

Ohje omistusasuntolainan valtiontakauskorvauksen hakemiseen

Sisällys

1	Hakemuksen toimittaminen.....	2
2	Hakemuksen laatiminen.....	3
2.1	Perustiedot.....	3
2.1.1	Hakijan tiedot.....	3
2.1.2	Lainan perustiedot.....	3
2.2	Korvausvaatimus.....	4
2.3	Takauskorvauksen edellytysten toteaminen.....	7
2.3.1	Vakuuksia ja niiden realisointia koskevat tiedot.....	7
2.3.2	Velallisen maksukyvyttömyyttä ja perintätoimia koskevat tiedot.....	9
2.4	Lainan myöntämistä ja hallinnointia koskevat tiedot.....	10
2.4.1	Lisälainojen ja muiden luottojen tiedot.....	10
2.4.2	Lyhennysvapaat.....	10
2.4.3	Laina-aikana tapahtuneet muutokset.....	12
2.5	Lisätiedot.....	12
3	Hakemuksen liitteet.....	13



1.6.2026

VK/24963/2026

1 Hakemuksen toimittaminen

Valtiokonttori maksaa lainamyöntäjälle takauskorvausta asuntolainan valtion-takauksesta annetun lain (jäljempänä valtioneuvostonlaki) sekä asuntosäästöjär-jestelmästä annetun lain (jäljempänä ASP-laki) perusteella. Takauskorvaus maksetaan valtion takaaman lainanmyöntäjän tai tämän edustajan hakemuk-sesta, kun valtioneuvostonlaissa säädetyt takauskorvauksen maksamisen edelly-tykset täyttyvät.

Takauskorvaushakemusprosessin helpottamiseksi ja käsittelyn nopeutta-miseksi [Valtiokonttorin verkkosivuilla](#) on hakemus pohja, josta käy ilmi ne tiedot ja selvitykset, jotka ovat välttämättömiä takauskorvaushakemuksen käsittele-miseksi. Takauskorvaushakemus voidaan toimittaa Valtiokonttorille joko hake-muspohjaa käyttäen tai vapaamuotoisesti. Vapaamuotoiselta hakemukselta tu-lee ilmetä hakemus pohjalla pyydyt tiedot.

Hakemukseen tulee liittää selvitykset, joiden perusteella edellytykset takaus-korvauksen maksamiselle voidaan todeta. Lisäksi hakemuksen liitteenä tulee toimittaa selvitykset, joiden perusteella Valtiokonttori voi arvioida, että onko lai-nanmyöntäjä menetellyt valtioneuvostonlain mukaisesti lainaa myöntäessään ja sitä hallinnoidessaan.

Takauskorvaushakemus toimitetaan Valtiokonttorille sähköpostitse osoitteen:

takauskorvaukset@valtiokonttori.fi

tai Turvaviestipalvelun kautta:

<https://turvaviestivaltiokonttori.fi>

Turvaviestipalvelussa viestin vastaanottajaksi valitaan Takauskorvaukset. Henkilötietojen lähettämistä ei suositella suojaamattoman sähköpostiyhteyden kautta.

Hakemuksen voi toimittaa myös postitse:

Valtiokonttori
Lainat ja takaukset
Henkilörahhoitus
PL 14
00054 VALTIOKONTTORI



1.6.2026

VK/24963/2026

2 Hakemuksen laatiminen

2.1 Perustiedot

2.1.1 Hakijan tiedot

Hakemukselta tulee aina käydä ilmi hakijaa koskevat perustiedot. Hakijana voi toimia joko lainan myöntänyt pankki taikka lainamyöntäjän valtuuttama asiamies, kuten perintätoimisto. Mikäli hakija käyttää asiamiestä, hakijan tiedoissa ilmoitetaan asiamiehen nimi, y-tunnus ja yhteystiedot sekä hakijaa edustavan henkilön nimi. Lisäksi valtuutuksen antaneen lainamyöntäjän nimi ja y-tunnus on aina ilmoitettava.

Mikäli hakija haluaa saada asiaa koskevat täydennyskehotukset ja päätökset tiedokseen sähköpostitse, hakijan tulee antaa suostumuksensa sähköiseen asiointiin. Pelkkä sähköpostiosoitteen ilmoittaminen ei riitä, vaan suostumus tulee antaa nimenomaisesti joko kirjallisesti tai valitsemalla suostumusta koskeva kohta hakemusohjelta:



Yllä ilmoittamani sähköpostiosoite on prosessiosoite tässä asiassa. Annan suostumukseni hakemusta koskevien päätösten sähköiseen tiedoksiintoon, sekä siihen, että päätökset, selvityspyynnöt ja muut asiakirjat voidaan toimittaa sähköpostitse tähän prosessiosoitteeseen.

