

Ohje omistusasuntolainojen valtionehtäuksistä

Tämä ohje korvaa ohjeen VK HAL 01/2021.

Sisälly

Sisälly	1
1 Omistusasuntolaina	3
1.1 Omistusasuntolainan määritelmä	3
1.2 Valtionehtäuksen edellytykset	3
1.2.1 Lainansaajaa koskevat edellytykset	3
1.2.2 Asuntoa koskevat edellytykset	3
1.3 Lainanmyöntäjän velvollisuudet	4
1.3.1 Lainansaajan luottokelpoisuuden arviointi	4
1.3.2 Lainasta ja sen vakuuksista huolehtiminen	5
1.3.3 Valtionehtäuslainan lyhennysvapaat	6
1.3.4 Valtionehtäuslainan korko	6
1.3.5 Valtion edun valvonta	6
1.4 Omistusasuntolainan suuruus ja valtionehtäuksesta sopiminen	7
1.5 Omistusasuntolainan enimmäislaina-aika	8
1.6 Omistusasuntolainalla hankittava asunto	8
1.7 Rakentamiskohteet	9
1.7.1 RS-kohteen rakentaminen	9
1.7.2 Omakotitalon rakentaminen	10
1.7.3 Ryhmärakennuttaminen	10
2 Valtionehtäuksen määrä	11
2.1 Takauksen enimmäismäärä	11
2.2 Takausmaksu	11
2.3 Omistusasuntolainan vakuus	11
2.4 Asunnon vaihto ja luovutus	12
3 Takauskorvaus	13
3.1 Korvauksen hakeminen	13
3.2 Takauskorvauksen maksaminen ja lainanmyöntäjän tilitysvastavuus	13



14.2.2023

3.3	Velkajärjestely.....	14
3.4	Takautumisoikeus.....	15
3.5	Takautumissaatavasta luopuminen.....	15
4	Takauksen vanhentuminen.....	15
5	Säädökset.....	15
6	Yhteystiedot.....	16



1 Omistusasuntolaina

1.1 Omistusasuntolainan määritelmä

Omistusasuntolainojen valtionehtakauksia ja takauskorvauksen maksua sääntelee laki omistusasuntolainojen valtionehtakauksesta (204/1996).

Omistusasuntolainalla tarkoitetaan lainansaajan asuntolainaa tai sitä osaa lainasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta, jos lainan kokonaismäärä on tätä suurempi.

1.2 Valtionehtakauksen edellytykset

1.2.1 Lainansaajaa koskevat edellytykset

Takauksen voi saada yksityishenkilö, joka hankkii asunnon itselleen tai perheelleen.

- Edellytyksenä on, että lainansaaja hankkii asunnon pääasiassa omaksi tai perheensä ensisijaiseksi asunnoksi.
- Ensisijaisia asuntoja voi lainansaajalla olla vain yksi.
- Osa asunnosta voidaan luovuttaa perheen ulkopuolisen henkilön käyttöön (esimerkiksi alivuokrata), kunhan pääosa asunnosta on omassa käytössä.

Takauksen voi saada myös ulkomaan kansalainen, jos vakituinen asunto hankitaan Suomesta.

- Edellytyksenä suomalainen henkilötunnus.
- Henkilön tulee asua vakituisesti Suomessa.
- Oleskeluluvan ei tarvitse olla pysyvä, mutta sen tulee olla pidempiaikainen.

1.2.2 Asuntoa koskevat edellytykset

Valtion takaaman omistusasuntolainan voi saada vapaarahoitteisen, ASP-rahoitetun tai korkotuetun asunnon hankintaan.

Lainansaajan omistusosuuden tulee olla vähintään 50 prosenttia lainoitettavan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, omakotitalosta tai rakennettavasta omakotitalosta.

- Kaupan kohteena on oltava vähintään 50 prosenttia asunto-osakkeista, osuuksista tai omakotitalosta.
- Jos lainalla on kaksi velallista, tulee molempien omistusosuuksien olla 50 prosenttia.

