

1 Asia

Vakuusharkinta, kiinteistö, hallintaoikeus, asuntolaina.

2 Asiakkaan valitus Pankkilautakunnalle

Asiakas oli puolisonsa kanssa saanut pankilta lainaa kesäkuussa 2008 Helsingin kaupungin Marjaniemessä sijaitsevan tontin ostamiseen ja uuden kodin rakentamiseen. Lainan vakuutena olivat asiakkaan ja hänen puolisonsa Helsingin kaupungin Vartiokylässä omistaman kiinteistön panttikirjat. He myivät Vartiokylän kiinteistönsä 7.9.2009, jolloin kyseisen kiinteistön panttikirjat siirtyivät uudelle omistajalle. Myyntitapahtuman yhteydessä pankki ei hyväksynyt Marjaniemen kiinteistön panttikirjoja lainan vakuudeksi vaan vaati rahaa, joka on edelleen lainan vakuutena.

Vakuusasia on ollut pankin tiedossa lainan myöntämisaikojensa lähtien. Pankilla on ollut hallussa kaikki asiaan liittyvät asiakirjat kuten kauppakirja ja hallinnanjakosopimus. Asiakas on puolisonsa kanssa hakenut ja saanut lainhuudon, jonka perusteella he ovat myös saaneet omistussuosien mukaiset panttikirjat Helsingin käräjäoikeudelta. Asiakkaan ja hänen vaimonsa omistussuodet kiinteistössä riittävät melkoiseen vakuusosaan pankin vakuusnormien mukaan. Vuoden 2009 lopulla rakennuksen ollessa peltikattovaiheessa vakuusarvo on ollut ennakolta arvioiden enemmän kuin itse laina. Heillä on myös muiden kiinteistön omistajien kanssa hallinnanjakosopimus, jossa yksikäsitteisesti määritellään osapuolten väliset vastuut. Pankki ei ole pyytänyt esitystä rakentamiskustannuksista.

Pankki oli hyväksynyt kesällä 2008 asiakkaan pojan, joka omistaa puolet Marjaniemen kiinteistöstä, kyseisen kiinteistön panttikirjat hänen lainansa vakuudeksi. Lainhuuto ja hallinnanjakosopimus oli päätetty käräjäoikeudessa ennen panttikirjojen hyväksymispäätöstä. Näistä toimenpiteistä asiakas sopi pankin toimihenkilön kanssa. Asiakas tiedustelee miksi samalla tavalla haetut ja päätetyt panttikirjat ovat eriarvoisessa asemassa.

Asiakkaan poika oli pankin asiakas marraskuuhun 2009 saakka. Pankin toimihenkilö on todennut, ettei vakuusongelmaa olisi asiakkaan pojan ollessa edelleen pankin asiakas. Asiakas tiedustelee miten on mahdollista se, että pankin toimihenkilö on puhelimesta todennut, että vakuusongelmaa ei olisi, jos asiakkaan poika olisi edelleen pankin asiakas.

Asiakkaan mukaan on kohtuutonta, että pankki ei hyväksy kiinteistöä lainan vakuudeksi, vaan vaatii rahatalletuksen säilyttämistä vakuutena. Asiakas pyytää Pankkilautakuntaa antamaan suosituksensa kestävästä ja tasapuolisesta vakuusratkaisusta.

3 Pankin vastaus asiakkaan valitukseen

Pankki on myöntänyt asiakkaalle ja hänen puolisolleen lainan tontin hankintaa varten kesäkuussa 2008. Lainan vakuudeksi otettiin heidän omistamansa Vartiokylän kiinteistön panttikirjat. Pankki luopui kyseisestä vakuudesta, kun he myivät kiinteistön vuonna 2009.

Asiakas on puolisonsa kanssa tarjonnut uudeksi vakuudeksi määräsia ostetusta tontista. Pankki ei ole kuitenkaan hyväksynyt vakuutta ja asiakas puolisoineen on antanut alkuperäisen vakuuden tilalle talletusvakuuden.

Asiakas on kertonut, että pankki on ollut tietoinen lainan myöntämisaikojensa alkaen ostettavan tontin tulevasta vakuuskäytöstä ja että pankilla on ollut hallussaan asiaan liittyneet asia-

kirjat. Lisäksi asiakas on puolisonsa kanssa saanut kiinteistöön lainhuudon ja kiinnitykset omistussuosuksensa mukaisesti. Kiinteistöön on kirjattu myös hallinnanjakosopimus, jossa määritellään osapuolten väliset vastuut.

Pankin luottopäätös on tehty yksinomaan tontin hankintaa varten asiakkaan ja hänen puolisonsa silloinen kiinteistö vakuutena. Luotosta neuvoteltaessa asiakas on tuonut esille, että heidän tarkoituksensa oli ostaa Helsingin Marjaniemessä sijaitsevasta tontista puoliosuus ja että toisen puolen tontista ostaisi heidän poikansa puolisoineen. Asiakkaan mukaan tarkoituksena olisi rakentaa tontille talo jossakin vaiheessa tulevaisuudessa. Pankki ei ole luottoa myöntäessä saanut asiakkailta kustannusarviota tai rakentamisaikataulua.

