



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Susanna Sairanen

**Vastuunjako asuntolainan tiedonannossa velallisen
ja luotonantajan välillä**

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö
Talousoikeuden Pro gradu -tutkielma
Kauppatieteiden maisteriohjelma

Vaasa 2026

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Susanna Sairanen		
Tutkielman nimi:	Vastuunjako asuntolainan tiedonannossa velallisen ja luotonantajan välillä		
Tutkinto:	Kauppätieteiden maisteri		
Opintosuunta:	Talousoikeus		
Työn ohjaaja:	Vesa Annola		
Valmistumisvuosi:	2026	Sivumäärä:	72

TIIVISTELMÄ:

Tutkielmassa analysoidaan luotonantajan ja velallisen välistä vastuunjako asuntoluottosuhteen elinkaaren aikana, painottuen erityisesti luoton myöntämisvaiheen tiedonantoon ja riskienhallintaan. Nykyinen sääntelykehys asettaa luotonmyöntäjille tarkkaan määriteltyjä vaatimuksia luottokelpoisuuden arviointiin liittyen erityisesti kuluttajaluotoissa.

Tutkimus kohdistuu talletuspankkien myöntämiin asuntoluottoihin rajaten muut kuluttajaluotot, kuten vakuudettomat kulutusluotot ja yritysluotot, tutkielman ulkopuolelle. Tavoitteena on selvittää sääntelyn nykytila ja se oikeudellinen rajanveto, joka vallitsee luotonhakijan ja luotonmyöntäjän vastuun välillä. Tutkimus pyrkii selvittämään, kuinka pitkälle pankin velvollisuus neuvoa ja varoittaa asiakasta ulottuu, ja missä kohdassa alkaa asiakkaan oma vastuu ymmärtää ottamansa velkasitoumuksen vaikutukset. Samalla pohditaan, miten lainsäädäntö ja hyvä pankkitapa ohjaavat tätä suhdetta silloin, kun velallinen kohtaa maksuvaikeuksia.

Tutkimus osoittaa, että vastuunjako asuntoluottosuhteessa perustuu molemminpuoliseen sopimusehtojen noudattamiseen. Luotonantajan sääntelyssä keskeistä on luottoriskien hallinta, jossa maksukyvyyn perusteellinen selvittäminen on avainasemassa ennen luottopäätöksen tekemistä. Pankin vastuulla on arvioida hakijan taloudellinen tilanne ja asuntolainan vakuuden arvo mahdollisimman tarkasti sekä neuvoa velallista lainaan liittyvistä riskeistä, kuten korkojen noususta. Velallisen vastuu puolestaan kulminoituu oman maksukyvyyn ylläpitämiseen ja sopimuksen mukaisen maksuohjelman noudattamiseen.

AVAINSANAT: luotonantaja, velallinen, asuntolaina, kuluttajansuoja, hyvä luotonantotapa, tiedonantovelvollisuus

Sisällys

1	Johdanto	6
1.1	Esittely	6
1.2	Tutkimustehtävä	8
1.3	Tutkimuksen menetelmä	9
1.4	Tutkimuksen rakenne	10
2	Säätelykehys	13
2.1	Säätelykokonaisuus	13
2.2	Rajanvedon ristiriita	17
3	Pankin vastuu	21
3.1	Luottopäätöksen tekeminen	21
3.2	Hyvä luotonantotapa	22
3.3	Pankin selonottovelvollisuus	24
3.4	Tiedonantovelvollisuus	26
3.5	Enimmäisluototussuhde	27
3.6	Luotonmyöntämisestä kieltäytyminen	28
4	Velallisen vastuu	31
4.1	Velvollisuus täyttää sopimus	31
4.2	Luottosopimussuhteen syntyminen	32
4.3	Maksuvaikeudet	35
4.4	Lainamuutoskeinot	40
4.4.1	Lyhennysvapaa	40
4.4.2	Laina-ajan pidentäminen	41
4.4.3	Korkomuutokset	41
4.5	Tiedonantovelvollisuus	42
5	Asuntolainan vakuus	44
5.1	Panttaus	44
5.2	Velallisen selonotto- ja huolehtimisvelvollisuus	45
5.3	Vakuuden arvostus	48

6	Luoton perintä	53
6.1	Hyvä perintätapa	53
6.2	Luoton eräännyttäminen	54
6.3	Rajanveto	55
7	Vastuunjaon konkretisoituminen	58
7.1	Luotonantaja	58
7.2	Säätelykehys	60
7.3	Velallinen	62
8	Johtopäätökset	64
	Lähteet	66

Lyhenteet

EJRK	Euroopan järjestelmäriskikomitea
EU	Euroopan unioni
FIVA	Finanssivalvonta
HE	Hallituksen esitys
KSL	Kuluttajansuojalaki 20.11.1978/38
LLL	Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610
LuottoTL	Luottotietolaki 527/2007
NPL-direktiivi	2021/2167/EU
OikTL	Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 228/1929
PerintäL	Laki saatavien perinnästä 513/1999

1 Johdanto

1.1 Esittely

Asuntolainat muodostavat valtaosan suomalaisten kotitalouksien uusista lainoista ja kaikista veloista. Vuosituhannen vaihteen jälkeen kotitalouksien velkaantuminen on kasvanut merkittävästi, mikä on seurausta siitä, että asunto- ja taloyhtiölainat ovat kasvaneet suhteessa kotitalouksien vuotuisen nettotuloon¹. Tämä kehitys heijastuu uusissa lainoissa, joiden suuruus on tyypillisesti jo lähes nelinkertainen hakijan yhden vuoden nettotuloihin nähden, samalla kun yhä merkittävämpi osa lainoista on laina-ajaltaan aiempaa pidempiä².

Kasvava velkaantuneisuus on yksi Suomen rahoitusjärjestelmän keskeisistä haavoittuvuuksista. Euroopan järjestelmäriskikomitea antoi jo vuonna 2016 Suomen valtiolle varoituksen³ kotitalouksien velkaantumisen ja asuntoluotonannon haavoittuvuuksista. Kotitalouksien velkaantuminen altistaa rahoitusjärjestelmän pidemmällä aikavälillä merkittäville riskeille, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa kokonaistaloudenvakautta.⁴

Kansantaloutta uhkaavat riskit eivät siis koske ainoastaan pankkeihin kohdistuvia suoria luottotappioita, vaan kyse olisi laajemmasta ilmiöstä. Kotitalouksien korkea velkaantuneisuusaste johtaa siihen, että jo pienikin korkotason nousu tai elinkustannusten kasvu vähentää merkittävästi muuta kulutusta. Kun suuri osa väestöstä supistaa kulutustaan samanaikaisesti, se johtaa talouskasvun hidastumiseen ja työttömyyden kasvuun. Lisäksi laajat maksuvaikeudet voivat pakottaa kotitaloudet realisoimaan asuntojaan samanaikaisesti, mikä laskee asuntojen hintoja ja heikentää lainojen vakuuksien arvoa.

¹ Suomen Pankin vuoden 2021 aineistossa uuden asuntolainan mediaanikoko suhteessa lainanottajan vuotuisiin nettotuloihin oli 387 %.

² Voutilainen, 2022

³ Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus ERJK/2016/08.

⁴ HE 101/2022

Takuusäätiön havainnot vahvistavat, että vaikka suomalaiset priorisoivat asuntolainan maksun viimeiseen asti, velkaantuneisuus heijastuu piilevinä maksuvaikeuksina. Joka neljäs velkaneuvontaan yhteyttä ottava on asuntovelallinen, jonka talous on ajautunut ahdinkoon muiden elinkustannusten tai vakuudettomien luottojen takia.⁵ Vuosien 2023–2024 korkohuippu osoitti, että rahoitusjärjestelmän kestävyys riippuu suoraan ennaltaehkäisevästä valvonnasta. Tästä syystä pankit harjoittavat stressitestausta, jossa maksukyky varmistetaan vähintään kuuden prosentin korkotasolla ja, jolla autetaan estämään vaikeudet korkoympäristön muuttuessa.⁶

Tarkka vastuunjako asuntolainasuhteessa ei siis ole ainoastaan laissa säädetty välttämättömyys, vaan se muodostaa perustan koko asuntomarkkinoiden vakaudelle ja kuluttajansuojan toteutumiselle. Onnistunut riskienhallinta edellyttää selkeää rajanvetoa velallisen ja luotonantajan välillä koko lainasopimuksen elinkaaren ajan, jotta molemmat osapuolet kykenevät ennakoimaan toimintansa oikeudelliset ja taloudelliset seuraukset myös ongelmatilanteissa.

Luotonantajalla on asiantuntijaroolissaan korostettu vastuu arvioida velallisen maksukyky ja varmistaa, ettei luoton muodostama rasitus vaaranna velallisen kokonaistalouden kantokykyä. Velallisella on puolestaan vastuu antaa totuudenmukaiset tiedot taloudestaan ja ylläpitää riittäviä puskureita suoriutuakseen sitoumuksestaan myös yllättävien kulujen vastaan tullessa. Vastuunjako on määritettävä selkeästi lainsäädännössä ja sopimusehdoissa, ja täsmällinen rajanveto pankin ja velallisen vastuiden välillä on perusedellytys velkasuhteen kestävyydelle. Tavoitteena on luoda vakaa luotonantomalli, joka kantaa suhdanteiden yli ja suojaa sekä kansantaloutta että yksittäistä kotitaloutta ylivelkaantumisen seurauksilta.

⁵ Takuusäätiö, 2024

⁶ FIVA/2023/102

1.2 Tutkimustehtävä

Tutkielmassa tarkastellaan Suomen lainsäädännön asettamia toimintakehyksiä asuntolainojen myönnölle. Luotonmyöntäjillä viitataan luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitettuun luottolaitokseen. Luottolaitoksia ovat talletuspankit ja luottoyhteisöt, joista tutkielman kannalta merkittävämpänä toimijana on kuluttajaluottoja myöntävät talletuspankit. Huomio kiinnitetään talletuspankkien myöntämiin asuntoluottoihin, joiden tarkoituksena on rahoittaa asuinrakennuksen tai asunto-osakkeen hankinta. Asuntovakuudelliset kuluttajaluotot, jotka ovat tarkoitettu muuhun kuin asunnon ostoon on rajattu tutkielman ulkopuolelle, vaikka käsiteltävä lainsäädäntö sivuaa myös näitä pitkälti.

Velallisella puolestaan viitataan tutkielmassa henkilöihin, joilla on velkaa, joka kohdistuu verovelvollisen tai hänen perheensä vakituiseen asunnon hankintaan. Tutkimuskysymyksen käsittelyn painopiste on kuluttajaluottojen ⁷ sääntelyssä. Yritysluottoihin ei oteta kantaa.

Tämän tutkielman tarkoituksena on analysoida kriittisesti luotonantajan ja velallisen välistä vastuunjakoja erityisesti asuntolainasuhteessa. Tutkimuksen painopiste on arvioida, asettaako nykyinen oikeudellinen kehys luotonantajalle riittävän laajan neuvonta- ja huolellisuusvelvoitteen suhteessa velallisen oletettuun tietoon ja kykyyn arvioida lainan pitkäaikaiset riskit. Lisäksi selvennetään rajapintaa velallisen ja luotonantajan vastuiden välillä. Kuluttajaluoton myöntämisen yhteydessä osapuolet solmivat luottosopimuksen ja heidän välilleen syntyy velkasuhde. Kuluttajansuojalaki (20.11.1978/38) asettaa vaatimuksia sopimuksen sisällölle, mutta ratkaistavaksi tulee, miten toimitaan, jos jostakin asiasta ei olla erikseen säädetty laissa tai mainittu sopimuksessa. Ehtojen listaamisen lisäksi on sovittava asioita, joilla voidaan velvoittaa

⁷ Kuluttajaluotolla tarkoitetaan KSL 7 luvun 1 § mukaan luottoa, jonka luotonantaja myöntää sopimuksen mukaan tai lupaa myöntää kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelyinä.

luotonantaja ja velallinen huolehtimaan omista vastuualueistaan. Keskeinen tutkimuskysymys onkin siis seuraava:

- Mihin rajanveto asettuu velallisen ja luotonantajan vastuun välillä?

Tarkoituksenani on perehtyä vastuunjaon merkitykseen erityisesti ongelmatilanteissa, jotka poikkeavat lainan alkuperäisestä maksusuunnitelmasta.

1.3 Tutkimuksen menetelmä

Tämä tutkimus on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen, ja tarkoituksena on selvittää voimassa olevan lain sisältöä Suomessa. Oikeusdogmatiikka on keskeisin oikeustieteen tutkimusaloista ja se perustuu yhteiskuntajärjestyksen sääntöihin sekä käytännön oikeudellisiin asioihin. Länsimaiselle oikeusajattelulle ominaista on oikeuspositivistinen käsitys oikeudesta asetettuna eli säädettyinä ja voimassa olevana oikeutena. Kun esimerkiksi velkakirjalain säännöksissä velvoitetaan velkakirjan antajaa vastaamaan velkasitoumuksestaan, sisältyy siihen suoritusvelvollisuus, jonka mukaan näin pitää tapahtua. Yhteiskuntajärjestyksen säännöt eivät siten ole vain kehoitus, vaan velvoite, jonka laiminlyönti laukaisee lakisääteiset oikeusseuraamukset.⁸

Lainopin avulla pyritään selvittämään, mitä oikeuslähteet tarkoittavat käytännössä ja miten niitä sovelletaan tutkimuskysymyksen kohdalla. Tässä tutkielmassa selvitetään luotonantajan ja velallisen väliseen asuntovelkasuhteeseen kuuluvia oikeuksia ja velvollisuuksia sekä näistä muodostuvaa vastuunjakoja. Tämän vuoksi lainopillinen tutkimusmetodi on perusteltu ja tarkoituksenmukainen.

Luottolaitosten toiminnan ja luotonmyönnön perusta on laeissa, säännöksissä sekä valvontaviranomaisten määräyksissä ja ohjeissa. Kaikkia rahoitusmarkkinoilla toimivia

⁸ Niemi, 2013a, s. 28–29

instituutioita säännellään Euroopan unionin direktiiveillä ja asetuksilla sekä kansallisella lainsäädännöllä. Suomessa luottolaitosten toimintaa säädellään luottolaitoslailla, mutta kuluttajaluottoja myöntäessä merkittävämmäksi laiksi nousee tässä tutkielmassa kuluttajansuojalaki.

Nämä oikeuslähteet jaotellaan niiden velvoittavuuden mukaisesti vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin.⁹ Oikeudellisen päätöksenteon perustan muodostavat vahvasti velvoittavat oikeuslähteet, joita ovat kirjoitetut lait kuten eduskunnan säätämät lait ja eurooppaoikeudelliset säädökset. Vahvasti velvoittavien oikeuslähteiden lisäksi tutkielmassa hyödynnetään heikosti velvoittavia tuomioistuinratkaisuja sekä sallittuja FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan antamia ratkaisusuosituksia, jotka havainnollistavat esimerkkien avulla aihepiiriä.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen rakenne muodostuu kahdeksasta pääluvusta, joiden avulla esitellään pankin ja asiakkaan vastuut sekä näiden suhde toisiinsa. Johdantoluvussa esitellään tutkimusaihe sekä määritellään tutkimustehtävä rajauksineen. Lisäksi perehdytään tutkimuksen menetelmään ja sivutaan käytettävää lähdeaineistoa sekä esitellään tutkimuksen kulku.

Luvussa kaksi perehdytään sääntelykokonaisuuteen, joka vaikuttaa tutkimuskysymyksen käsittelyyn koko tutkielman pituudelta. Tarkastelun keskiöön nousee kuluttajansuojalaki, joka asettaa oikeudelliset kehykset kuluttajaluotonantoon. Tätä täydentää laki luottolaitostoiminnasta, joka ohjaa tarkemmin luotonantajille asetettuja toimintaohjeita riskienhallinnan ja rahoitusjärjestelmän vakauden varmistamisen kautta. Luvussa pohjustetaan lisäksi rajanvedon ristiriitaa luotonantajan ja velallisen välillä, ja mihin myöhemmin tutkielmassa tullaan kiinnittämään huomiota.

⁹ Määttä ja muut, 2012, s. 8–9

Luvussa kolme syvennyttään tarkemmin luotonantajan vastuualueeseen. Pankilla on laaja selonottovelvollisuus hakijan tilanteesta ennen luottosopimuksen sopimista. Tällä varmistetaan, ettei hakijoille myönnetä lainaa, joka ylittäisi heidän velankantokykynsä. Velallisten vastuuta käsitellään kappaleessa neljä. Kun osapuolet sopivat keskenään velkasuhteen, velkojalle muodostuu velallista kohtaan saamisoikeus. Velallinen on sidottu velvoitteeseen velkojaa kohtaan ja velkoja voi saamisoikeutensa nojalla vaatia suoritusta, jonka tekemällä velallinen voi täyttää velvoitteensa.¹⁰ Tämä suhde muodostaa tutkimuksen teoreettisen ytimen, jota tarkastellaan erityisesti jo toisessa luvussa esitellyn kuluttajansuojan näkökulmasta.

Luvussa viisi tarkastellaan asuntolainan vakuutta, eli useimmiten itse ostettavaa asuntoa, panttioikeuden kautta. Tässä osiossa selvitetään, miten vakuus turvaa velkojan saatavaa ja mitä rajoitteita lainsäädäntö asettaa vakuuden realisoinnille. Koska ostettava asunto tai kiinteistö on reaalivakuus, jonka arvo voi vaihdella, pankin tulee saada huolellinen arvio kohteen hinnasta, jottei lainaa myönnetä yli vakuuksien. Jos asunnon markkina-arvo laskee alle jäljellä olevan lainamäärän, vaikeuksia saattaa ilmetä sekä velalliselle että luotonantajalle.

Viimeisimpänä pureudutaan perinnän sääntelyyn luvussa kuusi, jossa keskiössä ovat hyvän perintätavan¹¹ mukaiset menettelyt ja kuluttajan oikeusturva maksuviivästystilanteissa. Osapuolten vastuu ei pääty lainan myöntämiseen, vaan lait velvoittavat toimimaan eettisesti ja joustavasti myös sopimussuhteen kriisiytyessä. Luotonantaja ei saa jäädä passiiviseksi toimijaksi, vaan sen on aktiivisesti tarjottava ratkaisuja maksuvaikeuksien hallitsemiseksi. Toisaalta velallisen oikeusturva rakentuu sille, että perintäprosessi on tarkasti säännelty ja ennakoitava. Tämä antaa velalliselle mahdollisuuden oikaista taloudellinen tilanteensa ilman välitöntä pelkoa vakuutena

¹⁰ Hemmo & Kaisto, 2001, s. 13–14

¹¹ Laki saatavien perinnästä, 513/1999, 4 §

olevan kodin menetyksestä, mikä tasapainottaa osapuolten välistä suhdetta myös vaikeissa markkinatilanteissa.

