

21.10.2009

932/2009  
933/2009

## 1 Asia

Laina, marginaalin korottaminen, yleiset ehdot, erityisehdot, asunto-osakeyhtiö

## 2 Asiakkaiden valitus Pankkilautakunnalle

Asiakkaat ovat toimittaneet Pankkilautakunnalle 20.5.2009 päivätyn valituksen. Asiakkaana olevien asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijä vastaanotti 28.2.2009 pankista kirjeen, jossa ilmoitettiin lainamarginaalin korottamisesta. Kirjeessä ilmoitettiin lainamarginaalin nousevan 0,75 prosenttiyksiköllä 4.5.2009 alkaen. Korotusta perusteltiin varainhankinnan kustannuksen nousemisella ja se perustui pankin mukaan velan yleisiin ehtoihin. Pankilla ei ollut oikeutta nostaa lainamarginaalia, sillä velkakirjaan oli otettu lisäehto, jonka mukaan "pankilla on marginaalin-tarkastusoikeus kymmenen vuoden jälkeen". Lainat oli otettu vuosina 2004 – 2005.

Asiakkaat vastustavat marginaalin tarkistamista ennen velkakirjassa mainittua 10 vuoden määräaikaa ja vaativat marginaalin säilyttämistä ennallaan.

## 3 Pankin vastaus asiakkaan valitukseen

Pankki on vastustanut asiakkaiden vaatimusta ja katsoo, että sillä on ollut oikeus korottaa asiakkaiden lainamarginaalia.

Pankki on 26.2.2009 päivättyllä kirjeellä ilmoittanut asiakkaille korottavansa yhtiöille myönnettyjen luottojen lainamarginaalia 4.5.2009 alkaen. Kyseiset yhtiöt ovat ns. osaomistuskohdeita ja luotot, joiden marginaaleja on korotettu, ovat olleet pitkäaikaisia (luottoaika 13 v ja 15 vuotta). Luottojen vakuudeksi ovat tulleet kahden kunnan rajatut omavelkaiset takaukset. Yhtiöiden luotoissa on ollut kunnan takauksesta johtuen poikkeuksellisen alhainen korkotaso. Pankki korotti tuolloin toukokuussa 2009 kaikkien kuntien riskillä olevien luottojen marginaaleja 0,75 prosenttiyksikköä. Korotus koski sekä kuntien omia luottoja että kuntien takaamia luottoja.

Pankin oikeus marginaalin nostamiseen kohonneiden varainhankintakustannusten vuoksi sisältyy yritysten ja yhteisöjen velan yleisiin ehtoihin seuraavasti:

"Pankilla on oikeus korottaa velasta perittävää marginaalia tai kiinteäkorkoisen luoton korkoa, kun korotus on perusteltua pankin lisääntyneiden varainhankinnan tai muiden kustannusten takia, joita pankki ei kohtuudella voinut ennakoida velkakirjakokonaisuutta allekirjoitettaessa, kuitenkin yhteensä enintään kaksi (2) prosenttiyksikköä laina-aikana. Pankki ilmoittaa korotuksesta velalliselle lähettämällä tälle kirjallisen ilmoituksen vähintään kaksi (2) kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa. Velallisella on oikeus ennen korotuksen voimaantuloa irtisanoa velka heti takaisinmaksettavaksi ilman velan ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittäviä maksuja ja palkkioita. Irtisanomisen on oltava kirjallinen. Tämä kohta ei rajoita kohtien 1.4 ja 1.6 mukaisia pankin oikeuksia."

Mahdollisuus korottaa marginaalia kohonneiden kustannusten vuoksi koskee yritys- ja kuntasektorin luottoja riippumatta luottoajan pituudesta. Kuten ehdossa todetaan, korotuksen perusteena on odottamaton kustannusten nousu, joka edellyttää, että marginaaleja tarkistetaan yleisesti vastaamaan kustannusten nousua. Kustannusten nousuun perustuva korotus tehdään

21.10.2009

932/2009  
933/2009

yleiskorotuksena silloin, kun pankin varainhankinta on kallistunut. Korotuksessa ei sen vuoksi oteta huomioon yksittäisen asiakkaan riskiä tai taloudellista tilannetta.

