

Tämän asiakirjan tarkoituksena on kertoa pantinantajalle yleisesti panttauksesta sekä pantinantajan oikeuksista ja velvollisuuksista velan myöntäneeseen pankkiin tai siirron johdosta pantinsaajana olevaan velkojaan nähden. Yksittäisen panttauksen ehdot ovat panttaussitoumuksessa.

1. Mikä on panttaus

Panttauksessa pantinantaja antaa omaisuuttaan velan maksamisen vakuudeksi. Jos velallinen ei maksa velkaa sovitulla tavalla, velka voidaan periä pantatusta omaisuudesta.

Erityispantti koskee yhtä tai useampaa panttaussitoumuksessa yksilöityä velkaa.

Yleispanttia annettaessa ei yksilöidä, mistä veloista pantti vastaa. Pantti on velallisen kaikkien nykyisten ja tulevien velkojen vakuutena. Velallinen voi ottaa uusia lainoja ja pantti vastaa niistäkin.

2. Pantinantaja

Pantinantaja voi olla joko luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, esimerkiksi yritys, yhdistys tai säätiö.

Toisen henkilön velasta pantin antanutta luonnollista henkilöä kutsutaan yksityiseksi pantinantajaksi. Yksityistä pantinantajaa suojaavista säännöksistä ei voida poiketa sopimusehdoilla.

Yksityisiä pantinantajia eivät kuitenkaan ole velallisyrittäjä tai sen emoyrityksen omistaja tai johtoon kuuluvaa henkilö. Tällaisia henkilöitä ovat esimerkiksi toimitusjohtaja, hallituksen jäsen, vastuunalainen yhtiömies tai henkilö, joka omistaa vähintään kolmasosan velkaa ottavasta yrityksestä tai sen emoyrityksestä.

3. Mistä pantti vastaa

Pantti vastaa velan pääoman ohella sen koroista sekä kuluista ja palkkioista. Jos viitekoron arvo tai valuuttamääräisen velan valuuttakurssi muuttuu, panttivastuu vähenee tai kasvaa vastavasti. Velan ehdot sitovat pantinantajaa.

4. Panttaus toisen henkilön velasta

Pantin antamiseen muusta kuin omasta velasta on syytä suhtautua huolellisesti ja harkiten.

Toisen henkilön velasta annetun pantin vastuu rajoittuu pantin arvoon ja sen tuottoon. Panttaussitoumuksessa on voitu sopia myös panttivastuun ylärajasta. Pantinantaja ei vastaa velasta muulla omaisuudellaan tai tuloillaan.

Toisen veloista yleispantin antavaa luonnollista henkilöä suojataan rajoittamalla panttivastuu määrällisesti ja ajallisesti. Pantinantaja ja pantinsaaja sopivat määrästä, joka pantista voidaan enintään periä. Rahamäärä on ilmoitettava kiinteänä (esim. 100 000 euroa). Myös korot ja muut liitännäiskustannukset sisältyvät tähän määrään, jollei niiden osalta ole sovittu erillistä enimmäismäärää. Panttivastuun ajallinen rajoitus tehdään yleensä ehdolla, jonka mukaan pantti vastaa ainoastaan ennen määräpäivää syntyneistä veloista. Tällöin määräpäivän ylittyminen ei lakkautta pantinantajan vastuuta vaan määrittää sen, mitkä velat kuuluvat panttauksen piiriin.

Jollei panttivastuuta ole rajattu edellä olevan mukaisesti, pantti vastaa vain sellaisista veloista, joiden myöntämisen yhteydessä pantti on annettu tai jotka olivat syntyneet ennen panttaussitoumuksen antamista ja olivat tuolloin pantinantajan tiedossa.

Panttaussitoumuksessa sovitun määrällisen ja ajallisen rajoituksen lisäksi yleispantin toisen veloista antaneella henkilöllä on aina oikeus määrätä ajankohta, jonka jälkeen syntyvästä velasta

pantti ei vastaa. Rajoitus tulee voimaan, kun pantinantajan ilmoitus on saapunut pantinsaajalle, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa. Rajoitusilmoitus on syytä tehdä pantinsaajan hyväksymällä pysyvällä tavalla. Rajoitus ei vähennä pantinantajan vastuuta ennen rajoituksen voimaantuloa syntyneistä veloista korkoineen ja liitännäiskustannuksineen.

Yhden pantinantajan tekemä rajoitus ei vähennä muiden vastuuta.

5. Panttaus toisen henkilön limiittityyppisestä velasta

Limittityyppisen velan, kuten tililuoton osalta yksityinen pantinantaja voi rajoittaa panttivastuutaan määräämällä ajankohdan, jonka jälkeen syntyvästä velasta pantti ei vastaa. Rajoitus ei vähennä pantinantajan vastuuta ennen rajoituksen voimaantuloa syntyneestä velasta korkoineen ja liitännäiskustannuksineen. Rajoitus tulee voimaan, kun pantinantajan ilmoitus on saapunut pantinsaajalle, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa. Rajoitusilmoitus on syytä tehdä pantinsaajan hyväksymällä pysyvällä tavalla.

