

Lausunto oikeusministeriölle

## **KULUTUSLUOTTOJA KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN KOKONAISUUDISTUS**

Olette pyytänyt lausuntoa kulutusluottoja koskevan lainsäädännön kokonaisuudistuksesta. Kuluttajavirasto esittää lausuntonaan seuraavaa:

### Soveltamisala

Ehdotuksen mukaan kulutusluottoja koskevan kuluttajansuojalain 7 luvun soveltamisala säilyisi jatkossakin direktiivin soveltamisalaa laajempaan. Soveltamisalaan kuuluisivat siten direktiivin soveltamisalasta poissuljetut asuntoluotot, luotot, joiden vakuutena on kiinteistö tai asunto-osake, sekä määrältään pienet tai suuret luotot.

Kuluttajavirasto kannattaa työryhmän ehdotusta ja pitää kuluttajien kannalta tärkeänä, että samat säännökset koskevat lähtökohtaisesti kaikkia kuluttajille tarjottavia luottoja niiden käyttötarkoituksesta tai suuruudesta riippumatta. Kuten työryhmän ehdotuksessa todetaan, asuntoluotot ovat monimutkaisia tuotteita ja kuluttajille taloudellisesti merkittäviä, joten ei olisi perusteltua, että luoton tarjoajan tiedonantovelvollisuus olisi tältä osin suppeampi. Toisaalta taas pikaluottojen tarjontaan liittyneet ongelmat puoltavat säännösten soveltamista myös pieniin luottoihin.

### Kuluttajaluoton mainonnassa annettavat tiedot

Ehdotetussa 7 §:ssä säädetään tiedonantovelvollisuuksista kuluttajaluoton mainonnassa. Säännökseen listatut tiedot koskevat mm. luoton korkoa, määrää, sopimuksen kestoa ja hyödykkeen käteishintaa.

**Kuluttajavirasto katsoo, että luoton mainonnassa tulee käydä ilmi edellä mainittujen tietojen lisäksi aina myös luoton tarjoajan nimi.** Kuluttajansuojalain 2 luvun 8 §:n 2 -kohdan mukaan markkinoinnista on käytävä ilmi elinkeinonharjoittajan nimi ja maantieteellinen osoite ja, jos elinkeinonharjoittaja toimii toisen elinkeinonharjoittajan asiamiehenä tai edustajana, vastaavat tiedot hänen päämiehestään. Vastaava velvoite on voimassa etämyynnissä ja sähköisessä kaupankäynnissä kuluttajansuojalain 6 ja 6 a luvun sekä tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta annetun lain säännösten nojalla. Selkeyden ja läpinäkyvyyden vuoksi sama velvoite tulisi olla nimenomaisessa luoton mainontaa koskevassa pykälässä.

### Ennen luottosopimuksen tekemistä annettavat tiedot ja ennakkotiedot puhelinmyynnissä

Ehdotetussa 8 §:ssä säädetään luotonantajan tiedonantovelvoitteesta ja ”Vakiomuotoiset eurooppalaiset kuluttajaluottotiedot” -lomakkeen käyttämisestä. Ehdotettu 9 § koskee ennakkotietojen antamista puhelinmyynnissä.

Kuluttajavirasto katsoo, että kyseisten säännösten perusteella jää epäselväksi, kumpaa säännöstä sovelletaan tekstiviestillä markkinoivaan pikaluottoyritykseen. Puhelinmyyntiä koskevassa 9 §:ssä viitataan myös etämyyntiin. Jos säännös koskee ainoastaan perinteiseen puhelinkeskusteluun perustuvaa puhelinmyyntiä, olisi loogisempaa käyttää koko ajan samaa termiä.

**Kuluttajaviraston näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaista, että pikaluottoyritykset täyttävät tiedonantovelvoitteensa 8 §:n mukaisella lomakkeella.** Pikaluottoja hakevat tyypillisesti

heikot kuluttajaryhmät ja nuoret, jolloin on erityisen tärkeää, että annettavat tiedot ovat mahdollisimman selkeitä ja yhdenmukaisia.