Pankin oikeus korottaa marginaalia varainhankinnan kustannusten vuoksi ei siten voi olla riippuvainen yksittäisen asiakkaan kanssa mahdollisesti tehdyistä lisäehdoista, kuten pitkiin luottoihin liittyvästä marginaalin tarkistus-oikeudesta. Jos asiakkaan kanssa sovitaan tällaisia lisäehtoja, ne tulevat sovellettaviksi varainhankintaan perustuvan korotusoikeuden lisäksi ja siitä riippumatta. Perusteet ja mekaniikka korotuksille ovat erilaiset.

Pankin oikeutta tarkistaa marginaalia poikkeuksellisen pitkissä luotoissa ei ole sisällytetty velan yleisiin ehtoihin. Sen vuoksi se lisätään luottodokumentaatioon erillisenä lisäehtona. Useimmiten ehto muotoillaan seuraavasti: "Pankilla on oikeus tarkistaa luoton marginaalia, kun 10 vuotta on kulunut luoton nostamisesta."

Ehdossa annetaan luoton pituuden vuoksi pankille oikeus tarkistaa marginaalia ja tehdä tarvittaessa marginaalin korotus tietyn pidemmän ajan kuluttua, jos pankin riski tai asiakkaan tai markkinoiden tilanne sitä edellyttää. Ehto liitetään sellaisiin luottoihin, joissa pankki ei luottoajan pituuden vuoksi voi tehdä koko luottoajalle ulottuvaa päätöstä hinnoittelusta. Jollei ehtoa käytettäisi, luottoaika jouduttaisiin sopimaan asiakkaan tarvitsemää lyhyemmäksi ja luotto erääntyisi maksettavaksi asiakkaan, ja asiakkaan hankkeen, kannalta liian aikaisin. On kummankin osapuolen etu, että luottoaika voidaan ehtoa käyttämällä sopia alusta alkaen asiakkaalle riittävän pituiseksi. Kun kymmenen vuotta on kulunut luoton nostosta, marginaalin tarkastelu tehdään luotto- ja asiakaskohtaisesti. Mahdolliset marginaalin korotukset tehdään luotto kerrallaan, ei yleiskorotuksina.

Silloin, kun mainittu ehto otetaan luottodokumentaatioon lisäehtona, sen suhdetta muihin velan ehtoihin ei erikseen todeta, koska lisäehto tulee sovellettavaksi velan kaikkien muiden ehtojen lisäksi ja niistä riippumatta. Yleisissä velan ehdoissa ei ole toista ehtoa, joka olisi sen kanssa ristiriidassa tai jota se korvaisi.

Pankki katsoo, että sillä on ollut oikeus lisääntyvien varainhankintakustannustensa perusteella velan yleisten ehtojen mukaisesti korottaa mainittujen asunto-osaakeyhtiöiden lainamarginaaleja. Marginaalien korotus on ollut 0,75 prosenttiyksikköä, mikä on huomattavasti alle velan ehdoissa korotuksen katoksi asetetun 2 prosenttiyksikön.

#### **4 Pankkilautakunnan ratkaisusuositus**

Asiakkaat ovat pyytäneet Pankkilautakunnan kannanottoa siihen, onko pankilla ollut oikeutta korottaa niiden lainojen marginaalia ilman asiakkaiden suostumusta.

Riidatonta asiassa on se, että pankki on ilmoittanut 26.2.2009 päivätyllä kirjeellä korottavansa asiakkaiden lainojen marginaalia 0,75 prosenttiyksikköä 4.5.2009 alkaen. Riidatonta on myös se, että velkakirjan yleisten ehtojen mukaan pankilla oli oikeus korottaa velasta perittävää marginaalia, kun korotus on perusteltua pankin lisääntyneiden varainhankinnan tai muiden kustannusten takia, joita pankki ei kohtuudella voinut ennakoita velkakirjakonaisuutta allekirjoitettaessa. Riidatonta on myös se, että velkakirjaan oli kirjattu lisäehdoksi teksti "pankilla on marginaalintarkistus-oikeus kymmenen vuoden jälkeen". Sama teksti oli myös luottotarjouksessa.

