

Asuntoluottojen oikeudellisen perinnän haasteet ja ongelmakohdat velkojan näkökulmasta

Tiivistelmä

Tekijä(t) Iskanius, Kati	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2021
	Sivumäärä 36	
Työn nimi Asuntoluottojen oikeudellisen perinnän haasteet ja ongelmakohdat velkojan näkökulmasta		
Tutkinto Tradenomi (AMK)		
Toimeksiantajan nimi, titteli ja organisaatio Yritys X		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä tarkasteltiin asuntoluottojen perintää. Asuntoluotto on usein pitkäaikaisin ja suurin sitoumus yksityishenkilölle. Perintäprosessin välttäminen ja tehostaminen on tärkeää. Koko perintäprosessi käsiteltiin lyhyesti, myös vapaaehtoinen perintä, jotta saatiin kokonaiskuva prosessista. Opinnäytetyössä painotettiin oikeudellisen perinnän haasteita ja ongelmakohtia velkojan näkökulmasta.</p> <p>Tutkimusmenetelmä oli laadullinen case-tutkimus. Case-tutkimuksessa päättely alkaa ilmiöstä ja vuorottelee teorian kanssa. Intuitiivinen päättely on pohjana loogiselle päättelylle. Haastatteluita tehtiin yhteensä neljä kappaletta. Haastateltiin sekä luotonannosta vastaavia henkilöitä, että luottojen perinnästä vastaavia henkilöitä.</p> <p>Tutkimuskysymysten avulla tulkittiin ja pyrittiin ymmärtämään valittua kohdetta eli yhtä eteläkarjalalaisen pankin pankkialueen asuntoluottojen perinnän haasteita ja ongelmakohtia. Tutkimuskysymyksiä oli kolme kappaletta. Niitä olivat seuraavat: 1. Mitkä ovat pankin suurimmat haasteet asuntoluottojen oikeudellisessa perinnässä? 2. Miten pankki voi tehostaa oikeudellista asuntoluottojen perintää? 3. Miten pankki voi jo varhaisessa vaiheessa luotonannossa välttää järjestämättömien lainojen syntymisen sekä oikeudellisen perinnän?</p> <p>Opinnäytetyön keskeisimmät tulokset liittyvät asiakassuhteeseen ja sen hoitamiseen. Yhteydenpidon pankin ja luotonantajan kanssa sekä pankin ja viranomaisten kanssa on toimittava. Asiakastietoja on päivitettävä säännöllisesti. Tulevaisuudessa positiivinen luottotietorekisteri ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen muutos voivat vaikuttaa perinnän haasteisiin.</p>		
Asiasanat asuntoluotto, oikeudellinen perintä, perintä		

Abstract

Author(s) Iskanius, Kati	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2021
	Number of Pages 36	
Title of Publication The challenges and sticking points in legal recovery of mortgages from the perspective of the creditor		
Name of Degree Degree Programme in Business Administration (UAS)		
Name, title and organization of the client Organization X		
Abstract <p>The thesis analyzes the challenges in legal recovery of mortgages. Mortgage usually is the biggest long-term commitment for the customer. It is essential to avoid the recovery process and to enhance it.</p> <p>The process of legal recovery is presented as a whole, and the voluntary recovery is included to understand the overall picture. The focal point is in the role of the creditor.</p> <p>The method used was qualitative case research. Four people were interviewed, both creditors and those in charge of recovery. Based on the interviews, directions for development are proposed. The process and the theory are based on reasoning. In case research, intuitive thinking leads to logical reasoning.</p> <p>With the help of the research questions, the target, the service area of one South Karelian bank, was researched. The three research questions were: 1. What are the biggest challenges in legal recovery of mortgages? 2. How can this process of legal recovery be enhanced? 3. What are the means to avoid non-performing mortgages and legal recovery in the lending process?</p> <p>The essential results of the research are linked to customer relationships. Customer relations, as well as the co-operation with authorities, are of utmost importance. Customer files should be updated regularly. In the future, the Positive credit register and the changing of the storage period of defaults might affect the challenges of the recovery process.</p>		
Keywords mortgage, legal recovery, debt collection		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Opinnäytetyön taustaa.....	1
1.2	Opinnäytetyön tavoite ja rajaukset.....	1
1.3	Tutkimusmenetelmä.....	2
2	Asuntoluottojen nykytilanne.....	4
3	Keskeisimmät perintään liittyvät lait ja säädökset.....	6
3.1	Kuluttajansuojalaki.....	6
3.2	Velkakirjalaki.....	7
3.3	Laki saatavien perinnästä.....	7
3.4	Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä.....	7
3.5	Ulosottoaari.....	8
3.6	Asuntoluottodirektiivi.....	9
3.7	Velkakatto.....	9
3.8	Vähimmäiskatesuhde ja järjestämättömät lainat.....	9
3.9	Positiivinen luottorekisteri ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentäminen.....	10
4	Luotonhakijan ja luotonantajan oikeudet ja velvollisuudet.....	11
5	Asiakasvalinta ja asiakassuhde.....	14
6	Perintäprosessi.....	15
6.1	Vapaaehtoinen eli kirjeperintä.....	15
6.2	Oikeudellisen perinnän prosessi.....	15
6.3	Perinnän periaatteita.....	16
7	Perinnän haasteet ja ongelmakohtat.....	18
7.1	Vapaaehtoinen perintä.....	18
7.2	Oikeudellinen perintä.....	18
7.2.1	Velallisen toiminta.....	18
7.2.2	Velkojan toiminta.....	19
7.2.3	Viranomaistoiminta.....	21
8	Keinoja välttää oikeudellinen perintä.....	22
8.1	Velallinen.....	22
8.2	Velkoja.....	23
8.2.1	Asiakkaan maksukyvyyn arviointi.....	23
8.2.2	Asiakassuhde ja tiedottaminen eri vaihtoehdoista lainaan liittyen.....	23
8.2.3	Luottotappioiden ennakointi.....	25

8.2.4	Positiivinen luottorekisteri ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyheneminen	26
9	Oikeudellisen perinnän tehostamiskeinoja	27
10	Yhteenveto ja pohdinta	29
	Lähteet	32

Liitteet

Liite 1. Haastattelukysymykset asuntoluottojen myöntämisestä

Liite 2. Haastattelukysymykset asuntoluottojen perinnästä

Käsitteet

- **Asiakasvalinta** Asiakasvalinnalla tarkoitetaan luottoanalyysiin pohjautuvan myöntävän tai kieltävän luottopäätöksen tekemistä (Lehtonen 2020).
- **Asuntoluotto** Asuntoluotolla tarkoitetaan tässä lainaa, joka myönnetään asuinrakennuksen hankkimista tai rakentamista varten sekä asunto-osakkeen tai -osuuden hankkimista varten (Tilastokeskus 2021a).
- **Hyvä perintätapa** Hyvällä perintätavalla tarkoitetaan Laissa saatavien perinnässä 513/1999 pykälässä 4 säädettyä käytäntöä, jonka mukaan perinnässä ei saa: 1) antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja maksun laiminlyönnin seuraamuksista tai muista velallisen kannalta merkityksellisistä seikoista; 2) aiheuttaa velalliselle kohtuuttomia tai tarpeettomia kuluja taikka tarpeetonta haittaa; 3) vaarantaa velallisen yksityisyyden suojaa. Tämän lisäksi säädetään, että vanhentunutta tai muusta syystä lakannutta saatavaa ei saa periä.
- **Jälkiperintä** Velkoja ei päästä velkaa vanhenemaan muistuttamalla siitä. Jälkiperintätilanteeseen päädytään, kun velallisen velan maksukyky on heikko, niin vapaaehtoisessa kuin oikeudellisessakin perinnässä (Uuva 2021.)
- **Järjestämätön laina** Järjestämätön laina on saaminen, jonka erääntynyt korko, pääoma tai pääoman osa on ollut maksamatta 90 päivää (Tilastokeskus 2021b).
- **Luottoanalyysi** Pankin tekemä selvitys lainaajan pankkitiedoista, joita ovat esim. lainaajan todelliset kuukausitulot, asiakasluokittelu ja maksukäyttäytyminen. Nämä tiedot toimivat pohjana luottopäätöksen tekemisessä. (Lainaja 2021.)
- **Luottokelpoisuus** Lainanhakijan kyky suoriutua taloudellisista velvoitteistaan eli siis kykyä maksaa velkansa takaisin (Merikarvia-lehti 2021).
- **Oikeudellinen perintä** Oikeudellisesta perinnästä on kyse, kun velallinen ei suorita erääntyneen velkansa maksamista, ja velkoja joutuu hakemaan toimivaltaiselta käräjäoikeudelta tuomiota tälle maksamattomalle velalle (Visma 2021).
- **Passiivirekisteri** Varattomaksi toteamisen jälkeen ulosottovirasto ei enää aktiivisesti tee perintätoimia, mutta jos velalliselle ilmaantuu omaisuutta, voidaan se ulosmitata. Passiivirekisteri on voimassa kaksi vuotta. (Ulosottolaitos 2020a.)
- **Suppea ulosotto** Voidaan tehdä velkojan toiveesta. Ulosmitataan vain omaisuutta, jota ei tarvitse erikseen muuttaa rahaksi eli realisoida. (Ulosottolaitos 2020b.)

- **Ulosotto** Tilanne, jota edeltää tuomioistuimen antama velkomustuomio, jonka perusteella velallisen palkasta ja omaisuudesta ulosmitataan niin paljon, että velka saadaan maksetuksi (Ulosottolaitos 2020c).
- **Vakuus** Turvaa lainanantajalle takaisinmaksun. Velkoja saa myydä vakuudet, jos velallinen joutuu maksuvaikeuksiin tai maksukyvyttömäksi. (Poppankki 2021.)
- **Vapaaehtoinen perintä** Vapaaehtoisessa perinnässä eli kirjeperinnässä velallinen suorittaa erääntyneiden velkojensa takaisinmaksun vapaaehtoisesti (Minilex 2021c).
- **Velallisen suojaosuus** Rahamäärä palkasta, eläkkeestä, työttömyysetuudesta, äitiysrahasta tai sairauspäivärahasta, joka velalliselle on jätettävä ja jota ei voida ulosmitata. Ulosmittausta ei tehdä, jos velallisen tulot jäävät alle suojaosuuden. (Ulosottolaitos 2020d.)

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön taustaa

Aihe opinnäytetyölle löytyi ammattiharjoittelupaikassani, joka oli erään pankin konttori Etelä-Karjalassa. Tiedustelin harjoittelun loppupuolella, olisiko mahdollista, että tekisin heille lopputyöni. Sain myönteisen vastauksen. Yhteistyöyritykseni haluaa kuitenkin olla täysin anonyymi, joten opinnäytetyössä siitä käytetään nimeä yritys X.

Asuntoluotot aiheena nousi esille keskustelussa yritys X:n edustajan kanssa. Asuntoluotot ovat lainansaajilleen usein suurin ja pitkäaikaisin sitoumus. Valitettavasti velkaantuminen ja siitä johtuvat ongelmat ovat lisääntyneet nyky maailmassa. Etenkin nuorilla ihmisillä on nykyään enemmän kuin ennen vaikeuksia maksaa lainansa takaisin. Tätä kirjoittaessa on valalla Covid-19-pandemia, joka on vaikuttanut monen ihmisen taloudelliseen tilanteeseen negatiivisesti vähentäen tuloja. Voi olla, että on mennyt työpaikka huonontuneen taloudellisen tilanteen takia ja säännöllinen tulo sen myötä. Nyt tilanne näyttää kuitenkin jo hiukan valoisammalta. Ehkä talouden toipumiseen menee jonkin aikaa, mutta suunta on ylöspäin.

Asuntovelallisilla voi olla useampia kappaleita lainoja. Lainanmaksuun on voitu ottaa uutta lainaa, usein jostain muualta. Valitettavan usein otetaan myös kalliita pikavippejä, kun yritetään selvitä maksurästeistä. Kun takaisinmaksu takkuu, harmillisen usein moni haluaa sitkeästi selvitä yksin vaikeuksistaan. Voi olla, että velallinen ei reagoi pankin yhteydenottoihin eikä saamiinsa perintäkirjeisiin häpeänsä takia. Tämä kostautuu, sillä seurauksena on lopulta oikeudellinen perintä. Tämä tilanne olisi usein voitu välttää neuvottelemalla ajoissa luotonmyöntäjän kanssa maksusuunnitelman muutoksista tai vapaaehtoisesta asunnon myynnistä.

Pankin on jo lainapäätöstään tehdessään mietittävä, miten lainattu raha saadaan takaisin tuottoineen. Pankki on voittoa tuottava yritys, joten sen on pidettävä huolta omista eduistaan. Ikävä kyllä osa asuntolainoista päätty perintään. Tämän opinnäytetyön tavoitteena onkin kuvailla asuntoluottojen oikeudellisen perinnän nykytilannetta velkojan näkökulmasta ja löytää kehittämismahdollisuuksia. Koska luotonanto ja perintä ovat selkeästi kytköksissä toisiinsa, käsitellään opinnäytetyössä myös luotonannon yleisiä piirteitä ja yhteyttä perintään.

1.2 Opinnäytetyön tavoite ja rajaukset

Opinnäytetyössä on kolme keskeistä tutkimuskysymystä. Ne ovat

1. Mitkä ovat pankin suurimmat haasteet asuntoluottojen oikeudellisessa perinnässä?

2. Miten pankki voi tehostaa oikeudellista asuntoluottojen perintää?
3. Miten pankki voi jo varhaisessa vaiheessa luotonannossa välttää järjestämättömien lainojen syntymisen sekä oikeudellisen perinnän?

Alun perin tarkoitus oli tutkia koko perintäprosessia, mutta silloin työstä tulisi liian laaja, joten aihetta rajataan oikeudelliseen perintään henkilöasiakkaiden kohdalla. Perintäprosessi esitellään kuitenkin lyhyesti kokonaisuudessaan, jotta saadaan kuva siitä, miten asiat etenevät prosessissa. Asioiden kulku ennen varsinaisen perintäprosessin alkua vaikuttaa myös itse prosessiin, joten siksi myös asiakasvalintaa ja suhdetoimintaa pohditaan lyhyesti.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyö on case-tutkimus. Case eli suomeksi tapaus tarkoittaa siis tutkittavaa ilmiötä. Tässä opinnäytetyössä se on yhden yrityksen toiminta-alue. Case-tutkimus alkaa tutkimusongelman määrittelystä. Ongelmaan etsitään ratkaisua tutkimuksen avulla. Tutkimuskysymykset muodostuvat tutkimusongelman perusteella. Niiden avulla tiedonhankinta määrittyy tarkemmin. Jotta tutkittavasta ilmiöstä saataisiin syvälinen kuva, tietoa hankintaan monipuolisesti. Tässä opinnäytetyössä tietoa saadaan haastatteluista, kirja-, artikkeli- ja nettilähteistä. (Kananen 2013, 61–62, 75, 77.)

