



# Asuntoluoton vakuuden realisointi yksityishenkilön maksukyvyttömyystilanteessa

Venla Ikonen

2024 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

## Asuntoluoton vakuuden realisointi yksityishenkilön maksukyvyttömyystilanteessa

Venla Ikonen  
Oikeudellinen osaaminen  
Opinnäytetyö  
Marraskuu 2024

Venla Ikonen

**Asuntoluoton vakuuden realisointi yksityishenkilön maksukyvyttömyystilanteessa**

Vuosi

2024

Sivumäärä

31

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia asuntoluoton yleisimpien vakuuksien, eli asunto-osakkeen sekä kiinteistön realisointiprosessia yksityishenkilön maksukyvyttömyystilanteessa. Työn tarkoituksena oli perehtyä tarkemmin erilaisiin yksityishenkilön maksukyvyttömyystilanteisiin, kuten konkurssiin, velkajärjestelyyn sekä ulosottotoimiin.

Tällä opinnäytetyöllä ei ollut toimeksiantajaa, vaan aihe työhön syntyi nykyisestä taloustilanteesta, joka on vaikuttanut yksityishenkilöiden maksukykyyn monin tavoin. Konkurssien määrät ovat lisääntyneet ja nyt myös entistä suurempia ja aiemmin vakavaraaisia yrityksiä hakeutuu konkurssiin. Konkurssien lisäksi kuluttajien maksuhäiriömerkintöjen määrät ovat kasvaneet.

Opinnäytetyössä käytettiin oikeusdogmaattista eli lainopillista tutkimusmenetelmää. Työn teoreettisena viitekehysenä toimi ajantasainen lainsäädäntö, hallituksen esitykset sekä aiheeseen liittyvä oikeuskirjallisuus.

Kotitalouksien maksukyky on laskenut Covid-19 epidemian sekä Venäjän hyökkäyssodan aiheuttamien vaikutusten myötä. Nousut sähkön ja ruoan hinta sekä korkotason noususta johduneet kasvaneet lainanhoitokustannukset ovat vaikuttaneet useaan kotitalouteen. Yleisen arvonlisäveron nosto 24 prosentista 25,5 prosenttiin nostaa lisäksi syyskuusta 2024 alkaen palveluiden ja tuotteiden hintoja.

Huhtikuussa 2024 käyttöön otetun positiivisen luottotietorekisterin tarkoitus on ehkäistä kuluttajien ylivelkaantumista. Rekisteri sisältää tiedot kuluttajien luotoista ja tuloista ja toimii luotonmyönnön työkaluna luotonantajille.

Panttiomaisuuden realisointitilanteisiin päädytään onneksi harvoin, sillä usein velallinen voi myydä pantin kohteena olevan omaisuuden vapaaehtoisesti ja välttää näin pakkomyynnin. Opinnäytetyön johtopäätöksistä herää kysymys, tullaanko pakkorealisoiteja kuitenkin näkemään tulevaisuudessa enemmän, mikäli korkotaso pysyy korkealla inflaation samalla noustessa. Valmiiksi korkealla oleva työttömyysaste nousee edelleen, mitä enemmän yrityksiä hakeutuu konkurssiin ja työn puute lisääntyy. Kasvava työttömyysaste vaikuttaa kuluttajien kykyyn selviytyä veloistaan ja edessä voi olla tilanne, missä realisointeja joudutaan toteuttamaan nykyistä enemmän.

Venla Ikonen

**Realization of mortgage collateral in the event of insolvency of an individual**

Year	2024	Pages	31
------	------	-------	----

---

The objective of this thesis was to investigate the realization of the most common mortgage collaterals, such as limited liability housing companies and property, in the event of an individual's insolvency. The purpose was to investigate different insolvency situations, such as bankruptcy, debt arrangements, and foreclosure.

This thesis had no client, and its subject was created based on the current economic situation, which has affected individual's solvency. The number of bankruptcies has skyrocketed, and at the moment, even bigger and previously solvent companies are filing for bankruptcy. Besides bankruptcies, the number of payment defaults has also increased.

The research method used in this thesis was legal dogmatic. Current legislation, government proposals, and legal literature provided the framework for this thesis.

The solvency of households has decreased in the aftermath of COVID-19 and the impacts of Russia's war of aggression against Ukraine. Increased food and electricity prices combined with the increased interest rate levels have affected many households negatively. Besides the already increased prices, the decision to raise the general VAT from 24 % to 25,5 % has increased the prices of certain products and services even more.

The positive credit register, introduced in April 2024, was created to prevent the over-indebtedness of individuals. The register contains information on an individual's income and debts and serves as a tool for creditors.

The main conclusion is that, fortunately, the forced realization of the collateral can be avoided since the debtor can often sell the collateral voluntarily. The conclusion of this thesis raises questions of whether we will see more forced realizations in the future if interest rates remain high while inflation rises. The high unemployment rate will continue to rise as more companies are filing for bankruptcies and the lack of work increases. The rising unemployment rate also affects consumers' abilities to pay their debts, and the number of forced realizations may rise in the future.

Keywords: mortgage, insolvency, debt collection, lien

## **Lakiluettelo**

Kuluttajansuojalaki (38/1978)

Velkakirjalaki (622/1947)

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014)

Perustuslaki (731/1999)

Laki Finanssivalvonnasta (878/2008)

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017)

Maakaari (540/1995)

Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä (57/1993)

Ulosottokaari (705/2007)

Laki saatavien perinnästä (513/1999)

Oikeudenkäymiskaari (4/1734)

Kauppakaari (3/1734)

Konkurssilaki (120/2004)

Vakuutusopimuslaki (543/1994)

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999)

## Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Opinnäytetyön tavoitteet .....	8
3	Tutkimusmenetelmä .....	8
4	Asuntoluotot .....	9
4.1	Vakuudet .....	9
4.1.1	Asunto-osake lainan vakuutena.....	10
4.1.2	Kiinteistö lainan vakuutena .....	10
4.2	Luottolaitoslaki pankkien toiminnan sääntelijänä.....	11
4.3	Finanssivalvonta pankkien toiminnan valvojana .....	11
5	Asuntoluottojen riskienhallinta .....	12
5.1	Luotonantajan riskienhallinta .....	13
5.1.1	Luottoriskit .....	14
5.1.2	Vakuuksiin liittyvät riskit .....	14
5.2	Luotonsaajan riskienhallinta.....	16
5.2.1	Luottoanalyysi takaisinmaksukyvyyn arvioinnin perustana.....	17
6	Luoton perintä ja hyvä perintätapa .....	17
6.1	Vapaaehtoinen perintä .....	18
6.2	Oikeudellinen perintä .....	19
6.2.1	Ulosotto.....	19
6.2.2	Yksityishenkilön velkajärjestely .....	20
7	Yksityishenkilön konkurssi.....	21
7.1	Luonnollisen henkilön konkurssi.....	22
7.2	Henkilökohtainen konkurssi.....	22
8	Panttioikeus ja realisointitavat .....	23
8.1	Vierasvelkapanttaus .....	23
8.2	Panttiomaisuuden myynti .....	24
8.3	Panttiomaisuuden realisointi ulosottomenettelyssä.....	24
8.4	Panttiomaisuuden realisointi konkurssimenettelyssä .....	25
9	Yhteenveto .....	25
	Kuvat .....	31

## 1 Johdanto

Vuonna 2020 käynnistynyt koronaepidemia ja siitä taloudelle aiheutuneet epävarmuudet su-pistivat taloutta ja vaikuttivat Suomen talouskasvuun.<sup>1</sup> Toinen tekijä talouskasvun sekä asun-tomarkkinoiden epävarmuuden osalta on Venäjän helmikuussa 2022 aloittama hyökkäyssota Ukraina-<sup>2</sup>an.<sup>2</sup> Koholla olleet energiahinnat nousivat lisää Venäjän hyökkäyksen myötä ja sähkön hinnannousu on ollut poikkeuksellisen voimakasta.<sup>3</sup>

Kasvuun lähtenyt inflaatio ja nousevat korot sekä etenkin muutokset asuntomarkkinoilla ovat vaikuttaneet kotitalouksiin eri tavoilla. Pitkään jatkunut asuntolainojen nollakorkojen aika on ohi ja korot ovat nousseet, ja täten aiheuttaneet merkittäviä kustannuksia kotitalouksille. Ko-honneiden asuntolainakustannusten lisäksi heikentynyt ostovoima sekä hiljentyneet asunto-markkinat ovat koetelleet kotitalouksia. Euroopan keskuspankki lähti nostamaan korkoja ke-sällä 2022 vastatakseen nouseviin kuluttajahintoihin. Asuntomarkkina kävi kuumimmillaan hie-man tätä aiemmin, keväällä 2022, mutta sekä asuntojen hinnat että asuntokauppa kääntyivät laskusuuntaan tämän jälkeen. Asuntomarkkina on hiipunut koko Suomen tasolla, kun taas merkittävintä hinnanalaskua on tapahtunut pääkaupunkiseudulla.<sup>4</sup>

Korkojen noususta seurannut asuntokaupan romahtaminen on vaikuttanut etenkin rakennus-alan yrityksiin ja rakennusalan konkurssit ovat lisääntyneet. Vuoden 2023 aikana konkurseja alkoi yhteensä noin kuusisataa kappaletta ja vaikka tilanne on koetellut etenkin talonrakenta-jia sekä pienempiä yrityksiä, on nyt myös alan isompia toimijoita asetettu konkurssiin.<sup>5</sup>

Yleisen arvonlisäverokannan nousu 24 prosentista 25,5 prosenttiin syyskuussa 2024 on vaikut-tanut useiden palveluiden sekä tavaroiden hintoihin. Heikentyneessä taloustilanteessa hinto-<sup>5</sup>jen nousulla voi olla merkittävää vaikutusta suomalaisten kulutuskäyttäytymiseen sekä laino-<sup>5</sup>jen lyhennyksistä suoriutumiseen. Veronkorotuksen lisäksi tehtävät leikkaukset asumis- ja toi-meentulotuista iskevät rajuimmin yksinhuoltajiin ja pienituloisiin.