Markkinaoikeus kielsi ratkaisussaan 257:09 pikaluottoyritystä käyttämästä pikalainoja kuluttajille matkapuhelimen tekstiviestien välityksin tarjotessaan menettelytapaa, jossa se jättää toimittamatta lainasopimusmenettelyssä kuluttajansuojalain 6 a luvun 6–9 §:n mukaisia ennakkotietoja ja 11 §:n 1 momentin mukaisia sopimusehtoja hyvissä ajoin ennen sopimuksen tekemistä kuluttajalle henkilökohtaisesti, kirjallisesti tai sähköisesti siten, että kuluttaja voi tallentaa ja toisintaa ne muuttumattomina.

Näin ollen lomakkeen käyttämistä koskeva velvoite ei lisäisi olennaisesti kyseisten yritysten tiedonantovelvoitteita, mutta varmistaisi tietojen luottavuuden ja ymmärrettävyyden.

### Hyvä luotonantotapa

Kuluttajaluottoja koskevaan lukuun ehdotetaan nimenomaista säännöstä hyvästä luotonantotavasta. Tavoitteena on ehkäistä epäasianmukaista menettelyä luotonannossa ja luottosuhteen kuluessa. Hyvää luotonantotapaa koskeva säännös olisi luonteeltaan joustava yleislauseke, jota sovellettaessa tulee tarvittaessa huomioida myös uudet ja muuttuneet menettelytavat. Säännöksen 2 momentissa luetellaan kuitenkin menettelytapoja, joiden noudattamista luotonantajalta erityisesti edellytetään.

Säännöksen (13 §) yksityiskohtaisissa perusteluissa on esimerkkejä siitä, minkälainen markkinointi on omiaan selvästi heikentämään kuluttajan kykyä harkita luoton ottamista huolellisesti. Hyvän luotonantotavan vastaista on esimerkiksi markkinoida luottoa riskittömänä tai huolettomana ratkaisuna kuluttajan taloudellisiin ongelmiin taikka korostaa markkinoinnissa luoton saamisen nopeutta siten, että samalla yllytetään kuluttajaa velkaantumaan harkitsemattomasti. Kuluttajan harkintakykyä olennaisesti heikentävänä ja siten kiellettynä markkinointikeinona on pidettävä myös erilaisten lisätujen käyttämistä luottojen markkinoinnissa siten, että lisäedut, kuten arpajaiset, palkinnot ja kylkiäiset, ovat hallitsevassa asemassa. Markkinoinnin pääsanoman tulee olla tarjottu tuote, eli tässä tapauksessa luotto, ja sen esittely. Kuluttajan harkintakykyä olennaisesti heikentävää ja siten kiellettyä on myös alennuksen tai muun erityisen edun tarjoaminen kuluttajalle välittömästi hyödykkeen maksamisen yhteydessä, jos etu annetaan vain luotolla maksaville. Samoin on arvioitava tilannetta, jossa välittömän alennuksen tai muun erityisen edun saaminen hyödykkeestä edellyttää luottosopimuksen tekemistä.

Kuluttajavirasto pitää erityisen tärkeänä, että kuluttaja kykenee harkitsemaan luoton ottamista rauhassa ilman asiatonta painostusta tai houkuttelua. Luotto on hyödyke, joka eroaa ominaisuuksiltaan monin tavoin tavanomaisesta kulutushyödykkeestä. Luotonotossa on yleensä kyse kuluttajan kannalta pitkäaikaisesta ja taloudellisesti merkittävästä sidonnaisuudesta. Luotto on myös hyödyke, jonka sisältö ja vertailtavuus muihin vaihtoehtoihin on selvitettävissä vain sopimusehtoihin tutustumisen kautta, minkä vuoksi rationaalisen päätöksen tekeminen on selvästi vaikeampaa kuin tavanomaisessa kulutushyödykekaupassa.