Kyseessä on laadullinen case-tutkimus, jonka ensimmäinen haastatteluosio koskee luotonantoa ja toinen oikeudellista perintää. Laadullinen tutkimusmenetelmä on perusteltu tähän tutkimukseen, koska sillä voidaan parhaiten kuvailla kokonaisvaltaisesti asuntoluottojen nykytilannetta yleensä ja tehdä tulkintoja kerätyn tutkimusaineiston avulla. Kohdejoukon mielipiteet ja ajatukset aiheesta saadaan selkeimmin selville haastatteluissa, joissa käytetään avoimia kysymyksiä.

Case-tutkimuksen eli tapaustutkimuksen tavoite on tulkita tutkittavaa kohdetta ja pyrkiä ymmärtämään sitä tutkimuskysymysten avulla. Tutkimuksessa pyritään mahdollisimman pitkälle objektiivisuuteen. Lähestymistapa on sekä deduktiivinen että induktiivinen. Tämä tarkoittaa sitä, että sekä testataan tietoa, joka on jo olemassa, sekä rakennetaan uutta tietoa. Eli tässä opinnäytetyössä tuodaan esille olemassa olevia lakeja ja säädöksiä, jotka liittyvät aiheeseen sekä eri lähteiden avulla tulkitaan haastatteluista saatua tietoa. Tutkimus on kuvailevaa ja havainnoivaa.

Bamberg ym. (2007 & 2015) kirjoittavat, että tapaustutkimus etsii vastauksia kysymyksiin *miten* ja *miksi*. Kananen (2013) taas valitsee tutkimuskysymyksiksi *miten* ja *kuinka*. Tapaustutkimuksen tavoitteena on lisätä ymmärrystä tutkittavasta aiheesta. Tilastolliseen tutkimukseen verrattuna siinä on vain pieni joukko tapauksia. Tässä opinnäytetyössä keskitytään

yhteen tapaukseen eli yhteen etelä-karjalalaisen pankin pankkialueeseen. Tutkimusprosessin edetessä tapaustutkimuksessa tapahtumaympäristö ja teoreettinen viitekehys määrittyvät tarkemmin. Tapaustutkimuksessa voi olla, että löytyy tyypillisiä tapauksia, mutta tulosten yleistämistä ei voi tehdä samalla tavoin kuin määrällisessä tutkimuksessa. (Bamberg ym. 2007 & 2015, 10–12; Kananen 2013, 54.)

Case-tutkimus on kuin palapeli, jonka osat tutkija kerää ja sijoittaa paikoilleen sekä tulkitsee ne uskottavasti. Teoreettinen viitekehys kuvaa aihealueen tietämystä, joka on olemassa tällä hetkellä. Case-tutkimuksessa teorian ja käytännön suhde on abduktiivinen. Eli päättely alkaa ilmiöstä, mutta teorian käyttöä ei suljeta pois, vaan nämä kaksi vuorottelevat. Ei siis käytetä vain induktiota tai deduktiota. Induktiolla tarkoitetaan sitä, että yleistetään tutkimuksen tuloksia ja luodaan näin teoriaa. Deduktio taas tarkoittaa sitä, että luodaan teorian pohjalta johtopäätöksiä ilmiöstä. (Kananen 2013, 16, 49–51, 58.)

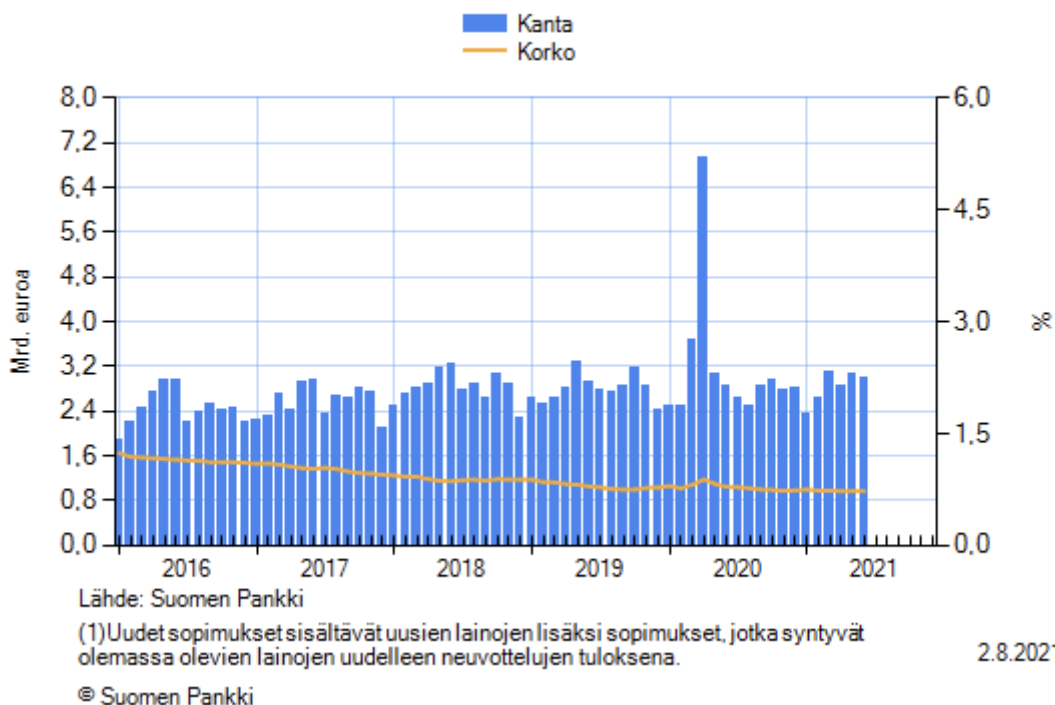
Anttila (2014) selittää, että johtoajatus on keskeinen termi abduktiivisessa päättelyssä. Johtoajatus voi olla epämääräisempi intuitiivinen käsitys, ei vain havaintojen pohjalta luotu teoria kuten induktiivisessa päättelyssä. Keskeinen osa abduktiivista päättelyä on kuitenkin looginen ajattelu. (Anttila 2014.)

Tutkimuksessa haastatellaan yritys X:n työntekijöitä. Luotonannosta vastaaville ja perinnästä vastaaville henkilöille on eri kysymykset. Lisäksi kaksi kysymystä osoitetaan vain yhdelle henkilölle. Ohjeistus tähän rajaukseen tuli yhteistyöyritykseltä, sillä he haluavat suojella yrityssalaisuuksiaan.

Haastatteluja tehdään yhteensä siis neljä. Perintätiimiläiset kokoavat yhteen vastauksensa ja kahta heistä haastatellaan. Lisäksi haastatellaan aluejohtajaa sekä yhtä luotonannosta vastaavaa henkilöä. Näistä vastaajista koostuu tarpeeksi kattava otanta. Kaikki haastattelukysymykset ovat avoimia kysymyksiä. Haastateltavista yksi antaa vastauksensa kirjallisesti ja kolme muuta Teams-palaverissa etäyhteydessä. Haastattelujen jälkeen vastaukset litteroidaan, jotta niissä olevaa tietoa on helpompi käsitellä.

2 Asuntoluottojen nykytilanne

Asuntoluotto on pitkäaikainen sitoumus niin luotonsaajalle kuin sen myöntäjällekin. Seuraavassa kuviossa 1 on esitelty kotitalouksien nostamien uusien asuntolainojen määrät ajalla 2016–kesäkuu 2021 sekä keskikoron määrä samalla ajanjaksolla.



2.8.2021

Kuvio 1. Suomen rahalaitosten uudet euromääräiset asuntolainasopimukset (Suomen Pankki 2021)

Yllä olevasta kuvioista 1 selviää, että asuntolainojen keskikorko on laskenut tasaisesti vuodesta 2016 lähtien vuoteen 2021 asti noin 1,5 prosentista noin yhteen prosenttiin. Uusien asuntolainojen määrä on myös kasvanut tasaisesti vuodesta 2016 kesäkuuhun vuoteen 2021. (Suomen Pankki 2021.)

Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti. Etelä-Karjalassa Lappeenrannassa vuoden 2021 ensimmäisellä vuosineljänneksellä hinnat nousivat hiukan, 0,93 prosenttia, mutta samana ajankohtana vuosi sitten hinnat laskivat peräti 11,16 prosenttia (Asuntojen hinnat 2021).

Pääkaupunkiseudulla marginaalit ovat hyvin alhaalla. Tällä hetkellä pankit kilpailevatkin joustamalla vakuusarvoissa ja houkuttelevat näin asiakkaita. Matala korkotaso aiheuttaa sen, että asuntojen hinnat nousevat. Tästä taas johtuu se, että lainojen koot kasvavat. Asiakkaat joutuvat siis ottamaan ylisuuria ja pitkiä lainoja. (Okkonen 2021.)

Covid-19-epidemia on lisännyt etätöiden määrää. Voikin olla, että tullaan näkemään muutoliike pääkaupunkiseudulta muualle Suomeen, kun työ ei enää ole niin paikkaan sidottua. Ja voi olla, että myös työnantajayritykset siirtävät konttorinsa kalliista Helsingistä muualle Suomeen. Pankeille asuntokaupan kiihtyminen tietäisi lisää uusia asiakkaita. Kaakkois-Suomessa olisi paljon kysyntää hyväkuntoisille myytävillä asunnoilla. (Aunola 2021).

Yksityisten kuluttajien velkojen määrä jatkaa kasvamistaan. Suunniteltu velkakatto rajoittaisi velkaantumisen kasvua. Samalla rajoitettaisiin uusien asuntolainojen enimmäispi- tuutta. Tämä parantaisi kotitalouksien kriisinsietokykyä ja parantaisi rahoitusvakautta. Pan- kit ovat selvinneet Covid-19-pandemiasta paremmin kuin monet muut toimialat. Yksikään pankkiryhmittymä ei viime vuonna tehnyt tappiota. Kokonaisvakavaraisuus Suomen luotto- laitossektorilla oli yli 20 prosenttia vuoden 2020 lopussa. Ydinvakavaraisuussuhde oli 18 prosenttia. Molemmat luvut siis kasvoivat vuonna 2020. (Euro ja talous 2021.)

Pankkien perusteet myöntää asuntolainaa eroavat toisistaan eri pankkien kesken sekä pankkien sisällä eri pankkialueilla. Lainapäätökset ovat myös aina tapauskohtaisia. Kilpailu asiakkaista on kovaa. Silti pankkien on oltava varovaisia lainapäätöksissään, jotta mahdol- linen riski olisi kannattavaa ottaa. Kilpailutilanne voi houkutella pankkia antamaan lainaa löyhemmillä perusteilla, koska halutaan saada asiakas itselleen. Tämä voi kostautua, jos ja kun asiakkaalle tulee maksuvaikeuksia.

3 Keskeisimmät perintään liittyvät lait ja säädökset

3.1 Kuluttajansuojalaki

Kuluttajansuojalaki 38/1978 käsittelee 7. luvussa 13. §:ssä hyvää luotonantotapaa sekä luvussa 7 a 11 §:ssä velvollisuutta arvioida kuluttajan luottokelpoisuutta. Luku 7 a käsittelee asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja. Sen 3. §:ssä on määritelmät asunto-omaisuudelle, asuntoluotolle sekä asuntovakuudelliselle kuluttajaluotolle. Hallituksen hyväksytyssä esityksessä eduskunnalle, HE 234/2020, ehdotettiin Kuluttajansuojalain 7. luvun väli aikaista muuttamista Covid-19-epidemiaan liittyen. Tarkoitus oli helpottaa kuluttajien asemaa ja vähentää velkaongelmia alentamalla luoton korkoa tilapäisesti. Laissa kuluttajansuojalain väli aikaisesta muuttamisesta 512/2020 säädetäänkin 17. c §:ssä perittävän koron enimmäismäärästä. Kuluttajan nostamalle luotolle ei saa periä 10:tä prosenttia suurempaa korkoa, vaikka luoton korko olisi sovittu tätä suuremmaksi. 24. a §:ssä säädetään lisäksi, ettei luottosopimuksen johdosta perittäviä maksuja saa korottaa.

Seitsemännen luvun 13. §:ssä siis säädetään, että luotonantajan on annettava luotonhakijalle tarpeeksi selkeää tietoa luotosta, jotta hän voi arvioida luoton soveltumista itselleen. Lisäksi tietoa tulee antaa siitä, miten maksuvaikeudet voidaan välttää sekä kuinka hoitaa maksukyvyttömyystilanteet. Luvun 7 a 10 §:ssä säädetään menettelytavoista luottokelpoisuuden arvioinnissa. Siinä kielletään henkilöstön palkkioiden riippuvuus luottihakemusten määrästä tai osuudesta. Luotonannon riskienhallinnan on oltava asianmukaista ja tehokasta, eivätkä tehdyt linjaukset saa aiheuttaa hyväksyttävän riskitason ylittämistä. Muutenkin on noudatettava asetettuja tavoitteita, arvoja, liiketoimintastrategiaa ja pitkän aikavälin etuja. Pykälässä 11 (luvussa 7 a) kuluttajanluottokelpoisuuden arvioimisesta säädetään, että se on tehtävä hyödyntäen tarpeellisia, riittäviä ja oikeasuhtaisia taloudellisia olosuhteita koskevia tietoja. Luottosopimus on tehtävä kirjallisesti ja luotonhakijalle annetaan hänen oma kappaleensa (7 a luku 15 §).

Kuluttajansuojalaki siis suojaa nimensä mukaan kuluttajaa. Velkojalle Kuluttajansuojalain säädökset aiheuttavat lisätyötä ja asettavat rajat tuotto-odotuksille. Kuluttajansuojalain muutosten tarkoitus on vähentää velkaongelmia, mutta se voi myös vaikeuttaa rahaluottojen myöntämistä pienemmän tuloluokan kuluttajille, joilla on korkea luottoriski (Valtioneuvosto 2020).

