

Tämä liite on laadittu Suomen Pankkiyhdistyksessä

Panttaus

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

Päävelka

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

Yksityinen pantinantaja

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

Erityispanttaus

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

Yleispanttaus

Yleispanttauksessa ei erikseen mainita päävelkaa vaan pantti vastaa kaikista velallisen pankilta saamista nykyisistä ja tulevista veloista ja vastuista. Yksityisen pantinantajan antamassa yleispanttauksessa panttivastuuta rajoitetaan aina sekä päävelan rahamäärän että ajan suhteen. Sovittu aika rajoittaa panttivastuuta siten, että pantti vastaa sovitun ajan kuluessa syntyvistä pääveleista.

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

Pantin käyttö päävelan maksuun

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

Pantinantaja voi myös erikseen sopia pankin kanssa siitä, että pantin myynnin sijaan pantinantaja maksaa pankille pantin käyvän arvon päävelan maksuksi. Pankki ei ole velvollinen perimään päävelkaa ensin velalliselta. Pankki ei myöskään ole velvollinen perimään päävelkaa ensin muista vakuuksista, ellei kysymyksessä ole täytepantti. Täytepanttauksesta kerrotaan tarkemmin seuraavassa kohdassa.

Täytepanttaus

Täytepanttauksessa täytepantti vastaa päävelasta vain, jos pankki ei saa riittävää suoritusta päävelan ensisijaiseksi pantiksi annetusta omaisuudesta. Ensisijainen pantti on muutettava rahaksi ensin ja saadut varat on käytettävä panttivastuiden maksamiseen. Päävelan maksua voidaan vaatia täytepantista heti, kun ensisijainen pantti on myyty vaikka velallinen ei ole maksukyvyn. Yksityisen pantinantajan antama panttaus on aina täytepanttaus, jos päävelka on myönnetty pääasiallisesti asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja jos kyseinen asunto tai vapaa-ajan asunto on päävelan vakuutena. Tällöin kyseinen asunto on ensisijainen pantti. Muussa tapauksessa kysymyksessä on täytepanttaus vain, jos niin on sovittu panttaussitoumuksessa. (Tämä kappale ei koske muuta kuin yksityistä pantinantajaa.)

Jos on sovittu, että pantti vastaa ensin myös muista veloista, pankilla on oikeus käyttää pantti ensisijaisesti niiden maksuun. Jos velallisella on omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain mukaista lainaa (HAL), asunto on aina ensisijaisesti valtion takaaman lainan vakuutena.

Kiinteistöjen ja vuokraoikeuksien osalta panttina ei ole kyseinen kiinteistö, vaan siihen kohdistuvat panttikirjat. Ensisijaisena panttina ovat vain ne panttikirjat, jotka ovat asuntoon tai vapaa-ajan asuntoon liittyvän päävelan vakuutena. Kiinteistöä tai vuokraoikeutta voi rasittaa myös näitä paremmalla etusijalla olevia panttikirjoja, joiden haltijoilla on parempi oikeus kiinteistön myyntihintaan.

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

Yksityisen pantinantajan oikeus maksaa päävelkaa velan maksuaikataulun mukaisesti

Jos päävelka irtisanotaan ennen aikaisesta maksettavaksi, yksityisellä pantinantajalla on oikeus maksaa päävelka sen maksuaikataulun mukaisesti, joka oli voimassa ennen päävelan irtisanomista. Tämä edellyttää, että yksityinen pantinantaja maksaa viivästyneet maksuerät pankin asettamassa vähintään kuukauden pituisessa ajassa. Lisäksi edellytetään, että yksityisen pantinantajan antaman pantin arvioidaan riittävän jäljelle jäävän päävelan maksuun. Ellei pantin arvo riitä jäljelle jäävän päävelan maksuun, tulee päävelan pääoman maksamisesta asettaa toinen pantti tai muu vakuus, jonka arvioidaan riittävän päävelan pääoman suorittamiseksi. Pankilla ei ole velvollisuutta hyväksyä muuta takausta kuin pankin, valtion, kunnan tai vastaavan yhteisön antama takaus.

