995 taltio 742	KKO:1995:24	s. 53
22.5.1997 taltio 1727	KKO:1997:67	s. 43