---

<sup>1</sup> Suomen Pankki. Korona ajoi Suomen syvään taantumaan vuonna 2020.

<sup>2</sup> Yle. Venäjän hyökkäys laittoi ennusteet asuntomarkkinoista uusiksi- näin sota vaikuttaa asuntokauppaan ja hintojen nousuun

<sup>3</sup> Euro & Talous. Venäjän hyökkäys Ukrainaan nostaa energian hintaa ja pitkittää nopean in-flaation jaksoa.

<sup>4</sup> Tilastokeskus. Inflaatio ja korkojen nousu kurittaneet kotitalouksia - miltä tilanne näyttää esimerkkiperheiden näkökulmasta?

<sup>5</sup> Castrén & Snellman. Rakennusalan konkurssit lisääntyvät - mitä tulee ottaa huomioon ura-koitsijan konkurssitilanteessa?

## 2 Opinnäytetyön tavoitteet

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia asuntoluotossa yleisimmin käytettyjen vakuuksien, eli asunto-osakkeen sekä kiinteistön realisointiprosessia maksukyvyttömyys- sekä konkurssitilanteissa. Mitä tapahtuu, kun luotonsaajan maksukyky muuttuu, lyhennyksistä ei suoriuduta, ja viimeisenä vaihtoehtona on luoton vakuutena olleen omaisuuden myyminen tai suoritusvelvoitteen pakkotäytäntöönpano ulosmittauksen tai konkurssin kautta. Konkurskien osalta keskitytään henkilökohtaiseen konkurssiin sekä luonnollisen henkilön konkurssiin ja niiden välisiin eroihin.

Tarkastellaan asunto-osaketta sekä kiinteistöä asuntoluoton vakuutena ja perehdytään lisäksi asuntoluottojen riskienhallintaan yleisesti sekä luotonantajan että luotonsaajan näkökulmista. Käydään läpi vapaaehtoista- ja oikeudellista perintäprosessia sekä yksityishenkilön velkajärjestelyä ja lopuksi vakuuden realisointiprosessia, ulosmittausta sekä myyntiä.

## 3 Tutkimusmenetelmä

Tässä opinnäytetyössä on käytetty lainopillista, oikeusdogmaattista menetelmää, joka tutkii voimassa olevaa oikeutta. Lainoppi tarkoittaa tutkivaa tulkintatiedettä, jonka kohteena ovat oikeudelliset tekstit. Lainopin tehtävä on tutkia oikeusnormeja ja tulkinta on lainopin keskeinen menetelmä ja oikeusdogmatiikka onkin täten tulkintatiedettä, joka perustuu oikeuslähteisiin eli tulkintaperusteisiin. On mahdollista, että oikeusnormit ovat keskenään ristiriitaisia, mutta ristiriitoja on mahdollista välttää tulkinnan avulla.<sup>6</sup>

Oikeuslähdeoppi sääntelee oikeuslähteiden käyttöä sekä niiden välistä järjestystä. Oikeuslähteiden tarkoitus on olla tulkinnan perustana, ei toimia metodeina. Osana oikeuslähdeoppia oikeuslähdenormien tarkoitus on säännellä ja ohjata oikeuslähteisiin perustuvaa tulkintaa.<sup>7</sup> Oikeuslähteet voidaan jaotella vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin oikeuslähteisiin.<sup>8</sup> Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat EU-oikeus sekä kansallisen oikeuden säädökset, kuten kansallinen perustuslaki, ja niiden sivuuttamisesta seuraa virkavirhesanktio. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lakien esityöt sekä tuomioistuinten ratkaisut, ja niistä poikkeaminen on perusteltava. Sallittuja oikeuslähteitä ovat oikeuskirjallisuus, oikeushistoriallinen tutkimus, oikeusvertailu sekä yleiset oikeusperiaatteet. Sallittujen oikeuslähteiden tarkoitus on vahvistaa perusteluja ratkaisuiden osalta.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Hirvonen 2011, 21-22.

<sup>7</sup> Hirvonen 2011, 41-43.

<sup>8</sup> Aarnio 1989, 220-221.

<sup>9</sup> Hirvonen 2011, 43.

#### 4 Asuntoluotot

Vuonna 2017 voimaan tulleessa kuluttajansuojalain (38/1978) 7a luvussa säädetään asunto-omaisuuteen liittyvistä kuluttajaluotoista. Asuntoluotolla tarkoitetaan KSL 7a:3 mukaisesti luottoa, jonka luotonantaja myöntää sopimuksen mukaan kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelynä asunto-omaisuuden hankkimiseksi. Asuntoluottosopimuksessa on kyse yksityisoikeudellisesta sopimussuhteesta, joka koostuu luottoneuvotteluiden perusteella sovittavista ehdoista sekä luotonantajan päätettävissä olevista vakiosopimusehdoista.

Asuntoluotto on kirjallisesti tehtävä sopimus, josta molemmat osapuolet saavat omat kopionsa. Kun asuntoluottosopimus solmitaan, sitoutuu luotonsaaja suorittamaan lyhennyksiä sopimuksen mukaisesti, ja luotonantajalla on oikeus luoton perimiseen, viime kädessä pakkokeinoin. Asuntoluottoihin liittyy velkakirjaominaisuus, jonka vuoksi kyseessä on velkakirja ja siihen sovelletaan velkakirjalakia (622/1947). Asuntoluoton ottaja sitoutuu sopimukseen allekirjoittaessaan sopimuksen ja sopimus on sitova välittömästi, jo ennen rahojen luovuttamista. Velkakirja, eli luottosopimus, toimii kirjallisena saamistodisteena sekä tarpeen vaatiessa perimisvälineenä ja riittää yksinään näytöksi saamisoikeudesta sekä saamisen suuruudesta.<sup>10</sup>

##### 4.1 Vakuudet

Luotonsaaja voi antaa luotonantajalle riskin varalta pantin, eli vakuuden. Vakuus pienentää luotonantajan riskiä ja suojaa ennakolta velkojaa, mikäli velallinen ei kykene suoriutumaan suorituksista, eli mahdollisen luottotappion varalta. Luotolle annettava vakuus voi vaikuttaa positiivisesti luotonmyöntöön sekä luoton hintaan.<sup>11</sup>

Vakuuslajeja on perinteisen jaon mukaan kaksi; esinevakuudet sekä henkilövakuudet. Edellä mainituilla vakuuslajeilla on erilainen oikeudellinen rakenne. Esinevakuuden kohdalla kyse on tietystä esineestä, kuten kiinteistön panttikirjasta tai asuinhuoneiston osakekirjasta, ja vakuuden kohteena on ainoastaan vakuutena oleva esine. Henkilövakuudessa on usein kyse takauksesta ja tällöin takaaja on vastuussa koko omaisuutensa osalta.<sup>12</sup>

Seuraavissa luvuissa käsitellään tarkemmin asunto-osaketta sekä kiinteistöä lainan vakuutena, sillä nämä toimivat asuntoluottojen pääasiallisina vakuuksina, kun asuntovarallisuus siirtyy luotonsaajalle asuntokaupan myötä.

---

<sup>10</sup> Niemi 2014, 261-262.

<sup>11</sup> Niemi 2014, 277.

<sup>12</sup> Niemi 2014, 278.

#### 4.1.1 Asunto-osake lainan vakuutena

Asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) 1 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa AsOYL 1 luvun 3 §:n mukaan yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Asunto-osake on käteispankki, eli irtain esine, jonka vuoksi osakekirja luovutetaan pantinsaajan haltuun.<sup>13</sup> Asunto-osake on Suomessa yleinen, mutta maailmalla harvinainen asumisen malli. Asunto-osakeyhtiöllä on aina yhtiöjärjestys, joka sisältää AsOYL 1 luvun 13 §:ssä mainitut seikat, joita ovat muun muassa yhtiön toiminimi ja kotipaikka sekä yhtiövastikkeen määräämisen perusteet. AsOYL 4 luvun mukaisesti osakkeenomistaja huolehtii huoneiston sisäosien kunnossapidosta, yhtiön vastuulla on ulkoisten osien kunnossapito.

Vakuuden arvioinnissa isännöitsijäntodistus toimii keskeisenä asiakirjana. Isännöitsijäntodistus sisältää tiedot huoneistosta, yhtiön taloudellisesta tilanteesta, asunto-osakkeisiin kohdistuvista veloista, hoito- ja rahoitusvastikkeiden määrästä sekä suunnitelman seuraavan viiden vuoden aikana toteutettavista korjauksista. Isännöitsijäntodistuksesta käyvät ilmi myös tiedot mahdollisista ulosmittauksista sekä maksamattomista vastikkeista. Mikäli vastikemaksuja on laiminlyöty, on AsOYL 3 luvun 7 §:n mukaisesti osakkeen uusi omistaja vastuussa enintään kuuden kuukauden maksamattomista vastikkeista.<sup>14</sup>

#### 4.1.2 Kiinteistö lainan vakuutena

Kiinteistönmyynnin yhteydessä omistusoikeus saadaan lainhuudolla, eli omistusoikeuden kirjaamisella. Mikäli kiinteistö sijaitsee vuokratontilla, maanmittaustoimistolta tulee hakea vuokraoikeuden kirjaamista tai siirtoa. Kiinteistön panttioikeutta perustaessa tulee ensin vahvistaa kiinteistökiinnitys, eli merkintä velan vakuudeksi. Maanmittauslaitokselta saadaan panttikirja, joka vahvistaa kiinnityksen ja joka määrittää enimmäisarvon kiinnityksen tuottamalle etuoikeudelle. Sähköiseen panttikirjajärjestelmään siirryttäessä heinäkuussa 2017 luovuttiin fyysisistä panttikirjoista ja uudet, sähköiset panttikirjat ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekistereihin tehtäviä merkintöjä.<sup>15</sup>

Kiinteistöjen osalta ei käytetä käteispanntausta vaan kiinnitysmenettelyä. Kiinnitysmenettely tapahtuu merkitsemällä panttioikeudet viranomaisen pitämään erityiseen rekisteriin.