Valtionehtakauksen käyttäminen on mahdollista myös silloin, kun asunto ostetaan yhdessä ja



14.2.2023

otetaan erilliset asuntolainat, joista joko molemmille lainoille tai vain toiselle lainalle otetaan valtioneuvoston päätös.

- Tällöin panttaus on toteutettava siten, että molempien lainojen ensisijaiseksi vakuudeksi pantataan joko asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaisuudessaan tai kiinnitys koko ostettavaan kiinteistöön.
- Erityispanttaussitoumukseen on sisällytettävä maininta siitä, että jos asunto myydään, rahalaitos käyttää kyseisen luoton maksamiseen ensisijaisesti velallisen omistusasunnon vastaavan summan asunnon kauppahinnasta.
- Mahdollisessa perintätilanteessa asunnosta saatava kauppahinta jaetaan omistussuhteiden mukaan.
 - Jos molemmilla lainoilla on valtioneuvoston päätökset, kuitataan omistajan osuudella ensin hänen valtioneuvoston päätöksensä. Jos toisen osapuolen osuutta jää hänen lainansa maksun jälkeen maksamatta, käytetään täytetäkseen perustuen tätä osuutta toisen osapuolen omistusasunnon maksamiseen. Mikäli omistusasunnon osuutta jää tämän jälkeen jäljelle, voidaan hakea korvausta valtioneuvoston päätöksensä perusteella.
 - Jos vain toisen omistajan (omistaja A) lainalla on valtioneuvoston päätös, omistajan A osuudella kuitataan ensin hänen valtioneuvoston päätöksensä. Jos lainaa jää jäljelle, tämän jälkeen käytetään täytetäkseen perustuen toiselta osapuolelta B hänen lainansa maksun jälkeen jäänyttä osuutta omistajan A omistusasunnon maksamiseen. Mikäli omistajan A lainaa jää vielä tämän jälkeen jäljelle, voidaan hakea korvausta valtioneuvoston päätöksensä perusteella.
 - Esimerkki: A ja B omistavat asunnon osuuksin 50 % ja 50 %. A:lla on valtioneuvoston päätöksensä jäljellä 55 000 euroa ja B:llä on asuntolainaa jäljellä 40 000 euroa. B:n lainassa ei ole valtioneuvoston päätöstä. Asunnosta saadaan realisoinnissa 90 000 euroa. Realisointitilanteessa kauppahinta jaetaan ensin omistussuhteiden suhteessa, jolloin A:n osuus on 45 000 euroa ja B:n osuus 45 000 euroa. A:n osuudella kuitataan ensin hänen valtioneuvoston päätöksensä, jolloin lainaa jää jäljelle vielä 10 000 euroa. Tämän jälkeen käytetään täytetäkseen perustuen B:n lainan maksun jälkeen jäänyttä osuutta 5 000 euroa (45 000 € - 40 000 €) A:n valtioneuvoston päätöksensä maksamiseen. Tämän jälkeen A:n lainaa jää maksamatta vielä 5 000 euroa, jonka osalta voidaan hakea korvausta valtioneuvoston päätöksensä perusteella.

1.3 Lainanmyöntäjän velvollisuudet

1.3.1 Lainansaajan luottokelpoisuuden arviointi

Luotonantajan on ennen luottosopimuksen tekemistä arvioitava huolellisesti lainanhakijan luottokelpoisuus.

Lainanhakijan maksukyvyn arviointi on tehtävä lainanhakijan tuloja ja menoja sekä muita taloudellisia olosuhteita koskevien tarpeellisten, riittävien ja oikeasuhteisten tietojen perusteella.