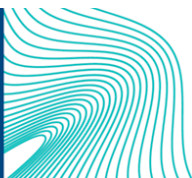
Hakijaa pyydetään lisäksi ilmoittamaan tilitiedot mahdollista takauskorvauksen maksua varten. Mikäli hakija toivoo maksun yhteydessä käytettävän tiettyä viitettä tai viestiä, tulee se yksilöidä tässä yhteydessä.

2.1.2 Lainan perustiedot

Hakijaa pyydetään ilmoittamaan lainan saaneiden velallisten yksilöintitiedot sekä lainaa koskevat perustiedot.

Lainan perustiedot pyydetään ilmoittamaan **lainan nostohetken mukaisina** seuraavasti:

- Lainanumero.
- Pääoman suuruus lainan myöntöhetkellä euroissa.
 - o Mikäli lainaa on myönnetty enemmän, kuin sitä on lopulta nostettu (esimerkiksi rakennusprojektiin), ilmoitetaan todellinen nostettu lainan pääoman määrä.
 - o Mahdolliset laina-ajan kuluessa tapahtuneet muutokset lainan määrään ilmoitetaan erikseen.
- Valtiontakauksen määrä euroissa lainan myöntöhetkellä.



1.6.2026

VK/24963/2026

- Mikäli lainaa on myönnetty enemmän, kuin sitä on lopulta nostettu (esimerkiksi rakennusprojektiin), ilmoitetaan todelliseen nostettuun lainan pääoman määrään perustuva takaus.
- Mahdolliset laina-ajan kuluessa tapahtuneet muutokset takauksen määrään ilmoitetaan erikseen.
- Lainan viimeinen takaisinmaksupäivä.
 - Mahdolliset viimeisessä takaisinmaksupäivässä laina-aikana tapahtuneet muutokset ilmoitetaan erikseen.

Hakijaa pyydetään yksilöimään valtioneuvostonlainalla hankitun kohteen tiedot sekä hankintahinta seuraavasti:

- Kohteen yksilöinnillä tarkoitetaan asunto-osaketta tai kiinteistöä, jonka hankinnan rahoittamiseen valtioneuvostonlaina on käytetty. Yksilöinnissä voidaan käyttää esimerkiksi kiinteistötunnusta tai asunto-osakeyhtiön nimeä ja osakkeiden numeroita.
- Hankintahinnalla tarkoitetaan kohteesta myyjälle maksettua kauppahintaa, jonka perusteella valtioneuvostonlainan määrä on laskettu.
- Mikäli asunto-osakkeen hankintahintaan on sisällytetty yhtiölainaa, joka on maksettu valtioneuvostonlainalla pois, tulee hakemuksella ilmoittaa myös yhtiölainan määrä.
 - Jos asunto-osakkeeseen on kohdistunut yhtiölainaa, mutta sitä ei ole maksettu pois ja sisällytetty valtioneuvostonlainan määrän laskentaan, ei yhtiölainan tietoja tarvitse kuitenkaan ilmoittaa.

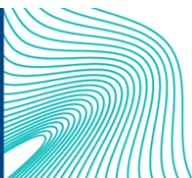
2.2 Korvausvaatimus

Valtioneuvostonlain 6 §:n mukaan valtioneuvostonlaina on enintään 20 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Jos kyse on ASP-korkotukilainalle myönnetystä valtioneuvostonlainasta, sovelletaan ASP-lain 28 §:ä, jonka mukaan valtioneuvostonlaina on enintään 25 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta.

Valtioneuvostonlaina kattaa lisäksi tähän pääomaosuuteen kohdistuvat korot ja korkolain 4 §:n 1 momentin mukaiset viivästyskorot siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Valtioneuvostonlainan enimmäismäärälle on lisäksi säädetty euromääräinen enimmäismäärä, joka on riippuvainen lainan myöntöhetkestä. Takaukskorvausten enimmäismäärät ovat seuraavat:

- Ennen 1.7.2009 myönnettyissä lainoissa 25 250 euroa;
- 1.7.2009 - 31.12.2022 välisenä aikana myönnettyissä lainoissa 50 000 euroa;



1.6.2026

VK/24963/2026

- 1.1.2023 tai sen jälkeen myönnettyissä lainoissa 60 000 euroa.

Näin olleen valtio vastaa enintään takausprosentin mukaisesta osuudesta siitä pääoman määrästä, joka vakuuden realisointihetkellä on ollut suorittamatta, kuitenkin korkeintaan pankin hakemushetken mukaisen tappion verran.

Hakijan tulee hakemuksellaan yksilöidä hakemansa takauskorvaus tarkasti. Valtiokonttori voi suorittaa takauskorvausta enintään hakijan vaatiman määrän verran, joten on hakijan vastuulla varmistua siitä, että vaaditut korvauserät on hakemuksella huomioitu oikein ja täysimääräisinä.