Tämän opinnäytetyön neljännessä luvussa kerrotaan tarkemmin luotonantajan sekä myös luotonhakijan oikeuksista sekä velvollisuuksista, joista on säädetty Kuluttajansuojalaissa, kuten esimerkiksi luotonantajan tiedonantovelvollisuudesta sekä vastuullisen menettelyn vaatimuksesta.

3.2 Velkakirjalaki

Velkakirjalaisissa 622/1947 säädetään velan maksamisen eräpäivästä (5 §) ja Korkolaissa 633/82 velalle maksettavasta korosta ja viivästyskorosta. Jos maksun eräpäivä osuu arkipäiväntä, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä tai joulun- tai juhannusaatolle, voidaan maksu suorittaa tämän päivän jälkeisenä ensimmäisenä arkipäivänä.

Jos velallinen ei maksa velkaansa ajoissa, on hänen maksettava viivästyskorkoa. Tämä korko on seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin viitekorko, joka on kulloinkin voimassa ja josta säädetään 12. §:ssä.

3.3 Laki saatavien perinnästä

Laissa saatavien perinnästä 513/1999 säädetään kuluttajasaatavista (3 §), hyvästä perintätavasta (4 §), maksuvelvollisuuden kiistämisestä (4 b §) ja velallisen oikeudesta kuluttajasaatavan perinnän keskeyttämiseen (4 c §). Kuluttajasaatava on lain mukaan elinkeinonharjoittajan saatava, siis kuluttajalle myönnetty luotto. Hyvä perintätapa tarkoittaa sitä, että perinnässä ei saa antaa kuluttajalle totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja siitä, mitä seuraa, jos laiminlyö maksun. Kuluttajalle ei saa perinnässä myöskään koitua tarpeetonta haittaa tai kohtuuttomia kuluja. Lisäksi on pidettävä huoli siitä, että velallisen yksityisyyden suoja ei vaarannu.

Lain mukaan perintä on keskeytettävä, jos velallinen kiistää maksuvelvollisuutensa sekä esittää sopivat perusteet. Jos perusteet puuttuvat, voidaan perintää jatkaa. Velallisella on kuluttajasaatavan, eli asuntoluoton, tapauksessa oikeus pyytää, että perintä keskeytetään ja siirrytään oikeudelliseen perintään. Tämä on kuitenkin mahdollista vain, jos kyseessä on useassa erässä erääntyvä saatava, joka on kokonaisuudessaan erääntynyt. Perintäkulujen kuluttajasaatavien enimmäismääristä säädetään 10 a §:ssä ja 10 d §:ssä velallisen kokonaiskuluvaluusta kuluttajasaatavan perinnässä. Jos kuluttajasaatava on suoraan ulosottokelpoinen, myös kulut, jotka syntyvät velkojalle, ovat myös suoraan ulosottokelpoisia.

3.4 Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä

Laissa yksityishenkilön velkajärjestelyistä 57/1993 säädetään velkajärjestelyn edellytyksistä (9 §), velkajärjestelyn yleisistä esteistä (10 §), velvollisuudesta selvittää mahdollisuus sovintoon ja velkojen myötävaikutusvelvollisuudesta (11 §) sekä 4. luvussa velkajärjestelyn hakemisen ja alkamisen oikeusvaikutuksista, kuten perintäkiellosta ja turvaamistoimista (13 §), viivästyskoron kertymisen keskeyttämisestä (16 §) ja ulosmittauskiellosta (17 §). Velkajärjestely voidaan myöntää, jos velallinen ei pysty selviytymään maksuistaan seuraavilla

perusteilla: sairaus, työkyvyttömyys, työttömyys tai muu olosuhteiden muutos ilman velallisen omaa syytä tai jos on muuten painavat perusteet. Tällöin huomioidaan velallisen maksukyvn suhde velkaan ja niihin liittyviin velvoitteiden määrään. Lisäksi katsotaan, että velallinen ei pysty parantamaan maksukykyään kohtuudella, jotta hän selviytyisi menoista, jotka johtuvat hänen veloistaan.

10. §:n velkajärjestelyn yleisiin esteisiin kuuluu muun muassa sen viidennessä kohdassa ulosottomenettelyssä pakoilu, tulojen salaaminen tai harhaanjohtavien tai väärin tietojen antaminen varoista. Samoin este on, jos velkaantuminen on tapahtunut harkitusti ja piittämättömästi. Myös se, että velallisen oletetaan jättävän noudattamatta maksuohjelmaa estää velkajärjestelyn käyttämisen, kuten myös hänelle aikaisemmin vahvistettu maksuohjelma. Velkojen myötävaikutusvelvollisuus sovintoon ei tule kysymykseen, jos esimerkiksi velallisen maksukyky on huono ja velkojia on monta. Maksukiellon piiriin kuuluvaa velkaa ei saa enää periä, kun velkajärjestely on alkanut. Perintäkieltoon voi kuitenkin hakea poikkeusta, jos esimerkiksi omaisuutta, joka on vakuutena, ei lueta velallisen perusturvaksi (15 §). Perusturvaksi katsotaan velallisen omistusasunto, kohtuullinen asuinirtaimisto ja henkilökohtaiset tavarat sekä tavarat, joita käytetään toimeentulon turvaamiseksi (Kuluttajavivasto 2012, 9).

3.5 Ulosottokaari

Ulosottokaarissa 705/2007 säädetään 2. luvussa ulosottooperusteista ja 4. luvussa ulosmittauksen täytäntöönpanosta, kuten ulosmittauskielloista (16–20 §), 5. luvussa myynnistä. UK 4:19 mukaan ulosmittauksen ulkopuolelle jäävää omaisuutta ovat avustus, korvaus ja elatusapu. Ulosottooperusteena toimii siis lain mukaan tuomioistuimen antama tuomio. Ulosottooperusteen määräaika on 15 vuotta eli maksuvelvoite on täytäntöönpanokelpoinen tämän ajan. Pankki hakee ulosottoa sähköisellä viestillä, jonka liitteenä on ulosottooperuste. Täytäntöönpanotoimitus on suoritettava ilman aiheetonta viivästystä.

Covid-19-epidemian takia johtuva lisäajan tarve on otettava huomioon täytäntöönpanotoimissa (3. luku 21 §, voimassa 31.12.2021 asti). Ulosottomies toimittaa ulosotto selvityksen, jos velkojan saatava ei kerry täyteen määrään eikä ole luotettavasti selvitetty, mikä on velallisen taloudellinen tilanne (3. luku 57 §). Lain kolmannen luvun 102. §:n mukaan saatava voidaan rekisteröidä passiivisaatavaksi kahdeksi vuodeksi estetodistuksen päivämäärästä. Suppeasta ulosostosta säädetään kolmannen luvun 105. §:ssä. Ulosmitata ei voida omaisuutta, jota pidetään kulujen määrän jälkeen vähäisenä. Velallinen on oikeutettu vapaakuukausiin tietyin edellytyksin (4: 52). Ulosmitattu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla, toimeksiannolla tai vapaalla myynnillä (5: 1). Jos tarjouksen hinta on selvästi liian alhainen verrattuna paikkakunnan hintoihin, ei ulosottomies saa hyväksyä tarjousta (5: 23).

Jos hakija ei saisi saatavaansa kokonaan, on hänellä oikeus kieltää kiinteistön myynti (5:55).

3.6 Asuntoluottodirektiivi

EU:n asuntoluottodirektiivin kansallisen toimeenpanon hallituksen esitys annettiin vuonna 2016, jotta pystyttäisiin estämään järjestämättömien lainojen kertyminen. Kun velallinen ei pysty suorittamaan maksusuunnitelman mukaisesti koron tai pääoman maksuja siten, että maksut ovat yli 90 päivää myöhässä, on kyse järjestämättömästä lainasta. Nämä järjestämättömät lainat puolestaan voivat vaarantaa pankin rahoitusvakautta ja elinkelpoisuutta, vähentäen lainanantokapasiteettia. Lisäksi näiden lainojen hoitaminen sitoo henkilö- ja rahoitusresursseja.

Asuntoluottodirektiivissä (6 artikla) säädetään, että jäsenvaltioissa on annettava valistusta vastuullisesta toiminnasta koskien lainanottoa sekä lainanhoitoa. Luotonantajan on 7. artiklan mukaan huomioitava kuluttajan etu ja hänen oikeutensa kaikissa toimissaan. Luotonantajat ja heidän henkilöstönsä on oltava ammattitaitoista ja pätevää. Luottokelpoisuus on arvioitava perinpohjaisesti (18 artikla). (HE 77/2016.)

3.7 Velkakatto

Suomalaisten velkaantumisen estämiseksi on esitetty, että otettaisiin viipymättä käyttöön tuloihin sidottu velkakatto. Suomen Pankki esittää, että velkaa saisi olla enintään viisinkertaisesti bruttotulojen määrää. Valtionvarainministeriö esittää malliksi 4,5 kertaista määrää bruttotuloista. Tällä olisi eniten vaikutusta pääkaupunkiseudun asunnonostajiin, sillä siellä asunnot ovat kalliita. Jouduttaisiin siis tyytymään halvempiin asuntoihin. Velkakatto tulisi näillä näkymin voimaan vuonna 2024. (Yle-uutiset 2021b.)

On myös esitetty Aalto-yliopiston professorin Antti Suhosen ajatus siitä, että tulosidonnainen velkakatto ei ollenkaan huomioi muuta varallisuutta. Myös esimerkiksi yrittäjän kohdalla tulot voivat olla hyvinkin erilaiset eri ajanjaksoina, joten myös luottoriski on eri aikoina eri suuruinen. Eniten velkakatosta kärsisivät ensiasunnon ostajat, sillä velkakatto olisi heille liian kireä. Finanssiala puolestaan on sitä mieltä, että ylivelkaantuminen johtuu enemminkin pikavipeistä sekä vakuudettomista kulutusluotoista. (Ranta 2020.)

3.8 Vähimmäiskatesuhde ja järjestämättömät lainat

Euroopan unionilla on olemassa pankeille vähimmäiskatesuhde. Pankin tulee varautua tappioihin varauksilla ja sopivalla katesuhteella. Lainaa tulisi myös myöntää vain niille, jotka voivat todennäköisesti maksaa sen myös takaisin. Euroopan keskuspankki korostaakin

hyvän luottojen seurantajärjestelmän tärkeyttä. Ongelmiin tulisi puuttua varhaisessa vaiheessa ja asiakkaille tulisi antaa talousneuvontaa. (Euroopan keskuspankki 2016.)

Euroopan komission sivuilla on myös asiaa järjestämättömistä lainoista. Komissio on esittänyt strategian, jonka avulla ehkäistään järjestämättömien lainojen syntymistä. Strategian mukaan tulisi kehittää ongelmallisen omaisuuden jälkimarkkinoita, uudistaa EU-lainsäädäntöä, joilla lähennetään erilaisia maksukyvyttömyysmenettelyjä toisiinsa, luoda yhteistyötä EU-tasolla, tukea kansallisten omaisuudenhoito-yhtiöiden perustamista ja turvata reaali-talouden jatkuva rahoitus julkisilla toimenpiteillä. (Euroopan komissio 2020.)

3.9 Positiivinen luottorekisteri ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentäminen

Näillä näkymin vuonna 2024 otetaan käyttöön tietokanta, jota luotonantaja voi käyttää tarkistaakseen luotonhakijan tulotiedot ja lainamäärät. Näin hän pystyy arvioimaan luottokelpoisuuden paremmin kuin ennen. (Yle-uutiset 2021a.)

Maksuhäiriötietojen poistaminen tapahtuisi puolestaan kuukauden sisällä siitä, kun velka on kuitattu. Nykyään merkintä säilyy vähintään kahden vuoden ajan, vaikka velallinen olisi jo maksanut velkansa. (Yle-uutiset 2021a.)

4 Luotonhakijan ja luotonantajan oikeudet ja velvollisuudet

Luotonhakijan velvollisuudet

Kun luotonhakija on hyväksynyt ja allekirjoittanut asuntoluottosopimuksen, hänen päävelvoitteensa on noudattaa sopimusta. Tämän lisäksi luotonhakijan velvollisuuksiin kuuluu mm. myötävaikutus-, selonotto- ja tiedonantovelvollisuus. Luotonhakijan tulee auttaa luotonmyöntäjää selvittämään oma maksukykynsä. (Niemi 2013, 188–189.)

Jotta luotonantaja voi täyttää sopimuksen omalta osaltaan, on luotonsaajan toimittava kuten hänen voidaan kohtuudella olettaa toimivan. Hänen on annettava oikeaa tietoa maksukyvystään, mitään vääristelemättä tai salaamatta. Luotonhakijalla katsotaan olevan perustietämys luottoasioista, kuten siitä että luotto on maksettava takaisin ja että yllättäviin menoihin olisi hyvä varautua. Luotonhakijan velvollisuudeksi katsotaan ottaa selvää saamistaan aineistoista luottoihin liittyen. Tämä vaatii myös sopimuksenlukutaitoa. (Niemi 2013, 193–203.)

Luotonhakijan oikeudet

Asuntoluotoissa käytetään vakioehtosopimuksia. Luotonhakijalle on selvitettävä sopimuksen sisältö. Luotonhakijalla on myös oikeus tarkistaa hänestä kerätyt tiedot, pisteytykset ja luokittelut. Hän voi myös oikaista väärin kirjatut tiedot. (Niemi 2013, 188.)

Luotonhakijan oikeuksiin kuuluu myös neuvotteluoikeus sopimuksen aikana luotonantajan kanssa sopimuksen ehdoista. Hänellä on myös oikeus maksaa luottonsa aikaisin ennenaikaisesti, jolloin sopimuskin loppuu aikaisemmin kuin alun perin suunniteltu. (Niemi 2013, 188.)

Luotonantajan velvollisuudet

Luotonantajalla on oikeuksiensa lisäksi tietyt velvollisuudet velallista kohtaan. Velvollisuuksien noudattaminen sitoo työvoimaa ja vaatii oman panostuksensa. Niemi (2013) listaa luotonantajan velvollisuudet. Ne ovat lojaliteettivelvollisuus, selonottovelvollisuus, tiedonantovelvollisuus, vastuullisen menettelyn velvollisuus, luottokelpoisuuden arviointivelvollisuus ja luotonantajan vastuu. Luotonantajan on toimittava näiden velvollisuuksien rajoissa. Jos hän poikkeaa näistä velvoitteista, voi seurauksena olla vahingonkorvausvelvollisuus toiselle osapuolelle.

