

## Ohje asuntolainojen valtionehtakauksesta

Tämä ohje korvaa ohjeen VK HAL 02/2023.

### Sisällys

1	Asuntolainan valtionehtaus .....	2
1.1	Valtionehtaus yleisesti .....	2
1.2	Takausmaksu .....	3
2	Valtion takaamalla lainalla hankittavaa asuntoa koskevat edellytykset.....	3
2.1	Asunnon määritelmä.....	3
2.2	Rakentaminen .....	4
2.2.1	RS-kohteet .....	5
2.2.2	Omakotitalon rakentaminen .....	5
3	Lainan myöntämisen edellytykset .....	6
3.1	Lainan ja takauksen enimmäismäärä.....	6
3.1.1	Yhteisen asunnon ostaminen.....	6
3.2	Lainasta sopiminen ja lainanmyöntäjän velvollisuudet .....	7
3.3	Korko.....	9
3.4	Vakuudet.....	9
4	Laina-aika ja lyhennysvapaat.....	10
5	Laina-aikana tapahtuvat muutokset .....	12
5.1	Lainan siirtäminen uuteen pankkiin.....	12
5.2	Lainan siirtäminen uuteen asuntoon .....	12
5.3	Muutokset lainansaajissa.....	13
6	Valtion takausvastuu.....	14
6.1	Takauskorvaus .....	14
6.1.1	Valtion vastuu .....	14
6.1.2	Korvauksen hakeminen ja maksaminen.....	15
6.2	Takautumisoikeus.....	15
7	Yhteystiedot.....	16



7.5.2026

VK/22273/2026

## 1 Asuntolainan valtioneuvoston takaus

Asuntolainan valtioneuvoston takaus on tarkoitettu kaikille asunnon ostoa suunnitteleville. Ostettavan asunnon vakuusarvo lähtökohtaisesti ei riitä kattamaan koko lainamäärää, joten valtioneuvoston takaus toimii ostettavan asunnon lisäksi asuntolainan vakuutena. Valtioneuvoston takauksen tarkoituksena on kannustaa omistusasunnon hankintaan, sillä valtioneuvoston takauksen myötä vaadittavien lisävakuuksien tai oman pääoman määrä on alempi.

Valtioneuvoston takaukselta ei tarvitse erikseen hakea Valtiokonttorilta, vaan lainan myöntävä pankki ja lainansaaja voivat sopia sen käyttämisestä osana lainaneuvotteluita. Pankki ilmoittaa valtioneuvoston takauksen käyttämisestä Valtiokonttorille lainan nostamisen jälkeen.

Asuntolainan valtioneuvoston takauksesta säädetään asuntolainan valtioneuvoston takauksesta annetussa laissa sekä asuntolainan takausmaksusta annetussa valtioneuvoston asetuksessa.

### 1.1 Valtioneuvoston takaus yleisesti

Valtioneuvoston takauksen voi saada asuntolainaa nostava yksityishenkilö, joka hankkii tai rakennuttaa asunnon omaan käyttöönsä. Asuntolainalle voidaan myöntää valtioneuvoston takaus, jonka perusteella valtio on vastuussa asuntolainasta takaajana valtioneuvoston takauksen enimmäismäärään asti. Valtioneuvoston takaus on toissijainen täytetäkaus.

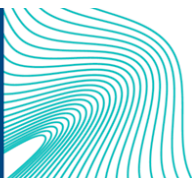
- Toissijaisuus tarkoittaa sitä, että valtioneuvoston takauksen perusteella voidaan vaatia suoritusta valtiolta, kun päävelka on erääntynyt ja velallinen on todettu maksukyvyttömäksi.
- Täytetäkaus tarkoittaa sitä, että valtioneuvoston takauksen perusteella voidaan vaatia suoritusta valtiolta vasta sen jälkeen, kun lainan muut vakuudet on myyty ja myynnistä saadut varat on käytetty valtion takaaman velan lyhentämiseen.

Valtio on valtioneuvoston takauksen perusteella vastuussa pankin myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja enintään 20 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta.

Esimerkki:

- Asunnon hankintahinta on 100 000 euroa
- Valtion takaamaa lainaa voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta → 85 000 euroa
- Asunnon vakuusarvo 70 prosenttia arvosta → 70 000 euroa
- Valtioneuvoston takaus enintään 20 prosenttia lainan pääomasta → 17 000 euroa
- Asunnon hankintaan myönnettävällä lainoituksella on vakuuksia 87 000 euron edestä
- Omia varoja tai muuta lainaa tulee olla 13 000 euroa

Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien asuntolainojen pääomasta enintään 60 000 euron asti.



7.5.2026

VK/22273/2026

## 1.2 Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta takausmaksu, jonka määrä on 2,5 prosenttia takauksen määrästä.

- Esimerkiksi 100 000 euron suuruiselle asuntolainalle valtiontakauksen määrä on enintään 20 prosenttia pääomasta eli 20 000 euroa. Takausmaksu on tällöin 500 euroa.
- Maksu peritään lainan myöntävän pankin välityksellä ja pankki välittää maksun Valtiokonttorille.

Mikäli laina myönnetään asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisena lainana, takaus on maksuton.