Jos pankin jäljellä olevan saatavan määrä muuttuu hakemuskäsittelyn aikana tavalla, joka voi vaikuttaa valtion takausvastuun määrään, tästä tulee ilmoittaa Valtiokonttorille viipymättä.

Laskentaesimerkki 1: Takauskorvauksen enimmäismäärä

Valtiontakauslainan vakuus on realisoitu 6.5.2026. Vakuuden realisointipäivänä lainan pääoma on ollut 60 000 euroa. Valtiontakaus on ollut 20 prosenttia lainan pääomasta, eli realisointihetkellä 12 000 euroa. Laina on myönnetty 12.10.2012.

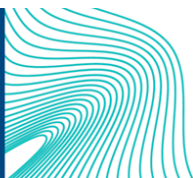
Vakuuden realisoinnista saadut varat on kohdistettu kulujen vähentämisen jälkeen niin, että lainan pääomaa on jäänyt jäljelle 20 000 euroa. Valtiokonttorin suorittaman takauskorvauksen enimmäismäärä on näin ollen 12 000 euroa, joka vastaa valtiontakauksen enimmäismäärää.

Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio on luotonantajalle vastuussa asuntolainan pääomasta siltä osin kuin suoritusta ei saada lainan vakuuksista. Näin ollen, mikäli hakijalle aiheutunut todellinen luottotappion määrä on pienempi, kuin laskentaesimerkissä 1 laskettu takauskorvauksen enimmäismäärä, voidaan korvausta maksaa enintään toteutuneen luottotappion verran.

Laskentaesimerkki 2: Toteutuneen luottotappion määrä

Jos laskentaesimerkin 1 tilanteessa vakuuden realisoinnista saadut varat olisivat kohdistettu kulujen vähentämisen jälkeen niin, että lainan pääomaa on jäänyt jäljelle 10 000 euroa, voidaan takauskorvausta maksaa enintään toteutuneen luottotappion mukaan. Näin ollen Valtiokonttorin suorittaman takauskorvauksen enimmäismäärä on 10 000 euroa.

Jos vakuuden realisoinnin jälkeen saatavaa on lisäksi saatu perittyä velalliselta ja velallisen suoritukset ovat lyhentäneet lainaa niin, että hakemuspäivänä lainan pääomaa on jäljellä 8 000 euroa, maksetaan takauskorvausta edelleen toteutuneen luottotappion mukaan. Näin ollen Valtiokonttorin suorittaman takauskorvauksen enimmäismäärä on 8 000 euroa.



1.6.2026

VK/24963/2026

Mikäli saatavalle on tulossa vielä tulevaisuudessa suorituksia velallisen kesken olevan yksityishenkilön velkajärjestelyn maksuohjelman vuoksi, hakijan ei tarvitse huomioida tulevia suorituksia haettavan takauskorvauksen määrässä. Valtiokonttori huomioi omatoimisesti nämä suoritukset takauskorvauksen enimmäismäärää laskiessaan.

Pääoman lisäksi takauskorvausta voidaan suorittaa valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen kohdistuvalle luottokorolle ja viivästyskorolle. Näin ollen myös erääntyneistä koroista ja viivästyskoroista suoritetaan takausprosentin mukainen osuus siitä määrästä, joka vakuuden realisointihetkellä on ollut suoritettamatta, kuitenkin korkeintaan pankin hakemushetken mukaisen tappion verran.

Laskentaesimerkki 3: Luottokorot

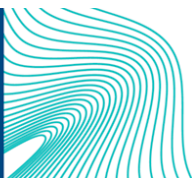
Valtiontakauslaina on erääntynyt kokonaan maksettavaksi 12.7.2025. Vakuus on realisoitu 6.5.2026. Vakuuden realisointipäivänä lainalle on kertynyt erääntynyttä luottokorkoa 2 000 euroa. Valtiontakaus on ollut 20 prosenttia lainan pääomasta. Laina on myönnetty 12.10.2012.

Vakuuden realisoinnista saadut varat on kohdistettu kulujen vähentämisen jälkeen niin, että luottokorkoa on jäänyt jäljelle 1 000 euroa. Valtiokonttorin suorittaman takauskorvauksen enimmäismäärä erääntyneen luottokoron osalta on näin ollen 20 prosenttia vakuuden realisointipäivän luottokoron saldosta eli 200 euroa.

Jos valtion takaama laina ei ole takauskorvauksen maksuhetkellä erääntynyt kokonaisuudessaan maksettavaksi, on hakijalla oikeus hakea korvausta juoksevalle luottokorolle. Hakijan tulee hakemuksessaan yksilöidä vähintään korontarkastuspäivät sekä kokonaiskoron määrä jokaisella korkojaksolla, jolle luottokorkoon perustuvaa takauskorvausta haetaan, jotta takauskorvauksen määrä juoksevalle luottokorolle voidaan laskea.

