

INFORMATION TILL PANTSÄTTARE

Den här bilagan har gjorts upp av Bankföreningen i Finland

Pantsättning

Vid pantsättning ger pantsättaren egendom till säkerhet för uppfyllande av en förpliktelse. Vid tredjemanspantsättning ger pantsättaren egendom till säkerhet för uppfyllande av någon annans förpliktelse (huvudförpliktelsen). Villkoren för huvudförpliktelsen är bindande också för tredjemanspantsättaren. Tredjemanspantsättarens ansvar för huvudförpliktelsen begränsar sig till pantens värde och avkastningen av den. Tredjemanspantsättaren svarar inte för huvudförpliktelsen med sin övriga egendom.

Huvudförpliktelsen

Den huvudförpliktelse som panten utgör säkerhet för utgörs av en eller flera skulder som någon annan har eller av en fordran som banken har gentemot någon annan. Panten utgör säkerhet för huvudförpliktelsens kapital och i stöd av pantsättningsförbindelsen omfattas också räntor, dröjsmålsräntor och övriga extra kostnader.

Enskild pantsättare

En enskild pantsättare är en fysisk person som har ställt en tredjemanspant. Enskilda pantsättare är inte sammanslutningar eller stiftelser som har ställt en tredjemanspant. Med enskild pantsättare avses inte heller en sådan fysisk person som vid tidpunkten för pantsättningen är verkställande direktör, medlem i styrelsen eller förvaltningsrådet eller ansvarig bolagsman i den sammanslutning (t.ex. det företag) eller den stiftelse som är gäldenär eller som är stiftare i en sådan sammanslutning, eller som direkt eller indirekt har minst en tredjedel av aktierna i det aktiebolag som är gäldenär eller av den rösträtt aktierna medför eller som har motsvarande ägarandel eller inflytande i någon annan sammanslutning som är gäldenär. Med enskild pantsättare avses inte en person som har ställt en pant till säkerhet för uppfyllande av sina egna förpliktelser.

Särpansättning

Vid särpansättning utgör panten säkerhet för betalningen av en eller flera huvudförpliktelser som anges i pantsättningsförbindelsen. Panten utgör inte säkerhet för gäldenärens övriga skulder.

Generell pantsättning

Vid generell pantsättning specificeras inte någon huvudförpliktelse utan panten utgör säkerhet för gäldenärens alla existerande och framtida skulder och ansvarsförbindelser gentemot banken. När en enskild pantsättare ställer en generell pant skall pantansvaret alltid begränsas till både det högsta belopp och den tid som ansvaret omfattar. Den avtalade tiden begränsar pantansvaret så att panten utgör säkerhet för de huvudförpliktelser som uppkommer under den avtalade tiden. En annan pantsättare än den som ställt en pant som säkerhet för sina egna skulder kan begränsa sitt ansvar genom att till banken meddela en tidpunkt efter vilken panten inte utgör säkerhet för nya huvudförpliktelser. Det är skäl att meddela banken skriftligen om detta. Panten utgör dock säkerhet för räntor och övriga extra kostnader i anslutning till tidigare uppkomna huvudförpliktelser. Begränsningen träder i kraft då banken har fått pantsättarens meddelande, om det inte har angetts en senare tidpunkt i meddelandet.

Realisering av en pant för betalning av huvudförpliktelsen

Banken skall meddela pantsättaren när huvudförpliktelsen helt eller delvis har förfallit till betalning. Banken har rätt att realisera panten (omvandla den till pengar), om den förfallna huvudförpliktelsen fortfarande är helt eller delvis obetald efter en månad från att meddelandet gavs. Om panten utgörs av bostadsaktier som berättigar till innehav av pantsättarens egen bostad, är den ovannämnda fristen två månader. När en pant säljs strävar man efter att erhålla ett så högt pris som möjligt för den. Pantsättaren kan också skilt avtala med banken om att pantsättaren i stället för att panten säljs betalar pantens gängse värde till banken som betalning av huvudförpliktelsen. Banken är inte skyldig att först driva in huvudförpliktelsen av gäldenären. Banken är inte heller skyldig att först använda sig av andra säkerheter för att driva in huvudförpliktelsen, om det inte är fråga om en fyllnadspant. Fyllnadspantsättning beskrivs närmare i följande punkt.