Käsittelykappaleiden jälkeen havainnot nivotaan yhteen luvussa seitsemän ja selvitetään, miten vastuunjako konkretisoituu ongelmatilanteiden vastaan tullessa. Luvun kahdeksan loppupäätelmissä arvioidaan, muodostavatko sääntelykehysten asettamat velvoitteet tasapainoisen kokonaisuuden, joka suojaa kuluttajaa ilman, että se kohtuuttomasti rajoittaa luotonantajan sopimusvapautta tai riskienhallintaa.

2 Sääntelykehys

2.1 Sääntelykokonaisuus

Rajanvetoa velallisen ja luotonantajan välillä on Suomessa mittavilta osin määrittämässä kuluttajansuojalaki (38/1978) myöhemmin KSL. Lain 7 luvun sääntelyllä on täytöntöön pantu Euroopan Parlamentin ja neuvoston kuluttajaluottosopimuksia koskeva direktiivi (2008/48/EY), jonka tarkoituksena on ollut yhtenäistää Euroopan unionin kuluttajaluottosopimuksia koskevaa sääntelyä.

Luotonantajan vastuullisen menettelyn veloitetta vahvistamista varten laintasolla on säädetty toimintatavat hyvästä luotonantotavasta ¹² sekä hyvästä perintätavasta ¹³ hyvän pankkitavan ohjeiden rinnalle ¹⁴. KSL 7 luvun 13 § hyvästä luotonantotavasta velvoittaa luotonantajaa toimimaan vastuullisesti luottosuhteen kaikissa vaiheissa. Säännös on joustava normi ja sitä pohjustaa KSL 2 ja 3 luvun säännökset sekä 7 luvun muut säännökset. Lisäksi luotonantajan on noudatettava tiedonantovelvollisuuttaan ja huolehdittava, että luottosopimus on rehellinen ja oikeudenmukainen. Perintäl 4 § hyvästä perintätavasta puolestaan edellyttää luotonantajaa toimimaan niin ikään hyvän tavan ja vastuullisuuden mukaisesti, ja samalla kieltää sopimattomat menetelmät, kuten harhaanjohtavan tiedon antamisen, tarpeettomien kulujen tai haitan aiheuttamisen sekä yksityisyyden vaarantamisen. Perintätoimien on oltava asiallisia suhteessa maksujärjestelyihin, eikä lakannutta tai vanhentunutta saatavaa saa periä. Myös nämä periaatteet ovat linjassa hyvän pankkitavan ohjeistuksien kanssa.

KSL:ssa määritettyjen toimintatapojen avulla pyritään varmistamaan, ettei kuluttaja ota yli varojensa ulottuvaa luottoa. Velallisen tulee siis olla luottokelpoinen ja näin ollen täyttää luottosopimuksen mukaiset veloitteensa. Arviointi tehdään velallisen taloudellisia olosuhteita kuvaavien riittävien tietojen perusteella ja arviointi tulee

¹² KSL 7 luku 13 §

¹³ Laki saatavien perinnästä, 513/1999, Perintäl 4 §

¹⁴ Niemi, 2013b, s. 827

suorittaa uudelleen, jos luoton määrää korotetaan.¹⁵ Tiedot tulee tarkistaa lakimuutoksen myötä (8.7.2022/740) velallisen oman ilmoituksen lisäksi myös luottotietorekisteristä¹⁶. Käytännössä tämä tarkoittaa, ettei pankki voi enää nojata pelkästään asiakkaan antamiin tietoihin tai perinteisiin maksuhäiriömerkintöihin. Luotonantajalla on velvollisuus varmentaa velallisen todellinen velkaantumisasaste ja maksukyky rekisteristä, joka sisältää kattavat tiedot kuluttajan muista luotoista ja tuloista. Uudistus kaventaa entisestään osapuolten välistä tiedollista epätasapainoa ja vahvistaa pankin asiantuntijavastuuta, sillä virheellinen luottopäätös on vaikeammin perusteltavissa, jos tiedot velallisen liiallisesta velkaantumisesta ovat olleet saatavilla viranomaisrekisteristä.

Kuluttajaluottosopimuksen solmimisen taikka sen korotuksen yhteydessä luottihakijan henkilöllisyys on todennettava huolellisesti¹⁷. Tiedot, joiden perusteella henkilöllisyys on todennettu, tulee säilyttää viisi vuotta luoton erääntymisen jälkeen. Mikäli luottosopimuksesta on syntynyt erimielisyyksiä, todentamistiedot tulee säilyttää aina asian ratkaisuun asti.¹⁸

Tutkielman tutkimuskysymyksen ratkaisun kannalta olennainen pykälä KSL 7 luvun 16 a § toteaa, että:

Luotonantaja saa myöntää luoton kuluttajalle ainoastaan, jos tämän luottokelpoisuuden arviointi osoittaa, että luottosopimuksesta johtuvat velvoitteet todennäköisesti täytetään luottosopimuksessa edellytetyllä tavalla.

Tämä pykälä kääntää perinteisen sopimusvapauden korostetuksi huolellisuusveloitteeksi. Kyseessä ei ole ainoastaan pankin oikeus arvioida riskiään, vaan lakisäätöinen kielto myöntää luottoa, mikäli velallisen maksukyky ei vaikuta riittävältä. Siten vastuu luotonoton seurauksista ei ole yksinomaan velallisella, vaan

¹⁵ KSL 7 luku 14 §

¹⁶ Laki kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:n ja 7 a luvun 11 §:n muuttamisesta. Seuraus laille positiivisesta luottorekisteristä 239/2022.

¹⁷ KSL 7 luku 15 §

¹⁸ KSL 7 luku 16 §

luotonantajalla on korostettu rooli toimia ylivelkaantumista vastaan. Säännös tarkoittaa, että jos pankki myöntää luoton puutteellisen tai huolimattoman luottokelpoisuusarvioinnin perusteella, se saattaa rikkoa lakisääteistä velvollisuuttaan.

Tämä voi vaikuttaa osapuolten väliseen vastuunjakoon mahdollisissa maksuhäiriötilanteissa. Mikäli luotto on myönnetty vastoin KSL 7:16 a:n vaatimusta, velallisen lojaliteettivelvoitteen ja maksuviivästyksen seurauksia on arvioitava suhteessa pankin alkuperäiseen huolimattomuuteen. Näin ollen pykälä muodostaa perustan, jolle molemminpuolinen tiedonanto- ja selonottovelvollisuus rakentuvat. Velallisen on annettava oikeat tiedot, jotta pankki voi täyttää tämän nimenomaisen velvollisuutensa, mutta viime kädessä päätöksenteon ammattimainen vastuu ja analyysivelvollisuus säilyvät luotonantajalla.

Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014), jäljempänä LLL, sääntelee lainojen myöntämistä kuluttajansuojalakeja yleisemmällä tasolla asettaen vaatimuksia luottolaitoksille. LLL täydentää KSL 7 luvun 16a §:n esittämää vaatimusta hakijan luottokelpoisuuden varmistamisesta. Luottokelpoisuudesta varmistuminen perustuu luottolaitoslaisissa luotonantajan omaan riskienhallintaan ja lain 9 luvun 10 § Luotto- ja vastapuoliriskistä määrittää asian seuraavasti:

Luotonannon on perustuttava terveisiin ja selkeästi määriteltyihin perusteisiin. Luottojen myöntämistä, luottoehtojen muuttamista, luottojen uudistamista ja jälleenrahoitusta koskevista prosesseista on oltava selkeät ja dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat.

Tämä dokumentointivelvollisuus on keskeinen osa pankin oikeudellista vastuunhallintaa. Mikäli asuntoluottosuhde ajautuu myöhemmin vaikeuksiin, pankin on kyettävä osoittamaan, että alkuperäinen luottokelpoisuusarviointi ja mahdolliset myöhemmät lainamuutokset on suoritettu näiden vahvistettujen periaatteiden mukaisesti. Oikeudellisesti kyse on ammattimaisen huolellisuusvelvoitteen todentamisesta ja selkeät prosessit varmistavat, ettei luottopäätöksiä tehdä mielivaltaisesti, vaan ne perustuvat analysoituun tietoon velallisen takaisinmaksukyvyistä ja vakuuden arvosta. Vaatimus selkeistä perusteista luottoehtojen muuttamisessa suojaa luotonantajan lisäksi

myös velallista, jolle se takaa ennakoitavuutta ja tasapuolista kohtelua esimerkiksi maksuohjelman muutoksia neuvoteltaessa.

LLL 15 luku käsittelee asiakasliiketoiminnan menettelytapoja. Nämä tukevat osaltaan hyvän pankkitavan mukaisten periaatteiden noudattamista. Lisäksi luottolaitoksella tulee olla keinot arvioida yksittäisiä luotto- ja vastapuoliriskejä eikä se voi tukeutua yksinomaan ulkopuoliseen luottoluokitukseen hakijan tilanteesta. Vaatimus itsenäisestä riskiarviosta merkitsee, että pankin on suoritettava tapauskohtainen kokonaisarviointi, jossa hyödynnetään useita tietolähteitä, kuten hakijan toimittamia tuloseselvityksiä, varallisuustietoja ja tulevaisuuden maksukykyennusteita. Tämä sääntely estää mekaanisen ja automaattisen päätöksenteon, joka voisi johtaa joko liian riskialttiiseen luotonantoon tai perusteettomiin hylkäyksiin. Oikeudellisesti tämä vahvistaa pankin ammattimaista huolellisuusvelvoitetta ja pankki kantaa päävastuun siitä, että myönnetty luotto on kestäväällä pohjalla.

Laki luottolaitostoiminnasta toimiikin perustana pankkitoiminnalle Suomessa. Se asettaa luottolaitoksille ¹⁹ vaatimuksia muun muassa vakavaraisuuteen ja riskienhallintaan liittyen. Täten varmistuu, että toiminta säilyy vakaana myös epävakaina aikoina ja pankit voivat kantaa asuntolainoihin liittyvät riskit. Riskienhallintaa koskeva sääntely ei ole ainoastaan pankkijärjestelmän vakauden tae, vaan se asettaa myös raamit yksittäiselle luottosopimukselle. Hallinto- ja ohjausjärjestelmiä koskevat vaatimukset velvoittavat pankit ylläpitämään tehokkaita menetelmiä luottoriskin tunnistamiseksi ja hallitsemiseksi. Tämä kytkee vakavaraisuussääntelyn suoraan kuluttajansuojalain mukaiseen luottokelpoisuuden arviointiin, sillä pankin on kyettävä osoittamaan, että sen myöntämät asuntolainat ovat linjassa sen vakavaraisuuden ja riskinkantokyvyn kanssa.

¹⁹ Luottolaitos on yritys, jolla on LLL 4 luvun mukainen toimilupa luottolaitostoimintaan. Luottolaitos voi olla talletuspankki tai luottoyhteisö.

LLL:a täydentää laki asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä, (825/2016), joka sääntelee tarkemmin vain asuntoluotonvälittäjiä.²⁰ Lailla täytetään pantiin Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2014/17/EU edellyttämiä muutoksia kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta. Laki koskee asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä sekä tällaisiin luottoihin liittyvien neuvontapalvelujen tarjoamista.

Suomessa pankkeja valvoo Finanssivalvonta, jonka tavoitteena on varmistaa näiden vakaa toiminta, säilyttää yleinen luottamus finanssimarkkinoiden toimintaan sekä edistää hyvien menettelytapojen noudattamista.²¹ Hallinnollisesti FIVA toimii Suomen Pankin yhteydessä, ja lisäksi se avustaa Euroopan keskuspankkia merkittävien suomalaisten pankkien valvonnassa. Valvontatyön lisäksi FIVA:lle kuuluu myös sääntelytoiminta, johon lukeutuu oma norminanto sekä lain soveltaminen ja muun ohjeistuksen antaminen.²²

2.2 Rajanvedon ristiriita

Kuluttajaluottojen sääntely-ympäristö pohjautuu keskeisiltä osin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin. Sopimusvapauden puitteissa luotonantaja ja velallinen solmivat luottosopimuksen, joka määrittelee luotonannon ehdot, takaisinmaksun yksityiskohdat ja osapuolten väliset toimintatavat. Luottosopimus on luonteeltaan kaksipuolisesti velvoittava oikeustoimi, joka synnyttää oikeuksia ja velvollisuuksia kummallekin osapuolelle.

²⁰ Palveluntarjoajat, jotka tarjoavat asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä tai tarjoavat niihin liittyviä neuvontapalveluita

²¹ Valtiovarainministeriö, n.d.-a

²² Laki Finanssivalvonnasta (878/2008) 1 luku 3 §

Kuluttajaluottosopimukset muodostavat oman, vakiintuneen sopimustyyppinsä. Erityisesti talletuspankkien myöntämät asuntoluotot ovat asiasisällöltään hyvin samankaltaisia, ja ne pohjautuvatkin lähes poikkeuksetta pankkien käyttämiin vakioehtoihin. Koska kyse on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä suhteesta, monet keskeiset sopimusehdot on säädetty lainsäädännössä kuluttajan eduksi pakottaviksi. Pankkia pidetään tässä suhteessa asiantuntijaosapuolena, kun taas asiakas on maallikko ja heidän välillään vallitsee informaatioasymmetria.

Koko sääntelykehysten taustalla vaikuttaakin siis keskeisesti heikomman suoja, jonka tarkoituksena on tasapainottaa kuluttajan ja ammattimaisen luotonantajan välistä rakenteellista epätasa-arvoa. Pankkien katsotaan olevan tiedollisesti ja taloudellisesti vahvemmassa asemassa, minkä vuoksi velallisen oikeusturva edellyttää tuekseen pakottavaa lainsäädäntöä. Tästä syystä laissa asetetut veloitteet kohdistuvat pääosin luotonantajaan, kun taas velallisen tarkemmat velvollisuudet määritellään osapuolten välisessä luottosopimuksessa lain asettamien raamien puitteissa.

Luotonantajan vastuu painottuu prosessin alkuvaiheessa velvollisuuteen arvioida hakijan luottokelpoisuus ja maksukyky huolellisesti ennen luottopäätöstä. Pankin intressissä on tehokas ja sujuva luottoprosessi, mikä edellyttää luottamusta asiakkaan antamiin tietoihin tämän tuloista, menoista ja vakuuden kunnosta. Vastuu ei kuitenkaan pääty luottopäätökseen, vaan hyvän luotonantotavan²³ mukaisesti luotonantajalla on jatkuva velvollisuus seurata velallisen taloudellista tilannetta ja reagoida ennakoivasti mahdollisiin maksuvaikeuksiin. Luotonantajan ei tule jäädä passiiviseksi toimijaksi, joka odottaa velallisen yhteydenottoa. Jos maksuvaikeuksia ilmenee tai niiden uhka on havaittavissa, luotonantajan tehtävänä on pyrkiä aktiivisesti löytämään ratkaisuja, joilla turvataan saatavan takaisinmaksu ja estetään velallisen taloudellisen tilanteen kohtuuton kärjistyminen.

²³ KSL 7 luku 13 §

Myös velallisen oma vastuu on merkittävä, ja hän vastaa ensisijaisesti maksukykynsä ylläpitämisestä koko laina-ajan. Vaikka velallinen luottaisi pankkiin ammattimaisena asiantuntijana, joka arvioi lainan turvallisuuden hänen puolestaan, velallisen oma huolellisuusvelvoite on yhtä lailla suuri. Lainan myöntämisen jälkeen luotonantajalla ei ole suoraa määräysvaltaa velallisen taloudellisiin päätöksiin, vaan velallinen on itse vastuussa taloudenpidostaan ja niistä valinnoista, jotka vaikuttavat hänen takaisinmaksukykyynsä. Velallisen tulee siis toisena sopijaosapuolena perehtyä sopimuksen ehtoihin ja muistaa oma vastuualueensa nojautumatta vain täysin pankin asiantuntija-asemaan.

Ratkaistavaksi tuleekin siis, millaisissa tilanteissa toisen osapuolen katsotaan laiminlyöneen vastuutaan. Luotonantajan kohdalla laiminlyönti kytkeytyy usein tiedonanto- tai selonottovelvollisuuden rikkomiseen, esimerkiksi puutteelliseen maksuvaralaskelmaan tai riittämättömiin varoituksiin luoton riskeistä. Velallisen osalta vastuu taas kytkeytyy lojaliteettivelvoitteeseen antaa totuudenmukaisia tietoja sekä vastuuseen taloutensa ylläpitämisestä. Tutkielman ytimessä on arvioida, missä kohden luotonantajan vastuu huolellisesta luottopäätöksestä päättyy ja mistä alkaa velallisen oma, henkilökohtainen riski taloudellisesta kantokyvystään.

Mikäli osapuolet huolehtivat ainoastaan omasta osuudestaan toisen osapuolen edusta ja velvoitteista välittämättä, luottosuhde muuttuu riskialttiiksi ja siinä toimitaan vastoin vastuullisen toiminnan normeja. Luotonantaja, joka keskittyy vain saataviinsa huomioimatta velallisen aikaisia maksuvaikeuksia, saattaa ajaa velallisen ennenaikaiseen maksukyvyttömyyteen ja aiheuttaa molemmille osapuolille kalliita seuraamuksia. Vastaavasti velallinen, joka optimoi vain omaa lyhyen aikavälin etuaan salaamalla riskejä tai laiminlyömällä puskurien kerryttämisen, vaarantaa koko sopimussuhteen jatkuvuuden ja rikkoo lojaliteettiperiaatetta. Tällainen molemminpuolinen lojaliteetin puute johtaa tilanteeseen, jossa sopimusperusteinen luottamus raukeaa ja sopimussuhde muuttuu kumpaakin osapuolta kuormittavaksi rasitteeksi.

Vastuunjaon täsmällisen noudattamisen ensisijainen tavoite onkin turvata oikeudellinen ennakoitavuus. Kun molemmat osapuolet tunnistavat ja täyttävät velvollisuutensa, nämä kykenevät arvioimaan toimintansa seuraukset ja hallitsemaan riskejä myös ongelmatilanteissa. Luotonantajan huolellinen selonottovelvollisuus ja velallisen rehellinen tiedonantovelvollisuus muodostavat ennaltaehkäisevän suojan, joka minimoi ylivelkaantumisen riskin ja estää sellaisten sopimussuhteiden syntymisen, jotka ovat jo lähtökohtaisesti kestäättömiä.