Jos laina on erääntynyt, eikä juoksevaa luottokorkoa voida maksaa, vaan luottokoroille takauskorvaus maksetaan lainan eräännyttämispäivään mennessä kertyneen luottokoron perusteella. Eräännyttämispäivän jälkeiselle ajalle on oikeus hakea juoksevaa viivästyskorkoa.

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.



1.6.2026

VK/24963/2026

Laskentaesimerkki 4: Viivästyskorko

Valtiontakauslaina on erääntynyt kokonaan maksettavaksi 12.7.2025. Lainansaaja on todettu maksukyvyttömäksi ulosoton estetodistuksella 7.2.2026. Vakuus on realisoitu 6.5.2026. Vakuuden realisointipäivänä lainalle on kertynyt erääntynyttä viivästyskorkoa 3 000 euroa. Valtiontakaus on ollut 20 prosenttia lainan pääomasta. Laina on myönnetty 12.10.2012. Takauskorvaushakemus on toimitettu Valtiokonttorille 3.6.2026.

Vakuuden realisoinnista saadut varat on kohdistettu kulujen vähentämisen jälkeen niin, että viivästyskorkoa on jäänyt jäljelle 1 500 euroa. Valtiokonttorin suorittaman takauskorvauksen enimmäismäärä erääntyneen viivästyskoron osalta on näin ollen 20 prosenttia vakuuden realisointipäivän viivästyskoron saldosta eli 600,00 euroa. Takauskorvaushakemus on toimitettu Valtiokonttorille kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymispäivästä (6.5.2026), joten lisäksi maksettavalle pääomalle voidaan maksaa hakijan vaatimuksesta juoksevaa viivästyskorkoa eräpäivästä lähtien.

HUOM! Jos hakemus laskentaesimerkissä 4 toimitettaisiin Valtiokonttorille vasta 15.10.2026, viivästyskorkoa ei makseta ajanjaksolle 7.8.-14.10.2026.

2.3 Takauskorvauksen edellytysten toteaminen

Takauskorvauksen maksamisen edellytykset todetaan valtiontakauslain 5 §:n 1 momentissa sekä ASP-lain 27 §:n 1 momentissa. Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio on luotonantajalle vastuussa asuntolainan pääomasta siltä osin kuin suoritusta ei saada lainan vakuuksista

Takauskorvauksen maksaminen on mahdollista ainoastaan, jos takauskorvauksen edellytykset täyttyvät. Hakijan tulee esittää selvitys, jonka perusteella edellytysten täyttyminen voidaan todeta.

2.3.1 Vakuuksia ja niiden realisointia koskevat tiedot

Takauskorvauksen maksaminen edellyttää, että kaikki lainan vakuudet on realisoitu ja niistä saadut varat on kohdistettu valtion takaamalle saatavalle. Hakijan tulee osana hakemustaan toimittaa selvitys vakuuksien realisointiin liittyvistä toimenpiteistä, tuotoista ja lainatiedoista.

- Hakijaa pyydetään ilmoittamaan vakuuden realisointipäivän ja -tavan lisäksi vakuuden realisointihinta sekä kauppahinnasta tehdyt vähennykset.
 - o Realisointipäivällä tarkoitetaan sitä päivää, kun vakuuden myynti on toteutunut.
 - o Realisointitapa voi olla esimerkiksi pakkorealisaatioissa ulosottomiehen toimittama pakkohuutokauppa tai vapaa myynti taikka vaihtoehtoisesti vapaaehtoinen realisointi esimerkiksi välittäjän kautta.



1.6.2026

VK/24963/2026

- Realisointihinnalla tarkoitetaan vakuuden realisoinnista saatua kauppahintaa ennen, kun siitä on vähennetty mitään kuluja.
- Kauppahinnasta tehdyillä vähennyksillä tarkoitetaan sekä myynnistä aiheutuneita kuluja (ulosoton realisointikulut, kiinteistönvälittäjän käyttämiseen ja kuntotarkastuksiin liittyvät kulut, muut myyntikulut) että hakijan omiin kuluihin perustuvia vähennyksiä (perusteena esim. lainanmyöntäjän ja -saajan välinen lainasopimus tai pankin omat perintätoimet, kuten haastehakemuksen laatimisesta tai vapaaehtoisesta perinnästä aiheutuneet maksut). Hakijan tulee ilmoittaa kaikki realisointihinnasta tehdyt vähennykset ja niiden perusteet.
- Hakijaa pyydetään ilmoittamaan lainatiedot vakuuden realisointihetkellä takauskorvauksen enimmäismäärän laskemiseksi.
 - Tällä tarkoitetaan lainan pääoman, koron ja viivästyskoron määrää sinä päivänä, kun vakuuden myynti on toteutunut, mutta ennen, kun vakuuden myynnistä saatuja varoja on kohdistettu saatavalle.
- Hakijan tulee yksilöidä, mille saatavan osille (pääomalle, korolle tai viivästyskorolle) vakuuden realisoinnista saadut varat on kohdistettu kulujen vähentämisen jälkeen.
- Lisäksi hakijan tulee ilmoittaa lainatiedot hakemuspäivänä, jotta hakijalle aiheutuneen luottotappion määrä pystytään arvioimaan.
 - Tällä tarkoitetaan lainan pääoman, koron ja viivästyskoron määrää sinä päivänä, kun hakemus toimitetaan Valtiokonttorille. Määrissä ei tarvitse huomioida saatavalle vielä tulossa olevia, esimerkiksi lainansaajan velkajärjestelyyn perustuvia suorituksia.