<sup>13</sup> Kontkanen 2016, 180.

<sup>14</sup> Makkonen 2016, 214.

<sup>15</sup> Makkonen 2016, 216.

Kiinteistökiinnitys haetaan Maanmittauslaitokselta. Kun Maanmittauslaitos vahvistaa kiinnityksen, saa hakija kiinnityksestä todisteeksi panttikirjan, josta käy ilmi kiinnityksen rahamäärä. Kiinnittää voidaan kokonainen kiinteistö, tila tai tontti, mutta myös määräosa kiinteistöstä. Rastitustodistuksesta käy ilmi kaikki kiinnitykset, jotka kiinteistöön on vahvistettu sekä niiden keskinäinen etuoikeusjärjestys. Kiinteistöpanntioikeuden perustus on siis kaksivaiheinen: ensin vahvistetaan kohteen kiinnitys, jonka jälkeen luovutetaan panttikirja saamisen vakuudeksi.<sup>16</sup> Näin ollen, mikäli pelkkä tontti tai vain määräosa kiinteistöstä riittää lainan vakuudeksi, ei koko kiinteistöä tarvitse kiinnittää.

#### 4.2 Luottolaitoslaki pankkien toiminnan sääntelijänä

Pankkien toimintaa säännellään tarkkaan eri lakien ja viranomais määräyksien avulla. Sääntelyn tavoitteena on sijoittajien, ja etenkin tallettajien, saamisen turvaaminen. Pankkitoiminnan sääntelyn perustana on alun perin vuonna 1993 säädetty laki luottolaitosten toiminnasta. Lakia on uusittu vuosina 2007 ja 2014 Basel- vakavaraisuussääntelyn myötä. Laista on tällöin kumottu säännöksiä, jotka ovat olleet ristiriidassa Euroopan Unionin vakavaraisuusasetuksen kanssa.<sup>17</sup> Vakavaraisuusasetuksella säädetään vaatimuksista luottolaitosten taloudellista asemaa koskien.<sup>18</sup>

Laissa luottolaitostoiminnasta (610/2014) säädetään oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa sekä tällaiselle toiminnalle asetettavista vaatimuksista ja niiden noudattamisen valvonnasta. LLL 1:7 §:n mukaan luottolaitoksia voivat olla luottoyhteisöt sekä talletuspankit, joilla on LLL 4:1 §:ssä säädetty Euroopan keskuspankin myöntämä toimilupa.<sup>19</sup>

#### 4.3 Finanssivalvonta pankkien toiminnan valvojana

Finanssivalvonta on vakuutus- ja rahoitusvalvontaviranomainen, jonka tehtävänä on valvoa vakuutus- ja eläkeyhtiöitä sekä muita vakuutusalan toimijoita, pankkeja, rahastoyhtiöitä, pörssiä sekä sijoituspalveluyrityksiä. Finanssivalvonnan rahoitus koostuu 95-prosenttisesti valvottavilta tahoilta ja loput viisi prosenttia rahoittaa Suomen Pankki. Finanssivalvonnan tehtävä on finanssimarkkinoiden hyvien menettelytapojen edistämisen noudattaminen sekä valvottavien tahojen vakaa toiminta, joka on edellytys finanssimarkkinoiden vakaudelle.<sup>20</sup>

Lain Finanssivalvonnasta (2008/878) 3 §:n mukaisesti Finanssivalvonta muuan muassa valvoo finanssimarkkinoilla toimivien säädösten noudattamista sekä niiden rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (444/2017) noudattamista. Lain rahanpesun ja

<sup>16</sup> Kontkanen 2016, 181.

<sup>17</sup> Kontkanen 2016, 24.

<sup>18</sup> EU:n vakavaraisuusasetus N:o 575/2013.

<sup>19</sup> Makkonen 2016, 45-46.

<sup>20</sup> Finanssivalvonta. Tietoa Finanssivalvonnasta.

terrorismin rahoittamisen estämisestä tavoitteena on 1 luvun 1 § mukaisesti estää rahanpesua ja terrorismin rahoittamista, edistää tällaisen toiminnan paljastamista ja selvittämistä sekä tehostaa rikoksen tuottaman hyödyn jäljittämistä ja takaisin saantia.

Suomen Perustuslain (1999/731) mukaan tasavallan presidentti, valtioneuvosto ja ministeriö voivat antaa asetuksia perustuslaissa tai muussa laissa säädetyn valtuuden nojalla. Myös muu viranomainen voidaan lailla valtuuttaa antamaan oikeussääntöjä määrätyistä asioista, jos siihen on sääntelyn kohteeseen liittyviä erityisiä syitä eikä sääntelyn asiallinen merkitys edellytä, että asiasta säädetään lailla tai asetuksella. Tällaisen valtuutuksen tulee olla soveltamisaltaan täsmällisesti rajattu. Velvoittavina oikeussääntöinä Finanssivalvonnan antamia määräyksiä on noudatettava.<sup>21</sup>

## 5 Asuntoluottojen riskienhallinta

Epävarmuus, eli epätietoisuus tai tietämättömyys tulevasta, on osa kaikkea toimintaa. Epävarmuudesta voi seurata sekä myönteisiä että kielteisiä tapahtumia. Luottolaitosten sisäiseen valvontaan kuuluu olennaisena osana riskienhallinta. Sisäisellä valvonnalla varaudutaan liiketoiminnan ja päätöksenteon seurauksiin. Luotonantajan riskienhallintaa säädellään luottolaitoslaissa sekä finanssivalvonnan ohjein sekä määräyksiin.<sup>22</sup>

Lain luottolaitostoiminnasta (121/2007) 49 § 1 momentin mukaisesti luottolaitos ei saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle. Luottolaitoksella tulee olla riskienhallinnan mahdollistava luotettava hallinto sekä toimintaansa nähden riittävä sisäinen valvonta ja riittävät riskienhallintajärjestelmät.

Luottolaitosdirektiivi korostaa johdon vastuuta sekä roolia riskienhallinnassa. Direktiivin uusissa säännöksissä korostetaan pätevää hallitusta sekä tehokasta hallitustyöskentelyä. Finanssikriisin (2008-2009) jälkeen oli havaittu puutteita hallintoelimien sekä johdon kokonaiskuvassa luottolaitoksen ottamista riskeistä sekä niihin kohdistuvista riskeistä.<sup>23</sup>

---

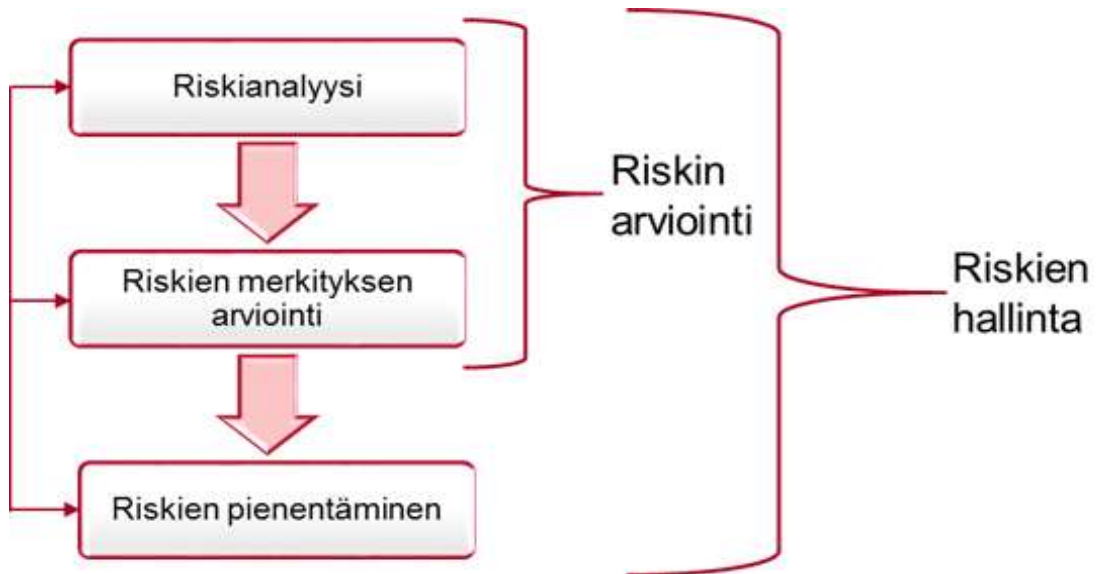
<sup>21</sup> Finanssivalvonta. Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne.

<sup>22</sup> Niemi 2014, 341.