## 2 Valtion takaamalla lainalla hankittavaa asuntoa koskevat edellytykset

### 2.1 Asunnon määritelmä

Asunnolla tarkoitetaan vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella. Hankittava asunto voi olla näin ollen:

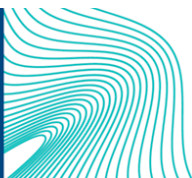
- Kiinteistö, jolla sijaitsee omakotitalo;
- Vuokraoikeuden perusteella hallittavalla kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo;
- Asunto-osake;
- Osuus asunto-osuuskunnasta;
- Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake.

Hankittavaan asuntoon voi liittyä ainoastaan asuintiloja ja asumiseen välittömästi liittyviä tiloja, jotka ovat hankitun asunnon kokoon nähden kohtuullisia. Asuinrakennuksen lisäksi tällaisia tiloja ovat muun muassa autotalli, pihasauna tai varastorakennus.

- Sen sijaan asumiseen liittymättömiä tiloja, kuten maa- ja metsätalouteen tai elinkeinon harjoittamiseen liittyviä tiloja ei voida rahoittaa valtion takaamalla lainalla, vaikka nämä sijaitsisivat hankittavan asunnon yhteydessä tai pihapiirissä.
  - o Mikäli ostettavalla kiinteistöllä sijaitsee myös asumiseen liittymättömiä tiloja tai rakennuksia, niiden osuus on erotettava asumiseen liittyvistä tiloista ja rahoitettava muulla tavoin kuin valtion takaamalla lainalla.

Asunnon yhteyteen voi liittyä myös:

- Jokaista lainansaajaa kohden yksi asunnon käyttöä palveleva autopaikka, kun se ostetaan samanaikaisesti asunnon kanssa.
- Valinnaisen vuokratontin lunastusosuus.



7.5.2026

VK/22273/2026

Hankittavalle asunnolle on asetettu myös rajoituksia.

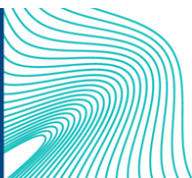
- Jos hankittavat osakkeet tai osuudet eivät oikeuta tietyn asuinhuoneiston hallintaan, kyse ei ole asunnosta. Näin ollen esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön osakkeita ei voi hankkia valtion takaamalla lainalla.
- Asunnon täytyy olla hankintahetkellä ympärivuotiseen asuinkäyttöön sopiva. Asunnoksi ei siten katsota loma- tai vapaa-ajan asuntoa tai liiketilaa.
- Asuntoon ei saa liittyä ainoastaan sijoitustoimintaan liittyviä tiloja.
- Pelkkä tontti ei ole laissa tarkoitettu asunto, ellei kyse ole tontin hankinnasta osana rakennusprojektia.
- Asumisoikeusasunnosta maksettavaan asumisoikeusmaksuun ei voida käyttää valtion takaamaa lainaa.
- Hankittavan asunnon tulee sijaita Suomessa (pois lukien Ahvenanmaa).

Valtion takaamalla lainalla on hankittava vähintään 50 prosentin omistusosuus asunnosta.

- Lainansaajan omistusosuudeksi tulee tulla kaupanteon myötä vähintään 50 prosenttia asunnosta.
- Kaupan kohteena on oltava vähintään 50 prosenttia asunto-osakkeista, osuuksista tai omakotitalosta.
- Valtion takaamaa lainaa voi käyttää myös sellaisen asunnon hankintaan, josta omistaa jo osan, kunhan edellä esitetyt edellytykset täyttyvät ja kaupan kohteena on osaomistuksesta huolimatta vähintään 50 prosenttia.
  - o Esimerkiksi tilanteessa, jossa lainansaaja on saanut perintönä asunnosta osuuden, voi olla mahdollista käyttää valtion takaamaa lainaa loppuosan lunastamiseen kuolinpesältä.
  - o Sellaiseen asunnon hankintaan, josta henkilö omistaa jo yli 50 prosenttia, ei voida käyttää valtion takaamaa lainaa, koska hankinnan kohteena ei ole vähintään 50 prosenttia asunnosta.

## 2.2 Rakentaminen

Valtion takaamaa lainaa voidaan käyttää rakenteilla olevan asunnon hankkimiseen taikka uuden asunnon rakennuttamiseen.



7.5.2026

VK/22273/2026

### 2.2.1 RS-kohteet

Valtion takaamalla lainalla voidaan hankkia rakenteilla olevasta RS-kohteesta asunto-osake. Tällöin lainaa voidaan myöntää korkeintaan 85 prosenttia asunnon velattomasta hankintahinnasta.

- Rakentamisvaiheessa ostajan huoneistoon teettämät kiinteät, suoraan asuntoon liittyvät lisä- ja muutostyöt voidaan laskea osaksi asunnon kokonaishintaa, jos ne on lainanmyöntöhetkellä sovittu ja dokumentoidaan luotettavalla tavalla.
  - o Dokumenttien on oltava kauppakirjan liitteenä tai muuten saatavilla siihen saakka, kunnes laina on maksettu pois.

### 2.2.2 Omakotitalon rakentaminen

Valtion takaamalla lainalla voidaan rahoittaa omakotitalon rakennusprojekti joko omistusoikeuden tai vuokraoikeuden perusteella hallinnoidulle tontille.

