



YKSITYISHENKILÖ
takaajana

2

-
- 3 Mikä on takaus
 - 4 Yksityistakaajan suoja
 - 5 Pankilla on velvollisuus antaa tietoja
 - 6 Takaajan oma vastuukyky selvitetään
 - 7 Miten takaussitoumus tehdään
 - 8 Tärkeitä sopimusehtoja
 - 9 Asuntoluoton takaaminen
 - 10 Yleistakaus ja sen rajat
 - 11 Takaaja voi seurata riskiään
 - 12 Jos velallinen ja pankki haluavat muuttaa lainaehtoja
 - 13 Kun velka erääntyy ja sitä peritään takaajalta
 - 14 Takaaja voi saada pidennystä maksuaikatauluun
 - 15 Takaaja perii maksua velalliselta tai toiselta takaajalta
-

Mikä on takaus

Takausta käytetään luoton vakuutena. Takaussitoumuksessa takaja ottaa vastuun jonkun toisen henkilön ottaman velan maksamisesta. Jos velallinen ei maksa velkaa sovitulla tavalla, velka voidaan periä takaajalta.

Takaaja vastaa sitoumuksestaan periaatteessa koko varallisuudellaan. Takaussitoumuksen antamiseen on syytä suhtautua huolellisesti ja harkiten.



Yksityistakaajan suoja

Takaajan velvollisuudet ja vastuut määräytyvät takaussitoumuksen ehtojen ja lain säännösten perusteella. Uusi takausta koskeva laki parantaa erityisesti yksityistakaajien asemaa. Yksityistakaajia suojaavista säännöksistä ei voida poiketa sopimusehdoilla.

Yksityistakaajan suoja koskee vain yksityishenkilöä, joka antaa takauksen pankille tai muulle luotonantajalle. Pankille annetut takaukset, jotka koskevat takaajan sukulaisen tai muun läheisen ihmisen luottoja, ovat aina yksityistakauksia. Yksityistakaajana ei pidetä velallisyrittäjän toimitusjohtajaa, hallituksen jäsentä, vastuunalaista yhtiömiestä eikä henkilöä, joka omistaa vähintään kolmasosan velkaa ottavasta yrityksestä.

Uutta lakia sovelletaan myös ennen sen voimaantuloa (1.10.1999) tehtyihin takaussitoumuksiin. Lainmuutoksen johdosta takaussitoumuksia ei tarvitse muuttaa. Tärkeimmät kohdat, joita ei sovelleta aikaisemmin annettuihin yksityistakauksiin, ovat seuraavat:

- takausvastuun sovittelu sillä perusteella, että takausvastuun määrä

on ylimitoitettu takaajan maksukykyyn nähden

- luotonantajan velvollisuus realisoida vakuudeksi annettu asunto ennen kuin maksua voidaan vaatia asuntoluoton takaajalta.

Tässä esitteessä käsitellään vain yksityistakaajan pankille antamia takauksia.



Pankilla on velvollisuus antaa tietoja

Pankin on annettava yksityistakaajalle tietoja takauksen sisällöstä ja tärkeimmistä takaukseen liittyvistä riskeistä. Tiedot on annettava ennen takaussitoumuksen tekemistä.

Pankin on selvitettävä takaajalle:

Mistä veloista takaaja on ottamassa vastuun?

Yleensä takaus koskee vain sitoumuksessa mainittua luottoa. Tällaisessa erityistakauksessa takaaja vastaa vain kyseisen velan maksamisesta. Takaus voidaan antaa myös yleistakauksena, jolloin se koskee velallisen myöhemminkin ottamia luottoja.

Milloin velka voidaan periä takaajalta?

Takaajalle on kerrottava, voiko pankki periä erääntyneen lainaerän takaajalta heti vai onko sitä ensin yritettävä periä velalliselta tai esimerkiksi velallisen antamasta muusta vakuudesta.

Onko velasta annettu muita takauksia tai pantteja?

Jos takaajia on useita, pankin on selvitettävä, miten he vastaavat velanmaksusta pankille ja voiko takaaja myöhemmin vaatia muita takaajia vastuuseen. Pankin on myös kerrottava, onko velasta annettu muu vakuus, kuten asunto tai pankkitalletus, ja miten se on voimassa takaajan eduksi.

Mikä on velallisen maksukyky?

Tietoja annetaan velallisen varallisuudesta, ansiotuloista, aikaisemmin otetuista luotoista ja muista sitoumuksista sekä mahdollisista maksuhäiriöistä. Tiedot perustuvat suurelta osin velallisen tekemään luottihakemukseen.