<sup>23</sup> HE 39/2014 vp, 2.2.3

## 5.1 Luotonantajan riskienhallinta

Riskienhallinta on olennainen osa luottolaitoksen tehtäviä, ja eri keinoin on mahdollista pienentää asuntoluottojen riskejä. Asuntoluottoihin liittyvät riskit tulee tunnistaa, jotta niitä voidaan vähentää ja välttää.<sup>24</sup>



Kuva 1. Riskien hallinta

Asuntoluoton riskienhallinnan kenttä on hyvin laaja ja toimintaympäristö vaativa. Asuntoluottojen myyntiin liittyy tietoista riskin ottamista, sillä luottopäätöksissä on aina läsnä luottotapion syntymisen uhka. Liiketoiminnan riskien tunnistamisen, mittaamiseen, arvioimiseen, valvomiseen sekä rajoittamiseen tulee pyrkiä. Luotonantajan taseen laadun, vakavaraisuuden, likviditeetin sekä kannattavuuden tulee olla riittävällä tasolla riskeihin katsottuna.<sup>25</sup>

Luotonantajan on KSL 7a:10:n mukaisesti määriteltävä tiedot, joiden perusteella kuluttajien luottokelpoisuus arvioidaan, sekä luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävät menettelytavat. Linjausten tulee edistää asianmukaista ja tehokasta riskienhallintaa, eivätkä ne saa houkuttaa riskinottoon, joka ylittää luotonantajan hyväksyttävän riskitason. Linjausten on lisäksi noudatettava luotonantajan liiketoimintastrategiaa, tavoitteita, arvoja ja pitkän aikavälin etuja.

Kirstyneessä taloustilanteessa pankkien luotonmyöntökriteerit ovat voineet tiukentua ja myönnettävät lainasummat pienentyä. Luottokelpoisuutta ja maksuvaralaskelmaa arvioidessa

<sup>24</sup> Niemi 2014, 342.

<sup>25</sup> Niemi 2014, 349.

tulee ottaa huomioon muun muassa yleisen hintatason sekä sähkönhintojen nousu sekä nousseet asumiskustannukset.

### 5.1.1 Luottoriskit

Luotot aiheuttavat eniten luottoriskejä. Luottoriskeissä on kyse epävarmuudesta; onko luotonottaja kykeneväinen hoitamaan velvoitteensa sopimuksen mukaisesti vai aiheuttavatko suoritukset ylimääräisiä kustannuksia viivästyessään. Mikäli luottoriski realisoituu, voi luotosta jäädä saamatta korkoja, pääomaa tai luoton muita kuluja ja se voi muuttua luottotappioksi. Luottoriskiä voidaan hallita hankkimalla tietoa luotonhakijasta useammasta eri lähteestä, esimerkiksi viranomaisten rekistereistä, kuten positiivisesta luottotietorekisteristä.<sup>26</sup>

Luottoanalyysi arvioi luotonhakijan kykyä maksaa luotto takaisin luotonantajalle ja luottopäätös perustuu tähän hyvän luotonantotavan vaatimaan analyysiin. Mikäli luotonsaajan maksukyky heikkenee, voidaan luottosopimuksen ehdoista neuvotella ja tällä pyrkiä eliminoimaan mahdollista luottoriskiä. Tällaiset luotot tulee luotonantajan toimesta huomata riittävän aikaisin.<sup>27</sup> Mitä aiemmin maksuvaikeudet havaitaan, sitä tehokkaammin niihin voidaan puuttua ja niitä ehkäistä. Luottovastuuta voidaan helpottaa esimerkiksi maksuohjelman muutoksilla tai lyhennysvapailta kuukausilla.

### 5.1.2 Vakuuksiin liittyvät riskit

Vakuus on turva luotonantajalle, mikäli luotonsaaja ei kykene suoriutumaan maksuistaan ja luottoriski realisoituu. Käytännössä luotonantajaan kohdistuva riski vakuuden suhteen on vähäinen, koska luotolle vaadittujen vakuuksien tulee kattaa koko asuntoluoton määrä. Joskus voi kuitenkin käydä niin, että vakuuden arvo alenee ja vakuudet eivät riitäkään luoton maksamiseen, jolloin loppuluoton saaminen siirtyy ulosottomenettelyyn eikä sen saaminen ole varmaa. Vakuudet arvioidaan yksilökohtaisesti ja vakuuskohteelle halutaan saada käypä arvo.<sup>28</sup> Tämän hetken asuntomarkkinassa, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet, ei esimerkiksi muutama vuosi sitten arvotettu vakuus välttämättä riitä kattamaan koko luoton määrää.

Yleisellä asuntomarkkinatilanteella on vaikutusta luotonantajan vakuusriskiin. Tietyillä alueilla tai paikkakunnilla voi olla liikatarjontaa tietynlaisista asunnoista ja kysyntä saattaa laskea, tai kysyntää tietyille asunnoille ei ole laisinkaan. Mikäli vakuuden kohteena olevaa asuntoa ei saada myytyä, juoksevat korot ja kulut koko tämän ajan ja pahimmassa tapauksessa asunnon jäädessä pankin hallintaan, aiheuttaa se luotonantajalle ylimääräisiä kustannuksia.<sup>29</sup>

---

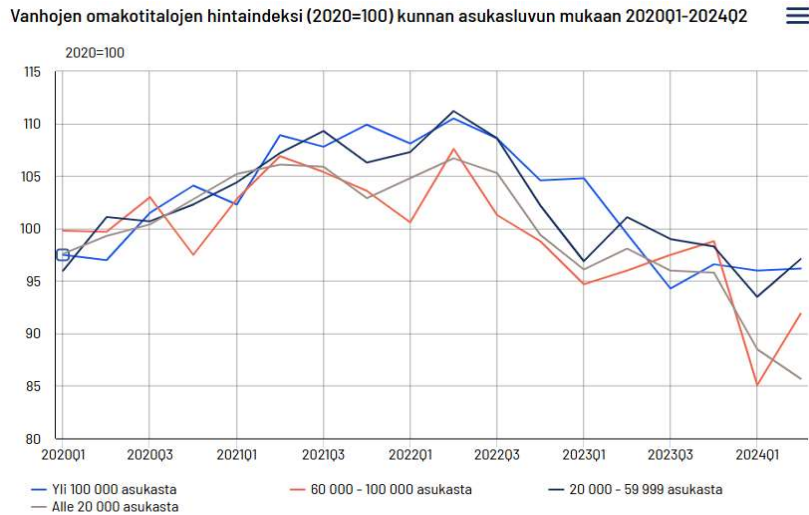
<sup>26</sup> Niemi 2014, 352.

<sup>27</sup> Niemi 2014, 352.

<sup>28</sup> Niemi 2014, 353.

<sup>29</sup> Niemi 2014, 353.

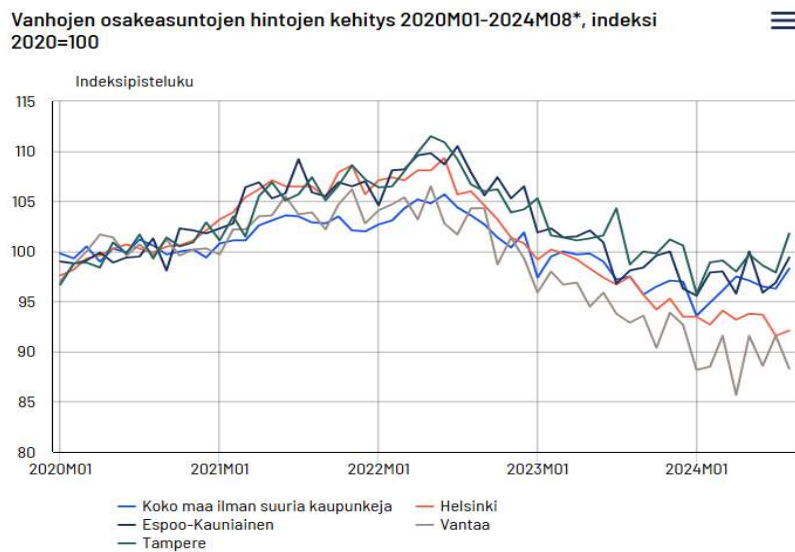
Kilpailutilanne asuntomarkkinassa, kun myytäviä asuntoja on enemmän kuin asunnon ostajia, aiheuttaa yleistä hintojen laskua ja alhaisista hinnoista huolimatta myyntiajat ovat pidempiä.



Kuva 2. Tilastokeskus, kiinteistöjen hinnat.

Tilastokeskuksen tekemän tutkimuksen mukaan vanhojen omakotitalojen hinnat ovat pudonneet kaikissa kunnissa. Hinnat ovat olleet huipussaan alkuvuodesta 2022, jonka jälkeen hinnat ovat lähteneet laskuun. Yli 100 000 asukkaan kunnissa tilanne on tasoittunut, mutta alle 20 000 asukkaan kunnissa hinnat ovat jatkaneet edelleen laskuaan alkuvuodesta 2024. Kunnissa, joissa asukkaita on 20 000-100 000, on hinnoissa nähtävissä hienoista nousua vuoden 2024 alusta alkaen.

Vanhoissa omakotitaloissa on usein sähkö- tai öljylämmitys, mikä ei tässä markkinassa houkuttele ostajia. Alentuneiden myyntihintojen lisäksi myyntiajat ovat pidentyneet, eivätkä tällaiset kohteet välttämättä mene laisinkaan kaupaksi. Sen sijaan uusilla, energiatehokkailla perheasunnoilla on edelleen kysyntää ja näiden kohdalla voidaan myös tässä markkinassa päätyä tarjouskilpailuihin. Sähköjen hintojen noustua moni haluaa päästä eroon sähkölämmitteisistä omakotitaloista ja energiatehokkaat ja edulliset maalämpökodit ovat ostajien suosiossa.



Kuva 3. Tilastokeskus. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet kaikissa kaupungeissa verrattuna vuoden takaiseen. Hintojen hienoista nousua on kuitenkin havaittavissa muualla paitsi Helsingissä sekä Vantaalla, jossa hinnat ovat edelleen laskussa.