Takauskorvauksen suorittaminen voi yksittäisessä tapauksessa olla mahdollista, vaikka vakuutta ei ole realisoitu. Tämä edellyttää, että käsillä on jokin peruste, jonka vuoksi vakuutta ei ole voitu myydä.

- Jos velallinen säilyttää vakuutena olevan omaisuuden yksityishenkilön velkajärjestelyssä tai yrityssaneerauksessa, takauskorvausta voidaan hakea maksuohjelman vahvistamisen jälkeen. Valtio vastaa takauskorvauksen perusteella kuitenkin vain siitä osasta päävelkaa, jolle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta.
- Takauskorvausta voidaan maksaa myös, jos vakuuden myynnille on jokin este (esim. todettu ulosottomenettelyssä).
 - Mikäli hakija haluaa vedota takauskorvaushakemuksen perusteena vakuuden myynnin esteeseen, on esteperuste yksilöitävä ja takauskorvauksen edellytysten täyttyminen peruteltava tarkemmin.

Valtion takaamalla lainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys



1.6.2026

VK/24963/2026

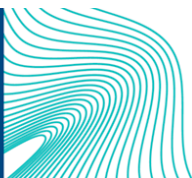
lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus. Mikäli lainalla on ollut hankittavan kohteen lisäksi tai sijaan myös muita vakuuksia, kuten henkilötakauksia tai muita esinevakuuksia, tulee myös näiden vakuuksien tiedot sekä niiden realisointia koskevat tiedot ilmoittaa.

2.3.2 Velallisen maksukyvyttömyyttä ja perintätoimia koskevat tiedot

Takauskorvauksen maksaminen edellyttää, että velallinen on todettu maksukyvyttömäksi. Jos lainalla on kaksi velallista, tulee maksukyvyttömyytedellytyksen täyttyä molempien velallisten osalta.

Maksukyvyttömyys voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavilla perusteilla:

- Velallinen on todettu ulosottomenettelyssä varattomaksi valtioneuvoston osalta.
 - o Varattomuudella tarkoitetaan ulosottomiehen antamaa estetodistusta, jolla ulosoton vireilläolo todetaan päättyneeksi varattomuuseen vuoksi. Velallisen luottotiedoissa tämä näkyy merkintänä UMV tai UMS.
 - o Pitkäkestoista ulosottoa (luottotietomerkintä UMP) ei lähtökohtaisesti voida pitää varattomuutta osoittavana merkintänä.
- Velalliselle on vahvistettu tuomioistuimen päätöksellä yksityishenkilön velkajärjestelyn maksuohjelma.
 - o Maksuohjelman vahvistamista koskevan päätöksen tulee olla lainvoimainen, jotta takauskorvaus voidaan suorittaa. Maksukyvyttömyyden osoittamiseksi ei näin ollen riitä, että velallinen on vasta hakenut yksityishenkilön velkajärjestelyä tuomioistuimelta tai maksuohjelman muutosta koskeva hakemus on vireillä.
 - o Jos kyse on maksuohjelmasta, jonka perusteella velallinen saa säilyttää valtioneuvoston vakuutena olevan asuntonsa, takauskorvausta voidaan maksaa vain sille osuudelle saatavasta, jolle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta.
 - o Takauskorvauskäsittelyn sujuvoittamiseksi hakijaa pyydetään hakemuksellaan ilmoittamaan, miten sen saatava on yksilöity maksuohjelmalla. Pääsääntöisesti tämä tehdään kirjaimen ja numeron yhdistelmällä, esimerkiksi A2 tai C27. Lisäksi hakijaa pyydetään ilmoittamaan valtion takaamalle lainalle maksuohjelmalla määrätty kertymä yhteenlaskettuna euroissa.
- Velallinen on kuollut ja hänen kuolinpesänsä on todettu varattomaksi.
 - o Hakemuksen liitteeksi tulee toimittaa perukirja. Perukirjan tulee osoittaa, että kuolinpesän varat ovat olleet pienemmät, kuin kuolinpesän velat.