Lojaliteettivelvollisuus sisältää Oikeustoimilain 33 §:n kunnian ja rehellisyyden käsitteet sekä Kuluttajasuojalain kohtuuttomuuden, hyvän tavan vastaisuuden ja Luottalaitostoimintalain huomattavan epätasapainon käsitteet (Niemi 2013, 146–153). Oikeustoimilain 33. pykälän mukaan muuten pätevää oikeustointia ei saa saattaa voimaan, jos se tapahtuisi

sellaisessa olosuhteissa, että *niistä tietoisena olisi kunnian vastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen, ja sen, johon oikeustoimi on kohdistettu, täytyy olettaa niistä tietäneen*. Kohtuuttomuus Kuluttajansuojalain mukaan tarkoittaa sopimusehtoa, jota on kuluttajan kannalta pidettävä kohtuuttomana.

Hyvän tavan vastainen markkinointi puolestaan ei ole sallittua eli ei saa käyttää kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä. Epätasapaino luottolaitostoinnassa yhdeksännen luvun pykälän 22 mukaan tarkoittaa epätasapainoa varojen ja vastuiden välillä. Luottolaitoksella on siis oltava menettelytavat liiallisen velkaantumisen riskin hallintaan. Selonottovelvollisuus liittyy huolellisuusvelvollisuuteen ja vilpittömän mielen suojaamiseen sekä luottamuksensuojaan (Niemi 2013, 153–164). Pankin on toimittava huolellisesti. Vilpittömän mielen (hyvän uskon) suoja puolestaan tarkoittaa sitä, että velallinen saa suojaa velkojan erinäisiä väitteitä vastaan. Henkilö, siis velallinen on tietämätön jostakin asiasta, eikä hänen olisi tullutkaan tietää tästä asiasta. Laki siis suojaa vilpittömässä mielessä ollutta henkilöä.

Luottamuksensuojan periaatteen mukaan viranomaisten toimien on oltava oikeutettujen odotusten mukaisia eli niihin tulee voida luottaa. Tiedonantovelvollisuus luo luotonantajalle sekä välittömiä ja välillisiä kustannuksia (Niemi 2013, 164–174). Luotonantajan on annettava luotonsaajalle sopimusta koskevia tietoja. Pankki ei saa käyttää hyväkseen tiedollista ylivoimaansa (Tieteentermipankki 2021).

Niemi (2013) tuo esille myös Kuluttajansuojalain kiellon antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja asiakassuhteissa (KSL 1:6). Kuluttajansuojalaissa säädetään myös (KSL 6a: 5) tiedonantovelvollisuudesta ennen sopimuksen tekemistä sekä (KSL 7: 7 ja 8) luoton määritelmästä sekä kuluttajamainonnassa annettavista tiedoista. Vastuullisen menettelyn velvollisuus käsittää hyvän pankkitavan ja luottamuksellisuuden (Niemi 2013, 174–178). Luottokelpoisuuden arviointivelvollisuuteen liittyy ehkä tulevaisuudessa käyttöön otettava positiivinen luottotietorekisteri (Niemi 2013, 178–180). Luotonantajan vastuu ulottuu vahingonkorvausvastuuseen, ja lainanmyöntäjän onkin laskettava perustellun riskin määrä (Niemi 2013, 180–183).

Luotonantajan oikeudet

Luotonantajan tärkein oikeus on maksusuorituksen saaminen siten kuten sovittu sopimuksessa. Jos velallinen ei toimi sopimuksen mukaisesti eli maksa lyhennyksiään sovittu mukaisesti eikä reagoi perintätoimiin, on velkojalla oikeus hakea tuomioistuimen tuomio ja ulosottoviranomaiselta tuomion voimaan saattaminen, jotta luotto saataisiin maksetuksi. Pankin on toimissaan noudatettava hyvän pankkitavan sääntöjä eli ylläpidettävä luottamusta, toimivuutta ja avoimuutta. (Niemi 2013, 143–146; Finanssiala 2015.)

Luotonantaja voi muuttaa asuntoluottosopimuksen ehtoja sopimuksen mukaisesti. Ehtojen muuttamisen voi luotonantaja tehdä joko itsenäisesti tai yhteistyössä luotonsaajan kanssa, kuten sopimuksessa on sovittu. Kaikissa toimissaan luotonantajan on muistettava velvollisuutensa ja toimittava vastuullisesti. (Niemi 2013, 143–146.)

5 Asiakasvalinta ja asiakassuhde

Lehtosen ym. (2020) mukaan perintätilanteeseen varaudutaan luottolaitoksissa asiakasvalinnassa jo ennen markkinointia ja myyntityötä. Ostajan taustat tutkitaan ennakkoon. Henkilöluottotietoja ei kuitenkaan saa Henkilötietolain (nykyinen Tietosuojalaki) mukaan käyttää suoramarkkinointitarkoitukseen, vaan ainoastaan luotonmyöntämistä ja luotonvalvontaa varten. Pankki pitää huolta jatkuvalla asiakasseurannallaan siitä, että sillä on ajantasaiset tiedot käytettävissään myönnettyistä luotoista, jotta välttyttäisiin perintätilanteilta. Luottopäätös laaditaan yleensä kirjallisena. Asuntoluotoissa käytetään myös vakiosopimuksia. Pankin kannalta tärkeää on, että sopimuksessa on irtisanomislauseke ja tiedot velallisen maksuvelvollisuuden alkamisesta ja viivästyskorosta Korkolain 633/1982 pykälien 5 ja 6 mukaisesti.

Pankin ja asiakkaan suhteen toimivuus ja keskinäinen luottamus on erittäin tärkeää. On kummankin edun mukaista, että yhteydenpito toimii ja molemmilla on ajantasainen ymmärrys tilanteesta. Pankkihenkilökunnan tulee olla helposti lähestyttävää, ja henkilöstöllä tulee olla erinomaiset vuorovaikutustaidot ja heidän tulee olla helposti lähestyttäviä, jotta asiakas uskaltaa ja haluaa myös ongelmien ilmaantuessa ottaa henkilökuntaan yhteyttä. Pankki haluaa pitää huolta asiakkaistaan, jotta perintätilanteilta välttyttäisiin ja asiakkaille voitaisiin tarjota oikeanlaisia ja sopivia tuotteita (Liite 1).

Asiakasvalinnan tarkoitus on löytää asiakkaalle oikeanlainen laina ja sopimus sekä taata pankille sen tuotot. Kilpailu asiakkaista eri pankkien välillä on kovaa. Jokainen pankki joutuu laskemaan tarkasti sen, kuinka paljon riskiä on järkevää ottaa. Riskinhallinnan prosessi on yleensä yrityssalaisuuden piiriin kuuluvaa tietoa. Tässä työssä ei tarkastella sitä, miten pankki laskee siedetyn riskinsä. Se voisi olla hyvä ja mielenkiintoinen aihe jollekin toiselle opinnäytetyölle.

6 Perintäprosessi

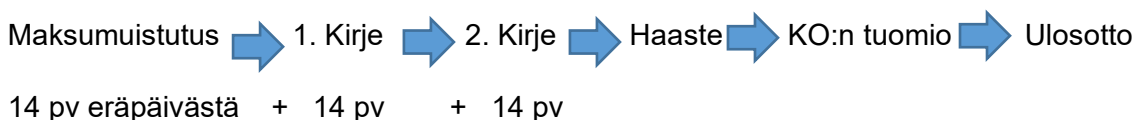
6.1 Vapaaehtoinen eli kirjeperintä

Jos velallinen ei suoriudu maksuistaan, häneen ollaan heti yhteydessä pankista usein soitamalla tai verkkoviestillä. Jos velallista ei tavoiteta tai hän ei reagoi soittoihin ja viesteihin, hänelle lähetetään huomautuskirje. Vapaaehtoinen perintä käynnistyy, kun velalliselle lähetetään maksuvaatimus. (Niemi 2013, 312.)

Jos velallinen ei muuten saa velkaansa kuitattua, voi hän vapaaehtoisesti myydä asunnon vapailla markkinoilla ja kuitata siten velkansa. Tämä on paras vaihtoehto tilanteessa, jossa velallisella ei ole muuta omaisuutta, mutta päätös on usein varsin vaikea velalliselle, koska se merkitsee omasta asunnosta luopumista. (Niemi 2013, 316.)

6.2 Oikeudellisen perinnän prosessi

Perintäprosessi alkaa 14 päivän päästä laskun eräpäivästä, kun lähetetään ensimmäinen maksumuistutus, jota seuraa kaksi perintäkirjettä. Ensimmäinen oikeudellisen perinnän tapahtuma on haastehakemuksen laatiminen. Pankki toimittaa sen sähköisesti käräjäoikeuteen. Käräjäoikeuden annettua tuomionsa siirrytään ulosottoperintään. (Perintäprosessi 2021.) Seuraavassa (Kuvio 2) on esitetty perintäprosessi kokonaisuudessaan:



Kuvio 2. Perintäprosessi (mukailtu Intrum 2021)

Luoton irtisanomista on siis edeltänyt vapaaehtoisen perinnän keinojen käyttäminen. Velallista on yritetty tavoittaa ja herätellä puhelinsoitoilla, kirjeillä ja verkkopankkiviesteillä. Jos lyhennyserää ei ole maksettu ensimmäisen kirjeen lähettämisen jälkeen kahden viikon kuluessa, lähtee automaattisesti muistutuskirje velalliselle. Jos velallinen ei maksa lyhennyksiä, eikä häntä tavoiteta sopimaan mahdollisista uusista velkajärjestelyistä, velkoja voi irtisanoa lainan, kun on kulunut vähintään kaksi kuukautta lyhennyksen erääntymisestä (Minilex 2021a).

Jotta voidaan siis siirtyä velan perimisessä ulosottoon, täytyy hakemus ulosottoperusteen olla täytetty. Velkoja voi myös halutessaan pyytää suppeaa ulosottoa. Sen käsittelymaksu on edullisempi verrattuna tavalliseen ulosottoon. Suppea ulosotto voidaan valita silloin, kun velallisen omaisuutta ei tarvitse realisoida, siis kun kyse on esim. rahasaatavasta ja palkasta. Velallisen luottomerkinä on poistettava, jos hän maksaa velkansa. Normaalisissa

ulosotossa velan maksu ei poista estemerkintää luottotietorekisteristä. Passiivirekisteri on käytössä tilanteita varten, joissa velallinen on varaton, mutta häneltä löydetään ulosmitattavaa omaisuutta. Rekisteri on voimassa kaksi vuotta siitä, kun estetodistus on annettu. Passiivirekisteröinnissä saatavan vanhentumisaika kuluu normaalisti. (Lindström 2014, 404–406 Ulosottolaitos 2020g)

Asuntolainan vakuus voidaan joutua realisoimaan, jos velan maksu ei onnistu sovitun aikataulun mukaisesti. Kiinteistö siis myydään ulosotossa tai maksukyvyttömyysmenettelyssä. Vakuutta ei ole kuitenkaan pakko myydä pilkkahintaan. Markkinahintaa ei siis saa alittaa liikaa. Jos vakuudeksi on annettu velallisen oma koti, ryhdytään sen ulosmittaukseen vasta viimeisenä. (Niemi 2013, 326; Ulosottolaitos 2020c.)

Joissain tapauksissa asuntovelallisilla on takaaja/takaajat. Tämä takaa henkilökohtaisella omaisuudellaan sen, että laina tulee maksetuksi takaisin, jos päävelallinen ei suoriudu maksuvelvoitteistaan. Jos takaajaa ei ole, on asuntovelallisen annettava muu vakuus asuntolainalleen. (Poppankki 2021.)

Oikeudellisen perinnän prosessi voi kestää kauan, jopa yli vuoden verran. Tämä sitoo pankkien työvoimaa ja resursseja. Tämän opinnäytetyön empiirisessä osassa, luvuissa 8 ja 9, tarkastellaan tehtyjen haastattelujen pohjalta nykytilannetta pankeissa sekä pohditaan jotain mahdollisia muutosehdotuksia. Luottolaitoksissa on paneuduttu oikeudellisen perinnän suorittamiseen huolella, ja tiedonvaihto luotonannon ja perinnän välillä toimii, mutta ehkä jotain parannettavaakin löytyy.

6.3 Perinnän periaatteita

Perinnässä tulee noudattaa hyvä perintätapaa (Laki saatavien perinnästä 513/1999 pykälä 4). Ennen kuin siirrytään oikeudelliseen perintään, on käytetty vapaaehtoisen eli kirjeperinnän keinot, joita ovat asiakkaan tavoittelemisen kahdella maksukehotuksella yleensä kirjeitse ja/tai soittamalla. Pankin tulee myös harkita, kannattaako oikeudellinen perintä taloudellisesti. Jos saatava on pieni, ei oikeudelliseen perintään kannata lähteä. Oikeusprosessi kaikkine vaiheineen voi viedä jopa yli vuoden. Lisäksi oikeudellinen perintä sitoo ja työllistää pankkihenkilöitä. Saatavan yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta.

Kun päädytään perintään, lähetetään perintäkirje. Perintäkirjeen tulee olla asiallinen ja tiukka. Huumorin käyttöä on vältettävä, sillä kyseessä on vakavasti otettava asia. Mutta kirjeen ei myöskään tulisi sisältää turhaa uhkailua. Kirjeen tulee myös olla asiallinen ulkonäöltään, eikä siitä saa ulkonäön perusteella käydä ilmi, että kyse on perintäkirjeestä. Puhelinperinnässä on toimittava määrätietoisesti ja turhia jaarittelematta. Puhelinperintä vaatii myös erityisen huolellista valmistautumista. Velkojan on oltava määrätietoinen realisti.

Sähköpostin käyttö on helppoa, mutta on otettava myös huomioon se, että jotkut avaavat sähköpostinsa melko harvoin. Suomessa henkilökohtainen perintäkäynti on harvinainen perinnän keino. (Lindström 2014, 275–276; Lehtonen ym. 2020.)

Jos yksityishenkilön velka otetaan mukaan maksuohjelmaan, voi osa velkojan saatavasta lakata olemasta, jos velkoja antaa osan velasta anteeksi tai ei aktiivisesti ylläpidä saamis-oikeuttaan. Tämä aiheuttaa pankille tietysti tappioita, joihin pankki pyrkii etukäteen valmistautumaan varaamalla varoja näihin kuluihin (Liite 1). Velkajärjestelylain 57/1993 mukaan (3 luku 9 §) velkajärjestely voidaan myöntää velalliselle, jos hän sairauden, työkyvyttömyyden tai jonkin muun tärkeän olosuhteen muutoksen takia ei pysty suoriutumaan maksuis-taan. Lisäksi velkajärjestelyä harkittaessa otetaan huomioon velallisen maksukyky suhteessa velkoihin ja velvoitteisiin. Lisäksi jos katsotaan, ettei velallinen pysty kohtuudella parantamaan kykyään maksaa velkansa ja velasta aiheutuvat kulut, voidaan hänelle myöntää velkajärjestely.