3 Pankin vastuu

3.1 Luottopäätöksen tekeminen

Luoton myöntäminen edellyttää pankin tekemää luottopäätöstä, joka on omiaan vaikuttamaan luotonantajan luottoriskien hallintaan. LLL 9 luvun 1 §:n mukaan luottolaitos ei saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle. Tämän varmistamiseksi sillä on oltava terveet, kattavat ja tehokkaat strategiat ja menettelytavat, joiden avulla arvioida, seurata ja ylläpitää sisäistä pääomaa. Liian huolimattomien luottopäätösten tekeminen on perinteisesti katsottu voivan johtaa pankin johdon korvausvastuuseen pankkia kohtaan.²⁴

Kuluttajansuojalain ja pankkien luottoriskien hallintaa koskevat määräykset vaativat, että luottoa myönnetään ainoastaan sellaisille asiakkaille, joiden uskotaan todennäköisesti pystyvän hoitaa lainansa asianmukaisesti ja, joilla on kyky selviytyä lainan takaisinmaksusta. Luottokelpoisuuden arviointi on eräs keskeisimmistä pankin vastuualueista, jota laiminlyödessään luotonantaja saattaa menetellä vastoin sille asetettuja velvoitteita.

Huolellisen luottoharkinnan tarkoituksena on antaa velalliselle parempaa suojaa ja vähentää ylivelkaantumisriskiä.²⁵ KSL 7a luvun 11 §:n mukaan luottokelpoisuus on arvioitava kuluttajan tulojen, menojen ja muiden taloudellisia olosuhteita koskevien tietojen perusteella. Sääntelyn tavoitteena on varmistaa, että luotonantaja muodostaa luotettavan ja totuudenmukaisen kokonaiskuvan hakijan taloudellisesta asemasta. Tämän arvion on perustuttava oikeisiin ja varmistettuihin tietoihin, mikä korostaa pankin vastuuta tiedonhankintaprosessissa.²⁶

²⁴ Wuolijoki, 2022, s. 158–159

²⁵ Erityisesti niiden velallisten osalta, joiden maksukyky on jo valmiiksi heikko.

²⁶ Vaikka luottotietojen tarkistaminen on vahva pääsääntö luotonmyönnössä, se ei ole kaikissa tilanteissa välttämätöntä ks. HE 78/2012 vp s. 18. Kyseisessä hallituksen esityksessä on selostettu, mitä seikkoja luotonantajan tulisi vähintäänkin selvittää. Asuntoluotonannossa luottokelpoisuuden arviointi on tosin

Toisaalta huolellisuutta edellyttävät luotonmyöntökäytännöt voivat myös rajoittaa pankkien toimintavapautta ja lisätä niiden hallinnollisia kustannuksia. Voitontavoittelua rajoittaa KSL 7a luvun 10 §:n edellytys, ettei luottoja myöntävän henkilöstön palkkioiden määrä saa olla riippuvainen hyväksytyjen luottohakemusten osuudesta. Pankin luotonmyöntölinjaukset eivät saa houkutella riskinottoon, joka ylittää hyväksyttävän riskitason. Vastavuoroisesti Finanssivalvonta suosittaa, että asuntoluotto hinnoitellaan siten, että asiakastuotto kattaa sopimusten koko voimassaoloajan kaikki kulut ja riskit, mukaan lukien asiakkaiden luottoriskin ja muut toiminnalliset kulut.²⁷

3.2 Hyvä luotonantotapa

Luotonantajan on meneteltävä vastuullisesti luotonannossa.²⁸ Vastuullisuus ei rajoitu ainoastaan tekniseen luottopäätökseen, vaan se koskee luottosuhteen kaikkia vaiheita markkinoinnista ja sopimuksen tekemisestä aina mahdollisten maksuvaikeuksien selvittämiseen saakka. Tämä velvoite asettaa pankille jatkuvan huolellisuusvelvoitteen, joka korostuu asuntoluottojen kaltaisissa pitkäaikaisissa sopimussuhteissa.

Luottojen markkinoinnissa hyvä tapa tarkoittaa ensisijaisesti rehellisyyttä ja avoimuutta. Luotonantaja ei saa vähätellä lainanoton vakavuutta tai luoda vääriä mielikuvia siitä, että luotto ratkaisisi kuluttajan taloudelliset ongelmat. Harhaanjohtavat väitteet luoton edullisuudesta ovat kiellettyjä, samoin kuin yritykset kytkeä luotonotto sosiaaliseen menestykseen. Erityisen tiukkoja rajoituksia sovelletaan haavoittuviin kohderyhmiin eikä markkinointia saa kohdistaa kuluttajiin, joilla on maksuhäiriömerkintä tai joiden oletetaan käyttävän luottoa rahapelipalveluihin. Myös aggressiivinen markkinointi, kuten kuluttajan muistuttaminen käyttämättä olevasta luotosta uuden lainan hakemisen

pakottavampaa kuin esityksessä mainituissa pikaluotoissa ja näin ollen voidaan todeta luottotietojen tarkistamisen olevan välttämätöntä asuntoluottojen kohdalla.

²⁷ FIVA 13/01.00/2017 kohta 28

²⁸ KSL 7 luku 13 § 1 momentti

ulkopuolella, on kiellettyä. Markkinointia ei myöskään saa rakentaa siten, että se heikentää kuluttajan kykyä harkita huolellisesti.²⁹

Luoton myöntämistä edeltää velvollisuus antaa kuluttajalle riittävät ja selkeät tiedot. Luotonantajan on varmistettava, että kuluttaja voi näiden tietojen perusteella arvioida luoton soveltuvuuden omiin tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa. Lisäksi luottoa ei saa myöntää tai markkinoida ehdoin, jotka johtavat kohtuuttomiin kustannuksiin.³⁰

Vastuullisuusvelvoite jatkuu koko luottosuhteen ajan ja sen merkitys korostuu erityisesti maksuvaikeustilanteissa. Kuluttajansuojalain 7 luvun 13 §:n 6 kohta on päivitetty vastaamaan NPL-direktiivin 27 ja 28 artiklojen edellyttämiä säännöksiä asianmukaisista käytänteistä ja sen mukaan luotonantajan on aktiivisesti tarjottava kuluttajalle tietoa ja neuvoja ongelmien syntymisen tai syvenemisen estämiseksi sekä maksukyvyttömyystilanteiden hoitamiseksi. Keskeinen velvoite on tarjota kohtuullisia maksujärjestelyjä luoton takaisinmaksun edistämiseksi silloin, kun se katsotaan asianmukaiseksi kuluttajan takaisinmaksukyky huomioiden. Tämän mahdollistamiseksi luotonantajilla on oltava käytössään asianmukaiset menettelyt ja toimintaperiaatteet.³¹ Maksujärjestelyjen keinoja ovat muun muassa uudesta eräpäivästä sopiminen, luoton kuukausierien pienentäminen, laina-ajan pidentäminen, luottojen yhdistäminen, sopiminen lyhennysvapaista jaksoista sekä koron alentaminen.³²

²⁹ KSL 7 luku 13 § 2 momentti; Ks. KKV/1422/14.08.01.05/2021. Luotonantaja menetteli hyvän luotonantotavan vastaisesti markkinoimalla sosiaalisessa mediassa luoton ottamista taloudenhallintakeinona ja säästövinkeinä.

³⁰ Luottokustannukset eivät saa ylittää pääoman tai nostetun luottoerän määrää; KSL 7 luku 13 § 2 momentti

³¹ Laki kuluttajansuojalain 7 ja 7 a luvun muuttamisesta 165/2025

³² Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2023

3.3 Pankin selonottovelvollisuus

Kuluttajansuojaa koskevaan vastuullisuusveloitteeseen liittyy myös luotonantajan velvollisuus arvioida kuluttajan luottokelpoisuus ennen luottosopimuksen tekemistä.³³ Luottotietolain (527/2007) 6 § mukaan luottotietoina saa käyttää ainoastaan luotettavista lähteistä saatuja tietoja, jotka ovat hakijan maksukykyä tai -halukkuutta asianmukaisesti kuvaavia. Tiedot on hankittava velalliselta itseltään, luottotietorekisteristä tai yleiseen käyttöön tarkoitetuista viranomaisrekistereistä, ellei tiedon käyttöoikeudesta säädetä erikseen laissa. Tämä ei kuitenkaan estä luotonantajaa käyttämästä omia asiakasrekisteritietojaan hakijan maksukäyttäytymisestä ja taloudellisesta asemasta. Pankki voi esimerkiksi varmistaa palkan määrän tai muun maksuhistorian hakijan tilitapahtumista.

Luotonantajan tulee tarkistaa luotonhakijan luottokelpoisuus positiivisesta luottotietorekisteristä, pyytämällä luottotietorekisteriote, joka sisältää ajantasaiset tiedot hakijan tuloista sekä luottojen määristä, tapahtumista ja muutoksista. Rekisterin avulla luotonantajat voivat varmistua hakijan kokonaisvelkatilanteesta, vaikka velkoja olisi myös muissa pankeissa eikä hakija olisi ilmoittanut niitä uutta luottohakemusta tehdessään.

Ilmoittaminen rekisteriin on pakollista, ja uusista luotoista on ilmoitettava viimeistään sopimuksen tekopäivää seuraavana päivänä.³⁴ Maksuviiveet ilmoitetaan rekisteriin, kun maksu on viivästynyt 60 päivää.³⁵ Velan määrän lisäksi luotonantaja saa siten myös käsityksen hakijan maksukäyttäytymisestä.

Kuluttajaluotonmyönnön on LLL 11 b §:n mukaan perustuttava terveisiin ja kirjallisesti määriteltyihin perusteisiin, jotka eivät vaaranna kuluttajien maksukykyä. Liiketoimintamalli ei saa johtaa luottojen myöntämiseen kuluttajille,

³³ KSL 7a luku 11 §

³⁴ Laki positiivisesta luottorekisteristä 739/2022 18–19 §

³⁵ PLuottoL 12 §

joiden maksukyvyttömyysriski on kohtuuttoman korkea. Lisäksi pankilla tulee olla riskiluokitusjärjestelmä maksukyvyttömyysriskien luotettavaan seurantaan ja arviointiin. Luottolaitoksen tulee toimittaa Fivalle valvontaa varten tarvittavat tiedot myöntämiensä luottojen maksuviivästyksistä, järjestämättömistä saamisista, toteutuneista luottotappioista sekä luotonmyöntöhetkellä käytetyistä riskiluokituksista vähintään kerran vuodessa. Tämä auttaa havaitsemaan, kuinka paljon korkean riskin kuluttajille myönnetään luottoja ja kuinka hyvin pankkien riskiluokitusjärjestelmän toimii. Lisäksi raportoinnin avulla voidaan puuttua mahdollisiin riskeihin ajoissa.

Pankin voidaan katsoa toimineen vastuullisesti, jos se on tehnyt huolellisen arvion hakijan tilanteesta ja varmistanut tietojen paikkansapitävyyden asianmukaisesti.³⁶ Positiivisen luottotietorekisterin ja pankin omien asiakastietorekisterien tietojen lisäksi hakijaa voidaan esimerkiksi pyytää toimittamaan palkka- tai eläketodistus tulotietojen varmistamiseksi. Tulotietojen vahvistamiseksi ei siis esimerkiksi riitä vain tietojen oikeellisuuden vahvistaminen allekirjoituksella. Menojen arvioinnissa puolestaan luotonantajan tulisi verrata hakijan menoja samankaltaisten kuluttajien keskimääräisiin elinkustannuksiin. Mikäli pankki joutuu käyttämään luottokelpoisuuden arvioinnissa apunaan tilastollisia arviointimenetelmiä, Finanssivalvonta muistuttaa pankkeja valvottavatiedotteessaan 65/2020, ettei niistä tehtävät johtopäätökset saa johtaa asiakasta syrjivään lopputulokseen. Maksukäyttäytymistä ja luoton takaisinmaksukykyä ennustetaan vertaamalla hakijan tietoja tilastollisesti vastaavan viiteryhmän maksukäyttäytymistietoihin.³⁷ Luotonantaja voi myös edellyttää hakijalta dokumentoitua lisäselvitystä menojen vahvistamiseksi.³⁸

³⁶ KSL 7a luku 11 § momentti 1

³⁷ Finanssivalvonta, 2020

³⁸ HE 77/2016 vp s.57

3.4 Tiedonantovelvollisuus

Luotonantajalla on velvollisuus tarjota kattavat yleistiedot tarjoamistaan luotoista siten, että ne ovat helposti julkisesti nähtävillä.³⁹ Ennen varsinaisen asuntoluottosopimuksen solmimista luotonantajan on annettava kuluttajalle tiedot tarjottavasta lainasta käyttäen ESIS-lomaketta.⁴⁰ Tiedot tulee antaa ilman aiheetonta viivytystä hyvissä ajoin ennen asuntokauppatilaisuutta sen jälkeen, kun kuluttaja on toimittanut tiedot taloudellisesta tilanteestaan sekä lainaan liittyvistä odotuksistaan. Standardoitu lomake pitää sisällään tiedot luotonantajasta ja -välittäjästä, tarjottavasta luotosta, luottokustannuksista, luoton takaisinmaksusta, kuluttajan muista velvoitteista ja hänelle kuuluvista oikeuksista, tarjottavista neuvontapalveluista, sopimusrikkomuksen seuraamuksista sekä oikeussuojakeinoista ja valvontaviranomaisista.⁴¹

Lainan maksuohjelman lyhennyserät tulee laskea nykyisen korkotason lisäksi myös käyttäen valitun viitekoron korkeinta arvoa viimeisen 20 vuoden ajalta. Laskelma auttaa velallista suojautumaan korkoriskiä varten luomalla käsityksen siitä, mitä mahdollinen koronnousu voi hänen kohdallaan merkitä ja tarvittaessa voi kieltäytyä luoton ottamisesta taikka alentaa luottomäärää. Vaikka mahdollinen koronnousu osoittaisi kuluttajan maksukyvyyn olevan heikko kyseisessä tilanteessa, lainsäädäntö ei varsinaisesti kiellä luotonantajaa myöntämästä lainaa. Riskit tulee kuitenkin arvioida huolellisesti vastuullisen luotonannon ja luottoriskien harkinnan mukaisesti.⁴²

Tiedonantovelvollisuus ei pääty lainan myöntämisen jälkeen, vaan luotonantajalla on velvollisuus seurata velallisen taloudellista tilannetta ja tarvittaessa tarjota apua maksuvaikeuksiin. Kuluttajaa tulee tiedottaa mahdollisista riskeistä, kuten korkojen noususta tai muista uhkatekijöistä, eikä luotonantajan tule vain odottaa velallisen itse ottavan yhteyttä mahdollisten vaikeuksien ilmetessä.

³⁹ KSL 7a luku 4 §

⁴⁰ European Standardised Information Sheet

⁴¹ KSL 7a luku 6 §

⁴² Wuolijoki, 2022, s. 161

Viime vuosikymmenten aikana oikeustieteellisessä keskustelussa luotonantajan tiedonanto- ja neuvontavelvoitteiden merkitys on korostunut entisestään. Velvoitteiden monimuotoisuus on kasvanut pelkän rahavelan antamisen sijaan ja laajentunut vastuu on saanut amerikkalaisperäisen termin *lender liability*, jolla tarkoitetaan luotonantajavastuuta.⁴³

3.5 Enimmäisluototussuhde

Pankki saa myöntää asuntovakuudellisia lainoja enintään laissa säädetyn enimmäisluototussuhteen⁴⁴ mukaisesti. Luottolaitos saa myöntää lainaa asunnon hankintaan tai peruskorjaukseen enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta⁴⁵ ja ensiasuntoa ostettaessa 95 prosenttia.⁴⁶ Enimmäisluototussuhdetta koskevalla normilla on makrovakaudelliset tavoitteet ja käytännössä se kannustaa asuntovelallisia säästämään ennakkoon vaadittavan omarahoitusosuuden samalla vähentäen liiallista velkaantumista. Fivalla on oikeus alentaa mainittuja enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksikköä rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien hallitsemiseksi. Fivalla on myös valtuudet antaa tarkempia määräyksiä vakuuksien ja niiden arvon määrittelystä sekä määritellä erityistilanteet, joissa luottolaitos voi poiketa säädettyistä rajoituksista.⁴⁷

⁴³ Wuolijoki, 2022, s.146–147; Niemi 2013a, s.181 esittää, että luotonantajavastuu on pankin sopimukseen, tuottamukseen tai ankaraan vastuuseen perustuvaa korvausvastuuta aiheutetuista taloudellisista vahingoista. Vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää vahingon aiheuttamista ja korvausvastuun perustetta.

⁴⁴ Niin kutsuttu *lainakatto*

⁴⁵ Pankit arvostavat vakuutuskohteen todellista markkina-arvoa matalammaksi, jolloin omarahoituksen osuus saattaa kasvaa suhteessa lainamäärään. Tällä tavalla pankit saavat hallittua omaa asuntoluottoriskiään ja arvostuskäytännön myötä vaadittu enimmäisluototussuhdeprosentti saattaa käytännössä olla huomattavasti lainsäädännön asettamia rajoja matalampi.

⁴⁶ Henkilötakausta ei tässä yhteydessä katsota vakuudeksi

⁴⁷ LLL 15 luku 11 §; Wuolijoki, 2022, s. 60–61

3.6 Luotonmyöntämisestä kieltäytyminen

Pankeilla on velvollisuus tarjota peruspankkipalveluja ⁴⁸ asiakkailleen. Peruspankkipalveluiden tarjoamisvelvoite ei kuitenkaan koske luotonantoa ja pankki voi vapaasti kieltäytyä luottosopimuksen tekemisestä sekä kuluttaja- että yritysasiakassuhteissa, kunhan päätöstä ei olla tehty syrjivin perustein.⁴⁹

KSL 7 a luvun 16 § mukaan luotonhakijalle on ilmoitettava viipymättä luottihakemuksen hylkäämisestä. Hylkäysperuste tulee ilmoittaa kuluttajan pyynnöstä kirjallisesti, kunhan se ei perustu rahanpesulain 26 §:ään. Lisäksi LuottoTL 4:19.6 mukaan hakijalle on ilmoitettava luottotiedon käytöstä, jos hylkääminen perustuu luottotietorekisteristä saatuihin henkilöluottotietoihin. Tämän ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on varmistaa luotonhakuprosessin läpinäkyvyys. Tämä on keskeinen osa kuluttajan oikeusturvaa, sillä se antaa hakijalle mahdollisuuden tarkistaa rekisteritietojen oikeellisuuden ja tarvittaessa korjata mahdolliset virheet. Kuluttajalla on oikeus tietää, mikäli hänen taloudellinen maineensa tai rekisteriin merkitty maksuhäiriö on ollut ratkaiseva tekijä kielteisen päätöksen taustalla. Ilmoituksessa on mainittava käytetty luottotietorekisteri, jotta kuluttaja voi tarkistaa häntä koskevien tietojen oikeellisuuden ja ajantasaisuuden. Pankin vastuu hylkäysperusteiden ilmoittamisesta korostaa myös vastuullista luotonantoa, sillä pankki ei saa tehdä hylkäyspäätöstä mielivaltaisesti, vaan sen on perustuttava objektiiviseen arvioon kuluttajan luottokelpoisuudesta.

