

Porkkalankatu 1
00180 Helsinki

16.6.2010

1781/2009

1 Asia

Erityispanntaussitoumus, tiedonantovelvollisuus

2 Asiakkaan valitus Pankkilautakunnalle

Asiakas on saattanut asian Pankkilautakunnan käsiteltäväksi 17.11.2009 saapuneella valituksellaan. Asiakas on Indonesian kansalainen. Hän puhuu äidinkielenään bahasa indonesiaa, minkä lisäksi hän puhuu sujuvaa englantia sekä muutaman sanan käytösuomea. Asiakas erosi suomalaisesta aviomiehestään 29.2.2008. Avioeron yhteydessä asiakkaan entinen aviomies esitti asiakkaalle, että hänen tulisi saapua pankkiin avioerossa hänelle jääneen asunnon osakekirjan kanssa, koska mies järjesteli eron jälkeisiä raha-asioitaan ja otti lainaa.

Pankin konttorissa asiakkaalle esitettiin allekirjoitettavaksi erityispanntaussitoumus, joka oli laadittu suomen kielellä. Pankki ei selvittänyt asiakirjan sisältöä ymmärrettävästi englanniksi vaan suomen kielellä ja siten kukaan ei selvittänyt sen todellista merkitystä asiakkaalle. Asiakas allekirjoitti paperin vilpittömässä mielessä luullen sen koskevan ainoastaan entistä aviomiestänsä ja hänen raha-asioitensa järjestelyitään avioerotilanteessa ja ettei se sido asiakasta henkilökohtaisesti.

Myöhemmin asiakkaan suomen kieltä taitavat ystävät ovat selvittäneet hänelle, mistä asiassa on kysymys. Mikäli asiakas olisi tiennyt ja ymmärtänyt pankissa esille tulleiden termien ja käsitteiden ja koko vastuun merkityksen, ei hän olisi siihen voinut mitenkään suostua.

Asiakkaalla ei Indonesian kansalaisena ja suomen kieltä ymmärtämättömänä voi olla tietoa siitä, miten suomalaisen pankkijärjestelmän lainananto toimii ja mitä sen termit merkitsevät. Asiakas osaa englantia ja asia olisi tullut esittää hänelle englannin kielellä.

Asiakas on pyytänyt pankilta asiasta selvitystä kirjeitse ja sähköpostitse saamatta pankilta kuitenkaan minkäänlaista vastausta. Asiakas katsoo, että häntä on harhautettu ja pankki on laiminlyönyt vastuunsa selvittää hänelle ymmärrettävästi sitoumuksen merkityksen ja luonteen. Asiakas vaatii, että hänen antamansa pantti palautetaan.

3 Pankin vastaus asiakkaan valitukseen

Asiakas on 29.2.2008 allekirjoittanut entisen miehensä kanssa seuraavat asiakirjat: "Sopimus avioeron varalta" sekä "Ositussopimus avioerossamme yhteisen omaisuuden osalta". Molemmissa sopimuksissa mainitaan "Tähän yhteiseen allekirjoittamaamme sopimukseen suostumme ja sitoudumme sitä noudattamaan ja olemaan sitä moittimatta millään perusteella mihinkään tuomioistuimeen". Avioeron varalta tehty sopimus on asiakkaan ja hänen entisen miehensä välinen sopimus, joka ei mitenkään liity pankkiin eikä siihen ole tarvittu pankin suostumusta.

Porkkalankatu 1
00180 Helsinki

16.6.2010

1781/2009

Asiakkaan mies on 22.8.2007 ottanut pankista asuntolainan, 65.000 e, jonka vakuudeksi hän panttasi vielä silloin nimissään olleet asunto-osakkeet. Lainarahalla hän osti Indonesiasta asunnon yksin asiakkaan nimiin. Sopimuksissa on sovittu, että kyseiset asunto-osakkeet ovat pankilla em. lainan vakuutena myös sen jälkeen, kun osakkeet ositussopimuksen perusteella ovat siirtyneet yksin asiakkaan nimiin. Siirto tapahtui ositussopimuksen allekirjoituksella 29.2.2008. Sopimuksissa on myös sovittu, kuinka asiakkaan tulee mm. myydä Indonesian asunto ja siirtää osa kauppahinnasta entisen miehensä tilille käytettäväksi kyseessä olevan lainan maksuun. Kun laina on maksettu kokonaan pois, asunto-osakkeet luovutetaan asiakkaalle.

Asiakkaalle olisi tullut selvittää viimeistään hänen ja hänen entisen miehensä välistä ositusta toimittaessa, että kyseiset asunto-osakkeet ovat pankissa miehen lainan vakuutena, ja että osakkeet luovutetaan asiakkaalle vasta, kun pankissa oleva laina on maksettu kokonaan pois. Selvityksen tekeminen ei ole ollut pankin vastuulla. Asiakkaan entisen miehen olisi tullut kertoa asiakkaalle, ettei tämä saa haltuunsa hänelle osituksessa siirtyviä osakkeita, koska ne ovat pankissa lainan vakuutena.

Kyseiset asunto-osakkeet ovat olleet pankissa luoton vakuutena jo ennen osakkeiden omistusoikeuden siirtymistä asiakkaalle eikä vakuuskohteen omistusoikeuden vaihtuminen vapauta panttia. Pantattu omaisuus vapautuu panttivastuusta ainoastaan, jos pankki vapauttaa pantin tai jos luotto, jonka maksamisen vakuutena pantti on, maksetaan pois. Asiakkaan tapauksessa hänen entisen miehensä luotto on edelleen olemassa eikä pankki ole vapauttanut asunto-osakkeita panttivastuusta.