Velkajärjestelyn yhdeksi esteeksi katsotaan kuitenkin tilanne, jossa velallisen velkaantuminen on johtunut omasta piittaamattomuudesta. Tällä tarkoitetaan sitä, että jo velkaa ottaessaan velallinen on ollut tietoinen ja ymmärtänyt sen, ettei hänellä ole mahdollisuuksia maksaa takaisin velkaansa. (Talous- ja velkaneuvonta 2021.) Pankki tekee huolellisesti asiakasvalintansa, joten velallisen piittaamattomuudesta johtuvat maksuvaikkeudet ovat lienee harvinaisia, poissulkien se mahdollisuus, että velkaa hakeva antaa tahallisesti väärää ja virheellistä tietoa maksukyvystään.

7 Perinnän haasteet ja ongelmakohdat

7.1 Vapaaehtoinen perintä

Asuntoluoton myöntämisen ja sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen alkaa velallisen luoton takaisinmaksu maksuohjelman mukaisesti. Valitettavasti elämässä kaikki ei aina suju suunnitelmien mukaan. Velallisen maksukyky voi heiketä yhtäkkiä. Syitä tähän voi olla vaikka oma tai puolison sairastuminen, työttömäksi jääminen tai velkaantuminen muualle. Olisi erittäin tärkeää, että velallinen ottaisi heti yhteyttä pankkiin, kun hän huomaa, ettei pystykään suoriutumaan maksuistaan ja lainan lyhennyksistään eräpäivänä. Tällöin pystyttäisiin neuvottelemaan maksuohjelma uusiksi. (Liite 1.)

Valitettavan usein velallinen ei vastaa kirjeperintään eikä häntä saada tavoitettua, jotta voitaisiin järjestää neuvottelu pankilla. Ennen kuin on päädytty kirjeperintään, on asiakasta yritetty tavoittaa jo jonkin aikaa. Voi olla, että myös aikaisempi luoton maksu on hoidettu myöhässä. Pankin on oltava hereillä tällaisissa tilanteissa. Yksi myöhästynyt viime kuun maksu tarkoittaa sitä, että todennäköisesti myös seuraavassa kuussa voi olla ongelmia maksun saamisen kanssa.

Asiakas saa maksumuistutuksen 14 päivän päästä eräpäivästä ja ensimmäisen perintäkirjeen tästä 14 päivän kuluttua. Toinen perintäkirje lähetetään, kun lasku on edelleen maksamatta ja on kulunut 14 päivää ensimmäisestä perintäkirjeestä. Häpeä tuntuu kuitenkin usein estävän asiakkaan yhteydenottamisen pankkiin. Hän ei vastaa puhelimeen, kun pankista soitetaan eikä myöskään reagoi kirjeperintään.

7.2 Oikeudellinen perintä

Vapaaehtoisen perinnän tarkoitus on herätellä velallista, selvittää tämän maksukyky ja -halukkuus ilman apua viranomaisilta. Vapaaehtoista perintää seuraa oikeudellinen perintä. Velallisen kotipaikan käräjäoikeuteen laaditaan haastehakemus. (Axactor 2021.)

Sitten kun on saatu tuomioistuimen päätös, voidaan siirtyä ulosottomenettelyyn. Jos on kyse kiinteistöpannista, käytetään pääsääntöisesti hypoteekikannemenettelyä. Syy tähän on, että pantinsaaja ei voi realisoida panttia itsenäisesti. Tähän tarvitaan viranomaispäätös. (Niemi 2013, 318.)

7.2.1 Velallisen toiminta

Usein asiakas itse herää vasta, kun on jo tehty haastehakemus käräjäoikeuteen ulosottoa varten, mikä on liian myöhäistä. Velka on tässä vaiheessa irtisanottu ja asiakkaalle

syntymässä maksuhäiriömerkintä käräjäoikeuden tuomion seurauksena. Maksusuunnitelmasta sopiminen pankin kanssa ei enää tässä vaiheessa ole mahdollista.

Velallinen voi yrittää kiistää maksuvelvollisuutensa. Tällöin hänen on esitettävä perusteet sille, miksi perintää ei saisi jatkaa. Jos perustetta ei ole, ei perintää myöskään keskeytetä. Kun on kyse kuluttajasaatavasta, velallinen voi pyytää vapaaehtoisen perinnän keskeyttämistä ja oikeudelliseen perintään siirtymistä. Tämä on mahdollista vain silloin, kun koko saatava on eräännytynyt. (Lehtonen ym. 2020.)

Varattomuudesta puolestaan tarkoittaa sitä, jos velallinen on varaton, eikä hänellä ole ulosmittattavaa varallisuutta, palautetaan ulosottoasiat velkojalle. Velkoja voi myöhemmin lähettää saatavansa uudelleen ulosottoon. (Ulosottolaitos 2020f.)

Yksi iso kompastuskivi asuntoluottojen perinnässä ovat huonot vakuudet tai asunnot. Tämä tarkoittaa asuntoja, jotka eivät kiinnosta oikein ketään, eivät edes ilmaiseksi tai pilkkahinnalla. (Liite 2.) Kaakkois-Suomessa on valittavan paljon tällaisia kohteita. Jos ja kun asuntoa ei saada myydyksi, ei pankki myöskään saa saataviaan. Seurauksena on pattitilanne, jonka ratkaiseminen voi kestää kauan. Lopulta vakuus ehkä saadaan myydyksi, mutta pankki ei saa takaisin lainaamaansa rahaa kokonaisuudessaan kuluineen ja kustannuksineen.

Asuntojen hintojen kehitys on myös vaihtelevaa. Esimerkiksi ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuonna 2021 Lappeenrannassa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 0,93 %, mutta vastaavana ajankohta vuosi sitten hinnat laskivat 11,16 % (Asuntojen hinnat 2021).

Ulosotosta aiheutuu velalliselle myös lisäkustannuksia. Ulosotossa velalliselta peritään itse saatavan lisäksi taulukkomaksua, jonka suuruus riippuu suorituksen määrästä. Alin taulukkomaksun määrä on 2,50 euroa ja ylin 210,00 euroa. (Ulosottolaitos 2020e.)

7.2.2 Velkojan toiminta

Pankki on velvollinen toimimaan velallista kohtaan kunniallisesti ja rehellisesti (Oikeustoi-
milaki 33 §) sekä hyvän tavan mukaisesti (Kuluttajansuojalaki 2 luku 1 §). Pankin tulee olla toimissaan huolellinen ja luottamuksen arvoinen. Asiakassuhteissaan pankki ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja (Kuluttajansuojalaki 2:6). Ennen asuntoluottosopimuksen tekemistä pankilla on tiedonantovelvollisuus luotosta ja kuluttajamainonnassa annettavista tiedoista (Kuluttajansuojalaki 2:8). Pankin on myös toimittava hyvän pankkita-
van ja luottamuksellisuuden mukaisesti (Finanssiala 2015).

On molempien osapuolten, asuntovelallisen ja pankin, edun mukaista, että asiakas voi suoriutua luoton takaisinmaksusta. Siksi olisikin hyvä tehdä asuntoluoton takaisinmaksussa järkeviä päätöksiä koskien lainasumman suuruutta ja laina-aikaa. Pankki ei anna liian suurta lainaa suhteessa hakijan tuloihin. (Liite 1.) Nykyään ei pääsääntöisesti enää saa lainaa yli 25 vuoden maksuajalla. Poikkeuksiakin on, jopa 35 tai 45 vuoden laina-aika, esimerkiksi uudiskohteisiin. Suositeltavaa on, että velallinen säästää samanaikaisesti esim. rahastoon, kun hän huolehtii lyhennyksistä (Liite 1). Näin hänellä on hätävara yllättäviä tapahtumia ja kuluja varten.

Mutta kaikesta huolimatta voi olla, että joudutaan perintätilanteeseen. Pankissa seurataan erääntyneitä lainoja tarkasti. Jos lyhennys jää maksamatta, ollaan velalliseen pikimmiten yhteydessä. Oikeudellinen perintä on viimeinen keino, jolla pankki voi hakea saamatta jäämiä maksujaan. Perinnästä koituu kuluja pankille, joten sitä yritetään välttää. Pankki laskee ja vertailee saataviensa määrään perinnän kustannuksiin. On myös selvitettävä, että onko velallisella varaa maksaa velkansa oikeudellisessa perinnässä tai ulosotossa. Perintätoimet maksavat ja niihin on sidottu paljon työvoimaa ja -aikaa. Oikeudellinen perintä kestää myös useimmiten kauan, ja koko sen ajan pankki joutuu odottamaan saataviaan. (Liite 2.) Siksi pankki eli velkoja voi käyttää suppeaa ulosottoa, jossa ulosmitataan omaisuutta, jota ei tarvitse realisoida eli muuttaa rahaksi.

Pankin perintätiimi huolehtii velan oikeudellisen perinnän prosessin toteuttamisesta. Usein asunto toimii luoton vakuutena. Useimmiten asunnon hankinta-arvo ei ole sen hankinta-arvo kokonaisuudessaan. Kaupungissa sijaitseva asunto saa pääsääntöisesti korkeamman vakuusarvon kuin asunto, joka on taajaman ulkopuolella (Niemi 2013, 280.) Perinnän kestäessä on huolehdittava siitä, että vakuus pysyy hyvässä kunnossa, jotta siitä saadaan mahdollisimman hyvä hinta sitä huutokaupattaessa. Joskus voi tulla eteen tilanne, jossa velallinen pyrkii tuhoamaan omaisuuttaan, kuten tämän opinnäytetyön haastatteluissa tuli ilmi. Syitä tähän voi ehkä olla turhautuminen ja pettymys tilanteeseen, johon nyt on jouduttu. Tunteet ottavat vallan, eikä ajatella rationaalisesti. Valitettavasti asiakkaan tilanne vain monimutkaistuu, jos asunto tai osa siitä tuhoutuu. (Liite 2.)

Pankin vastuu luotonantajana on suuri, sillä kaikilla asiakkailla ei ole riittävää taloudellista osaamista tai asiaan liittyvää laajaa ymmärrystä. Pankin tehtävä on avustaa asiakasta asunnon hankinnassa ja tuoda myös esiin siihen liittyviä riskejä. Pankilla on yhteiskunnallinen vastuu lainanmyöntäjänä ja sen on pidettävä huoli siitä, että lainanhakija ymmärtää, mihin hän on sitoutumassa. (Liite 1.)

Oikeudellisesta perinnästä kertyy erilaisia maksuja. Ulosottomaksuja ovat taulukko-, käsittely-, tilitys-, myynti-, täytäntöönpano- ja valvonnan myöhästymismaksu. Hakija eli velkoja

joutuu suorittamaan näistä suurimman osan. Ainoastaan taulukkomaksu peritään velallisuudelta velkakohtaisesti. (Ulosottolaitos 2021a.)

Suomessa ei muusta Euroopasta poiketen haeta heti maksuvaikeuksien takia häättöä. Häättöperusteita omistusasunnosta voivat kuitenkin olla maksamattomat yhtiövastikkeet sekä elämävieto, joka häiritsee muita, huoneiston kunnosta hoitamisen laiminlyönti ja se, että käyttää asuntoa sopimattomaan tarkoitukseen. (Mansikkamäki 2017.)

On myös usein tilanteita, kuten luvussa 7.2.1 on mainittu, joissa velkojalla on vaikeuksia saada lainan vakuutta myydyksi. Syitä tähän voivat olla asunnon huono tai huonontunut kunto sekä asunnon huono sijainti, jolloin kohde ei kiinnosta oikein ketään, vaikka pyydetty hinta olisi alhainenkin. (Liite 2.)

7.2.3 Viranomaistoiminta

Tällä hetkellä ulosottoviranomaiset ovat varsin työllistettyjä ja jonot ovat pitkiä. Perintään voi kulua aikaa yli vuosikin. Viranomaisten toimintaan ei pankki voi vaikuttaa nopeuttavasti muuten kuin olemalla tarvittaessa yhteydessä heihin ja kyselemällä tilannekatsausta. (Liite 2.)

Perinnässä on mahdollista käyttää myös hypoteekkituomiota, joka on poikkeustilanne ulosotossa. Tällöin kiinteistö ulosmitataan heti, ja velkojalla on kuusi kuukautta aikaa hakea kiinteistön myyntiä. (Minilex 2021b.)

8 Keinoja välttää oikeudellinen perintä

8.1 Velallinen

Asuntovelallista voi olla vaikea tavoittaa perintäasioissa. Hän ei vastaa puhelimeen eikä reagoi verkkopankkiviesteihin eikä kirjeisiin. Asuntoluottovelallinen ei siis valitettavasti usein reagoi kirjeperintään, vaan herää vasta oikeudellisen perinnän prosessin alkaessa.

Pankista ollaan velan erääntymisen jälkeen aktiivisesti yhteydessä asiakkaaseen, mutta jos hän heittäytyy kuolleeksi, ei asialle voi oikein mitään. Tällainen käyttäytyminen on hyvin inhimillistä, mutta aiheuttaa velalliselle ongelmia ja lisätyötä ja kustannuksia velkojalle.

Sopimusehtojen selventäminen ja stressitesti

Asuntoluoton myöntämisen prosessissa pankki tuo asiakkaalleen tiedoksi sopimusehdot. Tällöin on hyvä painottaa sitä, että mahdollisten maksuongelmien ilmaantuessa on heti otettava yhteydessä pankkiin. Näin pankki voi kertoa velalliselle toimimismahdollisuudet ja neuvoa, mitä kannattaisi tehdä. (Liite 1 & 2.) Velallista pitäisi myös kannustaa pankilta saamansa tiedon läpikäymiseen myös itsenäisesti, jotta hän varmasti ymmärtäisi, mihin hän asuntoluottosopimuksen myötä sitoutuu ja mitkä ovat hänen oikeutensa.