Vuonna 2023 varainsiirtoveroa kevennettiin, jotta asuntomarkkinaa saataisiin tehokkaammaksi sekä toimivammaksi. Kiinteistöjen varainsiirtoveroa laskettiin prosentilla kolmeen prosenttiin ja asunto-osakkeiden sekä kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtoveroa puolella prosentilla 1,5 prosenttiin. Samalla päätettiin poistaa verovapaus ensiasunnon ostajilta vuoden 2024 alusta alkaen.<sup>30</sup> Varainsiirtoveron kevennyksen tarkoituksena oli edeltävien lisäksi piristää hii-punutta asuntokauppaa.

## 5.2 Luotonantajien riskienhallinta

Luotonantajalla on luotonantajaa vahvempi asema riskienhallinnan näkökulmasta. Luotonantajien riskienhallinnalle on erilaisia säädöksiä ja viranomaismääräyksiä ja tähän verrattuna luotonantaja on melkein omillaan. Luotonantajan tulee kuluttajansuojalain mukaisesti harjoittaa vastuullista luotonantoa ja Finanssivalvonta ohjaa ja valvoo luotonantajia tässä luotonantajan turvana.<sup>31</sup> Vastuullisen luotonannon tueksi on luotu huhtikuussa 2024 käyttöön otettu positiivinen luottotietorekisteri, jonka tarkoitus on ehkäistä kuluttajien ylivelkaantumista.<sup>32</sup> Positiivisen luottotietorekisterin käyttöä valvoo Finanssivalvonta sekä kuluttaja-asiamies.

<sup>30</sup> HE 64/2023 vp.

<sup>31</sup> Niemi 2014, 354.

<sup>32</sup> HE 22/2022 vp.

Luotonsaajalle ei tule myydä tarpeettoman suurta asuntolainaa, sillä tämä voi aiheuttaa luotonsaajan ylivelkaantumisen, joka puolestaan voi päättyä maksujen laiminlyöntiin ja ulosotto-toimiin, joista seuraa maksuhäiriömerkintä. Luotonsaajan tulee olla tietoinen mahdollisista riskeistä, mikäli esimerkiksi tulotaso tippuu pidemmäksi aikaa tai taloudellinen tilanne, kuten korkotaso, muuttuu luotonsaajalle epäedulliseksi. Riskien selvittäminen on luotonsaajan velvollisuus.<sup>33</sup> Luotonsaajalla on luottoriskien arvioinnissa suuri vastuu.

### 5.2.1 Luottoanalyysi takaisinmaksukyvyyn arvioinnin perustana

Luottoanalyysi, joka perustuu sekä luotonhakijan todellisiin että arvioituihin menoihin ja tuloihin, on luoton takaisinmaksukyvyyn arvioinnin perustana. Välttämättömien elinkustannusten määrän arvioiminen on vaikeaa ja jotkut luottoanalyysit perustuvatkin lukuihin, jotka oikeusministeriö on määrittänyt yksityishenkilön velkajärjestelyn maksuvaralaskelmaa varten. Luotonsaajan tehtävä on suhteuttaa nämä luvut omiin kuluihinsa, jotta lopputulos olisi mahdollisimman lähellä oikeaa.<sup>34</sup> Luotonsaajan on varauduttava mahdollisiin korkojen nousuun, mutta myös oman taloustilanteen mahdolliseen heikentymiseen. Asuntolainojen stressitestit auttavat kuluttajia arvioimaan korkojen noususta aiheutuvia kustannuksia asuntolainaan.

Luotonsaaja voi luoton noston yhteydessä hakea luotonantajan kautta erillistä lainaturvavakuutusta, jonka myöntää vakuutusyhtiö. Vakuutuslainsäädännön (1994/543) 9 §:ssä säädetään luotonantajan vastuusta vakuutuksen markkinoinnissa. Mikäli luotonsaajalle annetaan virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja, katsotaan vakuutuslainsäädännön voimassa sen sisältöisenä kuin vakuutusnottajalla oli saamiensa tietojen perusteella ollut aihetta käsittää. Lainaturvavakuutusta harkitsevan kuluttajan tulee selvittää vakuutusehdot tarkasti ja vastata hakemuslomakkeeseen sekä mahdolliseen terveys selvitykseen todenmukaisesti, sillä mikäli vakuutusnottaja on VakSopL 24 §:n mukaisesti menetellyt vilpillisesti, ei vakuutuslainsäädännön sidos vakuutusnottajaa ja mikäli vakuutus raukeaa, on vakuutusnottajalla oikeus pitää saamansa vakuutusmaksut. Mikäli esimerkiksi terveys selvitykseen ei ole kerrottu rehellisesti kaikkia tietoja, voi vakuutusnottaja jäädä vaille korvauksia ja vakuutus raueta.

## 6 Luoton perintä ja hyvä perintätapa

Lain saatavien perinnästä (1999/5139) 4 §:ssä säädetään hyvästä perintätavasta. Perinnässä ei saa käyttää hyvän perintätavan vastaista tai muutoin sopimatonta menettelyä velallisen kannalta ja maksujärjestelyihin tulee perinnässä suhtautua vastuullisesti. Kuluttajansuojalain 2 luvussa säädetään sopimattomasta ja hyvän tavan vastaisesta menettelystä kuluttajan

<sup>33</sup> Niemi 2014, 354.

<sup>34</sup> Niemi 2014, 355.

kannalta. Perintälain mukaisesti perinnässä ei saa antaa totuudenvastaista tai harhaanjohtavaa tietoa maksun laiminlyönnin seurauksista tai muista velallisen kannalta merkityksellisistä asioista. Velalliselle ei saa aiheuttaa kohtuuttomia tai tarpeettomia kuluja eikä tarpeetonta haittaa, eikä velallisen yksityisyyden suojaa saa vaarantaa.

Velallisella on perintälain 4 a §:n mukaisesti oikeus saada velkojalta ajantasainen tieto velkojen kokonaismäärästä sekä niiden perusteista, erittely maksamattomista veloista ja niiden lyhennyksistä sekä selvitys velkapääomalle kertyneistä koroista ja kuluista ja niiden määräytymisestä. Velkojan useammin kuin kerran vuodessa tehtävä erittely tai selvitys oikeuttaa velkojan saamaan velalliselta kohtuullisen korvauksen erittelyn tai selvityksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä- ohjeen sekä Perintäl 12 §:n mukaan kyseen ollessa kuluttajasaatava, perintää valvoo kuluttaja-asiamies.<sup>35</sup> Kuluttaja-asiamiehen tehtävänä on siis toimia kuluttajan puolella ja pitää huolta siitä, että lakeja noudatetaan.

#### 6.1 Vapaaehtoinen perintä

Perinnällä tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on saada velallinen suorittamaan velkojan erääntynyt saatava vapaaehtoisesti. Vapaaehtoisen perinnän tarkoituksena on saada velallinen maksamaan saatava velkojalle vapaaehtoisesti, jolloin myös velallisen maksuhäiriömerkintä vältetään.<sup>36</sup> Saatavan maksaminen vapaaehtoisen perinnän kautta, esimerkiksi maksusuunnitelman avulla, on kuluttajalle edullisempi vaihtoehto, kuin saatavan siirtäminen oikeudelliseen perintään.

Perintälaissa säädetään erääntyneen saatavan perinnästä sekä muista perintään liittyvistä, velkasuhteen asemaan vaikuttavista seikoista. Perintälain 4 c §:n mukaisesti velallisella on oikeus pyytää kuluttajasaatavan perinnän keskeyttämistä ja asian siirtämistä oikeudelliseen perintään. Keskeytyspyyntö tulee tehdä kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Jotta keskeytyspyynnön voi tehdä, tulee saatavan olla kokonaisuudessaan erääntynyt, mikäli on kyse useassa erässä erääntyvästä saatavasta. Perintää saa keskeytyspyynnöstä huolimatta jatkaa perintälain mukaisesti, mikäli aiheutuvista kuluista ei vaadita velalliselta korvausta. Velalliselle täytyy ilmoittaa kulutta suoritettavista perintätoimista.

Maksuvaatimus velalliselle voidaan perintälain 5 §:n mukaisesti lähettää, kun velallista on muistutettu saatavasta erääntymisen jälkeen ja maksumuistutuksen lähettämisestä on kulunut vähintään neljätoista päivää. Maksuvaatimuksen tulee olla kirjallinen. Maksuvaatimuksen

---

<sup>35</sup> Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä.

<sup>36</sup> Lindström 2014, 219.

tulee 5 a §:n mukaisesti sisältää vähintään velkojan nimi sekä osoite, saatavan peruste, pääoma, korko, viivästyskorko sekä perintäkulut ja vaadittu kokonaissumma. Vaatimuksessa tulee kertoa kenelle, miten ja milloin saatava tulee maksaa. Eritellä tulee myös velallisen mahdollisuus esittää huomautuksia sekä kenelle ja missä ajassa huomautukset tulee esittää.