Asiakas puolisoineen on tehnyt tonttikaupan itsenäisesti ja kysymättä pankin kantaa tontin mahdollista tulevaa vakuuskäyttöä ajatellen. He ovat hakeneet tontille myös lainhuudon ja kiinnitykset sekä kirjanneet hallinnanjakosopimuksen ilman, että pankki olisi voinut vaikuttaa haettaviin kirjauksiin.

Asiakas on toimittanut tontin oston jälkeen pankille kauppakirjan ja muut kohteeseen liittyneet asiakirjat. Pankki on huomauttanut, että tontin omistussuudet ja haetut kiinnitykset eivät vastanneet sitä, mistä oli alun perin puhuttu.

Tontin lainhuuto on haettu seuraavasti:

- 3/20 asiakas
- 3/20 asiakkaan puoliso
- 2/20 asiakkaan poika J
- 10/20 asiakkaan poika T
- 2/20 asiakkaan pojan puoliso

Hallinnanjakosopimuksen mukaan tontti on jaettu alueisiin A ja B. Aluetta A hallinnoi sopimuksen mukaan asiakas, hänen puolisonsa ja molemmat poikansa ja aluetta B asiakkaan poika T puolisoineen.

Asiakas puolisoineen on tarjonnut pankille uudeksi vakuudeksi seuraavia murto-osia, jotka oikeuttavat hallitsemaan mm. aluetta A:

- 3/20 asiakas
- 3/20 asiakkaan vaimo
- 2/20 asiakkaan poika J
- 10/20 asiakkaan poika T

Pankki on tässä vaiheessa todennut, että ongelmaksi muodostuu T:n omistama 10/20 kiinteistöstä, joka kohdistuu sekä alueelle A että alueelle B. Aluetta A ei ole siis yksin saatavissa vakuudeksi.

Pankin vakuuskäytännön mukaan määräosin omistetussa kiinteistössä määräosien ja hallitun alueen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jotta hallinnanjakosopimuksen mukaisella alueella voidaan katsoa olevan tavanomainen vakuusarvo. Pankki on katsonut, että T:n osuuden jakautuminen kahdelle hallinnanjakosopimuksen mukaiselle alueelle on tarjotun vakuus-

kohteen vakuusarvoa voimakkaasti alentava tekijä vakuuden mahdollista realisointitilannetta ajatellen. Luoton perintätilanteessa pankki joutuisi realisoimaan sille pantatut määräosat, jotka oikeuttavat hallitsemaan alueen A lisäksi T:n hallitsemaa osuutta alueesta B. Ostaja tulisi siis alueen A hallinnan lisäksi hallitsemaan aluetta B yhdessä sen toisen omistajan eli T:n puolison kanssa.

Pankki ei ole missään vaiheessa antanut hyväksyntää asiakkaan ja hänen puolisonsa tekemille tontin omistus- ja hallintajärjestelyille, eikä pankki ole ollut tietoinen näistä järjestelyistä. Pankille oli aikaisemmin kerrottu, että he hankkisivat puolet kiinteistöstä ja tämä puolikas muodostaisi yhden hallinnanjakosopimuksen mukaisen alueen. Sitten on ilmennyt, että kiinteistöllä sijaitsevia alueita A ja B ei ole lainkaan mahdollista pantata vakuudeksi siten, että vakuuden realisointi voisi kohdistua yksinomaan alueeseen A tai B. Vallitsevassa tilanteessa pankki ei voi hyväksyä tarjottua vakuutta.

Pankki ei pankkisalaisuuden vuoksi voi ottaa kantaa siihen, mitä vakuuksia se on mahdollisesti hyväksynyt tai ollut hyväksymättä vakuudeksi jonkun toisen asiakkaan kohdalla. T:n mahdollisella asiakkuudella ei ole merkitystä asiakkaan vakuuksien hyväksymiselle.

4 Pankkilautakunnan ratkaisusuositus

Asiakas on pyytänyt Pankkilautakunnan kannanottoa vakuusasian ratkaisemiseksi.

Rahoitustarkastus (nykyään Finanssivalvonta) on standardissaan 4.4a luottoriskien hallinnasta todennut, että pankin on luottoa myöntäessään kiinnitettävä huomiota vakuuden kattavuuteen ja realisoitavuuteen. Standardissa on todettu myös, että vakuusarvon tulee aina perustua tapauskohtaiseen arvioon.