Pankeilla on sivuillaan stressitesti luotonhakijoille, jonka avulla voi selvittää alustavasti, että millaisen määrän luottoa voi maksimissaan saada sekä miten koron nouseminen vaikuttaisi lyhennyksen määrään. Ehkä tällaisen vastaavanlaisen testin tekeminen voitaisiin tehdä edellytykseksi tai ainakin sitä suositeltaisiin vahvasti, jotta voidaan edetä lainaneuvotteluihin. Testissä voi olla myös tieto-osio yleensäkin taloudenhoidosta ja niihin liittyen kysymyksiä. Ainakin nuorten kohdalla tästä voisi olla apua talousasioiden hahmottamisessa. Voihan olla, ettei koulussa tai kotona ole tarpeeksi painotettu oman talouden hallinnan merkitystä. Kuten jo aiemmin on tullut todettua, velallisen taloudellisen osaamisen ja ymmärryksen parantaminen hyödyttäisi kaikkia osapuolia. Kepin lisäksi voitaisiin ehkä käyttää myös jonkinlaista porkkanaa; vaikka luvata jokin pieni etuus vaivannäöstä.

Muiden luottojen vaikutus asuntoluoton maksamiseen

Pikavipit ovat yksi osa ongelmaa. Syitä, miksi pikavippejä otetaan, on monia. Sosiaalinen paine omistaa nykyajan laitteita ja uutuuksia voi ajaa varsinkin nuoren henkilön nostamaan pikavipin, koska hän ei ajattele asiaa pidemmälle, vaan elää hetkessä ja ajattelee takaisinmaksun kyllä hoituvan sitten joskus jollain tavalla, ehkä jopa uudella pikavipillä. Voi myös olla, että asuntovelallinen ottaa kulutusluoton esimerkiksi rahoittaakseen lomamatkan tai auton korjaamisen. Kulutusluotossa korko on pienempi kuin pikavipissä. Myös tilanteessa, kun pankki ei enää suostu lainaamaan rahaa velalliselle, turvautuu velallinen pikavippeihin.

Pikavippiyhtiöt vievät saatavansa nopeasti, nopeammin kuin pankki, perintään perintäyhtiöiden kautta. Kun maksettavana on erääntynyt pikavippi kuluineen, jää aina vain vähemmän varaa maksaa asuntolainaa. Siksi pikavippien vaaroista tiedottaminen olisi tärkeää.

8.2 Velkoja

Velkoja eli pankki on velvollinen hoitamaan asiakassuhteensa huolellisesti ja varmistamaan, että asiakas ymmärtää, mihin hän on velvoitettu sopimuksen myötä. Silti maksun erääntyminen usein aiheuttaa sen, että asiakas lamaantuu. Häntä ei tavoita, jotta voitaisiin antaa neuvoja ja pyytää tapaamiseen pankille. Häpeä estää häntä toimimasta järkevästi. (Liite 2.)

Pankissa käydään keskusteluja asiakkaan tilanteesta. Pyrkimyksenä on löytää toimiva ratkaisu molempien osapuolen kannalta. Olisi tärkeää päästä neuvottelutilanteeseen ja saada jokin ratkaisu tai etenemiskeino tilanteeseen. (Liite 2.)

8.2.1 Asiakkaan maksukyvyyn arviointi

Ehkä tähän voitaisiin keksiä toimivia ratkaisuja jo ennen kuin joudutaan perintätilanteeseen. Asuntoluoton myöntämiseen vaikuttavista tekijöistä tärkeimpiä ovat asiakkaan maksukyky ja maksukäyttäytyminen. Näillä pyritään varmistamaan se, että asiakas pystyy selviytymään lainanhoitoon liittyvistä kustannuksista. (Liite 1.)

Pankeilla on käytössä asuntoluottoasiakkaiden stressitesti, jolla testataan sitä, miten asiakas selviäisi lainanmaksutilanteesta, kun korot nousevat. Lasku voidaan tehdä esimerkiksi kuuden prosentin kokonaiskorolla. Luvut vaihtelevat eri pankkien kesken.

8.2.2 Asiakassuhde ja tiedottaminen eri vaihtoehtoista lainaan liittyen

Jotta perintäprosessi onnistuisi, tarvitaan selkeää ja tehokasta viestintää niin pankin ja asiakkaan kuin pankin ja viranomaisten välillä (Liite 2). Ammattitaitoinen, osaava ja ystävällinen henkilökunta on avainasemassa yhteyksien luomisessa ja ylläpidossa. Reagoimalla aikaisessa vaiheessa maksuvaikeuksiin pankki voi yhteydenotoillaan välttää perintätilanteeseen joutumisen.

Pankilla on omat laskutapansa riskiensä kartoittamiseen, mutta kaikkea ei voi hyvällä suunnittelullakaan ennakoida. Asiakassuhteen alussa tulee luoda luottamukselliset ja hyvät välit asiakkaaseen ja kertoa tälle selkeästi, että vaikeuksien yllättäessä ei tule yrittää selvittää niistä hampaat irvessä yksin, vaan rohkeasti olla ajoissa yhteydessä pankkiin. Valitettavan usein tässä tilanteessa turvaudutaan kuitenkin pikavippeihin, ja sitten kierre on valmis.

Kasvojen menettämisen pelko ja yksin pärjäämisen paine tuntuvat suomalaisessa kulttuurissa istuvan syvällä.

Jotta asuntolainan ei päätyisi oikeudelliseen perintään asti, on jo luotonmyöntämisen kohdalla toimittava harkitsevasti ja aikaisemmista tapauksista oppia ottaen. Pankin perintätietämisillä on paljon tietoa asiakkaista, ja tämä tieto on hyödynnettävä lainanmyöntämisessä. (Liite 2.) Koska lainanmyöntämisestä vastaavat eri henkilöt kuin perinnästä, on pidettävä huoli siitä, että yhteydenpito ja tiedonvaihto heidän välillään toimii. On kuitenkin muistettava, että asiakkaan tietosuojasta on huolehdittava. Tietosuoja-asetuksen 2016/679 (artiklat 5, 24, 25, ja 32) ja tietosuojalain 1050/2018 mukaan yritysten, tässä tapauksessa pankin, on oltava erityisen tarkkana käsitellessään asiakas- ja luottotietoja. Vain välttämättömät tiedot voidaan kerätä. Tietoja saavat käsitellä vain ne henkilöt, joiden katsotaan olevan kytköksissä kyseessä olevaan asiaan. Tiedot tulee myös hävittää tai anonymisoida, kun niitä ei enää käytetä tai ne ovat tarpeettomia.

Pankki käyttää asiakkaiden henkilötietoja mm. riskien arvioimiseen, suoramarkkinointiin sekä erilaisten palveluiden kohdentamiseen asiakkailleen. Pankki profiloi asiakkaansa, jotta se voi määritellä riskinsietokykynsä ja tehdä luottopäätöksiä. Haasteeksi profiloinnissa muodostunee tietojen päivittäminen. Jos esimerkiksi maksuhäiriömerkintöjen säilytysaika lyhenee kuukauteen, pankki ei enää saa tietoa asiakkaan aikaisemmista maksuvaikeuksista.

Suomen Pankki haluaisi ottaa käyttöön velkakaton, joka on sidottu bruttopalkan määrään. Tällä pyritään siis estämään ylivelkaantumista. Ei haluta myöntää liian suuria luottoja liian pitkällä ja tiukalla takaisinmaksusopimuksella. On kuitenkin muistettava, että tulevaisuutta on vaikea ennakoida tarkasti. Yllättävät vastoinkäymiset, kuten avioero, puolison menehtyminen tai työttömäksi jääminen voivat ajaa taloudelliseen ahdinkoon varsin nopeastikin. Pankki pyrkii aina muistuttamaan asiakasta erilaisista vakuutus tuotteistaan ja painottaa samanaikaisen säästämisen tärkeyttä. (Liite 1.)

Ehkä luotonmyöntötilanteessa pankki voisi tuoda vielä painotetummin esille, mitä seuraa, jos asiakas ei reagoi kirjeperintään. Ystävällinen, jämäkkä ja asiantunteva palvelu on pankin tavoitteena. Luottoprosessin tärkein vaihe onkin keskustelu asiakkaan kanssa tämän taloudesta sekä hänen suunnittelemaansa hankinnasta.

Tärkeimmäksi kohdaksi perintäprosessissa näyttäisi muodostuvan aika ennen kuin laina on irtisanottu (Liite 2). Lainan irtisanominen tapahtuu aikaisintaan kaksi kuukautta alkuperäisestä eräpäivästä, jolloin siis luotonantaja voi ilmoittaa luottorekisteriin sopimuksen rikkomisesta. Asiakas olisi saatava heräteltyä tilanteen vakavuuteen ajoissa ja tuotava hänet neuvottelemaan jatkosta yhdessä pankin yhteyshenkilöiden kanssa. Kun laina on

irtisanottu, ei maksuehdoista enää voi neuvotella. Pankin henkilökunnalla on kokemuksen tuomaa taitoa ja näkemystä auttaa selvittämään tilannetta eli mistä asiakkaan rahavirrat muodostuvat, mihin rahaa kuluu ja mitä tilanteessa ennen lainan irtisanomista kannattaisi tehdä.

Aikaisemmista perintätilanteista oppiminen ja kehittyminen on tärkeää, jotta voitaisiin välttää virheitä tulevaisuudessa. Kysymykseen siitä, miten yhteydenpito lainan myöntäjien ja perinnän välillä toimii, saatiin haastatelluilta hiukan erilaisia vastauksia. Eri perintätilanteista otetaan oppia ja pyritään jatkossa välttämään tekemästä samoja virheitä ja tiedostamaan yleisimmät riskit. Asiakkaalle tulee antaa mahdollisuus hoitaa asiansa ja tehdä sopimuksia, mutta sitten kun sopimusta ei noudateta, eikä asiat mene niin kuin on sovittu, olisi toimittava tehokkaasti ja laitettava asiat eteenpäin eli tehtävä päätös perinnän aloittamisesta. Turha asioiden vatvominen ei auta ketään. Toisaalta jos perintä ja mahdollinen asunnon myyminen hoituisivat vaikka kuukaudessa, olisi se asiakkaalle varmaan aikamoinen shokki. Siksi on ehkä parempi, että asiakkaalla on pidempi aika sulatella asioita ja tajuta asian vakavuus. Samalla hän mahdollisesti pystyisi tekemään toimia, ettei velka menisi ulosottoon asti. (Liite 2.)

8.2.3 Luottotappioiden ennakointi

Pankki varautuu luottotappioihin varaamalla niihin rahaa aina myöntäessään uusia lainoja. Pankki odotetun tuottonsa pääoman tuotto- tai sidotun pääoman tuotto -mittarilla. Näillä tunnusluvulla saadaan hyvin jälkikäteen selville, miten on onnistuttu.

Jotta ei syntyisi järjestämättömiä lainoja, pankki ei myönnä asiakkaalle lainaa liian helposti, liian pitkällä laina-ajalla, liian suurella riskillä tai jos huomataan, että laina ei ole sopiva asiakkaalle. Jos käy niin, että laina on jo myönnetty, niin voidaan tehdä lyhytaikaisia helpotuksia kuten lyhennysvapaa tai kuukausierän pienentäminen, siksi aikaa, että asiakas saa taloutensa kuntoon. Covid-19-epidemiolla ei ole ollut merkitystä lainojen määrien lisääntymiseen, koska asiakkaille on myönnetty lyhennysvapaita. Koska korot ovat tällä hetkellä alhaalla, pystyvät asiakkaat hoitamaan velvoitteensa. Jos pandemia jatkuu vielä 2–3 vuotta ja työttömyystilanne pahenee, voi sillä olla merkitystä järjestämättömien lainojen määrään, asuntojen myyntiin sekä hintoihin. (Liite 1.)

Jos ja kun velallinen todetaan varattomaksi, voidaan velka siirtää passiivirekisteriin kahdeksi vuodeksi. Valitettavasti velallisen taloudellinen tilanne ei usein näin taloudellisesti haastavina aikoina muutu paremmaksi. Pankki voi sitten miettiä, miten toimia seuraavaksi, eli uudistaako hakemusta. Pankilla on periaatteessa viisitoista vuotta aikaa tämän

perintäprosessin pyörittämiseen. Jälkiperinnän kautta velkoja on kuitenkin äärimmäisen vaikea saada takaisin. (Liite 2.)

8.2.4 Positiivinen luottorekisteri ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentyminen

On mahdollista, että parin vuoden sisällä otetaan käyttöön positiivinen luottorekisteri sekä lyhennetään maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikaa. Positiivisen luottorekisterin käyttöönottoon tulevina vuosina liittyy eriäviä mielipiteitä haastatelluilta henkilöiltä. Tämä rekisteri siis mahdollistaisi sen, että luotonantaja voisi reaaliaikaisesti saada tietoonsa luotonhakijan tulotiedot ja lainamäärät. Tämä voisi helpottaa luottokelpoisuuden arviointia. Se voisi myös vähentää ylivelkaantumisen riskiä. Haastatelluista yksi kertoi olevansa ehdottomasti positiivisen luottorekisterin kannattaja. Hän ihmetteli, miksei se ole jo käytössä. Toiset kaksi haastateltavaa olivat kriittisempiä asian suhteen. Nuoret voivat tehdä virheitä ja saada maksuhäiriömerkinnän liian helposti. Muut voivat sitten päästä omalla positiivisella rekisterillään heidän ohi. Pitäisi olla jokin muu tapa osoittaa olevansa hyvä luotonmaksaja. Pankkihan joutuu joka tapauksessa tekemään luottoanalyysin tarkasti. Vasta käytäntö kuitenkin näyttää, miten positiivinen luottorekisteri toimii, jos se otetaan käyttöön parin vuoden päästä kuten on suunniteltu. (Liite 2.)

Maksuhäiriömerkintöjen säilytysajan lyhentäminen huolettaa, koska aikaisemmin maksuhäiriömerkintä on toiminut eräänlaisena pelotteena ja ajanut ihmisiä hoitamaan asiansa mahdollisimman hyvin. Maksuhäiriömerkintöjen poistaminen voi vaikuttaa yleiseen maksu-moraaliin ja ikään kuin rohkaista siihen suuntaan, että asioitaan ei tarvitse hoitaa. Voi olla, että tällainen lieventäminen voi jopa lisätä maksuhäiriöitä potentiaalisesti. Tämäkin asia selviää vasta sitten, kun maksuhäiriömerkintöjen säilytysajan lyhentäminen on käytössä. (Liite 2.)