Kuluttajien maksuongelmien yleisimpinä syinä ovat mm. luottojen tarjonta ja niiden saamisen helppous. Epäasiallisten markkinointikeinojen käyttäminen on omiaan edistämään kuluttajien harkitsemattomia päätöksiä lainanotossa. Kuluttaja-asiamiehen ratkaisukäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kuluttajien houkuttelemine luottosuhteeseen lupaamalla erilaisia alennuksia, hyvityksiä tai vastikkeettomia etuja on epäasiallista vaikuttamista kuluttajan päätöksentekoon. Kuluttajan on saatava harkita sitoutumista taloudellisesti merkittävään luotonottoon ja vertailla eri vaihtoehtoja ilman, että päätöksentekoon pyritään vaikuttamaan sopimuksen kannalta merkityksettömillä seikoilla, kuten kylkiäisillä tai alennuksilla. **Kuluttajavirasto katsookin, että erilaisten lisätujen tarjoaminen**

**luoton markkinoinnin yhteydessä pitäisi kieltää kokonaan. Lisäetujen käyttämiseen luoton markkinoinnin yhteydessä on perusteltua suhtautua eri kriteerein kuin muutoin.** Riittävää ei ole, että ainoastaan lisäetujen käyttäminen hallitsevalla tavalla on kiellettyä, niin kuin työryhmä ehdottaa. Kyseinen menettely on joka tapauksessa sopimatonta jo kuluttajansuojalain 2 luvun 3 §:n perusteella.

#### Velvollisuus arvioida kuluttajan luottokelpoisuus

Kuluttajansuojalain 7 lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös, jolla asetettaisiin luotonantajalle velvollisuus arvioida kuluttajan luottokelpoisuus ennen luottosopimuksen tekemistä. Sama koskisi luoton määrän tai luottorajan merkittävää korottamista.

Säännöksen (14 §) yksityiskohtaisten perustelujen mukaan luottokelpoisuuden arvioimiseksi tarpeellisten toimenpiteiden laajuus riippuu luoton määrästä ja muista olosuhteista. Luotonantajan on kuitenkin luoton määrästä riippumatta tarkistettava vähintään se, onko kuluttajalla maksuhäiriömerkintöjä luottotietorekisterissä. Vaikka luotonantajalla onkin velvollisuus tarkistaa kuluttajan luottotiedot, maksuhäiriömerkintä luottotiedoissa ei merkitse ehdotonta kieltoa myöntää kuluttajalle luottoa.

Kuluttajavirasto haluaa kiinnittää huomiota siihen, että käytännössä säännös ohjaa luotonantajaa tarkastamaan aina kuluttajan tiedot luottotietorekisteristä, eikä muuta selvitystä pidetä todennäköisesti riittävänä. Yhdenvertaisuuslainsäädäntö edellyttää, ettei ketään syrjitä etnisen tai kansallisen alkuperän tai kansalaisuuden perusteella. Suomessa oleskelevilla on perusoikeutena yhdenvertainen kohtelu. Kuluttajansuojalain säännökset eivät voi aiheuttaa tilanteita, joissa esim. maahanmuuttajalle ei myönnetä luottoa sen takia, ettei hänen ole mahdollista saada lähtömaastaan riittäviä tietoja luottokelpoisuudestaan. Kuluttajavirasto katsoo, että asiasta on syytä mainita säännöksen perusteluissa.

#### Luoton enneaikainen takaisinmaksu ja korvausoikeus asuntoluotoissa

Ehdotuksen mukaan direktiivin 16 artiklan mukaista korvaussäännöstä ei sovellettaisi asuntoluottoihin, vaan niissä sovellettaisiin nykyistä lakia vastaavia säännöksiä.

**Kuluttajavirasto kannattaa ehdotusta ja pitää erityisen tärkeänä, että asuntoluottojen ollessa kyseessä luotonantajalle maksettava korvaus vastaa välitöntä korkotappiota, eikä sisällä vahingonkorvausluonteista kuluja.** Tätä puoltaa se, että kuluttajilla säilyy aito mahdollisuus kilpailuttaa asuntoluoton tarjoajia esimerkiksi tilanteessa, jossa viitekoron lasku luo painetta korkomarginaalin nostamiseen.