Fyllnadspantsättning

Vid fyllnadspantsättning utgör fyllnadspanten säkerhet för huvudförpliktelsen endast till den del banken inte erhåller tillräcklig betalning av egendom som ställts som primär pant för huvudförpliktelsen. Den primära panten skall först realiseras och de erhållna medlen skall användas till betalning av de förpliktelser som pantansvaret omfattar. Banken har rätt att genast kräva betalning av huvudförpliktelsen ur fyllnadspanten när den primära panten har sålts, även i det fallet att gäldenären inte saknar betalningsförmåga. När en pantsättningsförbindelse har ingåtts av en enskild pantsättare är det alltid fråga om fyllnadspantsättning, om huvudförpliktelsen har beviljats huvudsakligen för att förvärva eller reparera en bostad eller en fritidsbostad och bostaden eller fritidsbostaden i fråga utgör säkerhet för huvudförpliktelsen. Härvid utgör bostaden primär pant. I annat fall är det fråga om fyllnadspantsättning endast om detta har avtalats i pantsättningsförbindelsen. (Detta stycke gäller inte andra än enskilda pantsättare.)

Om det har avtalats att panten i första hand utgör säkerhet också för andra förpliktelser, har banken rätt att i första hand realisera panten för betalning av dessa.

Om gäldenären har ett lån enligt lagen om statsborgen för ägarbostadslån, utgör bostaden alltid primär säkerhet för det lån som staten har ställt borgen för.

I fråga om fastigheter och legorätter utgörs panten inte av fastigheten i fråga utan av de pantbrev som hänför sig till fastigheten. Primära panter utgör endast de pantbrev som utgör säkerhet för en huvudförpliktelse som ansluter sig till en bostad eller en fritidsbostad. En fastighet eller legorätt kan också belastas av pantbrev med bättre företrädesrätt än dessa och innehavarna av de förnämnda pantbrev har bättre rätt till de medel som erhålls vid försäljning av fastigheten.

Banken har rätt att kräva betalning ur en fyllnadspant först efter att den primära panten har sålts eller när det vid utsköning har konstaterats att det finns hinder mot att sälja panten. Om den som ställt en fyllnadspant dock inte vill att den primära panten säljs eller han inte vill invänta försäljningen av den primära panten till exempel på grund av tillkommande dröjsmålsräntor, kan han betala huvudförpliktelsen helt eller delvis eller ge sitt samtycke till försäljning av den pant som han har ställt.

En enskild pantsättares rätt att betala på huvudförpliktelsen enligt betalningsplanen för förpliktelsen

Om huvudförpliktelsen sägs upp till betalning i förtid, har en enskild pantsättare rätt att betala huvudförpliktelsen enligt den betalningsplan som var i kraft före uppsägningen av huvudförpliktelsen. Detta förutsätter att den enskilda pantsättaren betalar de försenade betalningsraterna inom en minst en månad lång frist som banken bestämmer. Dessutom förutsätts att den pant som den enskilda pantsättaren har ställt som säkerhet bedöms vara tillräcklig för betalning av den återstående huvudförpliktelsen. Om pantens värde inte räcker till för betalning av den återstående huvudförpliktelsen, skall det för betalningen av huvudförpliktelsens kapital ställas en annan pant eller säkerhet som bedöms vara tillräcklig för betalningen av huvudförpliktelsens kapital. Banken är inte skyldig att godkänna någon annan borgen än en borgen som har ställts av en bank, staten, en kommun eller ett motsvarande samfund.

Pantsättarens rätt att betala huvudförpliktelsen

Pantsättaren har under samma förutsättningar som gäldenären rätt att betala en huvudförpliktelse som har förfallit till betalning. När huvudförpliktelsen har förfallit till betalning får pantsättaren på eget initiativ betala huvudförpliktelsen, även om banken ännu inte har krävt betalning av honom. På detta sätt kan pantsättaren förhindra att dröjsmålspåföljder tillkommer. Pantsättaren har också rätt att betala en huvudförpliktelse som inte har förfallit till betalning, om gäldenären skulle ha haft rätt att betala densamma i förtid. Om huvudförpliktelsen är en konsumentkredit, kan gäldenären eller pantsättaren när som helst betala i förtid. Om gäldenären är skyldig att till banken betala kostnader för betalningen av huvudförpliktelsen är pantsättaren skyldig att betala samma kostnader, om han betalar krediten. I det fall att banken på grund av gäldenärens avtalsbrott (t.ex. betalningsdröjsmål) har rätt att säga upp huvudförpliktelsen till betalning, har pantsättaren rätt att betala huvudförpliktelsen i förtid. Denna rätt tillkommer enligt pantsättningsvillkoren endast enskilda pantsättare.

De betalningar som pantsättaren erlägger reducerar pantansvarets belopp endast i det fallet att pantsättaren uttryckligen har avtalat på förhand om betalningen med banken eller om hela huvudförpliktelsen betalas.