Pantinantajan oikeus maksaa päävelka

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

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

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

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

Pantinantajan oikeus saada tietoja

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

Pankki ilmoittaa vierasvelkapantinantajalle päävelan maksuviivästyksistä ja lisäluoton myöntämisestä yleispanttausta vastaan sekä puolivuositain panttauksen kattaman tililuoton käytetystä pääomasta. Pantinantajan on hyvä oman etunsa vuoksi seurata velallisen taloudellista asemaa.

Takautumisoikeus velallista kohtaan

Jos pantin rahaksi muutossa saadut varat käytetään velan maksuun tai pantinantaja suorittaa päävelkaa pankille panttaussitoumuksen perusteella, vierasvelkapantinantajalla on oikeus saada velalliselta panttauksen perusteella pankille suorittamansa päävelan määrä viivästyskorkoineen. Velallinen on kuitenkin näissä tapauksissa usein varaton. Takautumissaatava velallista kohtaan vanhentuu velan vanhentumisajan mukaan, kuitenkin aikaisintaan kolmen vuoden kuluessa siitä, kun pantti käytettiin velan maksuun tai kun pantinantaja maksoi panttauksen perusteella päävelkaa.

Muiden vierasvelkapanttien ja takaaajien vapauttaminen

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

Pantinantajan oikeus panttiin

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

Pantinantajalla ei ole oikeutta vierasvelkapantiin.

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

Takautumisoikeuden turvaaminen

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

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

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

Panttaukset tililuottojen vakuudeksi

Tililuotoilla tarkoitetaan luotollisia tilejä ja muita limiittityyppisiä luottoja.

Tililuoton yksityinen pantinantaja ja yksityistakaaja voivat niin halutessaan määrätä ajankohdan, jonka jälkeen syntyvästä päävelasta pantti tai takaaja ei vastaa. Pantti vastaa kuitenkin ilmoituksen jälkeenkin syntyvistä panttivastuulla olevista päävelan koroista ja muista liitännäiskustannuksista.

Rajoitus tulee voimaan, kun pantinantajan ilmoitus on saapunut pankille, jolle ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa.

Rajoitusilmoitus on syytä tehdä kirjallisesti.

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

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

Velallisen velkajärjestelyn ja yrityssaneerauksen vaikutus pantti- vastuuseen

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

Pankki saa periä päävelan aikaisempien ehtojen mukaisesti vierasvelkapantin antajan pantista, vaikka päävelan ehtoja olisi velallisen osalta muutettu velkajärjestelyssä tai yrityssaneerauksessa.

Jos velallinen säilyttää vakuutena olevan omaisuuden yksityishenkilön velkajärjestelyssä tai yrityksen saneerauksessa, pankki saa vaatia velallisen velasta täytepantin antaneelta vierasvelkapantin antajalta suoritusta vain siitä osasta päävelkaa, jolle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta. Täytepantin antanut vierasvelkapantin antaja ei kuitenkaan vastaa viivästyskorosta, joka maksuohjelman aikana kertyisi velallisen maksettavaksi määrätulle velalle.

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

Eräännyttämistoimen kohdistaminen pantinantajaan

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

Yritys velallisena

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

Osakeyhtiö

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

Kommandiittiyhtiö

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

Avoin yhtiö

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

Toiminimi

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

Osuuskunta

Osuuskunnan jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista.

Yhdistys

Rekisteröidyn yhdistyksen jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa yhdistyksen veloista.

Säätiö

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

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Kotipaikka	Y-tunnus
Tapiola Pankki Oy PL 5 02010 TAPIOLA	Länsituulentie 1 A ESPOO	020 36 36 30	(09) 453 7001	Espoo	1795059-8