#### Luotonantajan oikeus lakkauttaa kuluttajan oikeus käyttää jatkuvaa luottoa

Mietintö sisältää ehdotuksen pykäläksi luotonantajan oikeudesta lakkauttaa kuluttajan oikeus käyttää jatkuvaa luottoa. Pykälä on uusi sillä vastaavaa pykälää ei aikaisemmin ole ollut lainsäädännössä.

Kuluttajavirasto/kuluttaja-asiamies on kuitenkin omassa toiminnassaan kuluttajansuojalain 3 luvun 1 §:n nojalla linjannut sitä, mitä voidaan pitää kohtuullisena perusteena lakkauttaa kuluttajan oikeus käyttää jatkuvaa luottoa.

Mietinnön 32 §:n mukaan luottosopimuksen ehdoissa voidaan määrätä, että luotonantajalla on oikeus sopimuksessa mainitulla hyvän luotonantotavan mukaisella perusteella lakkauttaa kuluttajan oikeus käyttää jatkuvaa luottoa. Perustelujen mukaan hyvän luotonantotavan mukaista olisi lakkauttaa kuluttajan oikeus luotonkäyttöön maksuhäiriömerkinnän perusteella, jos merkinnän voidaan

kokonaisarvioinnissa katsoa merkitsevän huomattavasti kohonnutta riskiä maksuvelvoitteiden täyttämättä jäämisestä.

**Kuluttajavirasto katsoo, että luotonantajan oikeus lakkauttaa kuluttajan oikeus käyttää jatkuvaa luottoa kuten esimerkiksi luottokorttia, voi perustua vain kuluttajan sopimusrikkomukseen kyseisessä sopimussuhteessa.** Toisessa luottosuhteessa tai sopimussuhteessa tulleen maksuhäiriömerkinnän nojalla ei ole hyvän luotonantotavan mukaista lakkauttaa kuluttajan oikeutta käyttää sellaiseen sopimukseen perustuvaa jatkuvaa luottoa, jota kuluttaja on hoitanut ehtojen mukaisesti.

Luotonantaja voi riittävästi turvata asemansa luottotappioita vastaan käyttämällä oikeuttaan eräännyttää luottosopimus maksuviivästyksen nojalla 33 §:n mukaisten edellytysten täytyessä. Kuluttaja joutuu kohtuuttomaan tilanteeseen, jos mahdollisuus tasoittaa oman talouden tuloja ja menoja jo sovitun luoton kautta äkillisesti lakkaa ilman kuluttajan sopimusrikkomusta.

Luotonantajalle annettava oikeus lakkauttaa kuluttajan oikeus käyttää jatkuvaa luottoa sopimussuhteeseen liittymättömän maksuhäiriömerkinnän nojalla on ristiriidassa muualla lainsäädännössä esiintyvän pyrkimyksen kanssa estää maksuvaikeuksiin joutuneiden kuluttajien syrjäytymistä. Monia välttämättömyyspalveluita koskee säännös, jonka mukaan kuluttajan oikeutta käyttää palvelua voidaan rajoittaa vain, jos sopimusrikkomus koskee kyseistä sopimussuhdetta. Esimerkiksi viestintämarkkinalain 61 §:n mukaan teleyrityksen oikeus vaatia kuluttajalta vakuutta ennakoitavissa olevan maksukyvyttömyyden perusteella rajoittuu vain sopimusta edeltävään aikaan. Sopimussuhteen voimassaoloaikana vakuutta ei voida vaatia.