Pankkien harkinnanvapaus on erityisen tärkeää asuntolainan kaltaisessa sopimustyyppissä, jossa pankki kantaa riskejä velallisen maksukyvyistä. Luotonantajan tulee tehdä huolellinen riskiarvio ennen luoton myöntämistä, ja sen on oikeus kieltäytyä

⁴⁸ Maksutili, maksupalvelut sekä sähköisen tunnistamisen palvelut

⁴⁹ LLL 15 luku 6 §; Yhdenvertaisuuslaissa (1325/2014) säädetään, että ketään ei saa syrjiä iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden, terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Myös LLL (610/2014) säädetty hyvän pankkitavan vaatimus pitää sisällään sen, että pankki ei saa kieltäytyä asiakassuhteesta syrjivällä perusteella.

luottosopimuksesta, jos riski arvioidaan liian suureksi.⁵⁰ Vastuu ulottuu luotonantajan oman luottoriskin lisäksi vastuuseen estää kuluttajaa ottamasta taloudelliseen kantokykyensä nähden liiallista velkataakkaa.

Jos luotonantaja osallistuu pitkään luottoneuvotteluihin, mutta kieltäytyy myöntämästä luottoa viime hetkellä, luotonantajalle saattaa syntyä korvausvastuu tarpeettomista kustannuksista neuvottelukumppanille. Korvausvastuuta ei kuitenkaan todennäköisesti synny, ellei kieltäytymisen taustalla ole luotonantajan tietoon tullut luottoriskinä kasvattava seikka tai asiakkaalle ei olla neuvotteluissa ilmoitettu luottopäätöksen puuttumisesta. Korvausvastuuta edellyttäisi myös, että luotonhakijalla on ollut perusteltu syy uskoa luottosopimuksen syntyvän ja, että luotonantajan käyttäytymistä voidaan pitää moitittavana olosuhteet huomioon ottaen.⁵¹

FINE pankkilautakunnan ratkaistavaksi tuli vuonna 2019 kysymys siitä, onko pankki antanut asiakkaalle sitovan lainatarjouksen. Ratkaisusuosituksen *FINE-020103* mukaan pankkia suositettiin korvaamaan asiakkaalle aiheutuneet vahingot sitovan lainatarjouksen peruuttamisen myötä, vaikka lainan myöntäminen olisi todennäköisesti luonut olennaisen luottoriskin pankille. Asiakas oli tapauksessa katsonut saaneensa pankilta sitovan lainatarjouksen, jonka myötä hän teki tarjouksen asunnosta. Hänen koeajallansa ollut työsuhteensa kuitenkin päätettiin seuraavana päivänä, minkä takia pankki kieltäytyi myöntämästä luottoa. Asiakas menetti käsirahan, jonka oli sitovan tarjouksen jättämisen myötä maksanut. Pankin mukaan asiakkaan olisi huolellisuusvelvoitteensa mukaisesti täytynyt varmistua lainan saannista ennen sitovan tarjouksen tekemistä ja tehdä tarjous ehdollisena, kuten yleensä markkinoilla on tapana.

⁵⁰ Hallituksen esityksessä 120/2025 ehdotetaan, että luotonantajan tulisi määritellä luottokelpoisuuden arvioinnissa noudatettavat menettelytavat. Myös luottokelpoisuuden arviointivelvollisuutta koskevaa sääntelyä täsmennettäisiin, ja arviointia koskevan sääntelyn noudattamista tehostettaisiin siten, että luotonantajan rikkoessa luottokelpoisuuden arviointia koskevaa velvollisuuttaan kuluttajalla ei olisi velvollisuutta maksaa luoton korkoa eikä muita luottokustannuksia lainkaan.

⁵¹ Varallisuusvoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan Tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa sen mukaan, kuin jäljempänä kyseisessä luvussa säädetään; Wuolijoki, 2022, s.164

Pankkilautakunnan arvioitavaksi tuli, voitiinko pankin katsoa antaneen itseään sitovan asuntolainatarjouksen ja onko mahdollisesti sitovan lainatarjouksen noudattamatta jättämisestä aiheutunut asiakkaalle korvattavaa vahinkoa. Alkuperäisessä tarjouksessa oli pienellä kirjasintyypillä kirjattu, että tarjous ei ollut sitova ja luoton myöntäminen edellytti hyväksytyä luottopäätöstä. Kuitenkin pankin myöhempi viestintä katsottiin muuttaneen tarjouksen luonteen sitovaksi. Pankkilautakunta arvioi kokonaisselvityksen perusteella, että asiakas oli ostotarjousta tehdessään ollut siinä käsityksessä, että pankki oli antanut itseään sitovan lainatarjouksen.

Koska pankkilautakunta katsoi pankin antaneen asiakkaalle sitovan lainatarjouksen, pankin katsottiin olevan vastuussa asiakkaalle syntyneestä vahingosta. Tapaus korostaa, että pankeilla on vastuu siitä, millaisen kuvan ne antavat asiakkaille lainatarjouksen sitovuudesta.

4 Velallisen vastuu

4.1 Velvollisuus täyttää sopimus

Velallisen keskeisin velvoite luottosuhteessa on maksaa takaisin luoton pääoma korkoineen ja muine luottokustannuksineen, ja täten noudattaa sopimussitovuutta.⁵² Velkakirjalain 1 §:n mukaisesta velkasitoumuksen luonteesta seuraa, että velallinen on henkilökohtaisessa vastuussa sitoumuksensa täyttämisestä. Tämä on vastuussa maksukyvyystään sekä lainan myöntämisen edeltävänä että sitä seuraavana aikana, ja siten vastaa velasta koko nykyisellä ja tulevalla omaisuudellaan.⁵³ Täten velallinen kantaa pääsääntöisesti riskin omasta maksukyvyystään ja sen muuttumisesta laina-aikana. Vaikka sääntely tarjoaa kuluttajalle suojaa, se ei poista yksityisoikeudellista vastuuta myönnetyn luoton palauttamisesta. Velallisen vastuu perustuu OikTL 1 §:n mukaiseen tarjousvastaus-mekanismiin, jonka mukaan sopimuksen tekemistä koskeva tarjous ja siihen annettu hyväksyvä vastaus synnyttävät osapuolia sitovan oikeussuhteen. Tämä säädös muodostaa perustan velallisen sopimusoikeudelliselle sitoutumiselle ja siitä johtuvalle suoritusvelvollisuudelle.⁵⁴

Luottosopimukseen kirjattujen veloitteiden lisäksi esimerkiksi vilpittömän mielen suoja, määräajan kulumisen ja maksukyvyttömyys voivat luoda sopimukseen oikeussivuvaikutuksia, jotka rajoittavat tai muokkaavat osapuolten alkuperäisiä oikeuksia ja velvollisuuksia.⁵⁵ Vilpittömän mielen suoja voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanteissa, joissa velallinen on perustellusti luottanut luotonantajan edustajan antamiin tietoihin tai toimivaltaan, vaikka ne poikkeaisivat sopimukseen kirjatusta vakioehdoista. Määräajan kulumisen puolestaan asettaa ajallisen rajan saatavien perinnälle, ja velan vanhentuminen katkaisee luotonantajan oikeuden vaatia suoritusta, mikäli perintätoimiin ei ole ryhdytty laissa säädettyssä ajassa.

⁵² Wuolijoki, 2022, s. 249

⁵³ Täyttämislajiteettivelvoite

⁵⁴ Niemi, 2013a, s.191

⁵⁵ Saarnilehto ja muut, 2012, luku 3

4.2 Luottosopimussuhteen syntyminen

Hyvän luotonantotavan tarkoituksena on kuluttajan aseman vahvistaminen, mutta hyvän tavan normit velvoittavat myös velallista. Velallisen tulee myötävaikuttaa sopimuksen toteutumiseen ja antaa asianmukaiset tiedot taloudellisesta tilanteestaan.⁵⁶ Luotonantajan tarjoama informaatio ja selvittämisvelvollisuus auttavat kuluttajaa arvioimaan lainaan liittyvät riskit ja tekemään harkitun valintapäätöksen lainanotosta.⁵⁷ Velallisella on oikeus neuvotella sopimuksen ehdoista luotonantajan kanssa laina-aikana, ja tehdä niihin muutoksia yhdessä luotonantajan kanssa. Lisäksi asuntovelallisella on oikeus maksaa laina ennenaikaisesti takaisin ja näin lopettaa sopimussuhteen.⁵⁸

Luotonantaja saa valtaosan maksuvalmiutta kuvaavista tiedoista hakijan itsensä täyttämältä luottihakemuksesta. Hakemuksella pyydetään yleisimmin vastaamaan tiedot hakijan sen hetkisistä tuloista, menoista, varallisuudesta, muista luotoista sekä työsuhteen luonteesta. Jotta luotonantaja saa muodostettua luotettavan kuvan hakijan maksukyvyistä, tietojen tulee olla totuudenmukaisia. Asuntoluottojen myönnössä tietojen paikkansapitävyttä on varmistettu lain keinoin velvoittamalla luotonantajaa tarkistamaan tiedot asianmukaisesti.⁵⁹

Kuluttajalla on sopimusvapaus eli vapaus päättää, sitoutuuko hän sopimukseen ja millaisilla ehdoilla hän on valmis sen tekemään.⁶⁰ KSL 7a luvun 15 § mukaisesti kuluttajalla on oikeus peruuttaa luottosopimus 14 päivän kuluessa sen solmimisesta tai siitä, kun hän on saanut sopimuskappaleen tiedot. Peruuttamisilmoitus on tehtävä pysyvällä tavalla esimerkiksi kirjallisesti. Luotonantaja saa periä korkoa ajalta, kun luotto oli jo käytössä, ja saadut varat on palautettava 30 päivän kuluessa peruutusilmoituksesta.

⁵⁶ Niemi, 2013b, s. 838–839

⁵⁷ Niemi, 2013b, s. 832–833

⁵⁸ Niemi, 2013a, s. 188

⁵⁹ Wuolijoki, 2022, s. 159; KSL 7a luku 11 § 1 momentti

⁶⁰ Niemi, 2013a, s. 188

Jos kuluttaja ei palauta varoja määräajassa, peruuttaminen raukeaa ja sopimus jää voimaan. Peruuttamisoikeus on poikkeus yleiseen *pacta sunt servanda*⁶¹ -periaatteeseen. Se on olemassa juuri siksi, että asuntolainan kaltaisessa monimutkaisessa ja pitkäkestoisessa velkasuhteessa kuluttajalle halutaan antaa aikaa harkita sen varmistamiseksi, että hän on täysin ymmärtänyt velvoitteensa ja sopimukseen liittyvät riskit.

Osapuolilla tulisi olla yhtäläiset edellytykset arvioida sopimuksen riskejä, mikä tarkoittaa käytännössä informaatioasymmetrian tasoittamista. Oikeudellisesti ongelmallinen tilanne syntyy, mikäli sopimuksessa viitataan vakioehtoihin ilman, että niiden sisältöä yksilöidään tai selvitetään kuluttajalle riittävästi.⁶² Sopimuslojaliteetti voidaan monesti pelkistää yhdenvertaisuuden näkökulmasta tiedonantovelvollisuuteen.⁶³ Jos toisella osapuolella on merkittävää tietoa, jota toisella ei ole, sopimusosapuolten välinen tasapaino järkkyy. Kuluttajaluottosuhteessa tämä asymmetria on tyypillisesti luotonantajan eduksi, mutta lojaliteettiperiaate asettaa velvoitteita myös velalliselle.

Kuluttajan lojaliteettivelvollisuus alkaa jo luotonhakuprosessissa ennen varsinaisen sopimuksen solmimista, jossa velallisen tiedonantovelvollisuus konkretisoituu. Jotta luotonantaja voi täyttää lakisääteisen velvollisuutensa arvioida kuluttajan luottokelpoisuutta, on velallisen annettava totuudenmukaiset ja riittävät tiedot taloudellisesta tilanteestaan, kuten tuloistaan, muista veloistaan ja varallisuudestaan. Koska vain velallinen tietää taloutensa todellisen laidan, hänellä on velvollisuus kertoa myös seikoista, jotka voivat vaarantaa takaisinmaksun. Salaamalla tai antamalla olennaisesti vääriä tietoja velallinen rikkoo lojaliteettivelvoitettaan, mikä voi johtaa luottoehtojen perusteella luoton eräännyttämiseen.⁶⁴

⁶¹ Sopimukset on pidettävä

⁶² Niemi, 2013a, s. 188–189

⁶³ Saarnilehto ja muut, 2012, *Yhdenvertaisuus*

⁶⁴ Niemi, 2013a, s. 190

Velallisen tiedonantovelvollisuus jatkuu luottosuhteen syntymisestä sen loppuun saakka. Kuluttajalla on velvollisuus tiedottaa luotonantajaa maksukykynsä muutoksista riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta hänelle voidaan antaa KSL 7 luvun 13 § 2 momentin mukaisesti tietoja ja neuvoja maksuvaikeuksien syvenemisen estämiseksi ja sopivan ratkaisun löytämiseksi. Vastuun laiminlyönniksi voidaan katsoa tilanne, jossa velallinen antaa luotonantajalle puutteellisia tai virheellisiä tietoja taloudellisesta tilanteestaan tai ei ilmoita sellaisista olennaisista muutoksista, kuten tulojen vähenemisestä tai menojen kasvusta, jotka vaikuttavat hänen kykyynsä suoriutua luotosta.⁶⁵ Luottosuhteen aikana velallisen tulee ilmoittaa luotonantajalle maksukykyyn vaikuttavien seikkojen lisäksi myös lainan vakuuden arvoon vaikuttavista tekijöistä.

Asuntolainat ovat pääsääntöisesti vakuudellisia lainoja, jolloin ostettava kohde pantataan lainan vakuudeksi. Tämä vakuusasetelma luo velalliselle erityisen huolellisuusvelvoitteen, joka ulottuu pelkkää maksuvelvollisuutta pidemmälle. Koska asunnon arvo turvaa velkojan saamisoikeutta, velallisen on huolehdittava vakuuden säilymisestä ja sen arvoon vaikuttavista seikoista koko sopimussuhteen ajan. Velallisen lojaliteettivelvoitteeseen kuuluu asunnon pitäminen sellaisessa kunnossa, ettei sen arvo alene tavanomaista kulumista enemmän. Merkittävät vauriot tai muutokset, jotka vaikuttavat vakuuden realisointiarvoon, voivat vaarantaa luotonantajan vakuusturvan. Sopimusehdoissa velallinen veloitetaan tyyppillisesti vakuuttamaan kohde sekä ilmoittamaan merkittävistä vahingoista luotonantajalle.

Lojaliteettiperuste asettaa siis rajat velallisen toiminnalle. Se estää velallista hyödyntämästä sopimusasemaansa tai vakuutena olevaa kohdetta epärehellisesti velkojan vahingoksi. Tämä korostaa sopimusoikeuden yleistä periaatetta, jonka mukaan osapuolen on toimittava vilpittömässä mielessä ja vastattava tekemistään sopimuksista ehtojen mukaisesti. Vaikka asuntoluottosuhde perustuu molemminpuoliseen luottamukseen ja pankin tiedonantovelvollisuuteen, velallisen vastuulla on perehtyä saamiinsa tietoihin ja tehdä harkittuja ratkaisuja. Pankin on hyvän pankkitavan

⁶⁵ Niemi, 2013b, s. 839

mukaisesti tarjottava kattavat tiedot luottoehdoista ja vaihtoehdoista, mutta velallisen velvollisuutena on hyödyntää näitä tietoja ymmärtääkseen sitoumuksensa vaikutukset. Luottolaitos- ja kuluttajansuojalaki suojaavat velallista harhaanjohtavalta markkinoinnilta, mutta eivät poista velallisen omaa vastuuta sopimuksen sisällön hyväksymisestä.⁶⁶

4.3 Maksuvaikeudet

Lainan myöntämisen jälkeen luotonantaja ei merkittävästi vaikuta velallisen maksukykyyn. Velallinen on itse vastuussa tehtävistään päätöksistä ja mahdollisista muutoksista maksukyvyssään. Velallisen on suositeltavaa harkita keinoja suojautua maksukykyriskejä vastaan, joista luotonantaja on velvollinen tiedottamaan.⁶⁷ Tällaisilla suojatoimilla velallinen voi vaikuttaa maksukyvyn säilymiseen muuttuvissakin olosuhteissa.

Velallisen ensisijainen vastuu on noudattaa luottosopimuksen ehtoja ja suorittaa maksut sovituksessa aikataulussa.⁶⁸ Maksun olennainen viivästyminen katsotaan vakavaksi sopimusrikkomukseksi, jonka perusteella luotonantajalla on yleensä oikeus irtisanoa luotto ennen aikaisesti. Jos velallinen ei suorita erääntynyttä saatavaa vapaaehtoisesti, käynnistyy perintäprosessi.

KSL 7 luvun 33 § mukaan luotonantaja saa vaatia erääntymättömiä maksueriä, ottaa tavaran takaisin tai käyttää muita erityisseuraamuksia vain, jos kuluttajan maksuviivästys

⁶⁶ FINE:n ratkaisusuositus PKL 733/09 Säästämissopimus.

⁶⁷ Kuluttajansuojalain 7a luku säätelee asunto-omaisuuteen liittyviä luottoja koskevista neuvontapalveluista. Neuvontapalvelulla tarkoitetaan henkilökohtaista suositusta kuluttajalle, erityisesti asuntoluottoon tai asuntovakuudelliseen kuluttajaluottoon liittyen. Pankit eivät voi tarjota tätä neuvontapalvelua, vaan oikeus on rajattu luotonvälittäjille, joita ei kuitenkaan toimi asuntoluottomarkkinoilla Suomessa. Sääntelyn tavoitteena on varmistaa objektiivinen neuvonta ja kattava ohjeistus luoton valinnassa. Pankki ei saa antaa henkilökohtaisia suosituksia kuluttajalle liittyen asuntoluottoihin. Sääntely voi rajoittaa pankkien mahdollisuuksia tarjota erityyppistä henkilökohtaista neuvontaa, kuten rahoitettavan asuntokaupan vakuusjärjestelyjä koskevaa neuvontaa.