## 6.2 Oikeudellinen perintä

Kun saatavaa on ensin yritetty periä vapaaehtoisen perinnän kautta siinä onnistumatta, käynnistetään oikeudellinen perintä. Tavoitteena oikeudellisessa perinnässä on saada velallinen maksamaan velkansa tai tehdä velallisen kanssa maksusopimus. Oikeudellisessa perinnässä velkoja hakee oikeudelta päätöksen, eli täytäntöönpanoperusteen, jota käyttämällä velka voidaan ulosmitata velallisen omaisuudesta.<sup>37</sup>

Jotta ulosottoperusteista velkaa voidaan periä ulosottomenettelyn kautta, tulee eräänntyneeseen velkaan hakea päätös tuomioistuimelta. Riidattomaan asiaan, eli summaariseen riita-asiaan riittää oikeudenkäymiskaaren (1734/4) 5:3:n mukaisesti suppea haastehakemus, jossa on tarpeen mainita ainoastaan ne seikat, joihin vaatimus välittömästi perustuu. Suppeassa haastehakemuksessa tulee kuitenkin yksilöidä täsmällisesti sopimus tai muu kirjallinen todiste, johon kantaja vetoaa. Riita-asioissa tulee OK 5:2:n mukaisesti toimittaa laaja haastehakemus, jossa on vaatimukseen perustuvien seikkojen lisäksi mahdollisuuksien mukaan mukana ne todisteet, jotka kantaja esittää kanteensa tueksi.<sup>38</sup>

OK 21:1:n mukaan asian häviävä asianosainen on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolen tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. OK 21:8:n mukaan korvattavia oikeudenkäyntikuluja ovat oikeudenkäynnin valmistelusta ja asian tuomioistuimessa ajamisesta sekä asiamiehen tai avustajan palkkiosta aiheutuneet kustannukset.<sup>39</sup>

### 6.2.1 Ulosotto

Ulosotolla tarkoitetaan pakkotäytäntöönpanoa, joka kohdistuu velallisen omaisuuteen ja tuloon. Ulosottoviranomainen saa velkojan saatavan kuittaamiseksi myydä ja ottaa haltuunsa velallisen omaisuutta.<sup>40</sup>

Ulosottokaaren (705/2007) 2 luvun 1 §:n mukaisesti ulosottoasian vireilletulo sekä täytäntöönpano edellyttävät, että hakijalla on ulosottoperuste. Ulosottoperusteita ovat tuomioistuimen antama tuomio riita- tai rikosasiassa tai esimerkiksi tuomioistuimen antama turvaamispäätös.

---

<sup>37</sup> Lindström 2014, 290.

<sup>38</sup> Niemi 2014, 317.

<sup>39</sup> Niemi 2014, 318.

<sup>40</sup> Lindström 2014, 386.

Ulosottokaaren 1 luvun 1 §:n mukaisesti täytäntöön pannaan riita- tai rikosasiassa asetettu yksityisoikeudellinen raha- tai tavarasuoritus eli maksuvelvoite, velvoite luovuttaa toiselle kiinteää omaisuutta tai määrätty irtain omaisuus tai velvoite luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, kuten rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoite muuttaa sieltä pois, eli häätö.

Kaikista ulosottoon päätyvistä veloista seuraa maksuhäiriömerkintä, mutta velkojen päästäminen ulosottoon voi pysäyttää velkaantumisen, kun uutta velkaa ei enää pysty ottamaan. Velka voidaan siirtää ulosottoon vasta sitten, kun käräjäoikeudesta saadaan velalle maksutuomio. Maksutuomio aiheuttaa velalliselle maksuhäiriömerkinnän luottotietoihin.<sup>41</sup> Uudistetun luottotietolain myötä maksuhäiriömerkinnät poistuvat kuukauden kuluttua siitä, kun velka on maksettu kokonaan pois, aiemman kolmen vuoden sijaan.<sup>42</sup> Maksuhäiriömerkinnän nopeampi poistuminen helpottaa esimerkiksi sopimusten tekemistä, mutta mahdollistaa myös uudelleen velkaantumiseen heti merkinnän poistumisen jälkeen.

#### 6.2.2 Yksityishenkilön velkajärjestely

Laissa yksityishenkilön velkajärjestelystä (57/1993) säädetään maksukyvyttömän yksityishenkilön velkoja koskevista järjestelyistä velallisen taloudellisen tilanteen korjaamiseksi tuomioistuimen määräyksestä. Velkajärjestelyssä vahvistetaan velallisen maksukykyä vastaava maksuohjelma. Yksityishenkilön velkajärjestely on mahdollista myöntää käräjäoikeuden toimesta viimeisenä keinona, kun velkoja on ensin yritetty hoitaa ulosottotoimin. Mikäli velkojen maksamiseksi on muita keinoja, tulee ne selvittää ennen velkajärjestelyyn hakeutumista.<sup>43</sup>

Velkajärjestelylain 9 §:n mukaisesti velkajärjestely voidaan myöntää velalliselle, joka on maksukyvytön eikä kohtuudella kykene parantamaan maksukykyään voidakseen selviytyä veloistaan aiheutuvista menoista, mikäli maksukyvyttömyys johtuu pääasiallisesti maksukyvyyn heikkenemisestä sairauden, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muiden olosuhteiden muutosten vuoksi pääasiassa ilman velallisen omaa syytä tai velkajärjestelyyn on painavat perusteet huomioon ottaen velkojen ja niihin liittyvien velvoitteiden määrä suhteessa velallisen maksukykyyn. Väliaikaisen maksukyvyttömyyden vuoksi velkajärjestelyä ei voida myöntää.<sup>44</sup>

Velkajärjestelyssä velalliselle vahvistetaan VJL 23 §:n 1 momentin mukaisesti maksusuunnitelma, joka vastaa hänen maksukykyään. VJL 26 §:ssä säädetään vakuusvelkojen asemasta

---

<sup>41</sup> Takuusäitiö. Velkojen maksaminen ulosoton kautta.

<sup>42</sup> HE 109/2021 vp.

<sup>43</sup> Takuusäitiö. Yksityishenkilön velkajärjestely.

<sup>44</sup> Lindström 2014, 513.

velkajärjestelyssä ja sen kolmannen momentin mukaisesti velkajärjestely ei vaikuta velkojan esinevakuusoikeuden pysyvyyteen tai sisältöön, mutta velkajärjestelyssä voidaan kuitenkin muuttaa velkaa koskevia vakuusjärjestelyjä korvaamalla vakuus toisella velan turvaavalla vakuudella.

Yksityishenkilön velkajärjestely kestää yleensä kolmesta viiteen vuoteen. Velkoja maksetaan kuukausittain maksuvaran mukaisella summalla maksuohjelman mukaisesti. Talous- ja velkaneuvoja laskee velalliselle maksuohjelman. Kun maksuohjelma on suoritettu asianmukaisesti, saa velallinen sen päätyttyä anteeksi velat, jotka ovat jääneet maksamatta. Velallisen maksukyvyyn tai tulojen muuttuessa maksuohjelman aikana, seuraa yleensä sen mukaisia lisäsuorituksia.<sup>45</sup>

VJL 13 §:ssä säädetään perintäkiellosta ja turvaamistoimista, jonka mukaan velkajärjestelyn alettua velalliseen ei saa kohdistaa toimenpiteitä maksukiellon piiriin kuuluvan velan perimiseksi tai sen suorittamisen turvaamiseksi eikä jo aloitettuja toimenpiteitä saa jatkaa. Velalliseen ei myöskään saa kohdistaa seuraamuksia maksuviivästyksestä. Kiellon piiriin kuuluu myös esinevakuusoikeuteen perustuvien rahaksimuutto- tai takaisin otto-oikeuksien käyttäminen tai muu vakuuden hyödyntäminen maksun saamiseksi. Velkajärjestelyn alettua ei siis voida enää realisoida velan vakuutta.

## 7 Yksityishenkilön konkurssi

Konkurssilla tarkoitetaan yleistäytöntöönpanoa, jonka tarkoituksena on suorittaa velkojien saatavat kerralla maksunsaantijärjestyksen mukaisessa järjestyksessä, käyttämällä velallisen koko omaisuutta. Edellytyksenä konkurssiin asettamiselle on velallisen muu kuin tilapäinen maksukyvyttömyys.<sup>46</sup>

Konkurssilain (2004/120) 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaisesti velallinen, joka ei kykene vastaamaan veloistaan, voidaan asettaa konkurssiin siten, kuin konkurssilaissa säädetään. Tuomioistuin päättää konkurssiin asettamisesta velallisen tai velkojan hakemuksen pohjalta. 2 momentin mukaisesti konkurssi on maksukyvyttömyysmenettely, joka koskee velallisen kaikkia velkoja ja jossa velallisen omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun. Konkurssin alkessa velallisen omaisuus siirtyy velkojien määräysvaltaan konkurssin tarkoituksen toteuttamiseksi. Tuomioistuin määrää pesänhoitajan velallisuuden omaisuuden hoitamista ja myymistä sekä muuta konkurssipesän hallintoa varten.

---

<sup>45</sup> Takuusäätio. Yksityishenkilön velkajärjestely.

<sup>46</sup> Lindström 2014, 434-437.

Konkurssiin voidaan asettaa konkurssilain 1:3.1:n mukaisesti luonnollinen henkilö sekä yhteisö, säätiö tai muu oikeushenkilö. Konkurssiin voidaan asettaa myös kuolinpesä sekä konkurssipesä. Alla olevissa kappaleissa keskitytään luonnollisen henkilön konkurssiin sekä henkilökohtaiseen konkurssiin.

### 7.1 Luonnollisen henkilön konkurssi

Konkurssilain 5:1.1 mukaisesti luonnollisen henkilön konkurssipesään ei kuulu hänen konkurssin alkamisen jälkeen saamansa omaisuus tai ansaitsemansa tulot. Velallinen voi olla yksityishenkilö tai elinkeinonharjoittaja, tällä ei ole väliä. Luonnollisen henkilön konkurssissa olemassa oleva omaisuus realisoidaan ja varat jaetaan velkojille, eikä tarkoituksena ole velallisen ansaintakyvyn hyödyntäminen.<sup>47</sup>

Konkurssilain 4:3 mukaisesti kun velallisena on luonnollinen henkilö, tulee hänen elatuksensa varassa oleville myöntää avustusta konkurssipesän varoista, mikäli heidän toimeentuloaan ei ole muuten turvattu. Avustus voidaan myöntää enintään konkurssin alkamista seuraavien kuuden kuukauden ajalle.