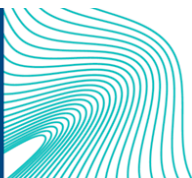
- Valtiontakauksen voi saada rakentamisprojektiin, joka toteutetaan jo ennestään omistetuille tontille. Tällöin lainaa voidaan myöntää korkeintaan rakennuskustannuksien verran, eikä tontin hintaa voida sisällyttää valtion takaamaan lainaan.
- Jos rakennusprojektin yhteydessä ollaan hankkimassa vastikkeellisesti uusi tontti, myös tontin hankintahinta voidaan ottaa huomioon valtion takaamassa lainassa, jos tontti sisältyy kustannusarvioon ja rakentaminen aloitetaan viipymättä tontin ostamisesta.
- Pelkkä tontti ei ole lain tarkoittama asunto, joten jos tarkoituksena ei ole aloittaa rakennusprojektia, valtiontakausta ei voida käyttää tontin ostoon.

Rakennusprojektissa valtion takaamaa lainaa voidaan myöntää korkeintaan 85 prosenttia omakotitalon rakentamisen kustannusarvion määrästä.

- Kustannusarviota ei voida muuttaa ja valtion takaaman lainan määrää kasvattaa lainan myöntämisen jälkeen. Mikäli rakentaminen osoittautuu ennakoitua kalliimmaksi, tulee kasvaneet kustannukset kattaa muulla rahoituksella.
- Kustannusarvioon voidaan laskea kaikki omakotitalon rakentamiseen suoraan liittyvät kulut. Mukana ei kuitenkaan voi olla lainansaajan oman työn osuutta, koska se ei lisää lainan tarvetta.

Lainanmyöntäjän tulee seurata rakennushankkeen edistymistä ja sitoa uusien luottoerien nosto rakennustyön vaiheittaiseen edistymiseen.

- Jos lainan tarve jää kustannusarviota pienemmäksi, valtion takaamaa lainaa nostetaan vain tarvittava määrä.
- Lainanmyöntäjän on säilytettävä koko laina-ajan dokumentit, jotka liittyvät rakennustyön edistymisen seurantaan.



7.5.2026

VK/22273/2026

### 3 Lainan myöntämisen edellytykset

#### 3.1 Lainan ja takauksen enimmäismäärä

Valtion takaamaa asuntolainaa voidaan myöntää enintään 85 prosenttia asunnon kauppahinnasta tai kustannusarviosta.

Jos kyse on asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain nojalla myönnetystä valtionehtäkauksesta, asuntolainan enimmäismäärä on kuitenkin 90 prosenttia asunnon kauppahinnasta tai kustannusarviosta.

Jos kyse on asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain nojalla myönnetystä valtionehtäkauksesta, valtionehtäkaus kattaa enintään 25 prosenttia jäljellä olevasta pääomasta.

Lainan enimmäismäärä lasketaan asunnon hankintahinnan perusteella.

- Lainaan ei saa sisällyttää hankintahinnan lisäksi muita asunnon hankinnasta aiheutuvia kustannuksia, kuten varainsiirtoveroa tai remontti- tai muuttokustannuksia.
  - o Varainsiirtoveron sisällyttäminen lainaan on kuitenkin mahdollista, jos laina myönnetään asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisena vastaantulolainana.
- Käsirahaa, varausmaksua tai muuta vastaavaa ennen kaupantekoa maksettua osuutta asunnon hinnasta ei voida sisällyttää lainaan.
- Yhtiölainaosuus voidaan ottaa osaksi kauppahintaa, kunhan se on jyvitetty ja vahvistettu asuntokohtaisesti tai muuten tiedossa ja maksetaan pois heti, kun se on mahdollista.

Valtionehtäkaus kattaa enintään 20 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta lainapääomasta.

- Näin ollen takauksen euromäärä pienenee samassa suhteessa, kun lainaa lyhennetään.
- Valtionvastuun määrä pysyy prosentuaalisesti samana koko laina-ajan.

Valtion vastuu on rajoitettu pääoman osalta 60 000 euroon.

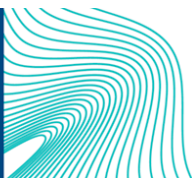
Lainansaajalla voi olla useampi kuin yksi valtion takaama laina, jos ne kohdistuvat samaan asuntoon, eivätkä yhteen laskettuna ylitä 85 prosentin osuutta asunnon hankintahinnasta.

- Lainansaajalla ei voi olla kerrallaan useampaan kuin yhteen asuntoon kohdistuvaa valtionehtäkauslainaa, sillä lainansaajalla voi olla omassa käytössään vain yksi asunto kerrallaan.

##### 3.1.1 Yhteisen asunnon ostaminen

Kaksi henkilöä voi hankkia yhteisen asunnon valtion takaamalla lainalla. Lainansaajilla voi olla joko yksi yhteinen laina tai kaksi erillistä lainaa.

Jos otetaan kaksi erillistä lainaa, valtionehtäkaus voidaan ottaa joko molemmille lainoille tai vain toiselle.