⁶⁸ Niemi, 2013a, s. 188

on kestänyt vähintään kuukauden ja maksu on edelleen suorittamatta. Asuntolainan eräännyttämisen edellytyksenä on, että maksuviivästyksen on kestettävä vähintään kuukausi ja rästissä olevan summan on oltava vähintään kymmenen prosenttia lainan alkuperäisestä määrästä, viisi prosenttia lainan alkuperäisestä määrästä, jos viivästys käsittää useamman kuin yhden maksuerän tai luotonantajan koko jäännössaatava. Mikäli rikkomus koskee muuta kuin maksua, luotonantaja voi vaatia seuraamuksia vain, jos kuluttajan sopimusrikkomus on olennainen.

Asuntolainasuhteessa olennaisen sopimusrikkomuksen käsite on pitkälti säännelty kuluttajansuojalaissa, mikä poikkeaa perinteisestä sopimuksenpurkuoikeudesta. Olennaisuutta arvioidaan lojaliteettiperiaatteen kautta tarkastelemalla, onko velallisen toiminta sellaista, ettei luotonantajalta voida kohtuudella edellyttää sopimussuhteen jatkamista. Olennaisen maksuviivästyksen lisäksi olennaisia sopimusrikkomuksia ovat esimerkiksi tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti sekä vakuuden vaarantaminen. Tiedonantovelvollisuuden olennaiseksi laiminlyönniksi voidaan katsoa tilanne, jossa velallinen on tietoisesti antanut harhaanjohtavia tietoja, joilla on ollut ratkaiseva vaikutus luottopäätökseen. Jos oikeat tiedot olisivat olleet käytettävissä, luotonantaja ei olisi solminut sopimusta kyseisin ehdoin tai lainkaan. Myös vakuuden arvon tahallinen tai törkeän huolimaton heikentäminen voidaan katsoa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi. Esimerkiksi asunnon jättäminen vakuuttamatta tai sen rakenteellinen vaurioittaminen rikkoo sopimuksen tarkoitusta turvata velkojan saatava.

Pitkäaikaisissa sopimuksissa velallisen maksukyky voi muuttua äkillisesti esimerkiksi työttömyyden tai sairastumisen vuoksi, vaikka luottosuhde perustuu oletukseen sopimuksen noudattamisesta. Sopimusoikeudellisen lojaliteettiperiaatteen mukaan sopijapuolen on toiminnassaan otettava kohtuullisessa määrin huomioon myös vastapuolen perustellut edut. Tämän takia velalliselta edellytetään aktiivista myötävaikutusta, jotta sopimuksella tavoiteltu päämäärä ja takaisinmaksu toteutuvat muuttuneista olosuhteista huolimatta.⁶⁹ Velallisen katsotaan laiminlyövän vastuutaan,

⁶⁹ Niemi, 2013b, s. 838–839

jos hän ei toimi yhteistyössä luotonantajan kanssa luoton takaisinmaksun saavuttamiseksi, laiminlyö myötävaikutusvelvollisuutensa eli ei edistä sopimuksen toteutumista omilla toimillaan tai ei ota huomioon luotonantajan etua tilanteissa, joissa se olisi kohtuudella mahdollista.⁷⁰

Hyvän luotonantotavan⁷¹ periaatteisiin kuuluu, että velallinen ottaa viipymättä yhteyttä luotonantajaan maksuvaikeuksien ilmetessä. Ennakoiva yhteydenotto on edellytys sille, että kestäviä maksujärjestelyjä voidaan rakentaa ennen tilanteen eskaloitumista. Velallisen on osallistuttava aktiivisesti maksuaikataulujen muutoksista käytäviin neuvotteluihin. Hänen vastuullaan on hyödyntää luotonantajan tarjoamaa ohjeistusta ja hakeutua tarvittaessa riippumattoman velkaneuvonnan piiriin talouden hallinnan vakauttamiseksi. Velallisen vastuun laiminlyöntinä voidaan pitää sitä, ettei hän ota yhteyttä luotonantajaan maksuvaikeuksien syntyessä tai syventyessä, jotta mahdollisista maksujärjestelyistä voitaisiin sopia.

Velallinen kantaa vastuun maksujen laiminlyönnin seurauksista, kuten viivästyskoroista, perintäkuluista ja mahdollisista maksuhäiriömerkinnöistä. Passiivisuus maksuvelvoitteiden hoidossa voi johtaa luoton erääntymiseen, vaikka kuluttajansuojalain 7 luvun 34 §:n mukaan luotonantaja ei saa eräännyttää luottoa maksuviivästyksen vuoksi, jos viivästykset johtuvat esimerkiksi työttömyydestä tai sairastumisesta. Tämä niin sanottu sosiaalinen suorituseste ei kuitenkaan tarkoita automaattista maksuvapautusta tai velallisen vapautumista kaikesta vastuusta. Suoja-asetelman aktivoituminen edellyttää velalliselta lojaliteettiperiaatteen mukaista aktiivista myötävaikutusta. Velallisen on kyettävä osoittamaan viivästyksen johtuvan nimenomaan hänestä riippumattomasta sosiaalisesta suoritusesteestä, mikä korostaa hänen tiedonantovelvollisuuttaan maksuvaikeuksien alkaessa.

⁷⁰ Niemi, 2013b, s. 839

⁷¹ KSL 7 luku 13 §

Mikäli velallinen pysyy passiivisena eikä informoi luotonantajaa esteen laadusta, luotonantajalla on oikeus olettaa kyseessä olevan tavanomainen maksuviivästys, joka oikeuttaa eräännyttämisprosessin aloittamiseen. Lisäksi on huomattava, että sosiaalinen suoritusestekään ei suojaa eräännyttämiseltä rajattomasti. Jos viivästys muodostuu luotonantajan kannalta kohtuuttoman pitkäksi tai se vaarantaa saatavan perinnän lopullisesti, luotonantajalla voi olla oikeus eräännyttämiseen suojaimekanismista huolimatta.

Perintäprosessia sääntelee laki saatavien perinnästä, jonka ytimessä on hyvän perintätavan noudattaminen. Hyvän perintätavan mukaisesti velkojan on suhtauduttava velalliseen asiallisesti ja vältettävä aiheuttamasta tälle tarpeettomia haittoja tai kuluja. Erityisesti asuntoluottosuhteissa, joissa lojaliteettiperiaate korostuu, perintä on nähtävä viimesijaisena keinona. Ennen luoton lopullista eräännyttämistä ja vakuuden realisointia luotonantajalla on KSL 7 luvun 13 §:n mukainen velvollisuus pyrkiä neuvottelemaan velallisen kanssa maksuvaikeuksien ratkaisemiseksi. Mikäli vapaaehtoiset järjestelyt tai maksumuistutukset eivät tuota tulosta, perintä etenee oikeudelliseen perintään. Tällöin sopimusrikkomuksen seuraukset konkretisoituvat. Velallinen vastaa perinnästä aiheutuvista kuluista, ja viime kädessä luotonantajalla on oikeus hakea suoritus saatavalleen panttina olevan asunnon pakkorealisaatiosta. Perintävaiheessakin velallisen tiedonantovelvollisuus säilyy. Lojaliteetti edellyttää velallisen myötävaikuttavan selvitystyöhön, jotta vakuuden arvo ei laske tarpeettomasti ja jotta molempien osapuolten vahingot pysyvät mahdollisimman pieninä.

KSL 7 luvun 35 § mukaan, jos luotto eräännytetään etuajassa, kuluttajalta ei saa periä luottokustannuksia siltä ajalta, joka jää käyttämättä. Perustamiskulut luotonantaja saa kuitenkin periä kokonaisuudessaan. Eräännyminen astuu voimaan aikaisintaan neljän viikon kuluttua ilmoituksesta. Jos kuluttajaa on jo aiemmin huomautettu asiasta, aika on kaksi viikkoa. Jos kuluttaja hoitaa maksun tai korjaa rikkomuksen asetetun määräajan kuluessa, eräännyminen raukeaa ja sopimus jatkuu entisellään. Asetettu määräaika antaa velalliselle mahdollisuuden välttää sopimussuhteen purkautumisen ja kodin

menettämisen uhan, mikäli kyseessä on tilapäinen maksuhäiriö. Erääntymisen raukeaminen osoittaa lainsäätäjän pyrkimyksen säilyttää sopimussuhde ensisijaisena vaihtoehtona.

Yllättävien henkilökohtaisten muutosten lisäksi korkea inflaatio voi vaikuttaa moniin kustannuksiin, kuten kulutustavaroiden hintoihin, asuntokustannuksiin ja korkokuluihin, ja inflaatiolla voikin olla merkittäviä vaikutuksia velallisen maksukykyyn. Erityisesti silloin, kun inflaatio johtaa yleiseen hintojen nousuun nopeammin kuin tulot kasvavat, kuluttajien voi olla vaikeampi selviytyä veloistaan ja muista elinkustannuksistaan. Tämä voi heikentää myös lainan takaisinmaksukykyä. Inflaatio voi lisäksi vaikuttaa lainasta perittävään korkoon. KSL 7 luvun 24 § mukaan korko saa muuttua, jos se perustuu sopimuksessa yksilöityyn, julkiseen ja luotonantajasta riippumattomaan viitekorkoon. Kuluttajalle on ilmoitettava korkomuutoksesta ennen sen voimaantuloa ja ilmoituksessa on yksilöitävä uusi maksuerä sekä mahdolliset muutokset maksuaikataulussa.

KSL 7 luvun 2 momentin 6 kohdassa edellytetään luotonantajaa antamaan maksuviivästystilanteessa kuluttajalle tietoja ja neuvoja maksuvaikeuksien syntymisen tai syvenemisen estämiseksi sekä tilanteen hoitamiseksi. Lisäksi kohta velvoittaa luotonantajaa tarjoamaan kuluttajalle kohtuullisia maksujärjestelyjä luoton takaisinmaksun edistämiseksi, jos niiden tarjoamista voidaan pitää asianmukaisena kuluttajan takaisinmaksukyky ja muut olosuhteet huomioon ottaen.

Asuntolainasopimukseen sisältyy tyypillisesti tiettyä joustonvaraa, edellyttäen että luotto on alun perin mitoitettu kestävästi velallisen todellisen maksukyvyn mukaisesti. Uusien asuntolainojen takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta⁷², joten laina-aikaa ei ole mahdollista pidentää loputtomiin ja sen myötä saada helpotusta maksuerien suuruuteen. Velallisen maksukyvyn heikkeneminen voi siis hankaloittaa lainan takaisinmaksusta selviytymistä eivätkä pankin tarjoamat mahdolliset lainamuutokset, kuten laina-ajan pidentäminen tai lyhennysvapaan myöntäminen, aina ole riittäviä apukeinoja. Tällöin

⁷² Valtioneuvosto, 2023

korostuu ennaltaehkäisevän luottokelpoisuusarvioinnin merkitys ja velallisen lojaliteettivelvoite reagoida muutoksiin viipymättä, jotta maksukyvyyn vaikeudet eivät muodostu sopimussuhteen jatkumisen kannalta ylitsepääsemättömäksi.

4.4 Lainamuutoskeinot

4.4.1 Lyhennysvapaa

Lainan lyhennystapa vaikuttaa osaltaan mahdollisten lainamuutosten toimivuuteen. Tasalyhenteisessä lainassa jokainen lyhennyserä on pääoman osalta yhtä suuri ja, koska lainapääoma pienenee tasaisesti, myös koron osuus laskee jokaisen maksun myötä. Tämän myötä lainanhoitokulut pienenevät laina-ajan edetessä. Annuiteettilainassa lainan maksuerä on alussa vakio. Koron muuttuessa maksuerän suuruus muuttuu, mutta laina-aika pysyy samana. Alussa koron osuus on suuri ja lyhennyksen osuus pieni, mutta suhde kääntyy loppua kohden päinvastaiseksi.⁷³ Kiinteässä tasaerä lainassa kuukausierä pysyy samana koko laina-ajan, mutta korkojen muuttuessa laina-aika muuttuu.

Jos velallinen hakee lainallensa maksuvaikeuksien ilmetessä lyhennysvapaata, lainan lyhennystapa osoittaa, miten muutos näkyy käytännössä. Kiinteän tasaerälainan kohdalla lyhennysvapaa pidentää laina-aikaa, joten muutos tuo hetkellistä helpotusta, muttei ratkaise pitkällä aikavälillä ongelmaa. Lyhennysvapaa on väliaikainen ratkaisu myös muiden lyhennystapojen kohdalla. Annuiteettilainassa laina-ajan alussa korkojen osuus on suuri ja siksi pelkkä lyhennysvapaa ei välttämättä tuo merkittävää helpotusta kuluihin. Tasalyhenteisessä lainassa on samat ongelmat kuin kahdessa edeltävässä. Alussa korkojen osuus on suuri ja lyhennysvapaan pitäminen pidentää laina-aikaa.

Yleisimmin käytössä olevassa annuiteettilainassa lyhennysvapaan pitämistä seuraa myöhemmin korkeammat maksuerät. Koska laina perustuu siihen, että se tulee

⁷³ Kilpailu- ja kuluttajavirasto, n.d.

maksetuksi tiettyyn päivään mennessä, lyhennysvapaan pitäminen nostaa tulevia maksueriä niin paljon, kun lyhennyksiä jätettiin maksamatta, jotta laina tulee edelleen sovittuun aikaan mennessä maksetuksi.

4.4.2 Laina-ajan pidentäminen

Maksuerät pienentyvät, kun laina-aikaa venytetään. Jos laina-aika on jo lähemmäs 25 vuotta, pankki voi olla vastahakoinen muutoksen tekemisessä, vaikka takaraja onkin 30 vuotta. Velallisen tulee ymmärtää hakemansa muutoksen vaikutukset lainalle. Laina-ajan pidentäminen lisää korkokustannusten kokonaismäärää ja kasvattaa täten lainasta aiheutuvia kokonaiskustannuksia.

Tasalyhenteisessä lainassa ja kiinteässä tasaerälainassa laina-ajan muutos ei ole niin selkeä muutos kuin annuiteetilainassa, jossa viimeinen maksupäivä on kirjattu sopimukseen. Korkojen muuttuessa laina-aika lasketaan aina uudelleen, jotta sovitut maksuerät pysyvät ennallaan. Näin ollen laina-aika voi pidentyä itsestään korkoprosentin kasvaessa. Vastaavasti korkoprosentin pienentyessä laina-aika saattaa lyhentyä. Mikäli lainan haluaa saada maksetuksi tiettyyn päivään mennessä, myös maksutavan muuttaminen esimerkiksi edellä mainittuun annuiteetilainaan voi tulla sopivaksi vaihtoehdoksi.

4.4.3 Korkomuutokset

Suomessa asuntolainojen yleisin viitekorko on Euribor 12 kk. 12 kuukauden viitekorko määrittää koron vuodeksi kerrallaan, tarjoten ennustettavuutta talouden menoihin. Muita lyhyempiä käytössä olevia euriborkorkoja ovat 6 kuukauden, 3 kuukauden sekä 1 kuukauden euriborit.⁷⁴ Kuluttajien kiinnostus lyhyempiä viitekorkoja kohtaan nousee

⁷⁴ Tammikuussa 2025 uusista asuntolainoista lähes 96 % sidottiin euriboreihin

näiden ollessa vuoden euriborin tasoa alhaisempia. Lokakuussa 2023 kiinnostus lyhyempiä euriborkorkoja kohtaan oli korkeimmillaan ja yli puolet euriborsidonnaisista lainoista sidottiin näihin.⁷⁵

Vaikka lyhyemmät viitekorot saattavat herättää mielenkiinnon edullisuutensa puolesta, tulee huomioida, että pankki veloittaa usein palvelumaksun tehtävästä lainamuutoksesta. Lisäksi esimerkiksi 1 kuukauden euriborin ollessa käytössä lainan viitekorko muuttuu joka kuukausi ja seuraavan kuukauden maksuerää on mahdotonta tietää etukäteen. Tämä asettaa velallisen omalle aktiivisuudelle lisävaatimuksia ja hänen tulee olla valmistautunut myös korkeampiin kuukausieriin.

4.5 Tiedonantovelvollisuus

Tiedonantovelvollisuuden tarkoituksena on tasapainottaa osapuolten välistä informaatioasymmetriaa, mikä supistaa tiedonsaajan selonottovelvollisuutta. Jos luotonantaja tai velallinen laiminlyö velvollisuutensa antaa olennaisia tietoja, hän kantaa tästä täyden vastuun. Laiminlyöntiä ei voida kuitata väittämällä, että toisen osapuolen olisi tullut olla aktiivisempi tiedon hankinnassa. Selonottovelvollisuus ei siten kata asioita, jotka vastapuoli on nimenomaisesti veloitettu ilmoittamaan.⁷⁶

Vastuunjako määräytyy asuntoluottosuhteessa tiedonantovelvollisuuden ensisijaisuuden kautta. Mikäli luotonantaja tai velallinen laiminlyö velvollisuutensa antaa olennaisia tietoja, hän kantaa tästä täyden riskin. Laiminlyöntiä ei voida kuitata vetoamalla vastapuolen passiivisuuteen tiedonhankinnassa, eikä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönyt osapuoli voi yleensä vapautua vastuustaan väittämällä, että toisen osapuolen olisi tullut havaita puute omatoimisesti. Esimerkiksi luotonantajan laiminlyödessä velvollisuutensa ilmoittaa olennaisesta sopimusehdosta,

⁷⁵ Suomen Pankki, 2025

⁷⁶ Tiedonantovelvollisuuksien lisääminen supistaa selonottovelvollisuutta ja päinvastoin; Niemi, 2013a, s.195

se vastaa laiminlyönnistä riippumatta siitä, olisiko velallinen voinut havaita ehdon itse tutustumalla vakioehtoihin.

Tämä korostaa kummankin osapuolen lojaliteettiperiaatteen mukaista myötävaikutusvelvollisuutta. Jotta luotonantaja voi täyttää oman tiedonantovelvollisuutensa ja suorittaa asianmukaisen luottokelpoisuusarvioinnin, velallisen on tarjottava riittävät ja totuudenmukaiset pohjatiedot taloudellisesta tilanteestaan.