1.6.2026

VK/24963/2026

- Yksittäistapauksessa velallisen maksukyvyttömyys voidaan todeta myös muulla perusteella, jos kokonaisarvion perusteella todetaan, että peruste osoittaa velallisen olevan maksukyvytön. Tällainen peruste voi olla esimerkiksi velallisen konkurssi tai muu vastaava olosuhde, jossa velallisen maksukyvyttömyys on tullut selvitettyksi.
 - o Muun perusteen osalta tulee aina perustella tarkemmin, miksi hakija katsoo, että kyseinen peruste osoittaa velallisen olevan maksukyvytön.

Hakijan tulee lisäksi toimittaa selvitys velallisen lainanmaksun laiminlyöntiin ja lainanmyöntäjän suorittamiin perintätoimiin liittyvistä seikoista.

- Mikäli hakijan tiedossa on syy, jonka vuoksi velallinen ei ole suoriutunut lainan maksusta ja on laiminlyönyt sen, pyydetään hakijaa ilmoittamaan tämä syy. Syynä lainan maksun laiminlyönnille voi olla esimerkiksi velallisen työttömyys.
- Hakijan tulee myös yksilöidä, mihin perintätoimiin se on ryhtynyt lainan maksun laiminlyönnin johdosta. Vähintään tulee ilmoittaa vapaaehtoisen sekä oikeudellisen perinnän alkamisajankohdat sekä täytäntöönpanohakemuksen vireille saattamisen päivä.
- Jos perintätoimiin ei ole ryhdytty esimerkiksi velallisen velkajärjestelystä johtuen, tämä tulee myös ilmoittaa ja yksilöidä velkajärjestelyn aloittamispäivä.

Jos valtion takaamalla lainalla on ollut henkilötakaajia, myös takaajien osalta tulee toimittaa selvitys siitä, että takaaja on todettu maksukyvyttömäksi.

2.4 Lainan myöntämistä ja hallinnointia koskevat tiedot

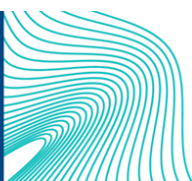
2.4.1 Lisälainojen ja muiden luottojen tiedot

Lisälainalla tarkoitetaan valtion takaaman asuntolainan lisäksi myönnettyä, asunnon hankintaan käytettyä lainaa. Mikäli lainansaajalle on myönnetty valtion takaaman lainan lisäksi lisälainaa, tulee lisälainan tiedot ilmoittaa hakemuksella.

Valtiokonttorin tehtäviin osana takauskorvaushakemuksen käsittelyä kuuluu sen selvittäminen, että hakija on arvioinut lainansaajan maksukyvyyn riittävällä huolellisuudella. Tähän vuoksi hakijaa pyydetään ilmoittamaan myös kaikki sellaiset muut luotot, joita velallisella on lainan nostohetkellä ennestään ollut tai hänelle on valtion takaaman lainan nostamisen yhteydessä myönnetty.

2.4.2 Lyhennysvapaat

Jos asuntolainan kokonaismäärä on suurempi kuin omistusasuntolaina, eli velalliselle on myönnetty myös lisälainaa, lainan lyhennykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtion takaama osuus lainoista. Tämän vuoksi hakijan



1.6.2026

VK/24963/2026

tulee ilmoittaa hakemuksellaan valtion takaaman lainan sekä mahdollisten lisälainojen lyhennysvapaat.

Lyhennysvapaiden osalta pyydetään ilmoittamaan alkamis- ja päättymispäivämäärä, lyhennysvapaan kesto kuukausina sekä se, mitä lainaa lyhennysvapaa on koskenut.

Esimerkki

Velallisella on ollut sekä valtion takaamaa asuntolainaa että lisälainaa. Lainalla on ollut seuraavat lyhennysvapaat.

- Sekä lisälaina että valtion takaama laina ovat olleet lyhennysvapaalla 1.5.-31.7.2018.
- Vain valtion takaamalla lainalla on ollut lyhennysvapaata 1.9.2019-1.9.2020.
- Sekä valtion takaama laina että lisälaina ovat olleet lyhennysvapaalla 1.2.2021 alkaen, mutta lisälainana lyhennysvapaa on päätynyt 30.4.2021 ja valtiontakauslainan 31.5.2021.