7.5.2026

VK/22273/2026

- Tällöin panttaus on toteutettava siten, että molempien lainojen ensisijaiseksi vakuudeksi pantataan joko asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaisuudessaan tai kiinnitys koko kiinteistöön.
- Erityispanttaussitoumukseen on sisällytettävä maininta siitä, että jos asunto myydään, pankki käyttää kyseisen luoton maksamiseen ensisijaisesti velallisen omistusosuutta vastaavan summan asunnon kauppahinnasta.
- Mahdollisessa perintätilanteessa asunnosta saatava kauppahinta jaetaan omistussuhteiden mukaan.
  - o Jos molemmilla lainoilla on valtiontakaukset, katetaan omistajan osuuden myynnistä saaduilla varoilla ensin hänen oman valtiontakauslainaansa osuus. Jos toisen (omistaja A) osapuolen valtiontakauslainaa jää hänen osuutensa myynnin ja varojen kohdistamisen jälkeen maksamatta, käytetään toisen osapuolen (omistaja B) omistusosuuden myynnistä yli jääneet varat lainan maksamiseen valtiontakauslainan etusijaan perustuen.
    - Mikäli valtion takaamaa lainaa jää tämänkin jälkeen vielä jäljelle omistaja A:lle, voidaan hakea korvausta valtiontakauksen perusteella.
  - o Jos vain toisen omistajan (omistaja A) lainalla on valtiontakaus ja toisella (omistaja B) muita vakuuksia, omistajan A omistusosuuden myynnistä saaduilla varoilla katetaan ensin hänen valtiontakauslainaansa osuus. Jos lainaa jää edelleen jäljelle, tämän jälkeen käytetään valtiontakauslainan etusijan perusteella omistaja B:ltä hänen lainansa maksun jälkeen jäänyttä osuutta omistajan A valtiontakauslainan maksamiseen.
    - Mikäli valtion takaamaa lainaa jää tämänkin jälkeen vielä jäljelle omistaja A:lle, voidaan hakea korvausta valtiontakauksen perusteella.
  - o Käytännön esimerkki: A ja B omistavat asunnon osuuksin 50 % ja 50 %. A:lla on valtiontakauslainaa jäljellä 55 000 euroa ja B:llä on asuntolainaa jäljellä 40 000 euroa. B:n lainassa ei ole valtiontakauksia. Asunnosta saadaan realisoinnissa 90 000 euroa. Realisointitilanteessa kauppahinta jaetaan ensin omistusosuuksien suhteessa, jolloin A:n osuus on 45 000 euroa ja B:n osuus 45 000 euroa. A:n osuudella kuitataan ensin hänen valtiontakauslainaansa, jolloin lainaa jää jäljelle vielä 10 000 euroa. Tämän jälkeen käytetään B:n lainan maksun jälkeen jäänyttä osuutta 5 000 euroa (45 000 € - 40 000 €) A:n valtiontakauslainan maksamiseen. Tämän jälkeen A:n lainaa jää maksamatta vielä 5 000 euroa, jonka osalta voidaan hakea korvausta valtiontakauksen perusteella.

### 3.2 Lainasta sopiminen ja lainanmyöntäjän velvollisuudet

Lainan yksityiskohdista ja valtiontakauksen käyttämisestä tulee sopia pankin ja lainansaajan välillä aina ennen asunnon hankintaa ja lainan nostamista.

- Asunnon hankinnalla tarkoitetaan sitä hetkeä, kun lainansaaja ensimmäisen kerran sitoutuu asunnon hankintaan, esimerkiksi kauppakirjan allekirjoittamalla. Mikäli kauppa



7.5.2026

VK/22273/2026

tehdään osissa, hankintahetki tarkoittaa sitä tapahtumaa, jossa kaupasta sovitaan lainansaajaa sitovasti.

- Lainan nostamisen jälkeen lainaan ei voida enää liittää valtioneuvoston lukuun ottamatta asunnonvaihtotilannetta.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtioneuvostonlaina, lainan lyhennykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtioneuvostonlaina.

- Jos lainansaajalle on myönnetty saman kohteen hankkimiseksi valtioneuvostonlainan lisäksi muuta asuntolainaa eli ns. lisälainaa, kaikilla lainoilla on omat lyhennysohjelmansa ja vakuusjärjestelynsä. Käytännössä valtioneuvostonlainan ensisijaisuus tarkoittaa sitä, että muita lainoja ei saa lyhentää valtioneuvostonlainan kustannuksella esimerkiksi lyhennysvapaiden aikana. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

Pankin on meneteltävä vastuullisesti lainaa myönnettäessä ja arvioitava huolellisesti lainanhakijan luottokelpoisuus ja maksukyky. Lainanhakijan maksukyvyn arviointi on tehtävä lainanhakijan tuloja ja menoja sekä muita taloudellisia olosuhteita koskevien tietojen perusteella. Tietojen tulee olla laajuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittäviä ja niiden paikkansa pitävyyden on varmistettava.

- Arvioinnissa on otettava huomioon kaikki tarpeelliset ja merkitykselliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa lainansaajan kykyyn maksaa luotto takaisin lainan elinkaaren aikana.
  - o Tulojen jatkuvuuteen vaikuttavat seikat on huomioitava, esimerkiksi työ- tai virkasuhteen laatu (vakituinen/määräaikainen).
  - o Mahdolliseen luoton korkomenojen muutokseen on varauduttava ja maksukyvyn tulee olla riittävä myös korkojen noustessa.
  - o Maksukykyä arvioitaessa on otettava huomioon sekä uusien asunnon hankintaan nostettavien lainojen kustannukset että aiempiin luottoihin perustuvat luotonhoitomenukset.
  - o Lainansaajalla ei saa olla maksuhäiriömerkintöjä luoton myöntöhetkellä. Lainansaajan maksukäyttäytyminen on muutenkin otettava huomioon arvioidessa lainan myöntämistä ja sen määrää.
- Pankin tulee säilyttää lainansaajan maksukyvyn arviointiin liittyvät asiakirjat ja selvitykset, kunnes valtion takaama laina on maksettu takaisin.