Velallisen osalta tiedonantovelvollisuus konkretisoituu erityisesti luottosuhteen perustamisvaiheessa sekä olosuhteiden olennaisesti muuttuessa. Luotonhakijalla on velvollisuus ilmoittaa totuudenmukaisesti tuloistaan, menoistaan, varallisuudestaan sekä muista taloudellisista velvoitteistaan. Koska luotonantajan riskienhallinta ja lakisääteinen arviointivelvollisuus perustuvat näihin tietoihin, katsotaan velallisen passiivisuus tai harhaanjohtavan tiedon antaminen suoraan lojaliteettiperiaatteen vastaiseksi toiminnaksi, joka voi horjuttaa koko sopimussuhteen perustaa.

5 Asuntolainan vakuus

5.1 Panttaus

Luoton vakuuksilla tarkoitetaan velallisen luotonantajalle antamaa panttia, jonka tarkoituksena on turvata saatavan suoritus siinä tapauksessa, ettei velallinen kykene täyttämään maksuvelvollisuuttaan sopimuksen mukaisesti.⁷⁷ Koska velallisen tulevaisuuden maksukykyyn liittyy aina epävarmuustekijöitä, pelkkä velkakirjalain mukainen henkilökohtainen vastuu nykyisellä ja tulevalla varallisuudella ei yleensä tarjoa riittävää turvaa asuntoluottojen kaltaisissa suurissa lainasummissa.

Panttioikeus tuo velkojalle suojaa pantatun omaisuuden omistajanvaihdoksilta eli riskiltä siitä, että omaisuus kuluu muuhun kuin velkojan saatavan maksamiseen. Velallisen maksuvaikeustilanteessa panttioikeus tuottaa velkojalle etuoikeusaseman saada pantatusta omaisuudesta maksu ennen muita velkojia ja velkoja tulee aina saamaan saatavalleen vähintään sen maksun, mitä saadaan vakuus myymällä.⁷⁸

Luotonantajan näkökulmasta vakuuksilla on suora yhteys rahoituslaitosten lakisääteisiin vakavaraisuusvaatimukseen. Vakuudet toimivat keskeisenä riskienhallinnan välineenä, sillä ne pienentävät pankin kantamaa luottoriskiä ja alentavat siten suoraan kyseistä luottoa kohden varattavaa riskipainotettua pääomavaadetta. Hyväksyttävä ja laadukas vakuussuoja mahdollistaa pankille tehokkaamman oman pääoman käytön, mikä parantaa pankin yleistä luotonantokykyä ja vakavaraisuusasemaa.

Asuntolainan vakuutena toimii yleensä itse ostettava asunto. Koska kyseessä on reaalivakuus⁷⁹, jonka arvo on altis markkinoiden heilahteluille, pankin on suoritettava huolellinen arvonmääritys varmistaakseen riittävän vakuusmarginaalin jo lainan

⁷⁷ Niemi, 2013a, s. 277

⁷⁸ Koulou & Lindfors, 2013

⁷⁹ Henkilökohtainen ja rajoitettu vakuus (vrt. henkilövakuus, jossa vakuuden antaja on vastuussa velasta koko omaisuudellaan)

myöntöhetkellä. KSL 7a luvun 13 § mukaan luotonantajan tulee määritellä vakuusmuodot, jotka se hyväksyy vakuudeksi ja tämän on varmistettava, että vakuuden arviointi suoritetaan riippumattomasti. Arvio on säilytettävä viiden vuoden ajan siitä, kun luotto on kokonaisuudessaan erääntynyt maksettavaksi.

Ostettavan asunnon käypä arvo on hinta, jolla kohde todennäköisesti vaihdettaisiin vapailla markkinoilla toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Riskienhallinnan näkökulmasta luotonantaja kuitenkin soveltaa käypään arvoon varovaisuusperiaatetta ja laskee kohteelle lainoitusarvon, joka on tyypillisesti 70–75 prosenttia käyvästä arvosta. Pankin oma, pidättyväinen vakuusarvostus johtaakin usein huomattavasti tiukempaan luotonantoon kuin mihin LLL 15:11 mukainen enimmäisluototussuhde itsessään velvoittaisi. Siinä missä enimmäisluototussuhde asettaa sääntelyllisen ylärajan luototukselle, pankin sisäinen lainoitusarvo toimii käytännön työkaluna, jolla varmistetaan, että myönnettävä luotto on linjassa pankin vakavaraisuustavoitteiden ja riskinkantokyvyn kanssa.⁸⁰

Luotonantaja saa saatavalleen panttioikeuden avulla vähintään sen maksun, mitä saadaan vakuus myymällä, sillä panttioikeus tuottaa haltijalleen suojatun etuoikeuden saada rahamääräinen suoritus vakuuskohteen arvosta. Panttioikeus syntyy julkivarmistuksella, jonka myötä osakekirja tai panttikirja siirretään pankin nimiin. Pelkkä panttauksesta sopiminen ei siis riitä luotonantajaa saamaan kaikki panttioikeuteen kuuluvat edut.⁸¹

5.2 Velallisen selonotto- ja huolehtimisvelvollisuus

Asunnon taikka kiinteistön ostajalla on laissa säädetty selonottovelvollisuus. Tämä tarkoittaa, että ostajan on ennen kaupantekoa tutustuttava asuntoon huolellisesti.

⁸⁰ Wuolijoki, 2022, s.61

⁸¹ Wuolijoki, 2023, s. 63

Tämän voidaan olettaa havaitsevan helposti nähtävissä olevat viat tarkastaessaan asuntoa ennen kaupan tekoa. Pääsääntöisesti kuitenkin riittää, että ostaja tarkastaa kohteen normaalia huolellisuutta noudattaen. Kaupan kohteen tarkastamisen lisäksi ostajan tulee tutustua huolellisesti kohteeseen liittyviin asiakirjoihin. Mikäli ostaja laiminlyö selonottovelvollisuutensa, hän menettää oikeutensa vedota sellaiseen virheeseen, joka olisi ollut havaittavissa huolellisessa tarkastuksessa.⁸²

Luotonantaja vaatii asuntolainalle vakuuden ensisijaisesti luottoriskin hallitsemiseksi ja varmistaakseen, että myönnetty laina kohdistuu oikeaan käyttötarkoitukseen suhteessa kohteen todelliseen arvoon. Vakuus toimii panttina, ja sen avulla voidaan oikeusjärjestyksen keinoin varmistaa maksun saanti, mikäli velallinen laiminlyö maksuvelvoitteensa. Vastaavasti velallisen intressinä usein puolestaan nostaa lainaa mahdollisimman vähän ja maksaa kohteesta vain se kauppahinta, mikä on minimiedellytys. Huolellisesti tehty kohteen kunnon kartoitus tulee myös tarpeeseen, jotta varmistuttaisiin siltä, ettei kohteen arvon alentumat tai virheet paljastu kauppatilaisuuden ja lainannoston jälkeen, jolloin lainaa olisi nostettu kohteen todellista arvoa enemmän.

Vastuu ei pääty lainan nostoon, vaan velallista koskee jatkuva huolehtimisvelvoite koko laina-ajan. Täten asunnon arvon ylläpito on velallisen vastuulla, ja asunnon kunnossapitoon panostamalla voi varmistaa vakuuden arvon säilymisen. Velallinen edellytetään usein vakuuttamaan asunto laina-ajan aikana esimerkiksi tulipalojen tai vesivahinkojen varalta. Jos vakuutusta ei olla otettu, velallinen saattaa joutua itse korvausvelvolliseksi. Vakuudesta huolehtimisesta voidaan sopia lainaehdoissa.

Jos velallinen ei pysty pitämään huolta vakuudesta tai sen arvo laskee merkittävästi, velkoja voi vaatia velalliselta maksua ennen velan erääntymistä. Tämä oikeus koskee tilanteita, joissa kiinteistö on fyysisesti vahingoittunut tai sen arvo on alentunut olennaisesti, esimerkiksi tulipalon, luonnonkatastrofin tai omistajan vahingollisten

⁸² Asuntokauppalaki 6 luku 12 §; Maakaari 2 luku 22 §

toimenpiteiden seurauksena. Arvon heikkenemisen on oltava merkittävä velkojan erääntymättömän saatavan kannalta. Lisäksi ennenaikaisen perimisoikeuden edellytyksenä on maakaaren mukaan aina kiinteistön vahingoittuminen. Velkoja ei voi periä saataviaan etukäteen, jos vakuusarvon heikkeneminen johtuu esimerkiksi kiinteistöjen yleisen markkinahinnan alenemisesta.⁸³

Vakuusarvon alentuminen voi olla ongelmallista velalliselle myös muussa kuin vahingoittumisen yhteydessä. Arvon alentuminen voi johtaa siihen, että vakuus ei enää kata koko velan määrää ja tällöin velkoja voi vaatia lisävakuuksia tai velan maksamista. Normaalin arvon laskun perusteella pankki ei kuitenkaan voi vaatia lisävakuuksia yksityisasiakkaalta, ja vakuusarvon alentumisen perusteet tulee arvioida tapauskohtaisesti. Vakuusarvon alentuminen on yksi riskitekijä, jonka vuoksi on tärkeää harkita huolellisesti, mitä omaisuutta käyttää lainalle ja ymmärtää miten vakuusarvoa arvioidaan.⁸⁴

FINE:n ratkaisuosituksessa PKL 6/14 velallinen oli käsittänyt pankin vakuuttaneen juuri hankitun kiinteistönsä. Kun kiinteistö paloi eikä palovakuutusta ollutkaan, kysymykseen tuli, onko velallisen pankille velkansa vakuudeksi panttaaman omaisuuden vakuuttaminen pankin vai velallisen vastuulla. Velallinen vaati pankkia antamaan anteeksi kohteeseen otetut lainat, sillä velkakirjojen allekirjoitustilanteessa hänellä itsellään ei ollut vakuutusta, mutta pankin koneella luki *Lähivakuutus* palovakuutuksen kohdalla. Vaikka velallinen on käsittänyt tekstin tarkoittavan sitä, että pankki olisi palovakuuttanut kiinteistön, pankkilautakunta ei pitänyt todennäköisenä, että pankki olisi antanut rutiininomaisissa lainaneuvotteluissa harhaanjohtavaa tietoa kohteen vakuuttamisesta. Asiakas oli ensiasunnon ostaja, joten hänellä ei ollut aikaisempaa tietoa toiminnasta, mutta siitä huolimatta asiakkaan virheellinen käsitys ei katsottu johtuvan pankin tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Tapaus korostaa molemminpuolista huolellisuusvelvoitetta ja velallisen olisi tullut vähintäänkin varmistaa

⁸³ Maakaari 12.4.1995/540

⁸⁴ Finanssivalvonta, 2018

vakuuden olemassaolo ennen luottamista siihen, että pankki olisi vastoin tavallisia toimintatapoja sen hoitanut.

5.3 Vakuuden arvostus

Suomalaisessa asuntoluotonannossa on tapahtunut merkittävä rakenteellinen muutos vuosituhaten vaihteen pankkikriisin seurauksena. Ennen kriisivuosia vallinnut vakuuskeskeinen rahoitusmalli korosti reaali- vakuuden arvoa luotonmyönnön ensisijaisena kriteerinä. Tästä on sittemmin siirrytty maksukykyperusteiseen rahoittamiseen, jossa keskiöön on noussut hakijan jatkuva todellinen kyky suoriutua velvoitteistaan koko laina-ajan.

Mikäli luottopäätös perustettaisiin edelleen takaisinmaksukyvyyn sijasta vakuuksien markkina-arvoon, lähtökohta olisi kestävämpi sekä yksilön että rahoitusjärjestelmän kannalta. Vakuuspainotteinen luotonanto hämärtää hakijan taloudellisen kantokyvyn rajat ja altistaa tämän ylivelkaantumiselle. Vaikka vakuus turvaa pankin saatavia realisointitilanteessa, se ei poista maksuvaikeuksien aiheuttamia vaikeuksia velalliselta. Nykyaikaisessa sääntely-ympäristössä korostetaan, että vakuus on ainoastaan luoton viimesijainen takaisinmaksulähde, kun taas ensisijainen takaisinmaksu on aina voitava suorittaa hakijan käytettävissä olevista tuloista.

Vakuuksien arvostamisen merkitys on korostunut entisestään vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen, mikä on johtanut pankkeja koskevan sääntelyn huomattavaan tiukentumiseen. Tämän kehityksen myötä pankeilta vaaditaan nykyään entistä tarkempaa ja varovaisempaa otetta vakuuksien arvon määrittämiseen, jotta sekä rahoitusjärjestelmän vakaus että yksittäisen luoton turvaavuus voidaan varmistaa. Kriisin seurauksena yksityishenkilöiden maksuhäiriöt lisääntyivät jälleen voimakkaasti samalla, kun kotitalouksien velkaantuminen kiihtyi. Tämä johti maksuhäiriöpolitiikan linjausten uudelleenarviointiin, jolloin painopiste siirtyi velallisen yksipuolisesta vastuusta velkojan

vastuulliseen luotonantoon. Muutoksen päätavoitteena on kuitenkin säilynyt velkaongelmien ennaltaehkäiseminen jo luotonmyöntövaiheessa.⁸⁵

LLL 15 luvun 11 §:ssä säädetään enimmäisluototussuhteesta, jolla pyritään hillitsemaan kotitalouksien velkaantumista. Käytännössä sääntely sitoo myönnettävän luoton määrän annettujen vakuuksien arvoon. Luotonantaja saa lähtökohtaisesti myöntää asuntolainaa enintään 90 prosenttia vakuuksien luottohetken mukaisesta käyvästä arvosta. Ensiasunnon ostajien kohdalla sääntely on joustavampi, ja enimmäismäärä on asetettu 95 prosenttiin.⁸⁶ Sääntelyn ensisijainen tavoite onkin turvata koko rahoitusjärjestelmän vakautta varmistamalla kotitalouksien velkaantumisen kohtuullisuutta ja edistämällä asunnon ostajien ennakkosäästämistä, enemmän kuin säädellä yksittäisen asuntolainan mitoitusta yksittäisessä velkasuhteessa.⁸⁷

Lisääntyneen sääntelyn myötä luotonantajille on asetettu lisääntyvissä määrin huolehtimisvelvollisuuksia etenkin kuluttajaluotoissa. Ennen luoton myöntöä velkojan tulee varmistua velallisen luottokelpoisuudesta muun muassa tulotietojen ja positiivisen luottotietorekisterin tietojen perusteella. Nykyisin lainanmyöntöhetkellä arvioidaan siis ensisijaisesti hakijan maksukykyä ja vasta toissijaisesti käytettävissä olevia vakuuksia.

Vakuuksien käyttöasteella on vaikutuksia muun muassa velkaantumiskapasiteettiin, rahoituksen hintaan ja muiden velkojien asemaan. Huolellisesti arvioidut vakuudet ovat edelleen olennainen osa asuntolainojen myöntämistä, ja niillä on merkittävä rooli sekä luotonantajalle että velalliselle. Koska vakuuksien tarkoituksena on suojata luotonantajaa mahdollisilta luottotappioilta, niiden asianmukainen arviointi on keskeinen tekijä luottomarkkinoiden vakauden ylläpitämisessä.

⁸⁵ Asplund & Vauhkonen, 2024

⁸⁶ Finanssivalvonnalla on merkittävä ohjausvalta ja se voi makrotaloudelliseen vakautteen perustuvista syistä kiristää näitä rajoja alentamalla niitä enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä markkinatilanteen niin vaatiessa.

⁸⁷ Wuolijoki, 2022, s. 60–61

Asuntojen hintojen vaihteluilla ja mahdollisilla laskusuhdanteilla on suora vaikutus vakuuksien arvoihin. Vakuusarvo onkin sovittu prosenttiosuus lainaksi tulevan asunnon arvosta, ja se seuraa asuntojen markkina-arvon muutoksia. Finanssivalvonnan mukaan pankkien on huolehdittava siitä, että vakuusarvot pysyvät riittävällä tasolla koko lainaajan, erityisesti pitkäaikaisten asuntolainojen osalta.⁸⁸ Tämä varmistaa, että vakuudet ovat riittävät myös mahdollisissa markkinavaihteluissa tai asuntojen arvon laskiessa.

Asuntoluottoa myöntävä pankki arvioi kiinteistön tai asunto-osakkeiden vakuusarvon käyttämällä varmuusmarginaalia, joka vähennetään kohteen käyvästä arvosta. Tyypillisesti pankit hyväksyvät asunnon vakuusarvoksi noin 70–75 prosenttia sen käyvästä arvosta. Tällä tavoin pankki turvaa sen, että lainan takaisinmaksu ei vaarannu, vaikka vakuudet jouduttaisiin realisoimaan. On kuitenkin tärkeää huomata, että normaalin arvon laskun perusteella pankki ei voi vaatia lisävakuuksia yksityisasiakkaalta.

89

Asuntojen reaalihintojen lasku voi olla yksi seuraus korkeasta inflaatiosta, ja tämä voi vaikuttaa sekä asuntolainan vakuusarvoihin että velallisen taloudelliseen tilanteeseen. Suomen asuntomarkkinoilla asuntojen hintojen vaihtelu on tunnettua, ja luotonantajat joutuvatkin huolellisesti arvioimaan vakuuksien riittävyyttä tällaisissa markkinaolosuhteissa. Näin ollen vakuuksien arviointi on keskeinen osa pankkien toimintaa, jotta voidaan turvata luottomarkkinoiden vakaudesta ja ehkäistä riskejä sekä luotonantajan että velallisen kannalta.

Pitkällä aikavälillä asuntojen hinnat ovat kuitenkin nousseet erityisesti kasvukeskuksissa. Tämä on yhtäältä kasvattanut asunnonostajien lainatarpeita, mutta toisaalta nostanut kotitalouksien asuntovarallisuuden arvoa.⁹⁰ Vakuusarvojen nousu asettaa luotonantajille korostuneen velvollisuuden harjoittaa kriittistä ja realistista vakuusarvostusta. Jotta

⁸⁸ Finanssivalvonta, 2025

⁸⁹ Niemi, 2013a, s. 280

⁹⁰ Putkuri, 2018

menneiden vuosien kriiseiltä vältyttäisiin tulevaisuudessa, pankkien tulee voida erottaa tilapäinen markkinaoptimismi ja mahdolliset hintakuplat kohteen pitkän aikavälin kestävästä arvosta.