Pantsättarens rätt att få upplysningar

Pantsättaren har rätt att på begäran få upplysningar av banken om huvudförpliktelsen. Därtill har en enskild pantsättare rätt att medan pantsättningsförbindelsen är i kraft på begäran få upplysningar av banken om gäldenärens övriga skulder och förbindelser, registrerade betalningsstörningar samt om andra omständigheter i anslutning till gäldenärens betalningsförmåga. De upplysningar som begärs skall vara sådana att de kan antas ha betydelse för pantsättaren. För kostnaderna för att lämna upplysningarna skall pantsättaren till banken betala en skälig avgift enligt bankens servicetariff eller prislista. Banken är inte skyldig att skilt utföra en undersökning av omständigheterna i anslutning till gäldenärens betalningsförmåga. Enligt pantsättningsvillkoren har endast enskilda pantsättare denna rätt att få upplysningar. Banken skall meddela en tredjemanspantsättare om betalningsdröjsmål gällande huvudförpliktelsen. Vidare skall banken meddela en enskild pantsättare med sex månaders mellanrum om det kapital som utnyttjats av en kontokredit som pantsättningsförbindelsen gäller för samt om nya krediter som beviljats med generell pantsättning som säkerhet. Pantsättaren har för att bevaka sina intressen skäl att informera sig om gäldenärens ekonomiska ställning.

Regressrätt gentemot gäldenären

Om de medel som har erhållits när panten har realiserats används till betalning av huvudförpliktelsen eller om pantsättaren betalar av på huvudförpliktelsen på grund av pantsättningsförbindelsen, har tredjemanspantsättaren rätt att av gäldenären få det belopp inklusive dröjsmålsränta som han på grund av pantsättningen har erlagt till banken. Gäldenären är dock ofta medellös i dessa fall.

Regressfordran gentemot gäldenären preskriberas enligt preskriptionstiden för huvudförpliktelsen i fråga, dock tidigast tre år efter att panten realiserades för betalning av huvudförpliktelsen eller att pantsättaren på grund av pantsättningsförbindelsen betalade av på huvudförpliktelsen.

Frigörande av övriga panter och borgensmän

Banken har rätt att utan pantsättarens samtycke frigöra de övriga tredjemanspanterna och borgensmännen från att utgöra säkerheter för huvudförpliktelsen. Härvid minskar inte ansvaret för den pantsättare som inte har befriats från ansvar.

Banken har rätt att av grundad anledning frigöra även en pant som givits av huvudgäldenären. Ansvaret för sådan pant som inte har befriats minskar härvid inte. Grundad anledning kan t.ex. vara att panten ersätts av en annan säkerhet.

Pantsättarens rätt till en pant

Om en tredjemanspant realiserar för betalning av huvudförpliktelsen, har pantsättaren rätt att erhålla betalning för sin regressfordran ur en pant som gäldenären har ställt som säkerhet för huvudförpliktelsen. Innan en tredjemanspant har realiserats för betalning av huvudförpliktelsen har banken rätt att mot den pant som gäldenären har ställt som säkerhet bevilja ny kredit och överlåta panten. Banken har således bättre rätt till en pant som ställts av gäldenären än vad tredjemanspantsättaren har. Rätten till en pant för en pantsättare som har ställt en fyllnadspant har det redogjorts för ovan i punkten om fyllnadspantsättning.

En pantsättare har inte rätt till en tredjemanspant.

Om panten ägs gemensamt av gäldenären och någon annan person har tredjemanspantsättaren inte någon regressrätt i fråga om den andel av panten som ägs av någon annan person. Regressrätten är osäker i fråga om den andel som ägs av gäldenären.

Säkerställande av regressrätten

För att tredjemanspantsättaren skall kunna säkerställa sin regressrätt gentemot gäldenären samt sin rätt till en pant som ställts som säkerhet av gäldenären är det skäl för honom att skilt underrätta banken om betalningar som han har erlagt i egenskap av pantsättare samt att omsorgsfullt förvara kvittona.

Om tredjemanspantsättaren vidtar åtgärder för att driva in sin fordran av gäldenären, kan han bevisa sin fordran med kvittona.

Om banken inte har erhållit betalning av hela huvudförpliktelsen ur en pant som ställts som säkerhet av gäldenären eller om panten också utgör säkerhet för andra fordringar som banken har, får tredjemanspantsättaren rätt till en pant som ställts som säkerhet av gäldenären efter bankens fordringar.