Valtion takausvastuun edellytyksenä on, että pankki huolehtii takauksen kohteena olevasta lainasta sekä sitä nostettaessa, että myös koko lainan elinkaaren aikana lain, hyvän luotonmyöntötavan ja hyvän pankkitavan mukaisesti.



7.5.2026

VK/22273/2026

### 3.3 Korke

Valtiontakauslainassa viitekorkona voidaan käyttää yleisesti asuntolainoissa käytettäviä viitekorkoja kuten esimerkiksi euribor-korkoa tai kiinteää korkoa.

Valtiontakauslainaan voidaan liittää pankin korkosuojaus, kuten korkokatto tai korkoputki. Valtiontakaus ei kuitenkaan kata mitään korkosuojauksesta aiheutuvia kuluja.

- Korkosuojauksesta lainansaajalle tulevat kulut eivät voi sisältyä lainan marginaaliin eikä niitä saa lisätä lainan pääomaan. Kustannukset voidaan maksaa kerralla tai osissa, mutta maksun tulee olla valtiontakauslainan kuukausierästä erillinen.

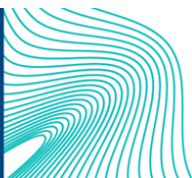
### 3.4 Vakuudet

Asuntolainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön

- Mikäli hankittavaa asuntoa ei voida käyttää vakuutena esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa ostettava kiinteistö ei ole vapaa rasitteista, vaan siihen kohdistuisi kiinnityksiä asuntolainaa paremmalla etuoikeudella, voidaan käyttää myös muuta yhtä turvaavaa esinevakuutta.

Vakuuden on vastattava asuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuita paremmalla etuoikeudella.

- Vakuuden on oltava parhaimmalla etusijalla.
  - o Mikäli kyse on vuokraoikeuden perusteella hallitulla kiinteistöllä sijaitsevan asunnon hankkimisesta, myös vuokrasaattavan vakuudeksi tehdyn kiinnityksen tulee olla valtion takaamaa lainaa huonommalla etusijalla
- Yleispanntauksen käyttäminen ei ole sallittua, vaan panttaus tulee toteuttaa aina erityispanntauksena, jolla vakuus pantataan erityisesti lainanumerolla yksilöitynä valtiontakauslainan vakuudeksi.
- Valtion takaamalle lainalle ei saa jäädä vakuusvajetta lainan myöntöhetkellä.
  - o Jos hankittavan asunnon vakuusarvo ei yhdessä valtiontakauksen kanssa riitä kattamaan koko valtion takaamaa lainaa, tulee edellyttää lisävakuuksia.
  - o Vaihtoehtoisesti vakuusvajellinen osuus lainasta tulee eritellä omaksi lainakseen, johon ei liity valtion vastuita.
- Pankin tulee käytettävissä olevilla keinoillaan huolehtia siitä, että vakuuskohde on koko laina-ajan turvattu esimerkiksi vakuuttamalla.
  - o Kiinteistöjen osalta vakuutuksen tulee kattaa yleisesti laajaan vakuutusturvaan kuuluvat vahingot toisin sanoen palovakuutuksen lisäksi myös esimerkiksi luonnonilmiöt, putkistovuodot yms. Tämän tulee myös ilmetä panttausehdoista.



7.5.2026

VK/22273/2026

- Asunto-osakeyhtiön osalta lainanmyöntäjän on edellytettävä lainansaajalta lainanmyöntöhetkellä, että asunnon kiinteä sisustus vakuutetaan myös siltä osin, kun sitä ei kateta asunto-osakeyhtiön kiinteistövakuutuksesta. Tämän tulee myös ilmetä panttausehdoista.

Valtiontakauslainan vakuuden on vastattava siitä parhaalla etusijalla, mutta mikäli vakuusarvo riittää, jälkipantin myöntäminen valtiontakauslainan vakuudesta on mahdollista.

- Tällöin on varmistuttava siitä, että jälkipantin saavat saatavat ovat etuoikeusjärjestyksessä valtiontakauslainaa huonommalla sijalla.

Luotonantaja on velvollinen valvomaan valtion etua, kun asuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtion takaama laina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus lainoista. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

- Mahdollisille lisälainoille tai muille vakuudellisille saataville voidaan kohdistaa suorituksia vakuuden myynnistä saaduista varoista vain, jos valtion takaama laina tulee valtion vastuulle kuuluvine korkoineen ja kuluineen katetuksi kokonaisuudessaan.

Asunnon myynnistä kertyneet varat on kohdennettava ensin myynnistä aiheutuneille kuluille, sitten viivästyskorolle ja korolle ja viimeisenä lainan pääomalle.

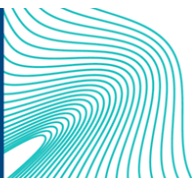
- Myynnistä aiheutuneilla kuluilla tarkoitetaan myyntiin suoraan liittyviä kuluja, kuten kiinteistönvälittäjän palkkiota, kuntotarkastuskustannuksia tai myyntimaksuja.
- Myynnistä aiheutuviksi kuluiksi voidaan myös katsoa vakuudesta huolehtimisesta aiheutuneet välttämättömät ja kohtuulliset kulut, jos ne ovat olleet tarpeen vakuuden arvon säilyttämiseksi, kuten vesi- ja sähkölaskut sekä vakuutuskulut.
- Myynnistä aiheutuneiksi kuluiksi ei katsota pankille saatavan perinnästä aiheutuneita yleisiä kuluja, kuten oikeudenkäyntikuluja tai pankin omia maksuja.
- Jos vakuus myydään ulosottomenettelyssä, pankin tulee kuitenkin noudattaa ulosottomiehen tekemää päätöstä varojen kohdistamisesta.