Tällöin esimerkiksi hakemuslomakkeelle merkitään lyhennysvapaat seuraavasti:

Alkupäivämäärä (pp.kk.vvvv)	Loppupäivämäärä (pp.kk.vvvv)	Mitä lainaa lyhennysvapaa on koskenut?	Lyhennysvapaan kesto yhteensä (kk)
1.5.2018	31.7.2018	<input checked="" type="checkbox"/> Valtiontakauslainaa	3
		<input checked="" type="checkbox"/> Lisälainaa	
1.9.2019	1.9.2020	<input checked="" type="checkbox"/> Valtiontakauslainaa	12
		<input type="checkbox"/> Lisälainaa	
1.2.2021	30.4.2021	<input type="checkbox"/> Valtiontakauslainaa	3
		<input checked="" type="checkbox"/> Lisälainaa	
1.2.2021	31.5.2021	<input checked="" type="checkbox"/> Valtiontakauslainaa	4
		<input type="checkbox"/> Lisälainaa	

Mikäli lyhennysvapaat ovat vaikuttaneet valtion takaaman lainan laina-aikaan, tulee tästä ilmoittaa hakemuksella sekä yksilöidä, kuinka paljon laina-aika on pidentynyt ja mikä on ollut lainan uusi viimeinen erääntymispäivä.

Lisäksi hakemuksella tulee ilmoittaa, onko valtion takaaman lainan lyhennysvapaiden aikana lyhennetty lisälainaa ja mikäli kyllä, kuinka paljon. Hakija tulee yksilöidä sekä lyhennysvapaajakson kesto, jolloin lisälainaa on lyhennetty valtion takaaman lainan ollessa lyhennysvapaalla, että kuinka suurista lyhennyksistä on ollut kyse.



1.6.2026

VK/24963/2026

2.4.3 Laina-aikana tapahtuneet muutokset

Hakemuksella tulee ilmoittaa kaikki muutkin sellaiset muutokset, joita lainaan on tapahtunut laina-aikana. Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi:

- Velallissuhteissa tapahtuneet muutokset, eli lainalle on lisätty uusia tai siltä on poistettu lainansaaajia.
- Lainalla hankitussa kohteessa tapahtuneet muutokset, eli kohde on vaihtunut laina-aikana. Tällä tarkoitetaan asunnonvaihtotilanteita, jossa velallinen hankkii uuden asunnon vanhan tilalle ja käyttää valtion takaaman lainan uudelleen asunnon hankintaan.
- Lainan vakuuksissa tapahtuneet muutokset, kuten vakuuksien lisääminen, poistaminen tai vaihtaminen. Myös vakuuksia koskevissa asiakirjoissa tehdyt muutokset, kuten panttaussitoumusten uudelleen laatimiset tulee ilmoittaa.
- Lainan määrässä tapahtuneet muutokset. Tällä tarkoitetaan lainan tavanomaisesta lyhentämisestä poikkeavia muutoksia, kuten lainan määrän alentamista tai lisäämistä, josta on sovittu pankin ja velallisen välillä, esimerkiksi em. asunnonvaihtotilanteesta johtuen.
- Valtiontakauksen määrässä tapahtuneet muutokset, kuten takauksen määrän lasku tai kasvu tulee ilmoittaa.
- Kaikki muutkin muutokset, joilla voi olla merkitystä valtion vastuun tai sen määrän kannalta, tulee hakemuksella ilmoittaa.

Mikäli yllä mainittuja muutoksia on tapahtunut, hakijan tulee yksilöidä tarkemmin, minkälainen muutos on kyseessä ja kuinka se on vaikuttanut lainaan. Hakijan tulee ilmoittaa esimerkiksi:

- Tapahtuneen muutoksen ajankohta.
- Muutoksen perusteiden tarkempi selvitys, kuten mikä muutos on tapahtunut ja miksi.
- Jos muutos on vaikuttanut lainan tai valtiontakauksen määrään, on muutuneet määrät ilmoitettava.

2.5 Lisätiedot

Hakijalla on velvollisuus ilmoittaa kaikki muutkin sellaiset seikat, joita ei ole hakemuksen aiemmissa vaiheissa tuotu esiin, mutta jotka voivat vaikuttaa valtion vastuuseen ja sen määrään. Hakija voi ilmoittaa vapaasti sellaiset lisätiedot, jotka se katsoo tarpeelliseksi hakemuskäsittelyn kannalta. Mahdollisimman tarkka tietojen ilmoittaminen vähentää lisäselvityksen tarvetta ja nopeuttaa hakemuskäsittelyä.



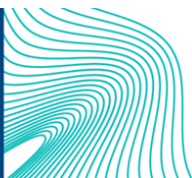
3 Hakemuksen liitteet

Hakemukseen tulee liittää asiakirjaselvitys kaikista edellä mainituista seikoista, jotta ne voidaan osana Valtiokonttorin hakemuskäsittelyä todentaa ja arvioida. Hakijan tulee toimittaa lainan myöntöön, siihen myöhemmin tehtyihin mahdollisiin muutoksiin sekä lainan hallinnointiin ja perintään liittyvät asiakirjat.