6

Aina on syytä muistaa, että vakavaraisenkin velallisen taloudellinen asema voi rajusti ja yllättäen heikentyä - tämän varaltahan pankki takauksen haluaa.

Pankin on annettava tiedot oma-aloitteisesti. Tiedot voidaan

antaa suullisesti tai kirjallisesti. Kirjalliset tiedot on annettava vähintään takaussitoumuksen allekirjoittamista edeltävänä päivänä. Takaaja voi pyytää lisätietoja suullisesti ennen sitoumuksen tekemistä.



Takaajan oma vastuukyky selvitetään

Takauksen arvo vakuutena riippuu takaajan maksukyvyistä. Pankille on siten tärkeää selvittää takaajan taloudellista asemaa samaan tapaan kuin luotonhakijan asemaa.

Pankin on selvitettävä takaajan taloudellista asemaa myös siksi, ettei pankki uuden lain mukaan saa ottaa takaussitoumusta niin suures-

ta määräästä, että se selvästi ylittää yksityistakaajan maksukyvyyn. Liian suureksi mitoitettua takausta voidaan jälkikäteen alentaa eli sovitella.

Miten takaussitoumus tehdään

Pankkitoiminnassa takaussitoumukset tehdään kirjallisesti. Sopimus koostuu yleensä yksilöllisestä takaussitoumuksesta ja vakiosopimusehdoista.

Jos takaaja haluaa muutosta johonkin takausehtoon, asia kannattaa ottaa esille sopimusta laadittaessa ja neuvotella siihen muutosta. Myös epäselvät kysymykset tai käsitteet on yksinkertaisinta selvittää ennen takauksen antamista. Myöhemmin takausehtojen muuttami-

nen vaatii niin takaajan kuin pankinkin hyväksymisen.

Takaajan edun mukaista on, että kaikki sovitut täsmennykset, rajaukset yms. ehdot merkitään kirjalliseen takaussopimukseen. Suullisten ehtojen näyttäminen toteen on jälkikäteen vaikeaa.

Säilytä takausta koskevat sopimukset samoin kuin jäljennös luottoasiakirjoista.



Tärkeitä sopimusehtoja

Sopimusta tehtäessä kannattaa kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

- **Velan tarkka määrä**

Yleistakauksessa on aina sovittava takaajan vastuun enimmäismäärästä. Erityistakauksessakin voidaan sopia, että takaaja vastaa vain osasta velkaa. Rajoituksen sopiminen on tarpeen, jos velan määrä on suuri.

Yleensä sovitaan, että takaaja vastaa myös luottoon liittyvistä koroista, korvauksista ja muista liitännäiskustannuksista. Nämä voivat kasvattaa takaajan vastuun huomattavasti alkuperäistä lainamäärää suuremmaksi.

- **Takaustyyppi**

Pankkikäytännössä takaukset otetaan omavelkaisina takauksina. Tämä on ankarin takauksen muoto, koska velkoja voi periä velan takaajalta heti sen eräännyttyä.

Takaus voi olla toissijainen vakuus, jolloin velka voidaan periä takaajalta vasta sen jälkeen kun velallinen on viranomaistoimin osoi-

tettu maksukyvyttömäksi. Takausitoumuksessa voidaan sopia muunkinlaisista ehdoista, jotka vaikuttavat takaajan maksuvelvollisuuden alkamiseen.

- **Useita takaajia**

Vaikka takaajia on useita, jokainen takaaja vastaa yleensä koko velan määrästä. Pankki voi siten vaatia koko velan maksua yhdeltä takaajalta.

Jos tarkoituksena on, että pankki saa periä kultakin takaajalta vain jonkin osuuden tai tietyn rahamäärän velasta, tästä on nimenomaisesti sovittava takaussitoumuksessa.

- **Muut vakuudet**

Asuntolainan vakuudeksi annettu asunto on aina ensisijainen vakuus takaukseen nähden. Muissa luotoissa on nimenomaisesti sovittava, jos pankin velvollisuutena on realisoida vakuus ennen kuin velkaa voidaan vaatia takaajalta.

Ilman sopimustakin velallisen antamat vakuudet ovat voimassa takaajan eduksi. Jos takaaja nimit-

täin joutuu maksamaan velan, pankilla olevat vakuudet siirtyvät takaajan saatavan vakuudeksi. Tavallinen vakioehto on, että pankki saa luovuttaa pantin velalliselle tai käyttää panttia myös uusien luottojen vakuutena ilman takaajan suostumusta. Tällöin takaaja ei voi varmasti luottaa siihen, että pantin arvo vähentää hänen riskiään.