#### 4 Laina-aika ja lyhennysvapaat

Valtiontakauslainan laina-aika on lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Laina-ajan myöhempi pidentyminen on mahdollista lain sallimissa rajoissa.

- Pankki ja lainansaaja voivat lainaa nostettaessa sopia vapaasti lainan lyhennystavasta (esim. kuukausittain) sekä lyhennyspäivästä.

Lainansaaja ja -myöntäjä voivat sopia laina-aikana enintään neljän vuoden lyhennysvapaista jaksoista. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voidaan kuitenkin myöntää enintään kaksi vuotta kerrallaan. Lyhennysvapaat voivat näin ollen pidentää laina-aikaa enintään 29 vuoteen.



7.5.2026

VK/22273/2026

- Pankilla on harkintavalta sen osalta, myönnetäänkö lainansaajalle lyhennysvapaata ja velvollisuus menetellä vastuullisesti erityisesti maksuviivästystilanteissa.
- Lyhennysvapaisiin rinnastetaan myös muut lainansaajan ja pankin laina-aikana sopimat muutokset lainan lyhennyksiin, jotka vaikuttavat laina-aikaan sitä pidentävästi (esimerkiksi kuukausierän pienentämisestä sopiminen).
  - o Laina-aika voi myös tällaisten muutosten johdosta pidentyä enintään 29 vuoteen.

Poikkeuksena 29 vuoden enimmäislaina-aikaan ovat lainan lyhennystavasta johtuvat muutokset laina-ajassa.

- Lainansaaja voi halutessaan sopia pankin kanssa lainan lyhennystavaksi tasaerän, vaikka tarvittava laina-aika olisi lainaa myönnettäessä pisin mahdollinen eli 25 vuotta.
  - o Tasaerälainassa kuukausierä sisältää sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut ja pysyy koko laina-ajan samana. Jos korot nousevat, laina-aika pidentee.
  - o Tasaerälainan lyhennystavasta johtuen on näin ollen mahdollista, että laina-aika pidentyy korkojen noustessa myös yli 29 vuoteen. Tasaerästä johtuvalle laina-ajan pidentymiselle ei ole säädetty valtioneuvostokausiin sovellettavassa laissa ylärajaa.

Jos laina siirretään toiseen pankkiin tai asuntoon, enimmäislaina-aika lasketaan edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

- Mahdolliset myönnetty lyhennysvapaat ja muut aiemmin laina-aikaan vaikuttaneet muutokset otettaisiin huomioon samaan tapaan kuin, jos lainaa ei olisi siirretty.

Jos lainansaajan asuntolainan kokonaismäärä on suurempi kuin valtionvastuun kattaman omistusasuntolainan osuus, tulee lainanlyhennykset käyttää ensisijaisesti valtion takaaman lainan lyhentämiseen.

- Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos lainansaajalle on myönnetty saman kohteen hankkimiseksi valtioneuvostokauslainan lisäksi muuta asuntolainaa eli ns. lisälainaa, voi kaikilla lainoilla olla omat lyhennysohjelmansa.
- Valtioneuvostokauslainaan ei kuitenkaan voida myöntää lyhennysvapaata siten, että vain lisälainaa, johon ei liity valtioneuvostokauslainta, lyhennetään.

Lyhennysvapaita ja muita laina-aikaan vaikuttavia muutoksia koskevat dokumentit on säilytettävä siihen saakka, että valtion takaama laina on kokonaisuudessaan maksettu takaisin.

Enimmäislaina-aikaa koskeva säännös tuli voimaan 1.5.2006. Tätä ennen nostettujen valtioneuvostokauslainoihin sovelletaan niiden nostohetkellä voimassa ollut lainsäädäntöä laina-ajan osalta. Näiden lainojen enimmäislaina-aikaa ei ole soveltuvasa valtioneuvostokauslainsäädäntelyssä rajoitettu.



7.5.2026

VK/22273/2026

## 5 Laina-aikana tapahtuvat muutokset

### 5.1 Lainan siirtäminen uuteen pankkiin

Valtion takaama laina voidaan siirtää laina-aikana toiseen pankkiin. Lainansaaja sopii lainan siirtämisestä uuden pankin kanssa.

- Lainan tulee siirtyä uuteen pankkiin sellaisenaan, joten esimerkiksi lainan tai takauksen määrää ei saa siirron yhteydessä kasvattaa.
- Laina-aika lasketaan myös siirron jälkeen alkuperäisen lainan myöntämisestä.
- Lainansaaja voi kuitenkin lainan siirtämistä harkitessaan kilpailuttaa lainan ja esimerkiksi lainan marginaali tai kulut voivat olla aiempaa pankkia alemmat.

Lainan siirron yhteydessä lainan vastaanottavan pankin on varmistettava tarvittaessa siirron antavalta pankilta, että laina siirtyy muuttumattomana.

### 5.2 Lainan siirtäminen uuteen asuntoon

Valtion takaama asuntolaina on mahdollista siirtää uuteen asuntoon ja käyttää sen hankinnan rahoittamiseen, jos lainansaajalle tulee tarve asunnon vaihtoon, mutta hän haluaa edelleen säilyttää valtioneuvoston takauksen.