- On hakijan itsensä harkinnassa, mitä asiakirjoja hakemuksen liitteeksi toimitetaan.
 - o Valtiokonttori pyytää huomioimaan, että osana takauskorvaushakemuskäsittelyä Valtiokonttorille toimitettavat liitteet ovat viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetussa laissa tarkoitettuja viranomaisen asiakirjoja ja näin ollen lähtökohtaisesti julkisia.
 - o Asianosaisella on kuitenkin oikeus saada tieto myös salassa pidetävästä asiakirjasta ja tulla kuulluksi kaikista sellaisista seikoista, jotka voivat vaikuttaa hakemuksen ratkaisuun.
- Hakijan tulee huolehtia siitä, että takauskorvaushakemukseen liitetään kaikki tarvittavat asiakirjat, jotta valtion vastuu ja sen määrä sekä hakijan menettely lainan myöntämisessä ja hallinnoinnissa voidaan selvittää riittävä tarkasti.
- Valtiokonttori voi tarvittaessa pyytää hakijalta lisäselvityksiä takauskorvaushakemuksen käsittelyn aikana. Lisäselvityspyynnöt koskevat usein puuttuvia asiakirjoja, joten kattavalla asiakirjaselvityksellä nopeutetaan hakemuskäsittelyä ja vähennetään lisäselvitysten tarvetta.

Hakemukseen pyydetään liittämään ainakin seuraavia seikkoja koskeva asiakirjaselvitys:

- Selvitys velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyydestä. Maksukyvyttömyys voidaan osoittaa esimerkiksi seuraavilla asiakirjoilla:
 - o Varattomuustodistus tai muu ulosottoviranomaisen selvitys varattomuusedellytyksen osoittamiseksi.
 - o Velalliselle myönnetyn yksityishenkilön velkajärjestelyn maksuohjelman vahvistamista koskeva lainvoimainen päätös liitteineen. Mikäli maksuohjelmaa ei ole hakemushetkellä vahvistettu, hakemuksessa on ilmoitettava velallisen hakeutumisesta velkajärjestelyyn.
 - o Kuolleen velallisen osalta perukirja ja mahdolliset muut pesänselvitykseen liittyvät asiaan vaikuttavat asiakirjat.
 - o Muu selvitys, jonka perusteella maksukyvyttömyys voidaan todeta. Hakijaa pyydetään tällöin perustelemaan tarkemmin, kuinka asiakirja osoittaa velallisen olevan maksukyvytön.



1.6.2026

VK/24963/2026

- Selvitys vakuuden realisointiin liittyvistä seikoista, kuten:
 - o Pakkotäytäntöönpanossa ulosottoviranomaisen myyntiä koskeva päätös sekä jakoluettelo.
 - o Vapaaehtoisessa kaupassa myyntiä koskeva kauppakirja tai muu luovutuskirja sekä selvitys kauppahinnasta tehdyistä vähennyksistä ja kauppahinnan kohdistamisesta saatavalle.
- Asunnon hankintaan liittyvät selvitykset, joiden perusteella voidaan todeta, että mihin tarkoitukseen valtiontakauslainaa on myönnetty sekä myönnetyn lainan yksityiskohdat, esimerkiksi:
 - o Jäljennös saantokirjasta asunnon ostohetkellä.
 - o Velkakirja.
 - o Lyhennyssuunnitelma sekä selvitys lainalle mahdollisesti myönnettyistä lyhennysvapaista ja niiden vaikutuksesta lainaan.
 - o Mikäli hankittuun kohteeseen tai lainan tietoihin on tapahtunut muutoksia laina-aikana, pyydetään toimittamaan sekä alkuperäiset että muutoksia koskevat asiakirjat.
- Selvitys lainan vakuuksista, esimerkiksi:
 - o Panttaussitoumus.
 - o Mahdollista muuta vakuutta koskevat asiakirjat, kuten takaussitoumus.
 - o Mikäli vakuuksiin on tapahtunut muutoksia laina-aikana, pyydetään toimittamaan kaikkia vakuuksia koskevat asiakirjat sekä niiden muutoksiin liittyvät asiakirjat.
- Selvitys velallista ja lainahanketta koskevasta arvioinnista lainanmyöntöhetkellä, esimerkiksi:
 - o Selvitys haetusta rahoituksesta ja sen hakijoista.
 - o Selvitys hankittavasta kohteesta ja siihen käytettävästä rahoituksesta sekä vakuuksista.
 - o Selvitys velallisen maksukyvyn arvioinnista, luottotiedoista sekä maksukykylaskelman laatimisesta.
 - o Mikäli lainan velallisissa on tapahtunut laina-aikana muutoksia, tulee toimittaa sekä alkuperäiset että muutoshetkellä laaditut asiakirjat, jotka koskevat velallisista ja lainahankkeesta tehtyä selvitystä.