Yhden yksityisen pantinantajan tekemä rajoitus ei vähennä muiden vastuuta.

6. Täytepantti toisen henkilön asuntoluotosta

Yksityisen pantinantajan antama pantti toisen henkilön velasta on aina täytepantti, jos velka on myönnetty pääasiallisesti asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja jos kyseinen asunto tai vapaa-ajan asunto on velan vakuutena. Tällöin kyseinen asunto on ensisijainen pantti. Täytepantti vastaa vain siitä velan osasta, jota vakuutena olevan velallisen asunnon myynnistä saadut varat eivät riitä kattamaan.

Asuntona pidetään pääasiassa asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua omaisuutta, joka voi olla kiinteistö tai esimerkiksi asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asunnon ei tarvitse olla velallisen omassa käytössä.

Jos vakuutena on kiinteistö, ensisijaisena panttina ovat asuntoon liittyvän velan vakuudeksi pantatut panttikirjat. Kiinteistöä voi rasittaa myös paremmalla etusijalla olevia panttikirjoja, joiden haltijoilla on parempi oikeus kiinteistön myyntihintaan.

Ensisijainen pantti voi olla myös muiden velkojen vakuutena. Jos velallisen asunto vastaa ensin myös muista veloista, asunnon myynnistä saadut varat on oikeus käyttää ensisijaisesti niiden maksuun.

Jos asuntolainan vakuutena on omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain mukainen valtiontakaus, asunto on aina ensisijaisesti valtion takaaman lainan vakuutena.

7. Velan ehtojen muutokset

Velan ehtojen muuttaminen toisen velasta pantin antaneen vahingoksi edellyttää pantinantajan suostumuksen.

Pantinantajan suostumusta ei kuitenkaan tarvita tavanomaisina pidettäviin maksuajan pidennyksiin tai muutoin vähäisiin muutoksiin luottosuhteen ehdoissa. Suostumusta ei myöskään edellytetä silloin, kun pantti on annettu yleispanttauksena tai kun muutos on yksilöity luotto- tai panttausehdoissa.

Pantista ei voida velkasuhteen perusteella periä enempää kuin velalliselta. Jos pankki vapauttaa velallisen tai jonkun velallisista joltain osin velanmaksusta, myös pantti vapautuu siltä osin. Velan määrän alentaminen tai maksuvelvollisuuden poistaminen tuomioistuimessa vahvistetussa velkajärjestelyssä ei kuitenkaan vähennä pantinantajan vastuuta.

8. Tietojen antaminen kun pantti annetaan toisen velasta

Pankki selvittää ennen luottopääöstään velallisen maksukyyn. Maksukykyä koskevat tiedot saadaan pääosin velalliselta itseltään, pankin rekistereistä ja luottotietorekisteristä. Velallisen maksukykyyn vaikuttavat hänen tulonsa, menonsa, velkansa ja muut sitoumuksensa.

Pankki kertoo pantinantajalle nämä velallisen maksukykyyn vaikuttavat tiedot ennen panttaussitoumuksen allekirjoittamista.

Pantinsaaja ilmoittaa pantinantajalle panttauksen piiriin kuuluvaa velkaa koskevasta maksuviivästyksestä. Jos pantinsaaja ei ole ilmoittanut maksuviivästyksestä kuukauden kuluessa, pantinsaaja voi periä pantista viivästyneelle määrälle korkoa tai viivästyskorkoa vasta ilmoituksen lähettämisen jälkeiseltä ajalta.

Niin kauan kuin pantti on velan vakuutena, pantinantaja voi pyytää pantinsaajalta tietoja velasta ja siitä, kuinka velallinen hoitaa velkaansa. Yksityisellä pantinantajalla on lisäksi halutessaan oikeus saada pantinsaajalta tietoja myös velallisen muista veloista ja sitoumuksista sekä muista velallisen maksukykyyn vaikuttavista seikoista. Tiedonsaantioikeus koskee pantinsaajan tiedossa olevia seikkoja ja velallisen luottotietoja. Pyydytyillä tiedoilla on oltava merkitystä pantinantajan riskin arvioimisessa. Pantinsaaja perii palveluhinnastonsa mukaisen maksun tietojen luovuttamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Yleispanttauksessa pantinsaaja ilmoittaa yksityiselle pantinantajalle jokaisesta uudesta luotosta erikseen. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että pantinsaaja ilmoittaa panttauksen piiriin kuuluvien velkojen määrän yksityiselle pantinantajalle vähintään puolen vuoden välein.