Pantsättningsförbindelser till säkerhet för kontokrediter

Med kontokrediter avses konton med kredit och andra krediter av limitkaraktär, varvid bankens fordran varierar enligt hur mycket kredit som faktiskt utnyttjas. I fråga om en kontokredit kan en enskild pantsättare eller en enskild borgensman bestämma en tidpunkt efter vilken panten eller borgen inte utgör säkerhet för en ny huvudförpliktelse. Panten utgör dock säkerhet också för de räntor och övriga extra kostnader i anslutning till huvudförpliktelsen som uppkommer efter meddelandet och som pantansvaret omfattar. Begränsningen träder i kraft när banken har fått pantsättarens meddelande, om det inte har angetts en senare tidpunkt i meddelandet. Det är skäl att skriftligen meddela banken om begränsningen.

En begränsning som görs av endast en enskild pantsättare eller borgensman reducerar inte de övrigas ansvar.

Om gäldenärens egen egendom utgör säkerhet för en kontokredit har han inte rätt att begränsa sitt pantansvar.

Inverkan på pantansvaret vid skuldsanering, företagssanering eller annat legalt förfarande för gäldenären

Bankens rätt att få betalning av gäldenären ur en av gäldenären ställd pant, bestäms enligt det fastställda betalningsprogrammet. En skuldsanering inverkar inte på varaktigheten av eller innehållet i borgenärens panträtt. Banken har rätt att få betalning för huvudförpliktelsen ur en tredjemanspant i enlighet med tidigare villkor för huvudförpliktelsen, även om huvudförpliktelsens villkor skulle ha ändrats beträffande gäldenären vid skuldsanering, företagssanering eller genom förlikning som avses i 21 kap. i konkurslagen eller genom ett beslut som boutredningsmannen har fattat med stöd av 19. kap 12 a § i ärvdabalken.

Om gäldenären i samband med skuldsanering för privatperson eller företagssanering behåller egendom som utgör säkerhet, får banken kräva betalning ur en fyllnadspant som en tredjemanspantsättare ställt, endast till den del av huvudförpliktelsen som inte blir betald enligt betalningsprogrammet. En fyllnadspant svarar dock inte för dröjsmålsräntan, som under betalningsprogrammets tid skulle löpa på den del av skulden som gäldenären skall betala.

Om gäldenären ställd pant senare realiserar, kan banken kräva betalning av en tredjemanspantsättare som ställt fyllnadspant i enlighet med tidigare villkor, med undantag för under betalningsprogrammets tid upplupna dröjsmålsräntor.

Riktande av uppsägningsåtgärder gentemot pantsättare

Om särskilda uppsägningsåtgärder gentemot gäldenären krävs för att huvudförpliktelsen skall förfalla till betalning, får banken kräva betalning ur panten endast om uppsägningsåtgärden har riktats mot både gäldenären och pantsättaren. I avsnittet Fyllnadspantsättning ovan anges när en fyllnadspantsättarens betalningsskyldighet inträder.

En sammanslutning eller stiftelse som gäldenär

Om en pant har ställts till säkerhet för en sammanslutnings (t.ex. ett företags) eller en stiftelses förpliktelse, är det själva sammanslutningen eller stiftelsen som är gäldenär, inte dess ägare eller medlemmar eller medlemmarna i dess organ. I fråga om några företagsformer är ägarna dock personligen ansvariga för betalningen av skulderna.

Aktiebolag

Om gäldenären är ett aktiebolag är bolagets ägare inte personligen ansvariga för betalningen av bolagets skulder.

Kommanditbolag

Om gäldenären är ett kommanditbolag är det bolaget och dess ansvariga bolagsmän som svarar för betalningen av bolagets skulder. De tysta bolagsmännen är inte personligen ansvariga för bolagets skulder.

Öppet bolag

Om gäldenären är ett öppet bolag är det bolaget och samtliga bolagsmän som svarar för betalningen av bolagets skulder.

Firma

Om gäldenären är en firma är det fråga om en enskild näringsidkare som är personligen ansvarig för betalningen av skulder som upptagits i firmans namn.

Andelslag

Medlemmarna i ett andelslag är inte personligen ansvariga för betalningen av andelslagets skulder.

Förening

Medlemmarna i en registrerad förening är inte personligen ansvariga för betalningen av föreningens skulder.

Stiftelse

Medlemmarna i styrelsen eller något annat organ för en stiftelse är inte personligen ansvariga för betalningen av stiftelsens skulder.

Bankens rätt att kvarhålla pant

Banken återlämnar i allmänhet panten till pantsättaren när huvudförpliktelsen har betalats. Banken har dock rätt att kvarhålla panten i sin besittning i 3 månader från huvudförpliktelsens betalning, eftersom betalningen av huvudförpliktelsen kan återgå om betalningen har skett t.ex. nära början av betalarens konkurs. I specialfall kan banken kvarhålla panten längre än 3 månader.