Omaisuus, joka jää konkurssin ulkopuolelle, on kuitenkin mahdollista ulosmitata normaaliin tapaan. Omaisuus voi olla myös mahdollisen uuden konkurssin kohteena. Ulosottoa voi hakea, kun saatavalla on ulosottoperuste tai saatava on suoraan ulosottokelpoinen. Konkurssivelkoja tai muu velkoja voi hakea ulosottoa, mutta konkurssipesä ei.<sup>48</sup>

Konkurssilain 1 luvun 6 5:n mukaisesti velallinen ei vapaudu vastaamasta niistä konkurssisaatavista, joille ei konkurssissa kerry täyttä suoritusta, eli jako-osuutta.<sup>49</sup> Luonnollisen henkilön konkurssi vastaa täten perinteistä konkurssia, sillä velallinen ei saa konkurssin myötä jäljelle jääneitä velkojaan anteeksi, vaan joutuu suorittamaan velat konkurssin jälkeen ansaitulla tulolla tai omaisuudella.

### 7.2 Henkilökohtainen konkurssi

Luonnollisen henkilön ei tarvitse perustaa erillistä yhtiötä liiketoiminnan harjoittamista varten. Tällaista yrittäjää, joka perustaa yksityisliikkeen, kutsutaan yleensä toiminimiyrittäjäksi. Toiminimiyrittäjä ja hänen perustamansa toiminimi katsotaan oikeudellisesti samaksi henkilöksi. Toiminimiyrittäjä vastaa koko omaisuudellaan toiminimen sitoumuksista, vaikka hän on kirjanpitovelvollinen ainoastaan toiminimeen sijoitetusta osasta hänen omaisuuttaan.<sup>50</sup>

---

<sup>47</sup> HE 26/2003 vp, 70.

<sup>48</sup> Könkkölä & Linna 2020, 822.

<sup>49</sup> Lindström 2014, 450.

<sup>50</sup> Lindström 2014, 52.

Toiminimi täytyy rekisteröidä tai vakiinnuttaa, jotta saadaan yksinoikeus toiminimeen. Toiminimen liiketoiminta voidaan myydä, mutta myyjä jää vastuuseen ennen myyntiä tehdyistä veloista. Uusi omistaja vastaa ainoastaan kaupan jälkeen tehdyistä veloista, ellei keskinäinen vastuu ole kaupan yhteydessä toisin sovittu.<sup>51</sup>

Henkilökohtaisen konkurssin luonnollisen henkilön konkurssista erottaa se, että henkilökohtaisessa konkurssissa veloista vastataan ainoastaan ennen konkurssia hankitulla varallisuudella, ei konkurssin jälkeen ansaitulla omaisuudella. Henkilökohtainen konkurssi on samalla tapaa veloista vapauttava, kuten yksityishenkilön velkajärjestely.

## 8 Panttioikeus ja realisointitavat

Lainsäädännön osalta panttauksesta ei löydy laajaa normistoa, mutta panttioikeudessa on perinteisesti kyse pantattuun esineeseen kohdistuvasta esineoikeudesta. Panttioikeudella tarkoitetaan erillistä, parempaa oikeutta pantinsaajalle, eli velkojalle, saada panttikohteesta suoritus. Panttioikeutta voidaan kuvata myös objektikohtaisena suorituksensaantioikeutena eli kyse on esinevastuusta.<sup>52</sup> Kun esine luovutetaan vakuudeksi, kutsutaan tätä panttaukseksi.<sup>53</sup>

Kiinteään esineen, kuten kiinteistön tai asunto-osakkeen vakuuskäyttö tapahtuu yleensä niin, että kohteen omistusoikeus pantataan.<sup>54</sup> Kun omaisuutta pantataan, tapahtuu se yleensä vakuudeksi tietylle velalle. Panttiobjektin tulee vastata sitä velkaa, jonka vakuudeksi se pantataan ja pantinsaajalle perustetaan oikeus suorituksen saamiseen panttikohteesta.<sup>55</sup> Vakuuden arvo määritellään aina vakuuskohtaisesti ja arvon määrittämiseen vaikuttaa esimerkiksi asunnon sijainti ja sen jälleenmyyntiarvo, joilla on merkitystä, mikäli vakuus täytyy myöhemmin realisoida. Vakuuksilla voi siis olla hyvinkin eriarvoisia asemia, mikäli vertaillaan esimerkiksi Helsingin kantakaupungin asuntomarkkinaa verrattuna syrjäisempään seutuun, jossa vakuuden realisointi voi olla joissain tapauksessa miltei mahdotonta.

### 8.1 Vierasvelkapanttaus

Mikäli velka, joka määrittää pantinsaajan suorituksensaantioikeuden, kuuluu jollekin muulle kuin pantinantajalle, on kyseessä vierasvelkapanttaus. Vierasvelkapanttauksella on erityispiirteitä, jotka rinnastavat vierasvelkapanttausta takaukseen.<sup>56</sup> Ero vierasvelkapanttin ja

---

<sup>51</sup> Lindström 2014, 52.

<sup>52</sup> Wuolijoki 2023, 3.

<sup>53</sup> Kontkanen 2016, 179.

<sup>54</sup> Tepora, Kaisto & Hakkola 2016, 46.

<sup>55</sup> Tepora ym. 2016, 119.

<sup>56</sup> Tepora ym. 2016, 133.

takauksen välillä löytyy kuitenkin siitä, että vierausvelkapanttauksessa vakuudeksi annetaan tietty esine, mutta takauksessa vastataan velasta koko omaisuudella.<sup>57</sup>

Lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (361/1999) 2 §:n perusteella vierasvelkapanttauksella tarkoitetaan sitoumusta, jonka perusteella pantinantaja antaa omaisuuttaan, eli pantin, velkojalle toisen henkilön velvoitteen suorittamisen vakuudeksi. Velkojalla on TakausL 40 §:n mukaisesti vierasvelkapanttauksen perusteella oikeus saada maksu pantista, kun päävelka on erääntynyt. Maakaaren (1995/540) 17 luvun 2 §:n mukaan kiinteistöön saadaan panttioikeus, kun velkojalle luovutetaan sähköinen panttikirja saamisen vakuudeksi. Vanhemmat voivat esimerkiksi antaa lapsensa asuntolainaan vierasvelkapantiksi oman asuntonsa.

## 8.2 Panttiomaisuuden myynti

Kauppakaaren (1734/3) 10:2 säädetään, että tilanteessa, jossa saatava on erääntynyt maksettavaksi ja pantin omistajalle on saatavan erääntymisen jälkeen ilmoitettu, että jollei saatavaa makseta tietyn, vähintään yhden kuukauden pituisen ajan kuluessa ilmoituksesta, esine myydään. Kun ilmoituksessa mainittu aika on kulunut, eikä saatavaa ole maksettu, pantinhaltija saa myydä pantin ja ottaa saatavansa kauppahinnasta. Jos pantiksi on annettu osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, jota yksinomaan tai pääasiallisesti käytetään pantin omistajan asuntona, on pantin omistajalle varattava pantinhaltijan saatavan maksamiseen vähintään kahden kuukauden pituinen aika.

Pankkitoiminnassa tehdään vakuusrealisaatioita kohtalaisen vähän verrattuna maksuongelmien määrään. Yleensä maksuvaikeustilanteissa pantinomistaja voi myydä panttiesineen, kuten asunto-osakkeen, vapaaehtoisesti ja maksaa velan kauppahinnan avulla ja välttää näin realisaation.<sup>58</sup>

Seuraavissa kappaleissa käsitellään ainoastaan kiinteän omaisuuden realisointia, sillä irtaimelle omaisuudelle on oma realisaatiomenettelynsä. Kiinteän omaisuuden myyntiin tarvitaan viranomaisapua.

## 8.3 Panttiomaisuuden realisointi ulosottomenettelyssä

Ulosottomenettely on tarpeen tilanteessa, jossa velallinen ei täytä vapaaehtoisesti tuomion mukaista velvoitetta. Omaisuuden pakkorealisoinnissa vakuuskohde muutetaan rahaksi ilman velallisen apua tai suostumusta. Ulosottomies suorittaa vakuuden myynnin ulosottohakemuksen perusteella. Vakuuden kauppahinnan hyväksyy velkoja, velallisella ei ole tähän osaa.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Wuolijoki 2023, 41.

<sup>58</sup> Wuolijoki 2023, 85.

<sup>59</sup> Niemi 2014, 321.

Jotta vakuus voidaan ulosmitata, tulee ulosoton hakijalla eli velkojalla olla ulosottoperuste. Ulosottoperusteena toimii Ulosottokaaren 2:2 mukaisesti muun muassa tuomioistuimen riita- tai rikosasiassa antama tuomio tai turvaamispäätös. Ulosottokaaren 2:5 säädetään, että tuomio, jossa on asetettu maksuvelvoite, saadaan panna täytäntöön, jollei velallinen aseta vakuutta hakijan saatavasta, ulosottomaksusta ja mahdollisista täytäntöönpanokuluista. Omaisuutta ei kuitenkaan saa myydä ilman velallisen suostumusta, mikäli omaisuuden arvo ei alene nopeasti, jonka vuoksi esimerkiksi asunnon myyntiä ei voi toimittaa kiireellä.<sup>60</sup>

Ulosottokaaren 3:21 mukaan kun ulosottoasia tulee vireille, tulee ulosottomiehen miettiä asunnon myyntiä sekä velallisen että velkojan kannalta, kuitenkin ilman aiheetonta viivytystä. Ulosottolaitos huutokauppaa julkista ulosmitattua omaisuutta nettihuutokaupoin. Ulosottomiehellä on oikeus myös hylätä korkein tarjous, mikäli se ei ole riittävä.