Alkuperäisen valtion takaamalla lainalla hankitun asunnon myyminen ei ole asunnonvaihtotilanteessa välttämätöntä, vaan asunto voi jäädä lainansaajan omistukseen esimerkiksi sijoitustarkoituksessa. Valtioneuvostonlaina tulee siirtää siihen asuntoon, jota lainansaaja tulee jatkossa käyttämään omana asuntonaan.

Jos valtion takaamalla lainalla hankittu myydään, uusi valtioneuvostonlainalla rahoitettava omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.

- Jos uutta asuntoa ei osteta määräaikaan mennessä, laina tulee maksaa takaisin ja lainansaaja menettää hänelle myönnetyn valtioneuvoston takauksen.
- Kahden vuoden aikaraja ei koske sellaisia lainoja, joiden kohteena oleva asunto on myyty ennen 1.6.2026.

Mikäli laina siirretään uuteen asuntoon, joka on kalliimpi, on lainan ja takauksen määrää mahdollista kasvattaa nostamalla lisälainaa.

- Lisälaina on alkuperäisestä valtion takaamasta lainasta erillinen lainansa, jolla on oma lyhennysohjelma ja muut lainaehdot. Lisälainan osata tulee maksaa uusi takausmaksu.
  - o Jos lisälainalle tulee valtioneuvoston takaus, tulee lainansaajan maksukyky arvioida uudelleen asuntoa vaihdettaessa.
- Alkuperäinen laina tulee siirtää uuteen asuntoon sellaisenaan, tai jos uusi asunto on halvempi, kuin vanha, tulee lainaa lyhentää uuden asunnon hintaa vastaavasti.



7.5.2026

VK/22273/2026

Asunnonvaihtotilanteessa vanha valtion takaama laina voidaan myös maksaa pois kokonaisuudessaan ja ottaa tilalle uusi laina, johon liitetään valtioneuvoston takaus.

- Koko takausmäärästä tulee tällöin maksaa uusi takausmaksu.

Valtioneuvoston takaus voidaan liittää asunnonvaihtotilanteessa myös sellaiseen asuntoon, johon ei ole liittynyt aiempia valtion vastuita.

### 5.3 Muutokset lainansaajissa

Valtion takaaman lainan lainansaajissa voi laina-aikana tapahtua muutoksia.

- Lainansaajien maksukyky tulee aina arvioida uudelleen muutoksien toteuttamisen yhteydessä.

Yhteinen valtioneuvoston takauslaina voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi. Lainamäärä jaetaan lainansaajien välillä puoliksi tai muihin lainansaajien sopimiin osuuksiin.

- Edellytyksenä on, että molempien omistusosuus on lainojen jakamisen jälkeenkin hankitusta asunnosta vähintään 50 prosenttia.
- Lainat voidaan tässä yhteydessä siirtää eri asuntoon, mutta siirtäminen ei ole lainan jakamisen edellytys.
  - o Toinen erillisistä lainoista voidaan siirtää uuteen asuntoon ja toinen voi jäädä olemassa olevaan asuntoon.
  - o Molemmat erilliset lainat voidaan siirtää uuteen asuntoon tai asuntoihin.

Yhteisen valtioneuvoston takauslainan lainansaajista yksi voi lunastaa toisen osuuden hankitusta asunnosta ja ottaa lainan yksin vastattavakseen.

- Lunastuksensaaja jää yksin vastaamaan lainasta. Pankin tulee arvioida, että lunastuksensaajan maksukyky on riittävä lainasta selviytymiseen myös lunastuksen jälkeen ja säilytettävä maksukyvyn arviointia koskeva dokumentaatio koko laina-ajan.
- Lunastuksenantaja voi myöhemmin saada uuden asunnon hankintaan valtioneuvoston takauslainan, mutta tältä osin tulee maksaa uusi takausmaksu koko takausmäärästä.

Lainansaaja voi laina-aikana myydä määräosan asunnostaan ja säilyttää silti valtioneuvoston takauslainan edellyttäen, että määräosan myymisen jälkeenkin lainansaajan omistusosuus asunnosta on vähintään 50 prosenttia.

- Jos asunnosta myydään määräosa, tulee valtion takaamaa lainaa lyhentää samassa suhteessa.
- Jos määräosan myymisen jälkeen lainansaajan omistusosuudeksi jää alle 50 prosenttia, tulee valtioneuvoston takaus poistaa lainalta.



7.5.2026

VK/22273/2026

- Valtion takaamaan lainaan voidaan myös kesken laina-ajan liittää uusi lainansaaja, jos alkuperäinen lainansaaja myy asunnosta määräosan uudelle lainansajalle. Molempien omistusosuudeksi tulee tulla 50 prosenttia asunnosta.

## 6 Valtion takausvastuu

Valtiontakaus on voimassa siihen asti, kunnes valtiontakauslaina on maksettu takaisin kokonaisuudessaan. Valtiontakauksen perusteella syntynyt valtion vastuu pankkia kohtaan lakkaa, kun päävelka on suoritettu tai kun se on muuten lakannut.

Takaus vanhenee kuitenkin kolmen vuoden kuluessa päävelan erääntymisestä (takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain 19 §). Vanheneminen tulee katkaista Valtiokonttorille lähetetyllä muistutuksella tai muulla vanhentumisen katkaisutoimella.