Erityisesti on huomattava, että muiden kuin velallisen itsensä antamat vakuudet eivät automaattisesti hyödytä takaajaa. Vastuunjaosta takaajan ja ulkopuolisen pantinantajan kesken kannattaa sopia jo vakuussitoumusta tehtäessä.

Asuntoluoton takaaminen

Asuntoluottoa koskeva takaus on suoraan lain nojalla täytetakaus. Takaaja vastaa vain siitä velan osasta, jota vakuutena olevan asunnon myynnistä saadut varat eivät riitä kattamaan.

Pankin tehtävänä on huolehtia vakuudeksi annetun asunnon realisoinnista. Takaajalta voidaan vaatia maksua vasta sen jälkeen, kun asuntovakuus on myyty. Takaajalta voidaan periä vain suorittamatta jäänyt loppuvelka. Silloinkin, kun velallinen saa yksityishenkilön velkajärjestelyssä pitää asuntonsa, voidaan takaajalta vaatia vain vakuuden arvon ylittävä osa velasta.

Takaus on täytetakaus aina, kun pankki on myöntänyt luoton pääasiallisesti asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja kyseinen asunto on annettu luoton vakuudeksi. Asuntona pidetään vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua omaisuutta, joka voi olla kiinteistö tai esimerkiksi asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet.



Yleistakaus ja sen rajat

Yleistakausta annettaessa ei yksilöidä, mitkä velallisen luotot voivat tulla takauksen piiriin. Velallinen voi ottaa uusia lainoja ja takaaja vastaa niistäkin. Yksityistakaajan antamassa sitoumuksessa on kuitenkin aina sovittava se rahamäärä, joka takaajalta voidaan enintään vaatia. Rahamäärä on ilmoitettava kiinteänä (esim. 100 000 markkaa). Myös korot ja muut liitännäiskustannukset sisältyvät tähän määrään, jollei niiden osalta ole sovittu erillistä enimmäismäärää.

Lisäksi on sovittava takaukseen liittyvästä aikarajoituksesta. Rajoitus voidaan tehdä seuraavasti:

- määräaikaisena takauksena, jolloin takaaja vapautuu takausvastuusta, kun määräaika on kulunut umpeen ilman, että velkoja olisi esittänyt maksuvaatimusta taikka
- ehdolla, jonka mukaan takaaja vastaa ennen määräpäivää syntyneistä tai eräänntyneistä veloista. Tällöin määräpäivän ylittyminen ei lakkauta takaajan vastuuta vaan määrittää sen, mitkä velat kuuluvat takauksen piiriin.

Yksityistakaajalla on aina oikeus irtisanoa yleistakaussitoumus kesken takauksen voimassaoloajan. Irtisanomisen jälkeen syntyvät velat eivät ole takaajan vastuulla. Aikaisemmin otetut luotot korkoineen kuuluvat edelleen takaajan vastuulle. Takaajan ei tarvitse esittää perustetta irtisanomiseensa. Irtisanomisilmoitus toimitetaan pankille ja se kannattaa tehdä todistettavasti.

Takaaja voi irtisanoa myös tili- luottosopimuksen vakuudeksi antamansa takauksen. Tililuottosopimuksia ovat esimerkiksi velallisen luottokorttisopimus ja luotollinen pankkitili. Muunlaista yksilöityä velkaa koskevaa takausta ei voida yksipuolisesti irtisanoa.

Takaaja voi seurata riskiään

Takaaja voi pyytää pankilta tietoa siitä, kuinka velallinen hoitaa velkaansa ja onko velallisen maksukyvyssä tapahtunut muutoksia. Yksityistakaaja voi siis hyödyntää pankilla olevia tietoja oman riskinsä seurannassa takauksen antamisen jälkeenkin. Tämä edellyttää kuitenkin takaajan omaa aktiivisuutta.

Takaajan oikeus saada tietoja pankilta perustuu suoraan lakiin, eikä tietojensaanti edellytä velallisen antamaa lupaa. Pankilla on velvollisuus antaa ne tiedot, jotka sillä

ennestään on sekä lisäksi tarkistaa velallista koskevat luottotiedot. Velallisen taloudellista asemaa koskevien tietojen antamisesta voidaan periä kohtuulliset kustannukset takaajalta.