#### 8.4 Panttiomaisuuden realisointi konkurssimenettelyssä

Konkurssi päättyy aina vakuuden realisointiin likvidaatioluonteensa vuoksi, sillä konkurssissa velallisen omaisuus realisoidaan. Konkurssilain (2004/120) 17 luvussa säädetään konkurssipesään kuuluvan omaisuuden hoidosta ja myynnistä sekä panttivelkojaa koskevista säännöksistä. KonkL 17:3 mukaisesti konkurssipesän tulee muuttaa pesään kuuluva omaisuus rahaksi pesän kannalta edullisimmalla tavalla niin, että myyntitulo on mahdollisimman hyvä.<sup>61</sup>

Panttivelkojan suostumuksella tai tuomioistuimen luvalla konkurssipesä voi myydä sille kuuluvaa panttiomaisuutta. Panttivelkoja voi suostua myyntiin esimerkiksi silloin, kun paras myyntitulo saavutetaan myymällä omaisuus yhdessä muun panttatun omaisuuden kanssa. Mikäli panttina on kiinteistö, voi myös tällöin olla velkojan edun mukaista antaa konkurssipesän toimittaa kiinteistön myyminen, jotta myynnistä saadaan parempi tulos verrattuna viranomaismenettelyyn. Mikäli konkurssipesä on saanut omaisuudesta huutokauppa-arvon ylittävän tarjouksen, eikä ole näyttöä, että omaisuudesta olisi mahdollista saada parempaa myyntitulosta muilla tavoin, voi tuomioistuin antaa pesälle luvan myydä panttiomaisuutta.<sup>62</sup>

## 9 Yhteenveto

Kuten tämän työn alussa todettiin, Covid-19 pandemia sekä Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan ovat aiheuttaneet talouden epävarmuutta sekä asuntomarkkinan heikkenemistä. Huipussaan

---

<sup>60</sup> Niemi 2014, 321-322.

<sup>61</sup> Wuolijoki 2023, 95.

<sup>62</sup> Wuolijoki 2023, 96.

ollut asuntokauppa romahti ja lainanhoitokustannukset sekä muut elinkustannukset kasvoivat. Kuluttajien ostovoima heikentyi ja kotitalouksia on ajautunut taloudellisiin vaikeuksiin.

Luotonantajien riskienhallinnan ja luottotappioiden minimoinnin tärkeys on korostunut entisestään, kun kuluttajien maksuvaikeudet ovat kasvaneet korkojen ja yleisen hintatason nousun vuoksi. Pankkien on tiukennettava luotonmyöntökriteereitään ja pienennettävä myönnettäviä lainasummia taatakseen kuluttajille paremman maksukyvyyn vaikeissa olosuhteissa.

Joulukuussa 2022 voimaan tullut uusi luottotietolaki nopeuttaa kuluttajan maksuhäiriömerkinnän poistumista ja merkintä poistuu 30 päivän kuluttua siitä, kun velka on kokonaan maksettu. Uusi laki ei kuitenkaan ole vähentänyt maksuhäiriöisten kuluttajien määrää. Vuonna 2024 käyttöön otetun positiivisen luottotietorekisterin tarkoituksena on torjua suomalaisten kuluttajien ylivelkaantumista, ja se onkin luotonmyöntäjille tärkeä työkalu selvitettäessä luotonhakijan kokonaistilannetta tulojen ja velkojen osalta.

Asunto-osakkeen tai kiinteistön, etenkin kodin, ulosmittaus on aina viimeinen keino, mikäli saatavia ei saada perittyä velalliselta muilta tavoin. Panttiomaisuuden realisointi ulosotto- tai konkurssitilanteessa johtuu usein velallisen yllättävistä elämänmuutoksista tai muutoksista yleisessä taloustilanteessa.

Panttiomaisuuden pakkorealisointitilanteisiin on onneksi päädytty harvoin, sillä usein velallinen voi myydä pantin kohteena olevan omaisuuden vapaaehtoisesti ja välttää näin pakkomyyntin. Tullaanko pakkorealisointeja kuitenkin näkemään tulevaisuudessa enemmän, mikäli korkotaso pysyy korkealla inflaation samalla noustessa? Valmiiksi korkealla oleva työttömyysaste nousee edelleen, mitä enemmän yrityksiä hakeutuu konkurssiin ja työn puute lisääntyy. Kasvava työttömyysaste vaikuttaa kuluttajien kykyyn selviytyä veloistaan ja edessä voi olla tilanne, missä realisointeja joudutaan toteuttamaan nykyistä enemmän. Pakkorealisoinneista huolimatta panttivelkojat eivät välttämättä saa omaa osaansa veloista, kun vakuuksia joudutaan realisoimaan niiden arvoa edullisemmin. Pankkien tulee varautua tulevaisuudessa kasvaviin luottotappioriskeihin kehittämällä sisäistä riskienhallintaa.

## Lähteet

### Kirjallisuus ja artikkelit

Niemi, M-L. 2013. Asuntoluotto - Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Lakimiesliiton kustannus.

Lindström, J. 2014. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. 4. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy. E-kirja. Viitattu 29.9.2024.

Wuolijoki, S. 2023. Pankkioikeus II. 3. uudistettu painos. Keuruu: Alma Talent Oy.

Tammi-Salminen, E. 2017. Perusteita Panttioikeudesta. Turku: Painosalama Oy.

Tepora, J., Kaisto, J. & Hakkola, E. 2016. Esinevakuudet. 2., uudistettu painos. Viro: Meedia Zone OÜ.

Könkkölä, M., Linna, T. 2020. Konkurssioikeus. 2., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy. E-kirja. Viitattu 1.10.2024.

Linna, T., Leppänen, T. & Kärki, A. 2022. Ulosotto-oikeus I. Ulosottomenettely. Helsinki: Alma Talent. E-kirja. Viitattu 1.10.2024.

Tammi-Salminen, E. 2015. Esinevakuusoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum Pro.

Niemi, M-L. 2014. Luotto-oikeus. Luottotyypit, perintäprosessit ja takaisinsaanti. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kontkanen, E. 2016. Pankkitoiminnan käsikirja. Pankkitoiminnan käsikirjan 4. uudistetun painoksen lisäpainos. Vantaa: Hansaprint Oy

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki: Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/20149471-38b2-4cc8-94b7-2f6b3feed81d/content>

#### Virallislähteet

HE 26/2003 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi.

HE 39/2014 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 22/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi positiivisesta luottotietorekisteristä ja siihen liittyviksi laeiksi.

HE 109/2021 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi luottotietolain, maksupalvelulain 86 §:n ja rikosrekisterilain 4 a §:n muuttamisesta.

HE 64/2023 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi varainsiirtoverolain muuttamisesta.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus N:o 575/2013.

## Muut lähteet

Suomen Pankki 2021. Korona ajoi Suomen syvään taantumaan vuonna 2020. Viitattu 13.9.2024. <https://vuosikertomus.suomenpankki.fi/2020/toimintakertomus/vaikuttaminen-ja-yhteistyö/korona-ajoi-suomen-syvaan-taantumaan-vuonna-2020/>.

Tilastokeskus 2023. Inflaatio ja korkojen nousu kurittaneet kotitalouksia - miltä tilanne näyttää esimerkkiperheiden näkökulmasta? Viitattu 13.9.2024. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2023/inflaatio-ja-korkojen-nousu-kurittaneet-kotitalouksia-milta-tilanne-nayttaa-esimerkkiperheiden-nakokulmasta>

Castrén & Snellman 2024. Rakennusalan konkurssit lisääntyvät- mitä tulee ottaa huomioon urakoitsijan konkurssitilanteessa. Viitattu 18.9.2024. <https://www.castren.fi/fi/rakennusalan-konkurssit-lisaantyyvat-mita-tulee-ottaa-huomioon-urakoitsijan-konkurssitilanteessa/>

Suomen virallinen tilasto (SVT) Kiinteistöjen hinnat. Tilastokeskus. Viitattu 26.9.2024. <https://stat.fi/tilasto/kihi>

Riskien Hallinta. Valte.fi. Viitattu 26.9.2024. <https://valte.fi/wiki/tyoym%C3%A4risto/riskienhallinta.html>

Finanssivalvonta. Tietoa Finanssivalvonnasta. Viitattu 22.9.2024. [Meistä - www.finanssivalvonta.fi](https://www.finanssivalvonta.fi)

Finanssivalvonta. Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne. Viitattu 22.9.2024. [Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne - Säätely - www.finanssivalvonta.fi](https://www.finanssivalvonta.fi)

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Hyvä perintätapa kuluttajaperinnässä. Viitattu 24.9.2024. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tietoa-ja-ohjeita-yrityksille/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/hyva-perintatapa-kuluttajaperinnassa/>

Takuusäätiö. Yksityishenkilön velkajärjestely. Viitattu 25.9.2024. <https://www.takuusaatio.fi/selviydy-veloistasi/velkojen-maksukeinot/yksityishenkilön-velkajärjestely/>

Takuusäätiö- Velkojen maksaminen ulosoton kautta. Viitattu 25.9.2024. <https://www.takuusaatio.fi/selviydy-veloistasi/velkojen-maksukeinot/ulosotto/>

Tilastokeskus. Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat 1,5 % elokuussa 2024 vuoden takaisesta. Viitattu 26.9.2024. <https://stat.fi/julkaisu/clmhcf4cxr6e0avvg18vkppd>

Tilastokeskus. Vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2024 huhti-kesäkuussa 6,8 % vuoden takaisesta. Viitattu 26.9.2024. <https://stat.fi/julkaisu/clmj1fg5u640q0bw3n371jbdq>

## Kuvat

Kuva 1. Riskien hallinta .....	13
Kuva 2. Tilastokeskus, kiinteistöjen hinnat. ....	15
Kuva 3. Tilastokeskus. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys. ....	16