Työryhmän mietintö on 32 §:n perusteluiden osalta ristiriidassa myös tulevien luottotietolain (HE 93/2009 vp) muutosten tavoitteiden kanssa. Luottotietolain uudistuksella pyritään siihen, että tieto kuluttajan maksukykyyn todella vaikuttavista seikoista on luotonantajan käytössä ja että luottotietotoiminnalla ei samalla tarpeettomasti vaikeuteta kuluttajien mahdollisuuksia normaaliin elämään. Muutos parantaa luotonantajien mahdollisuutta arvioida kuluttajan maksukykyä luottosopimusta solmittaessa, kun tieto pitkäkestoisesta toistuvaistulon ulosmittauksesta voidaan jatkossa merkitä luottotietorekisteriin. Luottotietolain muutoksen vaikutukset huomioon ottaen ei ole tarpeellista entisestään pienentää luotonantoon tavanomaisesti sisältyvää luottotappioriskiä nyt ehdotetulla tavalla, joka asettaa luottosopimusta noudattaneen kuluttajan kohtuuttomaan asemaan.

#### Luotonantajan ja myyjän tai palvelun tarjoajan yhteisvastuu

Finanssialan keskusliitto on jättänyt eriävän mielipiteen luotonantajan ja myyjän yhteisvastuuta koskevan säännöksen osalta. Finanssialan keskusliitto katsoo, että säännöstä ei tulisi soveltaa yleisluottokortteihin.

Ehdotuksen kyseinen 39 § vastaa nykyisin voimassa olevaa säännöstä ja perustuu myös direktiivin 15 artiklan 3 kohtaan, jonka mukaan artiklalla ei rajoiteta sellaisten säännösten soveltamista, joiden mukaan luotonantaja on yhteisvastuussa kuluttajan tavaroiden myyjälle tai palveluiden suorittajalle mahdollisesti esittämistä vaatimuksista, kun tavaroiden tai palveluiden hankinta tältä on rahoitettu luottosopimuksella.

Kuluttajavirasto pitää tämän, nykyisinkin voimassa olevan säännöksen jättämistä lakiin erittäin tärkeänä. Nykyisen säännöksen esitöissä (HE 88/1985 vp s. 8) on pidetty perusteltuna, että niissä tilanteissa, joissa ostajan saama luotto oli seuraus myyjän ja ulkopuolisen rahoittajan välisestä asianomaisen myyjän myyntitoiminnan rahoittamista koskevasta järjestelystä, ostajan asema myyjän

suoritusvirheen johdosta on samanlainen siitä riippumatta, kuka rahoitusjärjestelyn osapuolista muodollisesti on velkojana.

Kuluttajansuojalain 7 luvun soveltamisalaa 8.1.1993 annetulla lailla (85/1993) laajennettaessa lain 2 §:n 3 kohtaan otettiin hyödykesidonnaisen luoton määritelmä. Lain esitöistä ilmenee (HE 238/1992 vp s. 13), että määritelmä vastasi voimassa olleen 7 luvun mukaista kulutusluoton määritelmää. Esitöiden mukaan (s. 14) hyödykesidonnaisena luottona ei pidetty sellaista luottoa, jonka käyttötavan kuluttaja sai itse määrätä.

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO:2007:6 ottanut kantaa Visa-kortin hyödykesidonnaisuuteen. Visa on kansainvälinen yleisluottokortti, jonka liikkeelle laskemisesta Suomessa huolehtii Luottokunta. Visa-korttia koskevassa järjestelyssä Luottokunta on niihin hyödykkeiden myyjiin, joiden kanssa se on tehnyt sopimuksen kortin käytöstä maksuvälineenä, suoraan sopimussuhteessa. Kuitenkaan aina sillä ei ole myyjiin tällaista sopimussuhdetta. Varsinkin silloin, kun hyödykkeen hankinta tapahtuu ulkomailta, Luottokunnan liikkeelle laskemien korttien käyttö maksuvälineenä perustuu sen kansainvälisen luotonantajayhteisön sisällä solmimiin sopimuksiin. Tähän yhteistyöhön perustuen sillä on kuitenkin mahdollisuus vaikuttaa myös muualla yhteisön piirissä tapahtuvaan yritysten ja elinkeinonharjoittajien hyväksymiseen järjestelyn piiriin.