- Muistutuksena voidaan pitää Valtiokonttorille sen antaman määräyksen mukaan lähetettyä kuukausittaista teknisen rajapinnan kautta toimitettua tietoa.
  - o Jos laina siirtyy lainanmyöntäjältä jonkin toisen tahon perittäväksi, velvollisuus vanhentumisen katkaisemiseen säilyy edelleen. Katkaisutoimen voi tehdä joko lainanmyöntäjä tai perinnästä vastaava taho.
- Mikäli Valtiokonttoria ei muistuteta takausvastuusta määräaikaan mennessä ja takaus vanhentuu, valtion takausvastuu lakkaa.

### 6.1 Takauskorvaus

#### 6.1.1 Valtion vastuu

Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio on pankille vastuussa asuntolainan pääomasta siltä osin kuin suoritusta ei saada lainan vakuuksista.

- Velallisen maksukyvyttömyys tulee todeta joko ulosottoviranomaisen toteamalla varattomuusesteellä tai yksityishenkilön velkajärjestelyn tai muun insolvenssimenettelyn myöntämistä koskevalla päätöksellä. Kuolinpesän osalta varattomuus voidaan todeta perukirjan perusteella.
- Velan suoritusta ei saada vakuudeksi annetusta omaisuudesta silloin, kun vakuuden myynnistä saadut varat eivät riitä kattamaan lainan jäljellä olevaa pääomaa, korkoa tai viivästyskorkoa. Vakuus on riittämätön myös siinä tapauksessa, että se on tuhoutunut, arvoton tai sen myynnille on muu vastaava este.

Pääoman lisäksi valtio on vastuussa valtiontakauksen kattamaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisista viivästyskoroista siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.



7.5.2026

VK/22273/2026

### 6.1.2 Korvauksen hakeminen ja maksaminen

Valtiokonttori maksaa takauskorvauksen valtion varoista luotonantajan hakemuksesta.

Takauskorvaushakemus on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä. Jos takauskorvausta haetaan myöhemmin kuin kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä, viivästyskorkoa maksetaan aikarajan umpeuduttua vasta hakemuksen vireilletulosta alkaen.

Valtion vastuun enimmäismäärä lasketaan siitä lainapääomasta, joka on jäljellä vakuuden realisointihetkellä.

- Tilanteessa, jossa pankin luottotappion euromäärä asunnon realisoinnin jälkeen on suurempi kuin valtioneuvoston määrää realisointihetkellä, on takauskorvauksen enimmäismäärä valtioneuvoston määrää realisointihetkellä.
- Jos lainan jäljellä olevan pääoman euromäärä asunnon realisoinnin jälkeen on pienempi kuin valtioneuvoston määrää asunnon realisointihetkellä, voidaan takauskorvauksena maksaa enintään pankin toteutuneen luottotappion määrä.

Valtiokonttori voi päättää jättää suorittamatta takauskorvauksen luotonantajalle tai alentaa korvauksen määrää, jos luotonantaja on asuntolainaa myöntäessään tai laina-aikana olennaisesti jättänyt noudattamatta laissa säädettyä, hyvää luotonantotapaa tai hyvää pankkitapaa tai toiminut muuten tavalla, joka voi lisätä valtion takauskorvausriskiä.

Jos pankki saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta lyhennyksiä ja korkoja, pankin tulee tilittää takauskorvausta vastaava osuus valtiolle.

- Tällaisessa tilanteessa Valtiokonttoriin tulee aina olla yhteydessä ennen tilityksen tekemistä, jotta sen kohdistuminen oikealle saatavalle voidaan varmistaa.

## 6.2 Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus periä lainansaajalta valtioneuvoston perusteella luotonantajalle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Takautumisoikeudesta on tehtävä merkintä lainasopimukseen.

Valtiokonttori voi hakemuksesta päättää, että takautumisoikeuteen perustuva saatava jätetään perimättä lainansaajalta, jos lainansaajan ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista terveydentilan, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

Takautumissaatavasta luopuminen merkitsee poikkeusta pääsäännöstä, jonka mukaan lainansaajan tulee suorittaa takaisin maksettu takauskorvaus takautumisoikeuteen perustuen. Valtiokonttorilla tulee olla luopumista koskevan hakemuksen käsittelyä varten käytettävissä tarvittavat tiedot hakijan taloudellisesta tilanteesta, joten hakijan tulee toimittaa hakemuksensa liitteeksi selvitystä, joka tukee hakemuksessa esitettyjä seikkoja.



7.5.2026

VK/22273/2026

Laissa mainittu terveydentila, työkyvyttömyys tai työttömyys ei sellaisenaan vapauta takautumissaatavan suorittamisesta, vaan asiassa tulee esittää selvitys siitä, ettei hakijan voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista laissa yksilöidyn tai muun siihen verrattavan syyn vuoksi.

Ohjeet hakemiseen löydät [täältä](#).

## 7 Yhteystiedot

Valtiokonttori neuvoo valtiontakauslainoja koskevilla kysymyksillä yleisellä tasolla. Neuvonta-palvelun yhteystiedot ovat seuraavat:

Sähköposti [asp@valtiokonttori.fi](mailto:asp@valtiokonttori.fi)

Puhelin 0295 50 2248 (arkisin klo 10-12)

Valtiontakauslainoja koskevilla asioilla voi olla myös yhteydessä postitse osoittamalla kirje seuraavaan osoitteeseen:

Valtiokonttori  
Lainat ja takaukset/Henkilörahoitus  
PL 14  
00054 VALTIOKONTTORI