Positiivinen luottotietorekisteri kuitenkin vaikuttaisi epäsuorasti maksuhäiriömerkintöihin ja myös korkokattoon. Kun käytössä olisi enemmän luottotietoja kuin ennen, maksuhäiriömerkinnän saamisen todennäköisyys pienenesi. Toisaalta, jos ja kun merkintäaika lyhenisi, niin rekisterin käyttökelpoisuus myös vähenisi. Kulutusluottojen korkokattoa voitaisiin nostaa maltillisesti, kun luottoa myönnettäisiin helpommin pienituloisille, jotka ovat velkaantuneet maltillisesti. Kaiken kaikkiaan positiivinen luottorekisteri helpottaisi luotonantajan riskienhallintaa. Rekisterin käyttöönotto ja ylläpito toisivat lisäkustannuksia pankille, erityisesti jos sillä on paljon asiakkaita ja jos se tarjoaa pieniä luottoja. (Valtioneuvosto 2021.)

9 Oikeudellisen perinnän tehostamiskeinoja

On toivottavaa kaikkien osapuolten kannalta, että asuntoluotto ei päädy oikeudelliseen perintään. Kuten aikaisemmassa luvussa on kerrottu, paras keino välttää oikeudellinen perintä on jo asiakassuhteen alussa tehty asiakaskartoitus sekä säännöllinen yhteydenpito asiakkaaseen ja tietojen päivittäminen aina tarvittaessa. Tämä vaatii yhteistyötä luotonannon ja perinnän välillä.

Kun pankissa huomataan, että asiakkaalla on maksuvaikeuksia, häntä ei tavoiteta ja kaikki vapaaehtoisen perinnän keinot on käytetty, on turhia viivyttämättä siirrettävä asia perintätiimiläisille, jotka sitten voivat aloittaa oikeudellisen perinnän. Luoton irtisanominen on iso päätös. Luotoista vastaavat käyvät keskusteluja keskenään, miten asiassa tulisi edetä. Jos kyseessä on tuttu, vanha asiakas, joka on aikaisemmin hoitanut asiansa ajallaan ja sääntilleen, voi päätöksen tekeminen tuntua vaikealta. Voihan olla, että päätöksen myötä menetetään asiakas. Mitä pidemmälle päätöksen tekoa siirretään, sitä kauemmaksi väistämätön tosiasia siirtyy. Tunteille ei saa antaa liikaa tilaa, mutta silti on toimittava tahdikkaasti. Asianosaisilta henkilökunnan jäseniltä vaaditaan jämäkkää, asiallista ja asiantuntevaa viestintää perintätilanteissa.

Kun sitten päädytään oikeudelliseen perintään, vuorovaikutuksen tärkeys korostuu. Mitä aktiivisempi pankkilakimies on pitämään yhteyttä ulosottoviranomaisiin, sitä parempi on lopputulos. Käytännössä pankkilakimiehellä on palaverreja eri alueiden ulosottoviranomaisten kanssa viikoittain. Niissä selvitetään, mikä tilanne on ulosotoissa ja onko tullut tarjouksia myynnissä olevista kohteista. Pankilla eli velkojalla on hyvät ja tiiviit suhteet ulosottoviranomaisiin. Työnjako pankin ja ulosoton kanssa on selkeä. Pankki ei kuitenkaan pysty hoputtamaan viranomaisen toimintaa. (Liite 2.) Tällä hetkellä ulosotossa on jonoa. Käsittelyajat venyvät pitkiksi. Kestää pankin kannalta liian kauan ennen kuin kaikki oikeudellisen perinnän vaiheet on tehty loppuun saakka. Tämä maksaa rahaa ja sitoo työvoimaa. Vaihtoehtoksi pankille jää siis tiivis yhteydenpito ulosottoviranomaisiin ja tarvittaessa tilanneraportin pyytäminen. Ehkä tarvittavien lisäkäsien palkkaaminen ulosottoon toisi tehokkuutta perintäprosessiin ja lyhentäisi sen kestoja.

Asuntoluottojen perinnässä lainsäädäntö on heikomman, eli velallisen puolella. Tämä näkyy tämän opinnäytetyön luvussa 3 esitellyissä säädöksissä, kuten esimerkiksi Kuluttajansuojalain lakipykälissä. Luotonantajalla on myös monia velvollisuuksia luotonsaajaa kohtaan, kuten luvussa 4.3. on esitelty. Ehkä näistä velvoitteista esimerkiksi asiakkaan tiedottamista lainan ehdoista voisi jotenkin tehostaa. Pankit käyvät lainaneuvotteluissa lainan ehdot toki läpi asiakkaan kanssa, mutta ehkä jotenkin voitaisiin vielä varmistaa, että asiat on ymmärretty.

Kun sitten päädytään oikeudelliseen perintään, asiat, joita voidaan vielä tehdä pankin puolesta ovat tehokas asiakkaan tavoittaminen ja hänen informoimisensa tilanteestaan sekä jäljellä olevien toimintavaihtoehtojen selvittäminen asiakkaalle.

Asunnon arvon säilyttäminen on tärkeää, varsinkin jos se toimii luoton vakuutena. Asunnon kunnosta olisi siis huolehdittava, jottei tapahtuisi arvonalenemista. Pelkkä hyvä sijainti ei auta säilyttämään asuntojen arvoa, vaan koteja tulisi huoltaa järjestelmällisesti. Nykyään on tullut esille tapauksia, joissa uusi kotia ei ole hoidettu ja sen kunto on huonontunut lyhyessä ajassa. Ongelmat asunnon kunnan romahtamisessa liittyvät osaltaan välinpitämättömyyteen ja myös osaamattomuuteen. Esimerkiksi tupakoidaan sisällä ja toimitaan siten, että huoneistojen pinnat, kodinkoneet ja kiinteät kalusteet kärsivät, eikä korjata havaittuja virheitä, kuten vesivahinkoja, ajallaan. Tämä arvonaleneminen aiheuttaa ongelmia pankille, koska asuntojen vakuusarvo pienenee. Pankit ehdottavatkin välitarkastuksia kiinteistön arvolle 5–10 vuoden välein. Samalla pankki voisi keskustella asiakkaansa kanssa tämän asumistilanteesta, mahdollisesta lisävakuuden määrästä ja lainaehtoista. Tämä vähentäisi pankkien luottotappioriskejä. Asunnon huoltaminen säännöllisesti on kaikkien osapuolten etu. Asunnon omistaja voi saada remonttiin kotitalousvähennystä verottajalta. Kotitalousvähennyksen hyödyntäminen auttaisi asunnon omistajaa merkittävästi, jopa tuhansia euroja, asunnon säännöllisessä huollossa. (Kuparinen 2021.)

10 Yhteenveto ja pohdinta

Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli tutkia tapaustutkimuksena asuntoluottojen oikeudellisen perinnän ongelmia ja haasteita velkojan näkökulmasta. Kokonaiskuvan saamiseksi on koko perintäprosessi käsitelty lyhyesti. Myös oikeudellista perintää edeltävän vapaaehtoisen perinnän vaiheet ja haasteet on esitelty lyhyesti. Empiirisen osan haastatteluissa keskusteltiin erään pankin neljän niin luotonannosta kuin perinnästä vastaavien henkilöiden kanssa.

Tutkimuksen lähteinä käytettiin asuntoluottoihin ja perintään liittyviä lakeja ja säädöksiä. Näistä tärkeimpiä on Kuluttajalainsäädäntö 38/1978 ja varsinkin sen 7 luku ja luku 7 a, joissa käsitellään luoton koron enimmäismäärää, luotonantajan tiedonantamisvastuuta kuluttajalle siitä, miten maksuvaikeudet voidaan välttää sekä kuinka hoitaa maksuvaikeustilanteet, sekä luottokelpoisuuden arviointia ja luotonannon riskienhallintaa. Muita keskeisiä lakeja ovat Velkakirjalaki 622/1947, Laki saatavien perinnästä 513/1999, Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä 57/1993 ja Ulosottoakaari 705/2007. Lisäksi työssä käsiteltiin Asuntoluottodirektiiviä 2014/17/EU ja mahdollisesti Suomessa käyttöön otettavaa velkakattoa, positiivista luottorekisteriä ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentämistä.

Tärkeimmäksi kirjalähteeksi muodostui Niemen (2013) Asuntoluotto Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit -kirja. Tämän lähteen avulla opinnäytetyössä on käsitelty pääpiirteittäin luotonhakijan ja luotonantajan oikeuksia ja velvollisuuksia. Asiakasvalintaa ja asiakassuhdetta pohtiessa Lehtosen (ym. 2020) teos Perintä ja luotonhallinta oli keskeisenä apuna. Lisäksi ajankohtaista tietoa asuntoluotoista saatiin erilaisista artikkeleista, varsinkin Taloussanomista ja muista nettilähteistä.

Tutkimuskysymyksiä tässä opinnäytetyössä oli kolme. Ne olivat seuraavat: 1. Mitkä ovat pankin suurimmat haasteet asuntoluottojen oikeudellisessa perinnässä? 2. Miten pankki voi tehostaa oikeudellista asuntoluottojen perintää? 3. Miten pankki voi jo varhaisessa vaiheessa luotonannossa välttää järjestämättömien lainojen syntymisen ja oikeudellisen perinnän?

Vastaus ensimmäiseen kysymykseen liittyen oikeudellisen perinnän haasteisiin muodostui asiakkaan tavoittamisen vaikeudesta maksuongelmien ilmaantuessa. Valitettavan usein vaikeuksien ilmaannuttua velallinen tekeytyy tavoittamattomaksi eikä ota yhteyttä pankkiin, toisin kuin häntä on pankissa lainaa myönnettäessä ohjeistettu tekemään. Olisi sekä velallisen että velkojan etu, ettei tilanne pääsisi etenemään luoton irtisanomiseen ja oikeudelliseen perintään asti. Luoton irtisanomisen myötä laaditaan haastehakemus käräjäoikeuteen ja velallinen saa maksuhäiriömerkinnän, joka vaikeuttaa mm. uuden lainan tai vaikka vuokra-asunnon saamista. Oikeudellinen perintä aiheuttaa pankille lisätyötä ja

lisäkustannuksia. Oikeudellinen perintä myös kestää yleensä pitkään, jopa yli vuoden, jonka aikana pankki joutuu odottamaan saamisiaan velalliselta. Perinnän viranomaistoiminta on myös ruuhkautunut.

Yksi iso ongelma oikeudellisessa perinnässä ovat huonot vakuudet. Usein asunto, jossa velallinen asuu, on vakuutena. Voi olla, että asunnon kunnosta ei pidetä huolta, joten sen vakuusarvo laskee. Eräässä tässä opinnäytetyössä viitatussa artikkelissa (Kuparinen 2021) olikin asiaan liittyen esitetty pankkien toivomus vakuusarvon säännöllisestä päivittämisestä. Samalla voitaisiin keskustella asiakkaan kanssa muutenkin lainasta ja päivittää asiakastiedot. Asunnon vakuusarvoon vaikuttaa paljon myös asunnon sijainti. Suuremmissa kaupungeissa arvo säilyy, mutta niiden ulkopuolella se useimmiten pienenee. On asuntoja, joita ei saada vakuutta realisoitaessa myydyksi pilkkahinnallakaan.

Jotta voitaisiin välttää oikeudellinen perintä, on velalliselle selvitettävä lainan ehdot ja painotettava sitä, että maksuvaikeuksien yllättäessä on otettava pikaisesti yhteyttä pankkiin. Pankilla on tiedonantovelvollisuus lainaehdoista velalliselle ja pankin tulee varmistaa, että asiakas ymmärtää, mihin hän on sitoutumassa. Asiakas on kuitenkin loppujen lopuksi itse vastuussa lainastaan ja siitä, että hän noudattaa lainaehtoja. Stressitestin tekeminen ennen lainanmyöntöä voisi olla edellytys lainalle. Ehkä jonkinlainen pieni etuus testiin osallistujalle voisi kannustaa testin tekemiseen. Pikavippien vaaroista olisi myös hyvä käydä keskustelua, varsinkin nuorten aikuisten kanssa.

Vastaus kolmanteen tutkimuskysymykseen eli siihen, miten pankki voisi jo varhaisessa vaiheessa välttää järjestämättömien lainojen syntymisen ja oikeudellisen perinnän liittyä tilanteeseen, kun asiakassuhdetta luodaan ja kun tietoja päivitetään. Pankin tulee tehdä asiakkaansa maksukyvyyn arviointi huolellisesti. Asiakkaan tilanteen muuttuessa on tiedot päivitettävä. Jos maksuhäiriömerkintöjen säilytysaika lyhenee kuukauteen, voi se aiheuttaa vaikeuksia tietojen päivittämiseen. Tulevaisuutta on mahdotonta ennustaa, sillä elämässä voi tulla eteen yllättäviä asioita, kuten sairastuminen tai työttömäksi jääminen. Pankki varautuu luottotappioihin varaamalla rahaa niitä varten. Asiakasta muistutetaan myös lainoihin liittyvistä vakuutustuotteista ja asiakasta kehoitetaan samanaikaisesti lainanmaksun ohella säästämään rahaa yllättäviä menoja varten. Asiakassuhteen hyvä hoitaminen ja keskusteluyhteyden ylläpitäminen ovat oleellisen tärkeitä keinoja välttää oikeudellinen perintä.

Velkakaton käyttöönottoaminen eli velan määrän sitominen asiakkaan bruttopalkan määrään olisi keino välttää ylivelkaantumista. Pankki joutuukin lainaa myöntäessään miettimään, miten paljon riskiä se voi ottaa. Kilpailu asiakkaista on kova, joten riskejä joudutaan ottamaan. Positiivinen luottorekisteri puolestaan jakoi haastateltujen mielipiteitä. Toisten mielestä se olisi hyvä apukeino luottoanalyysin tekemisessä. Toisaalta varsinkin nuoret voivat

tietämättömyyttään ja kokemattomuuttaan tehdä virheitä taloudenhoidossaan Olisi kohtuutonta rangaista heitä siitä ja antaa muiden hyötyä heidän kustannuksellaan.

Vastaus toiseen tutkimuskysymykseen eli oikeudellisen perinnän tehostamiskeinoihin käsitellään tässä opinnäytetyössä viimeiseksi. Kun siis päädytään oikeudelliseen perintään, tehostamiskeinoksi näyttäisi jäävän asiakkaan tiedottamisen parantaminen ja tiivis yhteistyö viranomaisten kanssa. Vakuutena toimivan asunnon kunnosta olisi myös huolehdittava, jotta pankki saa siitä mahdollisimman hyvän hinnan. Aikaisemmista perintätapauksista tulee ottaa oppia ja hyödyntää saatu tieto niin lainanmyöntämisessä kuin perinnässäkin.