Korkein oikeus tuli siihen johtopäätökseen, että Visa-korttiin liittyvää kuluttajien luottottamista koskeva järjestely perustuu toisaalta luottokorttiyhteisön ja myyjien välisiin ja toisaalta luottokorttiyhteisön sisäisiin sopimuksiin. Kuluttajan kortilla maksetun hyödykkeen hankkimiseksi saama luotto perustuu sopimuksiin nojautuvaan myyjän myyntitoiminnan rahoittamista koskevaan järjestelyyn. Hankittaessa kulutushyödyke tällä tavoin luotonantajan ja myyjän välille muodostuu kuluttajaan nähden etujen yhteys.

Kortinhaltija voi korttiin sisältyvällä luotolla hankkia hyödykkeitä laajasti järjestelmään kuuluvilta myyjiltä. Hän ei voi kuitenkaan käyttää luottoa hyödykkeen hankkimiseen sellaiselta myyjältä, joka ei kuulu sanotun luottojärjestelyn piiriin. Visa-korttiin sisältyvää luottoa ei sen vuoksi olekaan perusteltua pitää kuluttajansuojalain esitöissä tarkoitettuna sellaisena luottona, jonka käyttötavan kuluttaja voi itse valita. Näillä perusteilla Korkein oikeus päätyi siihen, että Visa-korttiin liittyvä luotto on kuluttajansuojalain tarkoitettu hyödykesidonnainen luotto. Siten Luottokunta on kuluttajansuojalain vastuussa myyjän sopimusrikkomuksesta.

**Kuluttajavirasto katsoo, että vuodesta 1986 asti voimassa ollut yhteisvastuusäännöstä ei tule muuttaa niin, että yleisluottokortin tarjoajan vastuu lakkaisi.** Verkkokaupassa luottokorttijärjestelmään perustuva luotto on usein ainoa mahdollisuus hyödykkeen maksamiseen, etenkin ulkomailta ostettaessa. Kuluttajien tietoisuus luotonantajan vastuusta myyjän sopimusrikkomustilanteissa vaikuttaa olennaisesti kuluttajien luottamukseen verkkokauppaa kohtaan. Kuluttajan voi olla vaikea tavoittaa ulkolaista yritystä, joka ei esimerkiksi toimita tilattua ja maksettua tuotetta ajallaan. Kun kuluttaja tietää, että hänen on mahdollisuus saada maksunsa tällaisessa tilanteessa takaisin luotonantajalta, on ennakkoon maksaminen huomattavasti turvallisempaa. Ennakkomaksun turvaamisen merkitys nousee esiin myös myyjäliikkeen mahdollisessa konkurssitilanteessa. Kuluttajavirastossa on käsitelty tapauksia, joissa konkurssiin menneen yrityksen asiakkaat ovat saaneet ennakkoon maksamansa suorituksen täysimääräisenä takaisin luottoyhtiöltä.

On myös huomattava, että luotonantajan on mahdollista vaikuttaa siihen, mitä yrityksiä otetaan luottokorttijärjestelmän piiriin. Lisäksi luotonantajan vastuu rajoittuu vain siihen määrään, jonka tämä on saanut kuluttajalta maksuna.

### Luotonantajien rekisteröinti

Ehdotuksessa esitetään säädettäväksi laki eräiden luotonantajien rekisteröinnistä. Laissa asetettaisiin rekisteröitymisvelvollisuus sellaisille kuluttajasuojalain 7 luvussa tarkoitettuja luottoja tarjoaville luotoantajille, jotka eivät nykyisin kuulu Finanssivalvonnan valvonnan piiriin.

**Kuluttajavirasto kannattaa ehdotusta ja pitää erittäin tärkeänä pikaluottoyritysten saamista keskitetyn valvonnan piiriin.** Lukuisat pikaluottojen tarjoamiseen liittyvät ongelmat edellyttävät pikaluottoyritysten valvonnan tehostamista. Tällä hetkellä kuka tahansa saa vapaasti perustaa pikaluottoyrityksen eikä toimintaa valvo suoraan mikään viranomainen. Kuluttajavirasto on seurannut pikaluottoja tarjoavien yritysten toimintaa koko sen ajan, kun niitä on ollut markkinoilla ja on useaan otteeseen puuttunut alalla vallitseviin epäkohtiin.