Osakkeiden siirryttyä asiakkaan nimiin on asiakasta pyydetty pankkiin allekirjoittamaan erityispanttaussitoumus, koska hän oli osakkeiden omistaja. Erityispanttaussitoumuksen allekirjoittaminen 12.6.2008 oli ainoastaan toimenpide, mihin hän oli jo edellä mainituissa sopimuksissa sitoutunut eikä asiakas ole sitoutunut mihinkään "uuteen", koska kyseiset osakkeet ovat olleet jo ennen panttaussitoumuksen allekirjoittamista pankissa saman luoton vakuutena. Tämän vuoksi asiakkaan 12.6.2008 allekirjoittama erityispanttaussitoumus on ollut myös turha.

Pankissa ei ole vielä olemassa englanninkielistä versiota erityispanttaussitoumuksesta, joten sitä ei ole voitu käyttää asiakkaan kanssa asioitaessa. Pankissa toimihenkilö, joka otti asiakkaalta allekirjoituksen, on kertonut puhuvansa englantia ja selittävänsä panttauksen ehdot tarvittaessa englanniksi, kuten olettaa tehneensä asiakkaallekin. Toisaalta, pankissa on luotettu siihen, että asiakkaan tullessa allekirjoittamaan panttaussitoumusta, hän on ymmärtänyt panttaussitoumuksen merkityksen, koska hän oli jo aikaisemmin allekirjoittanut ositussopimukset, joissa järjestelyt on mainittu hyvinkin tarkasti. Myös koska kyseessä oli ainoastaan jo pankissa vakuutena olevien osakkeiden panttausasiakirjojen "päivittämisestä" omistajan vaihdoksen johdosta, on konttorissa oletettu hänen ymmärtäneen kyseisten osakkeiden jo olevan pankissa vakuutena.

Asiakkaan ja tämän entisen aviomiehen allekirjoittamien sopimusten perusteella on täysin yksiselitteistä, että asunto-osakkeet ovat ja pysyvät miehen ottaman 65.000 euron lainan vakuutena, vaikka osakkeiden omistus siirtyi asiakkaalle. Asiakas on sitoutunut olemaan moittimatta millään perusteella kyseisiä, omaisuuden jakamiseen liittyviä sopimuksia.

4 Pankkilautakunnan ratkaisusuositus

Pankkilautakunta toteaa, että panttioikeus syntyy, kun velallinen antaa luotonantajalle pantin oman velkansa vakuudeksi. Pantin omistaja voi antaa pantin myös jonkun muun velan vakuudeksi, jolloin kyse on vierasvelkapanttauksesta. Tämän lisäksi panttioikeus toisen velasta voi syntyä niin, että velallinen myy pantatun omaisuuden jollekin toiselle tai tämä muutoin tulee pantin omistajaksi. Omistajanvaihdoksesta huolimatta panttioikeus säilyy entisen sisältöisenä voimassa.

Luotonantajan tiedonantovelvollisuudesta pantin uutta omistajaa kohtaan säädetään takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain 42 §:ssä (takauslaki). Luotonantajan tiedonantovelvollisuus alkaa vasta siitä, kun velkojalle on ilmoitettu uudesta omistajasta. Luotonantajan tiedonantovelvollisuudet uutta omistajaa kohtaan ovat samat kuin yleensäkin voimassaolevaa vierasvelkapantinantajaa kohtaan on, toisin sanoen pantin omistajalle tulee ilmoittaa velallisen maksuviivästyksistä (takauslaki 4 § 2 momentti) ja yleispanttauksen kohdalla panttauksen kattamista veloista (13 §) sekä panttaajan pyynnöstä antaa tietoja päävelasta ja velallisen maksukykyyn vaikuttavista seikoista (14 §).

Tapauksessa asiakas on vaatinut pankille pantattujen asunto-osakkeiden vapauttamista muun muassa sillä perusteella, että pankki ei ole selvittänyt hänelle asianmukaisesti hänen allekirjoittamansa sitoumuksen merkitystä. Kyseessä on ollut tilanne, jossa pankilla jo vakuutena olleiden asunto-osakkeiden omistusoikeus on siirtynyt osituksessa asiakkaalle ja asiakas on osakkeiden uutena omistajana kutsuttu pankkiin allekirjoittamaan erityispanttaussitoumus.

Pankkilautakunta toteaa, että omistajanvaihdoksesta huolimatta panttioikeus säilyy entisen sisältöisenä voimassa. Koska asunto-osakkeet ovat jo valmiiksi olleet pankilla velan vakuudeksi pantattuina, ei asiakkaan allekirjoittamalla erityispanttaussitoumuksella ole ollut panttioikeuden kannalta oikeudellista merkitystä. Tässä mielessä annettua sitoumusta voidaan pitää tarpeettomana. Pankkilautakunta toteaa menettelyn kuitenkin noudattavan yleistä pankkikäytäntöä pantinomistajan vaihtuessa ja menettelyllä tavanomaisesti olevan voimassa olevaa asioiden tilaa selkeyttävä vaikutus.

Edellä esitettyyn viitaten Pankkilautakunta katsoo, ettei asiakkaan vaatimukselle pantin vapauttamisesta ole perusteita.

RATKAISUSUOSITUSPorkkalankatu 1
00180 Helsinki

16.6.2010

1781/2009

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

PANKKILAUTAKUNTA

Matti J. Sillanpää
PuheenjohtajaTuomas Hidén
Sihteeri