Yleistakauksessa pankin on lisäksi oma-aloitteisesti ilmoitettava takauksen piiriin kuuluvien velkojen määrä takaajalle puolivuositain. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että pankki ilmoittaa jokaisesta uudesta luotosta erikseen. Jos takaus koskee tililuottoa, käytetyn tililuoton määrä on ilmoitettava takaajalle puolen vuoden välein.

Pankin on ilmoitettava takaajalle myös, jos velallinen laiminlyö luoton takaisinmaksun. Maksuviivästyksestä on ilmoitettava kuukauden kuluessa. Jos näin ei ole menetelty, takaajalta voidaan vaatia korkoa tai viivästyskorkoa vasta ilmoituksen lähettämisen jälkeisestä ajalta.



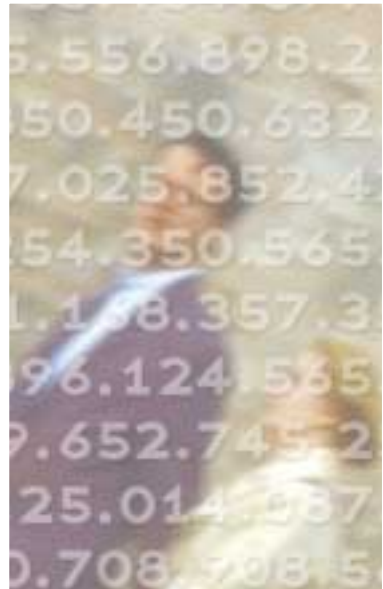
Jos velallinen ja pankki haluavat muuttaa lainaehtoja

Luottosuhteet ovat usein pitkäaikaisia. Yleiset luottoihin vaikuttavat seikat, kuten viitekorkojen muutokset, samoin kuin velallisen taloudessa tapahtuvat muutokset voivat aiheuttaa tarpeen tarkistaa luottosopimuksen ehtoja tilapäisesti tai pysyvästi. Yleensä velan ehtojen muuttaminen edellyttää takaajan suostumuksen, jotta se voisi lisätä hänen vastuutaan.

Takaajan suostumusta ei kuitenkaan tarvita tavanomaisina pidettäviin maksuajan pidennyksiin tai muutoin vähäisiin muutoksiin luottosuhteen ehdoissa. Suostumusta ei myöskään edellytetä silloin, kun takaus on annettu yleistakauksena tai kun muutos on yksilöity luotto- tai takausehdoissa.

Takaajalta ei voida vaatia enempää kuin velalliselta. Jos velallinen on saanut anteeksi esimerkiksi viivästyskorkoa, sitä ei voida vaatia myöskään takaajalta. Jos pankki suostuu vapauttamaan velallisen tai jonkun velallisista velanmaksusta, myös takaaja vapautuu takausvastuustaan. Eri asemassa on tuo-

mioistuimessa vahvistettu velkajärjestely. Velan määrän alentaminen tai maksuvelvollisuuden poistaminen kokonaan ei tällöin vähennä takaajan vastuuta. Maksukyvytön takaaja voi luonnollisesti itse hakea yksityishenkilön velkajärjestelyä.



Kun velka erääntyy ja sitä peritään takaajalta

Takaajan maksuvelvollisuus voi alkaa, kun velka on erääntynyt velallisen maksettavaksi. Erääntyminen voi johtua sovitun luottoajan päättymisestä tai siitä, että velka on irtisanottu esimerkiksi maksun laiminlyönnin vuoksi.

Jos velka irtisanotaan, irtisanomisilmoitus toimitetaan myös takaajalle. Takaaja saa käyttöönsä vähintään saman irtisanomisajan kuin velallinenkin. Toisaalta taas takaaja voi aina suorittaa erääntyneen velan ilman, että hänen tarvitsisi odottaa velkojan perintätoumia. Velan nopea maksu voi olla edullista, koska näin viivästysseuraamukset eivät tule takaajan maksettaviksi.

Takausvelan erääntyminen riippuu myös takaussitoumuksessa sovitusta ehdoista. Takausvelan maksuvelvollisuuden ajankohta siirtyy, jos takaus on esimerkiksi asuntoluotosta annettu täytetaus.

Kun takausvelka on erääntynyt eikä takaaja maksa sitä vapaaehtoisesti, pankki ryhtyy perintätoumiin. Tarvittaessa pankki nostaa takaajaa vastaan kanteen tuomioistuimessa ja ryhtyy sen jälkeen perimään ulosoton kautta velkaa ja sen viivästyskorkoa. Lisäksi maksuhäiriöstä tehdään merkintä takaajan luottotietoihin.