Valvonnan yhteydessä on tullut esiin, että pikaluottoyrityksiltä puuttuu luottotoiminnan tuntemus ja toimiminen luotonharjoittajalta edellytettävän vastuun mukaisesti. Kuluttajasuojalain, perintälain ja sähköisen tietosuojalain tuntemisessa ja noudattamisessa on huomattavia puutteita. Luottotoiminnassa noudatettavien säännösten tuntemattomuus on aiheuttanut myös piittaamattomuutta valvovaa viranomaista kohtaan, kun hyvin selvätkin asiat on riitautettu. Luotonantajien rekisteröiminen on omiaan varmistamaan luotonantajien luotettavuutta ja ammattipätevyyttä.

### Kauppakaaren säännös pantin realisoimisesta

Kauppakaaren 10 luvun 2 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti, jonka mukaan panttia myytäessä on otettava huomioon myös pantin omistajan etu. Uusi momentti vastaisi sinänsä nykyistä oikeustilaa, koska vastaava säännös on jo toisaalla lainsäädännössä.

Ehdotuksen perustelujen mukaan panttia myytäessä on velvollisuus ottaa huomioon myös pantin omistajan etu. Panttivelkoja ei voi tyytyä panttirealisaatioissa huolehtimaan vain suorituksen saamisesta omalle saatavalleen, vaan hänen tulee kiinnittää erityistä huomiota myyntitulokseen pantin omistajan kannalta. Tavoitteena tulee olla paras mahdollinen myyntitulos, kun huomioon otetaan yhtäältä myyntihinta ja toisaalta myyntikustannukset, jotka otetaan myyntihinnasta

Perusteluissa todetaan edelleen, että erityisesti myyntiajankohdan osalta voidaan todeta, että vaikka edellä kuvatut yleiset edellytykset pantin myymiselle täytyisivätkin, olosuhteet voivat yksittäistapauksessa olla sellaiset, että pantin omistajan kohtuullisten intressien huomioon ottaminen edellyttää panttimyynnin lykkäämistä myöhempään ajankohtaan. Näin voi olla esimerkiksi, jos on ilmeistä, että panttiomaisuuden realisaatioarvo tulee olennaisesti nousemaan, eikä saatavalle tulevan suorituksen lykkääntyminen myöskään ole panttivelkojan kannalta kohtuutonta. Pantinhaltijan velvollisuus lykätä myyntiä edellyttää kuitenkin hyvin poikkeuksellista tilannetta. Etukäteen objektiivisesti arvioituna tulee olla todennäköistä, että pantin realisoinnin lykkäämisen seurauksena panttina olevasta kohteesta tullaan saamaan selvästi parempi hinta.

Kuluttajavirasto haluaa kiinnittää huomiota siihen, että tärkeimmän käteispanntiomaisuuden lajin eli asunto-osakkeiden osalta tulee ottaa huomioon laman vaikutus asuntojen hintatason laskemiseen. Esimerkiksi tilanteessa, jossa luoton määrä on asunnon arvoa merkittävästi alhaisempi siten, että vakuuden arvo kattaa todennäköisesti myös myynnin lykkäämisestä syntyvät viivästyskorot, pantin realisaatiota tulisi kuluttajavelallisen pyynnöstä lykätä. Lykkäys on kuitenkin mahdollinen vain

tilanteessa, jossa velallinen ja pantin omistaja ovat sama henkilö. Vierasvelkapantin antajalta tulisi saada panttirealisaation lykkäämiseen nimenomainen suostumus.

**Kuluttajaviraston näkemyksen mukaan lamaa on pidettävä lähtökohtaisesti sellaisena hyvin poikkeuksellisen tilanteena, joka edellyttää pantin myynnin lykkäämistä. Tämä tulisi mainita säännöksen perusteluissa.**