21.10.2009

932/2009  
933/2009

Riitaisaa asiassa on se, onko pankilla ollut oikeus korottaa lainamarginaalia ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut lainan nostamisesta. Asiakkaiden mukaan velkakirjan lisäehto estää lainamarginaalin korotuksen ennen kymmenen vuoden kulumista lainan nostosta ilman asiakkaiden suostumusta. Pankin mukaan lisäehto tulee sovellettavaksi velan kaikkien muiden ehtojen lisäksi ja niistä riippumatta, joten pankilla oli velan yleisten ehtojen mukaan oikeus nostaa lainamarginaalia.

Pankkilautakunta toteaa, että velan yleisten ehtojen mukaan pankilla on oikeus korottaa lainamarginaalia. Tämä oikeus voidaan poistaa tai sitä voidaan laajentaa asiasta erikseen velkakirjassa sopimalla. Lautakunta toteaa, että yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan erityisehto kumoaa sen kanssa ristiriidassa olevan yleisehdon. Tässä tapauksessa on kyse siitä, onko velkakirjan korotusehto ristiriidassa yleisten ehtojen korotusehdon kanssa vai onko velkakirjan korotusehdolla vain lisätty pankin oikeuksia.

Lautakunta toteaa, että velkakirjan marginaalinkorotusta koskevan lisäehdon voidaan tulkita tarkoittavan kahta vaihtoehtoa: joko sitä, että 1) pankilla ei ole lainkaan marginaalin korotusoikeutta ennen kymmenen vuoden kulumista tai sitä, että 2) pankilla on yleisten ehtojen mukaisen korotusoikeuden lisäksi mahdollisuus korottaa lainamarginaalia kymmenen vuoden kuluessa.

Ensimmäinen tulkintavaihtoehto perustuu siihen, että pankin yleisten ehtojen mukainen lainamarginaalin korotusoikeus on velkakirjan lisäehdolla poistettu kymmenenä ensimmäisenä vuotena. Tällöin velkakirjassa oleva erityisehto kumoaa yleisissä ehdoissa olevan kohdan.

Yleisissä ehdoissa korotusoikeutta ei ole rajoitettu ajallisesti, vaan ainoastaan korotusten perusteiden osalta. Korotus on yleisten ehtojen mukaan mahdollista pankin lisääntyneiden varainhankinnan tai muiden kustannusten takia, joita pankki ei kohtuudella voinut ennakoida velkakirjakokonaisuutta allekirjoitettaessa. Jälkimmäinen tulkintavaihtoehto mahdollistaisi siten marginaalin korotuksen kymmenen vuoden kuluttua ilman lisääntyneitä kustannuksia. Tällöin velkakirjan korotusehto ei estäisi yleisten ehtojen mukaista korotusta ennen kymmenen vuoden kulumista.

Pankkilautakunta toteaa, että lähtökohtaisesti vastuu epäselvästä ehdosta on sopimuksen laa-  
tineella osapuolella. Lautakunta katsoo, että pankin olisi tullut kirjata velkakirjaan, ettei kymmenen vuoden jälkeen tehtävä marginaalintarkastusehto vaikuttaisi pankin oikeuteen tarkistaa marginaalia aikaisemmin, mikäli pankki olisi halunnut pidättää aikaisemman marginaalintarkastusoikeutensa. Pankkilautakunta katsoo, että asiakkailla on ollut perusteltu käsitys ymmärtää velkakirjan lisäehdon tarkoittavan sitä, ettei pankilla ole oikeutta muuttaa marginaalia ennen kymmenen vuoden kulumista. Lautakunta katsoo edellä mainitun huomioon ottaen, että pankilla ei ollut oikeutta korottaa asiakkaiden lainamarginaalia.

Pankkilautakunta suosittaa pankkia palauttamaan marginaalin muutosta aikaisemmalle tasolle ja palauttamaan mahdollisesti liikaa perimänsä korko.

Pankkilautakunnan päätös on ollut yksimielinen. Tämän päätöksen antamiseen osallistuivat puheenjohtaja Sillanpää sekä jäsenet Lampela, Lehtonen, Palin ja Ruokanen. Sihteerinä toimi Heino.

21.10.2009

932/2009  
933/2009

PANKKILAUTAKUNTA

Matti J. Sillanpää  
Puheenjohtaja

Sasu Heino  
Sihteeri