Takausvelka vanhentuu eikä sitä voida enää periä takaajalta, jollei luotonantaja muistuta takaajaa takausvelasta kolmen vuoden kuluessa päävelan erääntymisestä. Vanhentumisajan katkaiseminen ei enää edellytä kanteen nostamista tuomioistuimessa. Vapaamuotoisesta muistutuksesta tai esimerkiksi velan lyhentämisestä alkaa uusi kolmen vuoden vanhentumisaika.

Takaaja voi saada pidennystä maksuaikatauluun

Vaikka velka on maksuviivästyksen johdosta eräännytetty kesken luottoajan, yksityistakaaja voi suorittaa velan sen alkuperäisen maksuaikataulun mukaisesti. Näin menettelemällä takaaja saa pidemmän maksuajan ja välttyy viivästysseuraamuksilta. Menettely edellyttää kuitenkin, että takaaja suorittaa velkojalle rästissä olevat maksuerät ja asettaa loppuvelasta vakuuden. Vakuutena voidaan käyttää esinevakuutta tai pankkitakausta. Vakuuden tulee suuruudeltaan vastata velan maksamatonta pääomaa.

Pankin on ilmoitettava takaajalle, että hänellä on oikeus maksaa

velka sen alkuperäisten luottoaikaa ja korkoa koskevien ehtojen mukaisesti. Ilmoituksessa on lisäksi mainittava, milloin viimeistään takaajan on suoritettava maksurästit ja asetettava vakuus. Takaajalle on varattava vähintään kuukauden pituinen aika järjestelyjen tekemistä varten. Pankki ei saa tänä rauhoitusaikana ryhtyä muihin perintätoimiin takaajaa vastaan.

Luotonantajan kanssa voidaan sopia myös muista, vapaaehtoisista maksujärjestelyistä. Takaajan kannattaakin viipymättä ottaa yhteyttä pankkiin.



Takaaja perii maksua velalliselta tai toiselta takaajalta

Takaajalla on oikeus periä suoritamansa velan määrä velalliselta. Lisäksi takaaja voi vaatia velalliselta lakisääteistä viivästyskorkoa velan maksupäivästä lukien. Vuonna 1999 viivästyskoron määrä on 11 prosenttia.

Jos pankki ei ole realisoinut velan vakuudeksi annettua velallisen omaisuutta, panttioikeus siirtyy velan maksaneelle takaajalle. Kun takaaja on kokonaan suorittanut luotonantajan saatavan, vakuudet luovutetaan takaajalle. Pankin kanssa on selvitettävä, onko velallinen antanut vakuuksia ja kohdistuuko niihin myös muita velkoja.

Useiden takaajien keskinäinen vastuu on sopimuksenvarainen asia. Jos yhteisen takauksen antaneet takaajat eivät ole sopineet muusta, he vastaavat saman suuruisin osuuksin. Tämä tarkoittaa sitä, että jos yksi velan kolmesta takaajasta maksaa koko velan, hän voi vaatia kummaltakin muulta takaajalta 1/3 velasta. Myös tästä takautumisvelasta on maksettava lakisääteistä korkoa.

Ulosottotoimia varten takaaja tarvitsee tuomioistuimen antaman tuomion. Takaajan vaatimukset velallista tai toisia takaajia vastaan voidaan käsitellä samassa oikeudenkäynnissä, jossa pankki vaatii takaajalta suoritusta.



Luotonsaanti pankista edellyttää yleensä vakuutusta. Vakuus otetaan siltä varalta, että velallinen ei pystykään maksamaan lainaa takaisin. Vakuutena voidaan käyttää toisen henkilön antamaa takausta. Jos laina jää maksamatta, takaaja joutuu maksamaan lainan osittain tai kokonaan.

Takaajan on aina itse harkittava, millaisen vastuun hän ottaa. Pankin on kuitenkin annettava takaajalle tietoja takauksen merkityksestä, takauksen piiriin kuuluvista lainoista ja lainanottajan maksukyvyistä. Liian suurien takausvastuiden esittäminen pankin on selvitettävä myös takaajan omaa maksukykyä.

Tässä esitteessä on yleistä tietoa yksityistakauksista ja tavallisimmista pankkien sopimusehdoista.

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999. Valtion säädöstietopankki Internetissä: <http://finlex.om.fi>