Asiakkaan mukaan pankki on ollut tietoinen uuden kiinteistön tulevasta omistuksesta ja hallinnanajaosta sekä sen käytöstä lainan vakuutena. Pankin mukaan luottopäätös on tehty yksinomaan tontin hankintaa varten asiakkaan ja hänen puolisonsa silloinen kiinteistö vakuutena eikä pankki ollut tietoinen omistus- ja hallinnanjakojärjestelyistä. Asiakkaan kertoman mukaan vakuusongelmaa ei olisi ollut, mikäli hänen poikansa ei olisi vaihtanut pankkia. Pankin mukaan pojan mahdollisella asiakkuudella ei ole merkitystä asiakkaan vakuuksien hyväksymiselle.

Pankkilautakunta toteaa, että osapuolten näkemykset lainan myöntämisen yhteydessä käydyistä sekä pojan pankin vaihtoon liittyvistä keskusteluista näyttäisivät osittain poikkeavan toisistaan. Asian käsittely Pankkilautakunnassa tapahtuu kirjallisesti ja lautakunnan ratkaisusuositus voi perustua vain lautakunnalle toimitetuista asiakirjoista ilmeneviin seikkoihin. Riitaiseksi on jäänyt pankin tietoisuus edellä mainituista järjestelyistä sekä asiakkaan pojan pankin vaihdon vaikutus vakuusongelmaan. Lautakunnalle toimitetun aineiston perusteella näyttökysymystä ei ole mahdollista arvioida tarkemmin.

Riidatonta on kuitenkin se, että lainan vakuudeksi asetettiin ensin asiakkaan ja hänen puolisonsa omistama kiinteistö Vartiokylässä. Asiakas on puolisonsa kanssa tarjonnut uudeksi vakuudeksi määräosia ostetusta tontista. Pankki ei ole kuitenkaan hyväksynyt vakuutta ja asiakas puolisoineen on antanut alkuperäisen vakuuden tilalle talletusvakuuden.

Pankkilautakunta toteaa, että lainan vakuutena olevan omaisuuden luovutukseen tarvitaan luotonantajan suostumus. Samoin tarvitaan luotonantajan suostumus vakuuden vaihtoon. Lautakunta toteaa myös, että luotonantajalla on sopimusvapauden nojalla vapaus itsenäisesti arvioida minkä vakuuden se hyväksyy antamansa luoton vakuudeksi tai vapautetun vakuuden tilalle. Lautakunta katsoo kuitenkin, ettei tällainen vaatimus saa olla kohtuuton erityisesti vakuutena olevan asunnon vaihtotilanteessa.

Finanssivalvonnan ohjeistuksen mukaan pankin on luottoa myöntäessään kiinnitettävä huomiota vakuuden kattavuuteen ja realisoitavuuteen. Omaisuuden tulee olla ilman suurempaa vaikeutta luovutettavissa, jotta pankki voisi hyväksyä sen lainan vakuudeksi. Vakiintuneen vakuuskäytännön mukaan määräosin omistetussa kiinteistössä määräosien ja hallitun alueen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jotta hallinnanjakosopimuksen mukaisella alueella voidaan katsoa olevan tavanomainen vakuusarvo. Vakuudeksi tarjotut omistusosuudet jakautuvat kahdelle hallinnanjakosopimuksen mukaiselle alueelle, jolloin realisointitilanteessa ostaja tulisi hallitsemaan toista puolta tontista yhdessä sen toisen omistajan kanssa. Pankkilautakunta katsoo, että pankin vakuudesta kieltäytyminen edellä mainittuun perusteeseen vedoten on ollut asianmukaista ottaen huomioon yllä mainitun.

Lautakunta toteaa, että myöntäessään lainhuutoja tai antaessaan panttikirjoja kiinteistörekisteriä ylläpitävät käräjäoikeudet selvittävät ainoastaan, että heidän tekemilleen toimilleen on olemassa lainmukaiset perusteet. Käräjäoikeudet eivät siten tutki hakemusten tarkoituksenmukaisuutta esimerkiksi vakuusnäkökulmasta.

Asiakas tiedusteli myös minkä vuoksi pankki oli hyväksynyt asiakkaan pojan omistamat Marjanien kiinteistön panttikirjat hänen lainansa vakuudeksi. Pankki ei pankkisalaisuuden vuoksi voi ottaa kantaa siihen, mitä vakuuksia se on mahdollisesti hyväksynyt tai ollut hyväksymättä vakuudeksi jonkun toisen asiakkaan kohdalla. Lautakunta toteaa, että vakuusharkinta tehdään aina tapauskohtaisen harkinnan perusteella eikä siten asiakkaan pojan vakuusasialla ole merkitystä asiakkaan vakuusasian ratkaisemisessa.

Pankkilautakunnan päätös on ollut yksimielinen. Tämän päätöksen antamiseen osallistui puheenjohtaja Sillanpää sekä jäsenet Laine, Lehtonen ja Railas. Sihteerinä toimi Heino.

PANKKILAUTAKUNTA

Matti J. Sillanpää
Puheenjohtaja

Sasu Heino
Sihteeri