Enimmäisluototussuhteen mukaan vakuuden arvostus perustuu käypään arvoon, jolla tarkoitetaan todennäköistä luovutushintaa markkinoilla. Luotonantajan ja velallisen välisessä vastuunjaossa tämä tarkoittaa, että luotonantaja vastaa siitä, että vakuusarvostus on suoritettu huolellisesti ja asiantuntemuksella. Jos pankki arvioi vakuuden arvon perusteettoman korkeaksi, se voi houkutella velallisen ottamaan tämän maksukykyyn nähden liian suuren luoton, mikä on ristiriidassa kuluttajansuojalain mukaisen vastuullisen luotonannon periaatteen kanssa.

Velallinen puolestaan kantaa riskin vakuuden arvon mahdollisesta laskusta tulevaisuudessa. Vaikka asunnon arvo on noussut ostohetkellä, velallinen on vastuussa siitä, että vakuus säilyy riittävänä suhteessa lainapääomaan. Mikäli markkinahinnat laskevat ja syntyy vakuusvaje, velallinen pysyy edelleen henkilökohtaisesti vastuussa koko velasta, vaikka vakuuden realisointiarvo ei enää riittäisi sen kattamiseen.

Vakuuden arvostukseen liittyvä rajanveto tiivistyykin varovaisuusperiaatteeseen. Pankit soveltavat sisäisessä riskienhallinnassaan usein huomattavasti tiukempia lainoitusarvoja kuin mitä lainakatossa säädetty 90 prosentin raja sallisi. Tiukalla vakuusarvostuksella pankki suojaa molempia osapuolia vakuusvajeelta, jota pienikin markkinakorjaus voisi muutoin aiheuttaa. Kasvukeskusten korkea hintataso korostaa tämän puskurin merkitystä, sillä euromääräiset tappiot voivat nousta merkittäviksi, vaikka prosentuaalinen hinnanlasku olisi maltillinen.

Luotonantajalla on oikeus ja valvontasääntelyn puitteissa myös velvollisuus seurata vakuusarvojen kehitystä koko lainasuhteen kestoajan. Tämä seuranta on välttämätöntä pankin vakavaraisuuden ja riskienhallinnan varmistamiseksi. Samalla luotonantajan

tiedonantovelvollisuus korostuu ja sen on viestittävä velalliselle selkeästi vakuusarvojen muutoksista ja niiden vaikutuksista tämän taloudelliseen asemaan.

6 Luoton perintä

6.1 Hyvä perintätapa

Perintälain 4 § säädetyn hyvän perintätavan tarkoituksena on suojata velallista kohtuuttomilta toimintatavoilta ja turvata vastuullinen velkasuhteen hoitaminen. Perinnän keskeisenä periaatteena on kieltä käyttää velallisen kannalta sopimattomia tai painostavia menetelmiä, ja luotonantajalla on lakisääteinen velvollisuus suhtautua myötämielisesti vapaaehtoiisiin maksujärjestelyihin. Tätä sääntelyä täydentävät kuluttajansuojalain 2 ja 7 luvun määräykset.

Hyvä perintätapa edellyttää ennen kaikkea totuudellisuutta ja avoimuutta. Velalliselle ei saa antaa harhaanjohtavia tai totuudenvastaisia tietoja maksuviivästysten seurauksista, kuten uhata perusteettomasti välittömällä ulosotolla tai muilla pakkotoimilla, jos niille ei ole laillista perustetta.⁹¹ Lisäksi perinnästä ei saa aiheutua velalliselle kohtuuttomia tai tarpeettomia kustannuksia, ja kaiken toiminnan on tähdättävä tehokkuuteen ilman, että velalliselle aiheutetaan tarpeetonta haittaa.⁹² Vastuunjaon näkökulmasta hyvä perintätapa velvoittaa luotonantajan toimimaan aktiivisesti ja neuvotellen eikä luotonantaja saa näin ollen passiivisesti odottaa kulujen kasvamista, vaan sen on pyrittävä löytämään velallisen kanssa ratkaisuja maksuvaikeuksien hallitsemiseksi. Myös velallisen yksityisyyden suoja on koskematon eikä perintätoimia ei saa kohdistaa siten, että ne loukkaavat velallisen henkilökohtaista elämää tai saattavat velkatilanteen sivullisten tietoon.⁹³

Perinnän laillisuus kytkeytyy itse saatavan olemassaoloon ja oikeellisuuteen. Hyvän perintätavan vastaista on vaatia suoritusta saatavasta, joka on jo vanhentunut, suoritettu tai muusta syystä lakannut olemasta voimassa.⁹⁴ Tämä korostaa luotonantajan vastuuta

⁹¹ Perintäl 4 § 2 momentti

⁹² Perintäl 4 § 3 momentti

⁹³ Perintäl 4 § 4 momentti

⁹⁴ Perintäl 4 § 5 momentti

omien järjestelmiensä ja tietojensa ajantasaisuudesta. Koko perintäprosessin ajan luotonantajan ja perintää hoitavan tahon on muistettava kuluttajansuojalain 7 luvun mukainen erityisvelvoite, jonka mukaan maksuviivästystilanteissa tavoitteena on aina ensisijaisesti kestävä ja vastuullinen ratkaisu, joka huomioi kuluttajan taloudellisen kantokyvyn ja pyrkii välttämään velkaongelmien syvenemistä. Siinä missä velallinen kantaa ensisijaisen vastuun velan takaisinmaksusta, luotonantajalla on siis korostunut vastuu perintäprosessin asianmukaisuudesta. Hyvä perintätapa toimiikin jatkeena vastuulliselle luotonannolle, sillä se estää asiantuntijaosapuolta hyödyntämästä velallisen vaikeaa taloudellista asemaa ja korostaa pankin roolia vakauden ylläpitäjänä myös vaikeissa tilanteissa.

6.2 Luoton eräännyttäminen

Luoton ennenaikainen eräännyttäminen on äärimmäinen toimenpide, joka merkitsee koko loppuvelan lankeamista kerralla maksettavaksi. Koska tämä aiheuttaa velalliselle usein huomattavia taloudellisia vaikeuksia, kuluttajansuojalaki säätelee eräännyttämisen perusteita ja aikatauluja hyvin tarkasti. Lainsäädännön tavoitteena on estää kohtuuttomat seuraukset vähäisten tai satunnaisten maksuviivästysten perusteella ja velvoittaa luotonantaja noudattamaan hyvää luotonantotapaa myös kriisitilanteissa.⁹⁵

Kuluttajansuojalain mukaan luotonantajalla on oikeus eräännyttää luotto vasta, kun tietty viivästyksen kesto ja määrällinen kynnys ylittyvät. Pääsääntöisesti viivästyksen on tultava vähintään kuukauden mittaiseksi.⁹⁶ Tämän lisäksi viivästyneen määrän on oltava vähintään kymmenen prosenttia luoton alkuperäisen kertaluoton määrästä tai viisi prosenttia, jos kyse on useasta erästä koostuvasta luotosta. Sosiaalisen suojan varmistamiseksi laki mahdollistaa eräännyttämisen myös silloin, kun olennainen viivästys

⁹⁵ Wuolijoki, 2022, s. 234

⁹⁶ KSL 7 luku 33 § 1 momentti

on kestänyt yli kuusi kuukautta, vaikka edellä mainitut prosenttiperusteiset rajat eivät täytyisikään.

Lainsäädäntö suojaa velallista erityisesti silloin, kun maksuviivästys johtuu hänestä riippumattomista, yllättävistä syistä. Luotonantajalla ei ole oikeutta eräännyttää luottoa, jos viivästys on seurausta niin sanotusta sosiaalisesta suoritusesteestä, kuten sairastumisesta, työttömyydestä tai muusta vastaavasta seikasta.⁹⁷ Hyvän luotonantotavan mukaisesti luotonantajan on ensisijaisesti pyrittävä neuvottelemaan vapaaehtoisista maksujärjestelyistä. Tässä neuvotteluprosessissa on kuitenkin säilytettävä realismi, sillä liian pitkään jatkuva toimimattomien ratkaisujen etsiminen voi lopulta kääntyä velallisen haitaksi kasvavien korkojen ja kulujen muodossa.

Eräännyttämisprosessi vaatii luotonantajalta täsmällistä viestintää. Eräännyttäminen voi astua voimaan aikaisintaan neljän viikon kuluttua siitä, kun eräännyttämisilmoitus on lähetetty velalliselle.⁹⁸ Tänä aikana velallisella on vielä mahdollisuus torjua eräännyttäminen maksamalla viivästyneet erät. On myös huomattava, että luottosopimuksen ehdot voivat tarjota kuluttajalle lakia parempaa suojaa. Jos sopimuksessa on sovittu kuluttajalle suotuisammista ehdoista, luotonantajan on noudatettava niitä. EU-direktiivien edellyttämä läpinäkyvyys vaatii, että luottosopimuksessa on selkeä ja ymmärrettävä kuvaus prosessista, joka johtaa sopimuksen päättämiseen.

6.3 Rajanveto

Pankilla on jatkuva huolellisuus- ja tiedonantovelvoite, joka korostuu erityisesti silloin, kun velallisen tilanne vaikeutuu. Jos pankki on toiminnallaan myötävaikuttanut riskin toteutumiseen, esimerkiksi antamalla virheellistä tietoa tai jättämällä huomiotta

⁹⁷ KSL 7 luku 34 §

⁹⁸ KSL 7 luku 35 § 2 momentti

velallisen varhaiset yhteydenotot maksuvaikeuksista, sen oikeus eräännyttää luotto voi vaarantua.

Rajanveto kulkeekin siis siinä, onko pankki toiminut hyvän tavan mukaisesti. Hyvä perintätapa edellyttää, että pankki ei saa passiivisesti odottaa vakuuden realisointia, vaan sen on aktiivisesti tarjottava neuvontaa ja maksujärjestelyjä. Jos eräännyttäminen tehdään ilman asianmukaista neuvotteluyhteyttä tai ennakoitavaa varoitusprosessia, se voidaan katsoa kohtuuttomaksi, vaikka muodolliset eräännyttämisperusteet täytyisivätkin.

Vastavuoroisesti velallinen kantaa ensisijaisen vastuun sopimususkollisuudesta. Velallisen keskeinen velvollisuus on huolehtia takaisinmaksun ohella vakuuden säilymisestä ja ilmoittaa viipymättä maksukykyynsä vaikuttavista muutoksista. Oikeudellinen rajanveto tiukentuu velallisen kohdalla silloin, kun kyseessä on huolimattomuus. Esimerkiksi vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönti tai vakuuden tietoinen huonontaminen ovat sellaisia olennaisia sopimusrikkomuksia, jotka antavat luotonantajalle oikeuden suojata saataviaan eräännyttämisen kautta.

Kuitenkin KSL 7 luvun 33 § asettaa tässäkin kohtaa suojamekanismin, jonka mukaan eräännyttäminen maksuviivästyksen vuoksi vaatii yleensä vähintään 10 prosentin laiminlyöntiä luoton kokonaismäärästä ja kuukauden mittaista viivästystä. Tämä lainsäädännöllinen raja on luotu suojaamaan kuluttajaa tilapäisiltä maksuvaikeuksilta ja varmistamaan, ettei koti mene alta suhteettoman pienen rikkomuksen vuoksi.

Rajanveto velallisen ja luotonantajan välillä perustuu ennakoitavuuteen. Velallisen on voitava luottaa siihen, että prosessi etenee lakisääteisten muistutusten ja varoitusten kautta, antaen aikaa taloudellisen tilanteen korjaamiseen. Luotonantajan on puolestaan voitava luottaa siihen, että vakuus säilyttää arvonsa velallisen huolenpidon ansiosta.

Jos tämä luottamus rikkoutuu pankin virheellisen menettelyn vuoksi, vastuu vahingosta siirtyy luotonantajalle. Tällöin pankki ei voi vedota velallisen sopimusrikkomukseen, jos se on itse luonut olosuhteet, joissa velallinen ei ole voinut täyttää velvoitteitaan. Oikeudenmukainen lopputulos vaatii siis molempien osapuolten toiminnan kriittistä tarkastelua suhteessa hyvään perintä- ja pankkitapaan.

7 Vastuunjaon konkretisoituminen

7.1 Luotonantaja

Luotonantajalla on vastuu varmistaa luotonhakijan luottokelpoisuus ja maksukyky ennen lainan myöntämistä eikä vastuu päätyy lainan myöntämiseen. Erityisesti pitkäaikaisissa luotoissa, luotonantajalla on velvollisuus seurata velallisen taloudellista tilannetta ja tarvittaessa tarjota apua maksuvaikeuksiin.

Luotonantaja seuraa automatisoidun teknologian avulla, maksetaanko lyhennykset ajallaan. Ensimmäiset merkit maksuvaikeuksista näkyvät yleensä viivästyneinä eräpäivinä tai siinä, että asiakas käyttää luottolimiittinsä jatkuvasti loppuun. Lisäksi luotonantajat saavat tietoa asiakkaan muista veloista ja niiden hoidosta positiivisen luottotietorekisterin kautta. Jos rekisteri näyttää, että asiakas on ottanut huomattavasti lisää velkaa muualta, se toimii hälytysmerkkinä samoin kuin tieto uusista maksuhäiriöistä.

Hyvä luotonantotapa edellyttää aktiivista otetta myös laina-ajan kuluessa, eikä luotonantajan tulisi vain odottaa, että velallinen ottaa itse yhteyttä mahdollisissa vaikeuksissa. Jos vaikeuksia ilmenee tai niiden uhka on tiedossa, luotonantajan tehtävänä on pyrkiä aktiivisesti löytämään ratkaisuja, joilla turvataan luoton takaisinmaksu ja vältetään velallisen tilanteen kohtuuton vaikeutuminen.

Käytännössä avun tarjoaminen alkaa usein ennakoivalla yhteydenotolla heti ensimmäisten maksuviivästysten tai muiden riskimerkkien ilmaantuessa. Luotonantajan on tällöin selvitettävä tilanteen taustat ja arvioitava, onko kyseessä tilapäinen vai pysyvämpi maksukyvyyn heikentyminen. Keskeisin työkalu on maksuohjelman joustava muuttaminen, mikä voi tarkoittaa esimerkiksi lyhennysvapaiden kuukausien myöntämistä tai laina-ajan pidentämistä. Laina-ajan pidentäminen pienentää kuukausittaista maksuerää, mikä usein auttaa velallista pitkällä aikavälillä, vaikka se kokonaiskustannuksia hieman nostaisikin.

Rahallisten järjestelyjen lisäksi luotonantajalla on korostunut neuvontavelvollisuus. Sen on annettava asiakkaalle tietoa erilaisista tavoista hallita velkaantumista ja ohjattava tämä tarvittaessa ulkopuolisen avun piiriin. Tämä sisältää tiedottamisen esimerkiksi julkisesta talous- ja velkaneuvonnasta, Takuusäätiön palveluista tai kunnallisesta sosiaalisesta luototuksesta. Hyvän luotonantotavan mukaisesti velkojan on pyrittävä sopimaan maksujärjestelyistä ensisijaisesti vapaaehtoisesti ja välttämään raskaiden perintätoimien tai ulosoton käynnistämistä niin kauan kuin yhteistyö velallisen kanssa on mahdollista.

Luotonantajan vastuulla on myös tiedottaa velalliselle mahdollisista riskeistä, kuten korkojen noususta tai muista taloudellisista uhkatekijöistä. Selkeä ja avoin viestintä auttaa velallista ymmärtämään paremmin oman taloudellisen tilanteensa ja tekemään tarvittavia muutoksia. Tiedonantovelvollisuus aktivoituu merkittäväällä tavalla jo markkinointi- ja tarjousvaiheessa, jolloin luotonantajan on esitettävä asiakkaalle selkeästi luoton kustannukset ja ehdot. Erityisen kriittistä on kuitenkin jatkuva tiedottaminen muuttuvista taloudellisista uhkatekijöistä. Keskeisin näistä on korkoriski. Pitkäaikaisissa luotoissa, kuten asuntolainoissa, pienikin muutos viitekoroissa voi vaikuttaa merkittävästi velallisen maksukykyyn. Luotonantajalla onkin velvollisuus havainnollistaa korkotason nousun vaikutuksia esimerkiksi herkkyyksianalyyysien avulla, jotka osoittavat euroina, kuinka paljon kuukausierä nousisi koron nousussa tietyllä prosenttiyksiköllä.

Korkoriskin ohella luotonantajan on viestittävä vakuusriskistä ja yleisestä ylivelkaantumisesta. Vakuusriski korostuu tilanteissa, joissa vakuutena olevan omaisuuden, kuten asunnon, arvo laskee suhteessa jäljellä olevaan lainapääomaan. Tämä voi muodostua esteeksi asunnon vaihdolle tai johtaa vaatimuksiin lisävakuuksista. Luotonantajan on seurattava näitä kehityskulkuja ja informoitava asiakasta, jotta tämä ei tekisi taloudellisia päätöksiä puutteellisen tiedon varassa. Seurantavelvollisuus toteutuu nykyisin tehokkaasti myös positiivisen luottotietorekisterin kautta, josta luotonantaja

näkee reaaliaikaisesti asiakkaan kokonaisvelkaantumisen asteen, vaikka asiakas ei siitä itse aktiivisesti raportoisikaan.

7.2 Sääntelykehys

Kuluttajan oikeussuoja luotonantajan rikkoessa vastuullisen menettelyn velvoitteita rakentuu useista toisiaan täydentävistä elementeistä, jotka ulottuvat sopimusehtojen sovittelusta viranomaisvalvontaan ja vahingonkorvausvastuuseen. Lainsäädännön, kuten kuluttajansuojalain 7 luvun ja perintälain 4 §, tarkoituksena on vahvistaa luotonantajan vastuullista menettelyä luottosuhteen kaikissa vaiheissa.

Keskeinen oikeussuojakeino on sopimusehtojen sovittelu, mikäli luotonantaja laiminlyö velvollisuutensa. Jos etukäteen laadittu sopimusehto johtaa huomattavaan epätasapainoon kuluttajan vahingoksi tai on hyvän tavan vastainen, tuomioistuin voi sovittaa ehtoa kuluttajansuojalain tai oikeustoimilain perusteella.⁹⁹ Kuluttajariitatilanteissa näyttötaakka on luotonantajalla ja sen on pystyttävä osoittamaan dokumentoidusti, että neuvonta on suoritettu ja riskit on käyty läpi selkeästi. Jos tätä näyttöä ei ole, sopimusehtoja voidaan sovittaa velallisen eduksi, mikä voi tarkoittaa esimerkiksi kertyneiden kulujen tai viivästyskorkojen kohtuullistamista tai jopa poistamista.