Limiittityyppisen velan käytössä oleva määrä ilmoitetaan yksityiselle pantinantajalle puolen vuoden välein.

9. Velan periminen pantista

Velkaa voidaan periä pantista, kun velka on erääntynyt. Erääntyminen voi johtua sovitun luottoajan päättymisestä tai siitä, että velka on irtisanottu esimerkiksi maksun laiminlyönnin vuoksi.

Pantinsaaja ei ole velvollinen perimään velkaa ensin velalliselta. Pantinsaaja ei myöskään ole velvollinen perimään velkaa ensin muista vakuuksista, ellei kysymyksessä ole täytepantti.

Pantinsaajalla on oikeus periä täytepantista maksua vasta sen jälkeen, kun velallisen asunto on myyty tai kun ulosotossa on todettu, että asunnon myynnille on este. Täytepantintantaja voi halutessaan maksaa velan estääkseen velallisen omistaman asunnon myynnin tai viivästyskorkojen kertymisen.

Pantinsaajan on ilmoitettava pantin omistajalle etukäteen pantin myymisestä. Jos erääntynyt velka on kuukauden kuluttua ilmoituksesta edelleen maksamatta, pantinsaaja saa myydä pantin. Määräaika on kaksi kuukautta, jos panttina on asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan pantinantajan omaa asuntoa.

Pantinantaja voi sopia pantinsaajan kanssa siitä, että pantin myynnin sijaan pantinantaja maksaa pankille pantin käyvän arvon velan maksuksi.

10. Irtisanotun velan maksaminen alkuperäisten ehtojen mukaisesti

Yksityinen pantinantaja voi maksaa velkaa ennen irtisanomista voimassa olleiden velan ehtojen mukaisesti, vaikka velka on maksuviivästyksen johdosta irtisanottu. Menettely edellyttää, että pantinantaja suorittaa velkojalle rästissä olevat maksuerät ja asettaa maksamattomasta pääomasta turvaavan vakuuden.

11. Pantinantajan oikeus periä maksu velalliselta

Jos pantin myynnistä saadut varat käytetään velan maksuun tai pantinantaja maksaa velkaa pantinsaajalle panttivastuuta vähentääkseen, toisen velasta pantin antaneella on oikeus saada velalliselta pantinsaajalle maksamansa määrä korkoineen ja kuluneen (takautumisoikeus). Pantinantajan on syytä säilyttää kuitit perimistä varten.

Velan vakuutena saattaa olla useita pantteja sekä takauksia. Jos toisen velasta pantin antaneen omistama pantti myydään, pantin omistaja saa oikeuden velallisen antamaan panttiin pantinsaajan saatavien jälkeen.

Toisen velasta pantin antaneella ei ole oikeutta muiden kuin velallisen antamiin pantteihin tai oikeutta periä maksua velan takaajalta.

12. Velkajärjestelyn ja yrityssaneerauksen vaikutukset pantteihin

Velkajärjestelyssä ja yrityssaneerauksessa pankin oikeus periä velalliselta oleva saatavansa velallisen antamasta pantista määräytyy vahvistetun maksuohjelman mukaan.

Pantinsaaja saa periä velan sen aikaisempien ehtojen mukaisesti muusta kuin velallisen antamasta pantista, vaikka velan ehtoja olisi velallisen osalta muutettu velkajärjestelyssä tai yrityssaneerauksessa.

Jos velallinen säilyttää vakuutena olevan omaisuuden velkajärjestelyssä tai yrityssaneerauksessa, pantinsaaja saa vaatia täytepantista vain sitä osaa velasta, jolle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta. Jos velallisen antama pantti kuitenkin joudutaan myymään, pantinsaaja voi vaatia täytepantista suoritusta aikaisempien ehtojen mukaisesti. Täytepantti ei kuitenkaan vastaa viivästyskorosta, joka maksuohjelman aikana kertyisi velallisen maksettavaksi määrätyle velalle.

13. Velallisen tai pantinantajan kuolema

Pantinsaajan oikeus panttiin säilyy, vaikka velallinen tai pantinantaja kuolee. Jos velallinen kuolee, pantinsaajalla on oikeus irtisanoa velka ja myydä pantti tai sopia kuolinpesän kanssa velan hoitamisesta.

14. Yritys velallisena

Jos yritys, yhteisö tai säätiö on velallisena, sen omistajat, jäsenet tai edustajat eivät pääsääntöisesti vastaa velasta henkilökohtaisesti. Vain avoimen yhtiön yhtiömiehet ja kommandiittiyhtiön vastuunalaiset yhtiömiehet vastaavat yrityksen velasta henkilökohtaisesti. Toiminimellä toimiva henkilö vastaa yritystoimintaa varten ottamastaan velasta henkilökohtaisesti kaikella omaisuudellaan.