Keskisimmäksi tulokseksi tässä opinnäytetyössä muodostui siis edellä esitelty tieto oikeudellisen perinnän haasteista, pohdinta miten oikeudellinen perintä voitaisiin välttää sekä esittely oikeudellisen perinnän tehostamiskeinoista. Jokaiseen tämän opinnäytetyön tutkimuskysymykseen löytyi hyvin tietoa ja niiden avulla saatiin uutta tietoa asuntoluotoista ja perinnästä.

Asuntoluottojen määrä näyttäisi kasvavan tasaisesti. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousevat voimakkaasti. Etätyöskentelyn lisääntyminen voi myös aiheuttaa muuttoliikettä pois isoimmista kaupungeista. Pankit kilpailevat näistä asiakkaista. Asuntojen kysyntä on myös lisääntynyt pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Esimerkiksi Kaakkois-Suomessa hyväkuntoisille myytävillä asunnoille olisi paljon kysyntää.

Opinnäytetyön tuloksia voidaan yleistää osittain. Syy tähän on, että eri pankkialueilla ja eri pankeilla on omat käytänteensä asuntoluottojen suhteen. Myös eri alueiden asiakkailla on erilaiset taloudelliset taustat sekä erilaiset toivomukset ja vaatimukset hankittavan asunnon suhteen, mutta saadut tulokset ovat suuntaa antavia. Nykyiset ja tulevat Suomen lait ja säädökset koskevat koko maata. Kaikkien pankkien on noudatettava niitä. Tämän tutkimuksen otanta eli neljä haastattelua oli pieni, mutta riittävä tälle opinnäytetyölle.

Mielenkiintoisia jatkotutkimusaiheita olisivat pankin asiakasvalinnan tutkiminen sekä perinnän tutkiminen tarkemmin. Jos käytössä olisivat esimerkiksi pankin oman Intran tietovarastot, voisi näin tehdäkin. Tiedot asiakkaista ja heidän asuntoluotoistaan kuuluvat yrityssalaisuuden ja tietosuojan piiriin, joten ymmärrettävästä syystä siihen tarvittaisiin erikoislupa. Tässä opinnäytetyössä oikeudellista perintää käsiteltiin yleisellä tasolla. Mielenkiintoista olisi myös tutkia, miten velkakatto, positiivinen luottorekisteri ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen muutos voimaan astuessaan ja jonkin aikaa käytössä ollessaan vaikuttavat asuntoluottoihin.

Lähteet

Anttila, P. 2014. Tutkimisen taito ja tiedon hankinta. Viitattu 24.8.2021. Saatavissa <https://metodix.fi/2014/05/17/anttila-pirkko-tutkimisen-taito-ja-tiedon-hankinta/#7.4.1%20Abduktiivinen%20p%C3%A4%C3%A4ttely>

Asuntojen hinnat. 2021. Toteutuneet asuntokaupat – Lappeenranta. Viitattu 8.6.2021. Saatavissa <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/lappeenranta>

Asuntoluottodirektiivi 2014/17/EU. Saatavissa

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017&from=FI>

Aunola V. 2021. Viisas raha. Kiinteistövälittäjien asuntomarkkinaennuste alkuvuodelle: lisää kasvua vanhojen asuntojen kauppaan. Viitattu 15.6.2021. Saatavissa <https://viisas-raha.fi/Markkinat/Kiinteist%C3%B6v%C3%A4litt%C3%A4jien-asuntomarkkinaennuste-alkuvuodelle-lis%C3%A4%C3%A4-kasvua-vanhojen-asuntojen-kauppaan>

Axactor. 2021. Perinnän vaiheet. Viitattu 15.9.2021. Saatavissa <https://www.axactor.com/fi/artikkelit/perinnan-vaiheet>

Bamberg J., Jokinen P & Laine M. 2007 & 2015. Teoksessa Laine M., Bamberg J. & Jokinen P. (toim.) Tapaustutkimuksen taito. Helsinki: Gaudeamus.

Euro ja talous. 2021. Velkakatto ja asuntolainojen pituusrajoitus tarvitaan patoamaan rahoitusvakausriskejä. Euro ja talous 1/2021. Viitattu 16.6.2021. Saatavissa <https://www.euroja-talous.fi/fi/2021/1/velkakatto-ja-asuntolainojen-pituusrajoitus-tarvitaan-patoamaan-rahoitusvakausriskeja/>

Euroopan keskuspankki. 2016. Mitä ovat järjestämättömät saamiset? Viitattu 26.4.2021. Saatavissa <https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.fi.html>

Euroopan komissio. 2020. Koronavirustoimet: järjestämättömien lainojen käsittelemisellä autetaan pankkeja tukemaan EU:n kotitalouksia ja yrityksiä. Viitattu 26.4. 2021. Saatavissa https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fi/ip_20_2375

Finanssiala. 2015. Hyvä pankkitapa. Viitattu 3.6.2021. Saatavissa <https://www.finanssiala.fi/julkaisut/hyva-pankkitapa/>

HE 77/2016. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta, asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi. Viitattu 29.7.2021. Saatavissa <https://www.edilex.fi/he/20160077>

Intrum. 2021. Mitä tapahtuu, jos lasku jää maksamatta? Viitattu 15.9.2021. Saatavissa <https://www.intrum.fi/fi/asiakaspalvelu/vinkit-ja-neuvot/perinnan-vaiheet/>

Kananen J. 2013. Case-tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylä: Suomen Yliopistopaino Oy.

Korkolaki 633/1982. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1982/19820633>

Kuluttajansuojalaki 38/1978. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038#V9>

Kuluttajavirasto. 2012. Tietoa velkojen järjestelystä ja velkajärjestelystä. Viitattu 4.8.2021. Saatavissa https://www.kkv.fi/globalassets/kkv-suomi/julkaisut/talousoppaat/tietoa_velkojen_jarjestelysta_ja_velkajarjestelysta.pdf

Kuparinen J. 2021. Moni "asuu kotinsa pilalle" – pankit ehdottavat lainaan sidottuja välitarkastuksia 5–10 vuoden välein. Iltasanomat / Taloussanomat 13.7.2021. Viitattu 28.7.2021. Saatavissa <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000008080665.html>

Lainaja 2021. Luottoanalyysi ja lainojen luokitukset. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.lainaja.fi/sijoita/luottoanalyysi-hakemusten-luokittelu.html>

Laki saatavien perinnästä 513/1999.

Saatavissa <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990513>

Laki yksityishenkilön velkajärjestelyistä 57/1993.

Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930057>

Lehtonen, Y. ym. 2020. Perintä ja luotonhallinta. Helsinki: Talentum.

Lindström, J. 2014. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. Helsinki: Talentum Media.

Mansikkamäki M. 2017. Näillä perusteilla asukkaan voi häätää omistusasunnosta – Lakimies: "7–8 tunnin päivittäinen flyygelin soitto kuutena päivänä viikossa oli liikaa". Aamulehti. Viitattu 5.8.2021. Saatavissa <https://www.aamulehti.fi/uutiset/art-2000007285691.html>

Merikarvia-lehti. 2021. Mitä luottokelpoisuus tarkoittaa? 5 yleisintä lainahakemuksen hylkäysperustetta. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.merikarvialehti.fi/mainos/art-2000006785719.html>

Minilex. 2021a. Lainan irtisanominen pankin toimesta. Viitattu 2.6.2021. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/lainan-irtisanominen-pankin-toimesta>

Minilex. 2021b. Omaisuuden myynti ulosotossa. Viitattu 4.6.2021. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/omaisuuden-myynti-ulosotossa>

Minilex. 2021c. Velkojan oikeudet. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.minilex.fi/q/velkojan-oikeudet>

Niemi, M. 2013. Asuntoluotto. Osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Oikeustoimilaki eli Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929. Saatavissa <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>

Okkonen, K. 2021. Asiakkaita houkuttelevat pankit joustavat nyt lainojen vakuuksista – ”Leikitään vaarallisilla asioilla”. Taloussanomat. Viitattu 5.8.2021. Saatavissa <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000007851642.html>

Perintäprosessi. 2021. Perintäprosessi – Miten perintä etenee? Viitattu 29.4.2021. Saatavissa <https://perintaritari.com/perintaprosessi/>

Poppankki. 2021. Lainan vakuudet – mitä ne ovat ja miksi niitä tarvitaan? Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.poppankki.fi/kurikan-osuuspankki/blogi/mika-on-vakuus-mika-kelpaa-vakuudeksi-ja-mihin-vakuuksia-tarvitaan>

Ranta, E. 2020. Asunnonostajien lainarajoituksesta alkamassa ankara vääntö – kiinteistönvälittäjät väläyttivät vakavasta seurauksesta. Ilta-Sanomat / Taloussanomat 8.1.2020. Viitattu 29.7.2021. Saatavissa <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000006365308.html>

Suomen Pankki. 2021. Suomen rahalaitosten uudet euromääräiset asuntolainasopimukset. Viitattu 8.8.2021. Saatavissa https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainat_uudet_sopimukset_chrt_fi/

Talous- ja velkaneuvonta. 2021. Velkajärjestelyn edellytykset ja esteet. Viitattu 3.8.2021. Saatavissa <https://oikeus.fi/talousjavelkaneuvonta/fi/index/pysaytavelkaantuminen/velkajarjestely/edellytyksetjaesteet.html>

Tieteen termipankki. 2021. Viitattu 14.6.2021. Saatavissa https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:tiedonantovelvollisuus_sopimusoikeudessa

Tilastokeskus. 2021a. Käsitteet. Asuntoluotto. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.stat.fi/meta/kas/asuntoluotot.html>

Tilastokeskus. 2021b. Käsitteet. Järjestämätön saaminen. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa https://www.stat.fi/meta/kas/jarjestamaton_s.html

Tilastokeskus. 2021. Kotitalouksien nostamat uudet asuntolainat. Suomen rahalaitoksista nostetut uudet asuntolainat. Viitattu 15.6.2021. Lähde Suomen Pankki. Saatavissa https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_rahaitusmarkkinat.html

Ulosottokaari 705/2007. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070705>

Ulosottolaitos. 2020a. Tietoa ulosotosta. Tietoa velkojalle. Passiivirekisteri. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/tietoavelkojalle.html>

Ulosottolaitos. 2020b. Tietoa ulosotosta. Tietoa velkojalle. Suppea ulosotto. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/tietoavelkojalle.html>

Ulosottolaitos. 2020c. Tietoa ulosotosta. Mitä voidaan ulosmitata. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/tietoavelalliselle/mitavoidaanulosmitata.html>

Ulosottolaitos. 2020d. Tietoa ulosotosta. Velallisen suojaisuus. Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/tietoavelalliselle/mitavoidaanulosmitata/palkkajatoistuvaistulo.html>

Ulosottolaitos. 2020e. Tietoa ulosotosta. Ulosottomaksut. Viitattu 16.6.2021. Saatavissa <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/ulosottomaksut.html>

Ulosottolaitos. 2020f. Tietoa velalliselle. Viitattu 4.6.2021. Saatavissa <https://ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/tietoavelalliselle/varattomuusjamaksuhairiomerkinnat.html>

Ulosottolaitos. 2020g. Tietoa velkojalle. Viitattu 30.4.2021. Saatavissa <https://www.ulosottolaitos.fi/fi/index/tietoaulosotosta/tietoavelkojalle.html>

Uuva. 2021. Mitä jälkiperintä on? Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://uuva.fi/blogi/mita-jalkiperinta-on/>

Valtioneuvosto. 2020. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajasuojalain väliaikaisesta muuttamisesta. Viitattu 3.5.2021.

Saatavissa <https://valtioneuvosto.fi/paatokset/paatos?decisionId=0900908f806f0ef6>

Valtioneuvosto. 2021. Selvitys: Positiivinen luottorekisteri auttaisi kuluttajia, luotonantajia ja koko lainamarkkinaa. Viitattu 1.8.2021. Saatavissa <https://valtioneuvosto.fi/-/10616/selvitys-positiivinen-luottorekisteri-auttaisi-kuluttajia-luotonantajia-ja-koko-lainamarkkinaa>

Velkakirjalaki 622/1947. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1947/19470622>

Visma. 2021. Oikeudellinen perintä – Mitä tarkoittaa oikeudellinen perintä? Viitattu 10.9.2021. Saatavissa <https://www.visma.fi/epasseli/kirjanpidon-sanakirja/o/oikeudellinen-perinta/>

Willman, P. 2019. Saatavien perintä. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Yle-uutiset. 2021a. Positiivinen luottorekisteri käyttöön ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysajat lyhyemmiksi – näillä seitsemällä keinolla hallitus aikoo torjua ylivelkaantumista. Viitattu 11.6.2021. Saatavissa <https://yle.fi/uutiset/3-11918230>

Yle-uutiset. 2021b. Suomen Pankki haluaa velkakaton: Tätä se tarkoittaisi erilaisille asuntovelallisille – monelta voisi jäädä laina saamatta. Viitattu 7.6.2021. Saatavissa <https://yle.fi/uutiset/3-11916187>

Liite 1. Haastattelukysymykset asuntoluottojen myöntämisestä

- 1) Millä perusteilla asuntoluotto myönnetään? Mitä asioita luottoanalyysiin kuuluu?
- 2) Mikä on luottoprosessin tärkein vaihe?
- 3) Miten pankki arvioi hallitun riskinsä ja tuottovaatimuksensa?
- 4) Miten pankki varautuu luottotappioihin? (EU:n vähimmäiskatesuhde)
- 5) Mikä on pankin vastuu luotonantajana?
- 6) Miten voidaan ehkäistä järjestämättömien lainojen syntymistä?
- 7) Mikä on ollut COVID-19 vaikutus asuntoluottojen koron ja pääoman maksujen toteutumiseen ja järjestämättömien lainojen syntymiseen?

Liite 2. Haastattelukysymykset asuntoluottojen perinnästä

- 1) Mitkä ovat suurimmat haasteet asuntoluottojen perinnässä? Miksi?
- 2) Mitkä ovat oikeudellisen perinnän vaiheet ja niiden haasteet?
- 3) Miten pankki toteuttaa jälkiperintää?
- 4) Miten perintäprosessin kestoa voisi lyhentää?
- 5) Mitä mieltä olet positiivisen luottorekisterin käyttöönotosta ja maksuhäiriömerkintöjen säilytysaikojen lyhentämisestä? (suunnitelmien mukaan otetaan käyttöön kevään 2023 aikana)
- 6) Miten perinnässä syntyvä tieto hyödynnetään tällä hetkellä luoton myöntämisen päätöksenteossa?