Vastuullisuuteen kuuluu myös se, että luotonantaja antaa riittävät ja selkeät selvitykset luoton soveltuvuudesta kuluttajan tarpeisiin. Mikäli luotonantaja laiminlyö velvollisuutensa seurata tilannetta tai varoittaa riskeistä, se voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi, jos velallinen pystyy osoittamaan kärsineensä taloudellista vahinkoa nimenomaan tiedonpuutteen vuoksi. Esimerkiksi tilanteessa, jossa asiakas on ottanut riskialttiin luoton, jota hän ei olisi ottanut, jos riskit olisi kuvattu totuudenmukaisesti, luotonantaja voi joutua kantamaan osan vahingosta.

⁹⁹ KSL 4 luku 2 § 3 momentti; Niemi, 2013b, s. 832

Perintälainsäädännössä korvausvelvollisuus on säädetty ankaraksi, eikä se edellytä virheen tahallisuutta, vaan riittää, että menettely on ollut virheellistä ja aiheuttanut kuluja velalliselle.

Viranomaiset, kuten kuluttaja-asiamies ja Finanssivalvonta,¹⁰⁰ valvovat luotonantajien toimintaa kokonaisuutena. Valvontaviranomaisilla on käytössään keinoja, kuten kiellot ja uhkasakot sekä julkiset varoitukset ja toimiluvat. Kuluttaja-asiamies voi kieltää hyvän tavan vastaisen markkinoinnin tai perinnän ja asettaa kiellon tehosteeksi uhkasakon, jonka tuomitsemisesta päättää markkinaoikeus.

Lisäksi laiminlyönneistä voidaan asettaa julkisia huomautuksia, varoituksia tai jopa vaatia lainvastaisen toiminnan lopettamista kokonaan ja toimiluvan peruuttamista. Tahallinen hyvän perintätavan rikkominen tai harhaanjohtavien tietojen antaminen markkinoinnissa voi johtaa vakavimmillaan jopa rikosoikeudelliseen prosessiin.¹⁰¹

Vastuullinen tiedottaminen ja jatkuva seuranta palvelevat myös luotonantajan omaa etua. Tunnistamalla asiakkaan maksuvaikeudet ja taloudelliset riskit ajoissa, luotonantaja voi tarjota apua ennen kuin tilanne kärjistyy luottotappioksi. Hyvä luotonantotapa velvoittaakin luotonantajan antamaan maksuviivästystilanteissa neuvoja maksuvaikeuksien hoitamiseksi ja suhtautumaan vastuullisesti maksujärjestelyihin. Näin lainsäädännön asettama huolehtimisvelvoite luo tasapainon, jossa velallisen talous pysyy hallinnassa ja luotonantajan riski pysyy ennakoitavana.

Vaikka viranomaiset eivät yleensä puutu yksittäisiin riitoihin, ne hyödyntävät kuluttajapalautetta valvonnassaan. Kuluttaja voi hakea ratkaisusuositusta myös Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE:stä tai viedä asiansa yleiseen tuomioistuimeen.

¹⁰⁰ KSL 7 luku 51 §

¹⁰¹ Niemi, 2013b, s. 831

7.3 Velallinen

Velallisen vastuu korostuu erityisesti maksukyvyyn ylläpitämisessä ja mahdollisissa muutostilanteissa. Lainan myöntämisen jälkeen luotonantaja ei voi suoraan vaikuttaa velallisen maksukykyyn, vaan lainanottaja on itse vastuussa tekemistään ratkaisuksista, jotka vaikuttavat maksukykyyn. Pysyvästi tai pitkäaikaisesti maksukykyyn vaikuttavia muutostilanteita ovat tyypillisesti työttömyys tai lomautus, pitkäaikainen sairastuminen, avo- tai avioero sekä perheenlisäys. Myös yleinen elinkustannusten nousu tai yllättävät suuret menot, kuten kodin rikkoutunut tekniikka, voivat horjuttaa maksukykyä.

Näissä tilanteissa velallisen on toimittava viipymättä. Vastuullinen toiminta tarkoittaa, että velallinen tekee realistisen laskelman uudesta taloudellisesta tilanteestaan ja ottaa yhteyttä luotonantajaan mieluiten jo ennen kuin ensimmäinenkään maksuerä on erääntynyt. Mitä aikaisemmassa vaiheessa neuvottelut aloitetaan, sitä enemmän pankilla on työkaluja käytettävissään. Velallisen ilmoitusvelvollisuus ei ole vain sopimustekninen seikka, vaan se on edellytys sille, että luotonantaja voi täyttää oman auttamisvelvollisuutensa.

Kun muutoksista sovitaan, neuvottelut keskittyvät tyypillisesti maksuohjelman joustavuuteen. Osapuolet voivat sopia esimerkiksi lyhennysvapaista jaksoista, jolloin velallinen selviytyy pelkillä koroilla ja kuluilla, tai laina-ajan pidentämisestä, mikä laskee kuukausittaista maksuerää ja helpottaa arjen kassavirtaa. Sovittavien asioiden ytimessä on uuden, realistisen maksusuunnitelman luominen, joka tasapainottaa velallisen elinkustannukset ja velanhoidon. Sekä luotonantajaa että velallista voidaan velvoittaa huolehtimaan vastuualueistaan kirjaamalla sopimukseen selkeät ehdot, joissa luotonantaja sitoutuu kohtuullisiin perintäkuluihin ja joustoon, kun taas velallinen sitoutuu uuteen aikatauluun maksuhäiriömerkinnän tai luoton eräännyttämisen uhalla.

Mikäli yhteistä sopimusta ei kuitenkaan synny tai neuvotteluyhteys katkeaa, tilanne etenee perintälain ja viranomaisprosessien mukaisesti. Jos vapaaehtoisista järjestelyistä

ei päästä yhteisymmärrykseen, luotonantaja turvautuu yleensä oikeudelliseen perintään, joka voi johtaa ulosottoon ja maksuhäiriömerkintään. Toisaalta velallinen ei ole tässäkään vaiheessa täysin suojaton, sillä hän voi kääntyä julkisen talous- ja velkaneuvonnan puoleen. Jos luotonantaja kieltäytyy kohtuullisista järjestelyistä, velallinen voi hakeutua lakisääteiseen yksityishenkilön velkajärjestelyyn, jossa tuomioistuin voi viime kädessä vahvistaa maksuohjelman luotonantajan tahdosta riippumatta. Tämä prosessi osoittaa, että järjestelmä pyrkii ensisijaisesti vapaaehtoiseen sopimiseen, mutta tarjoaa myös tukea tilanteisiin, joissa vastuut ja velvollisuudet joutuvat ristiriitaan.

8 Johtopäätökset

Luotonantajan ensisijaisena vastuuna on varmistaa luotonhakijan luottokelpoisuus sekä vakuuden riittävyys ennen luottopäätöstä. Tämä velvollisuus asettaa luotonantajalle korostuneen huolellisuusvelvollisuuden, joka konkretisoituu luottopäätöksen hetkellä, mutta se ulottuu myös sopimussuhteen koko elinkaareen. Pitkäaikaisissa asuntoluotoissa luotonantajalla on velvollisuus seurata yleistä talouskehitystä ja tarjota aktiivisesti neuvontaa sekä joustomahdollisuuksia maksuvaikeuksien uhatessa. Mikäli luotonantaja laiminlyö nämä velvoitteensa, esimerkiksi jättämällä huomioimatta positiivisen luottotietorekisterin tarjoaman kokonaiskuvan tai laiminlyömällä stressitestauksen korkojen nousun varalta, riski luottotappiosta ei realisoidu vain taloudellisena menetyksenä, vaan se voi johtaa jopa luotonantajan korvausvastuuseen.

Vaikka sääntely suojaa kuluttajaa vahvasti, se ei poista velallisen omaa vastuuta. Velallisen vastuu kiinnittyy sopimusoikeudelliseen myötävaikutusvelvollisuuteen ja rehellisyyteen tietojenannossa. Velallisen on oltava tietoinen omasta taloudellisesta kantokyvystään ja toimittava vastuullisesti lainaa hakiessaan. Tämä tarkoittaa velvollisuutta antaa luotonantajalle oikeat ja riittävät tiedot sekä ilmoittaa viipymättä elämäntilanteen muutoksista, jotka vaikuttavat maksukykyyn. Kuluttajansuojan tavoitteena ei ole siirtää vastuuta kuluttajan omista, tietoisista valinnoista pankille, vaan tasapainottaa osapuolten välistä informaatioepäsymmetriaa ja estää ylivelkaantumista tilanteissa, joissa kuluttaja ei itse kykene arvioimaan riskejä realistisesti.

Vastuunjako määrittääkin keskeisesti molemminpuolinen lojaliteettivelvoite. Luotonantajan ja velallisen välinen suhde edellyttää avointa kommunikaatiota ja sitoutumista sopimuksen tavoitteeseen eli luoton asianmukaiseen hoitamiseen. Luotonantajan on ennakoivasti tiedotettava riskeistä, ja velallisen on reagoitava niihin sopeuttamalla talouttaan. Uusi sääntely, kuten positiivinen luottotietorekisteri ja NPL-direktiivin mukaiset vaatimukset korostavat tätä yhteistyön vaatimusta. Ne pakottavat osapuolet läpinäkyvyyteen, mikä kaventaa mahdollisuutta piilottaa riskejä tai laiminlyödä selvitysvelvollisuutta.

Jotta osapuolet saataisiin täyttämään omat velvollisuutensa asuntolainan kaltaisessa pitkässä sopimussuhteessa, velallinen ja luotonantaja voisivat integroida sopimukseen sopimussuhdetta tukevia hallintakeinoja. Pankki voisi esimerkiksi ehdottaa velalliselle muutaman vuoden välein järjestettäviä tapaamisia, jossa tarkistettaisiin taloudellinen tilanne vastaamaan kyseistä hetkeä. Samalla asiakas saisi vinkkejä talouteensa ja laina saataisiin mitoitettua taloudelliseen tilanteeseen sopivaksi. Tapaamisissa pankki voisi myös nostaa esille, mitkä ovat asiakkaan käytettävissä olevat lainamuutosmahdollisuudet esimerkiksi korkojen nousun varalta, jotta tilanteen tullen tämä ei tulisi velalliselle täytenä yllätyksenä.

Yhteenvedona voidaan todeta, että luotonantajan ja asiakkaan välinen oikeussuhde on kehittynyt perinteisestä rahoitussopimuksesta kohti pitkäkestoista kumppanuutta. Tässä suhteessa korostuu luotonantajan korostettu asiantuntijavastuu sekä velvollisuus aktiiviseen myötävaikutukseen asiakkaan taloudellisen vakauden turvaamiseksi. Luottosopimusta koskevat riitatilanteet ratkeavatkin nykyisin usein sen perusteella, onko luotonantaja toiminut ammattimaisen huolellisesti eli onko asiakkaan maksukyky selvitetty sääntelyn edellyttämällä tavalla ja onko luotonantaja varoittanut riskeistä riittävästi. Mikäli tässä prosessissa havaitaan puutteita, vastuu velallisen maksukyvyttömyydestä voi osittain tai kokonaan siirtyä luotonmyöntäjälle. Tämä sääntelykehitys palvelee lopulta kahta päämäärää. Mikrotasolla se suojaa yksittäistä kuluttajaa ylivelkaantumiselta, kun taas makrotasolla se vahvistaa koko rahoitusjärjestelmän vakautta ja kriisinkestävyttä.

Lähteet

Säätelyluettelo

Suomen laki

Asuntokauppalaki 843/1994.

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38.

Laki asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä 852/2016.

Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610.

Laki positiivisesta luottorekisteristä 739/2022.

Laki saatavien perinnästä 513/1999.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929.

Luottotietolaki 527/2007.

Maakaari 12.4.1995/540.

Velkakirjalaki 622/1947.

Yhdenvertaisuuslaki 1325/2014.

EU lainsäädäntö

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4 päivänä helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta.

Viranomaispäätökset / hallituksen esitykset

FIVA 13/01.00/2017

FIVA/2023/102

HE 101/2022

HE 120/2025

Oikeustapausluettelo

FINE-023248 (2020)

FINE PKL 6/14 (2015)

FINE PKL 733/09 (2009) Säästämissopimus

Korkein oikeus 1995:24

Kirjallisuuslähteet

Asplund, T., & Vauhkonen, J., (2024, 14. toukokuuta). Rahoitussäätely osoittanut tarpeellisuutensa viime vuosien myllerryksissä. *Euro & Talous*. Noudettu 29.01.2026 osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2024/2/rahoitussaantely-osoittanut-tarpeellisuutensa-viime-vuosien-myllerryksissa/#:~:text=Rahoitussäätely%20osoittanut%20tarpeellisuutensa%20viime%20vuosien%20myllerryksissä,-14.5.2024%20Analyysi&text=Viidentoista%20vuoden%20takainen%20maailmanlaajuinen%20finanssikriisi,ja%20edistämään%20talouskasvua%20pitkällä%20aikalvälillä>.

Euroopan järjestelmäriskikomitean hallintoneuvosto. (2017). Euroopan järjestelmäriskikomitean varoitus, annettu 22 päivänä syyskuuta 2016, keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista asuinkiinteistösektorilla Suomessa (EJRK/2016/08). *Euroopan unionin virallinen lehti*, C 31/49. https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/161128_ESRB_FI_warning.fi.pdf

Finanssivalvonta. (2020, 19. lokakuuta). *Finanssivalvonta kiinnittää pankkien huomiota asiakkaiden syrjimättömän kohtelun vaatimukseen luotonmyönnössä*. Noudettu 10.10.2025 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2020/finanssivalvonta-kiinnittaa-pankkien-huomiota-asiakkaiden-syrjimattoman-kohtelun-vaatimukseen-luotonmyonnossa/>

Finanssivalvonta. (2021). *Asuntoluotonvälittäjät*. Noudettu 13.10.2025 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/finanssisektorin-toimijalle/pankki/asuntoluotonvalittajat/>

Finanssivalvonta. (2025, 18. joulukuuta). *Makrovakauspäätös: Ei muutoksia asuntolainakattoon ja pankkien muuttuvaan lisäpääomavaatimukseen*. Noudettu 09.02.2026 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2025/makrovakauspaaatos-ei-muutoksia-asuntolainakattoon-ja-pankkien-muuttuvaan-lisapaaomavaatimukseen/>

Hemmo, M., & Kaisto, J., (2001). *Varallisuus oikeuden alkeet*. Helsingin yliopiston

oikeustieteellinen tiedekunta.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (n.d.) *Asuntolaina*. Noudettu 15.01.2026 osoitteesta

<https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/asuntolaina/>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (2023). *Kuluttajaluottojen tarjoaminen*. Noudettu

10.10.2025 osoitteesta <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tietoa-ja-ohjeita-yrityksille/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/kuluttajaluottojen-tarjoaminen/#:~:text=Hyv%C3%A4%20luotonantotapa%20edellytt%C3%A4%C3%A4%20luotonantajalta%20my%C3%B6s,lyhennysvapaista%20jaksoista%20sek%C3%A4%20koron%20alentaminen.>

Koulu, R., & Lindfors, H., (2013). *Velkavastuun toteuttaminen luottoyhteiskunnassa*.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Unigrafia Oy.

Määttä, T., (toim.), Tolvanen, M., Väänänen, U., Kolehmainen, A., Myrsky, M. & Keinänen,

A. (2012). *Oikeudellisen ajattelun perusteita: Oikeustieteiden pääsykoekirja 2012*.

University of Eastern Finland, Oikeustieteiden laitos. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-61-0766-0>

Niemi, M-L., (2013a). *Asuntoluotto, osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit*.

Lakimiesliiton kustannus.

Niemi, M-L., (2013b). *Hyvän luotonantotavan ja hyvän perintätavan sääntely sekä*

vastuullisuuden velvoite kuluttajaluotoissa. Defensor Legis, 5/2013, 827–839.

Noudettu 08.09.2025 osoitteesta https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/defensor_le-gis/112510006.pdf

Putkuri, H., (2018, 16. toukokuuta). Asuntojen hintojen ja velkaantuneisuuden erot

suuria Suomen sisällä. *Euro & talous*. Noudettu 09.02.2026 osoitteesta

<https://www.eurojatalous.fi/fi/2018/2/asuntojen-hintojen-ja-velkaantuneisuuden-erot-suuria-suomen-sisalla/>

Putkuri, H., & Voutilainen, V., (2022). Uudet asuntolainat entistä suurempia – yhä

merkittävämpi osa myös aiempia pidempiä. *Euro & talous*. Noudettu 16.04.2024

osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/1/uudet-asuntolainat-entista-suurempia-yha-merkittavampi-osa-myo-aiempaa-pidempia/>

Saarnilehto, A., Annola, V., Hemmo, M., Karhu, J., Kartio, L., Tammi-Salminen, E., Tolonen,

- J., Tuomisto, J., Viljanen, M. (2012). *Varallisuus oikeus*. Alma Media Finland Oy.
- Suomen Pankki. (2025, 28. helmikuuta). *Asuntolainoja nostettiin tammikuussa 2025 enemmän kuin vastaavaan aikaan kahtena edellisvuotena*. Suomen Pankki.
Noudettu 16.01.2026 osoitteesta
<https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tilastotiedotteet/rahalaitosten-tase/2025/asuntolainoja-nostettiin-tammikuussa-2025-enemman-kuin-vastaavaan-aikaan-kahtena-edellisvuotena/#:~:text=Euriborkorot%20ovat%20selv%C3%A4sti%20k%C3%A4ytetyimpi%C3%A4%20asuntolainojen,1%20tai%203%20kuukauden%20euriboriin>.
- Takuusäitiö. (2024, 21. toukokuuta). *Asuntovelallisten velkaongelmat selvässä kasvussa*.
Noudettu 22.01.2026 osoitteesta
<https://www.takuusaatio.fi/julkaisu/asuntovelallisten-velkaongelmat-selvassa-kasvussa/>
- Valtioneuvosto. (2023, 16. helmikuuta). *Kotitalouksien ja taloyhtiöiden lainoihin rajoituksia heinäkuun alussa*. Noudettu 28.05.2024 osoitteesta
<https://valtioneuvosto.fi/-/10623/kotitalouksien-ja-taloyhtioiden-lainoihin-rajoituksia-heinakuun-alussa#:~:text=Keskeisimmät%20muutokset%3A,olla%20uudisrakentamisessa%20enintään%2030%20vuotta>.
- Valtiovarainministeriö. (n.d.). *Makrovakauseräpolitiikka ja -valvonta*. Noudettu 28.05.2024
osoitteesta <https://vm.fi/makrovakausera>
- Wuolijoki, S., (2022). *Pankkioikeus I*. Alma Talent Oy.
- Wuolijoki, S., (2023). *Pankkioikeus II*. Alma Talent Oy.