14.2.2023

- Lainanhakijalla ei saa olla luottohäiriömerkintöjä.
- Arvioinnissa on otettava huomioon kaikki tarpeelliset ja merkitykselliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa kuluttajan kykyyn maksaa luotto takaisin luottoaikana.
 - Mahdollinen luoton korkomenojen nouseminen on otettava huomioon.
 - Tulojen jatkuvuuteen vaikuttavat seikat on huomioitava, esimerkiksi työ- tai virkasuhteen laatu.
 - Tulevia asumismenoja arvioitaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota ikääntyneisiin asuntoihin suunniteltuihin tai odotettavissa oleviin remonttikustannuksiin (esimerkiksi putkiremontista aiheutuvat kustannukset).
- Tietojen paikkansapitävyys on asianmukaisesti varmistettava.
 - Lainanhakijan ilmoittamien menojen osalta tietojen paikkaansa pitävyyttä tulee arvioida esimerkiksi vertaamalla niitä samankaltaisten lainanhakijoiden keskimääräisiin elinkustannuksiin.
- Lainanmyöntäjä on velvollinen säilyttämään lainansaajan maksukyvyyn arviointiin liittyvät asiakirjat, kunnes laina on maksettu takaisin.
 - Esimerkiksi selvitykset hakijan tuloista ja menoista, vastuista, luottotiedoista sekä maksukykylaskelmat on säilytettävä.

Omistusasuntolainojen valtioneuvostonjärjestelmä on pyritty tekemään sellaiseksi, että lainan myöntävä rahalaitos voi hoitaa takauskäytännön mahdollisimman joustavasti. Tämä johdosta lainanmyöntäjän velvollisuus arvioida lainansaajan luottokelpoisuus ja maksukyky lainaa myöntäessään on korostunut.

1.3.2 Lainasta ja sen vakuuksista huolehtiminen

Lainanmyöntäjän tulee huolehtia omistusasuntolainasta ja sen vakuuksista lain ja sen nojalla annettujen säännösten, määräysten sekä hyvän pankkitavan mukaisesti.

- Esimerkiksi maksuhäiriötilanteissa on ryhdyttävä hyvän pankki- ja perintätavan mukaisiin toimiin.
- Lainanmyöntäjän on huolehdittava, että vakuuskohde on koko ajan täydestä arvostaan vakuutettuna.
 - Kiinteistöjen osalta vakuutuksen tulee kattaa yleisesti laajaan vakuutusturvaan kuuluvat vahingot toisin sanoen palovakuutuksen lisäksi myös esimerkiksi luonnonilmiöt, putkistovuodot yms. Tämän tulee myös ilmetä panttausehdoista.
 - Asunto-osakeyhtiön osalta lainanmyöntäjän on edellytettävä lainansaajalta lainanmyöntöhetkellä, että asunnon kiinteä sisustus vakuutetaan myös siltä osin, kun sitä ei kateta asunto-osakeyhtiön kiinteistövuokuksesta. Tämän tulee myös ilmetä panttausehdoista.



14.2.2023

1.3.3 Valtiontakauslainan lyhennysvapaat

Jos lainansaajan asuntolainan kokonaismäärä on suurempi kuin valtionvastuun kattaman omistusasuntolainan osuus, tulee lainanlyhennykset käyttää ensisijaisesti valtiontakauslainaan.

- Valtiontakauslainaan ei voida myöntää lyhennysvapaata siten, että vain ns. lisälainaa, johon ei liity valtiontakaus, lyhennetään.
- Lisälaina on valtiontakauksellisesta omistusasuntolainasta erillinen laina, jolla on erillinen, valtiontakauslainasta riippumaton lyhennyssuunnitelma ja vakuusjärjestely.

Lainsäädännössä valtiontakauslainan lyhennysvapaiden kesto ei ole rajoitettu niin kauan, kun kokonaislaina-aika on enintään 25 vuotta. Lyhennysvapaista voi kokonaislaina-ajan sisällä sopia vapaasti rahalaitoksen ja lainansaajan välillä. Lyhennyssuunnitelman tulee kuitenkin olla realistinen, eikä liian takapainotteinen.

Rahalaitos voi lisäksi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä pidentää laina-aikaa enintään 27 vuoteen, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi.

1.3.4 Valtiontakauslainan korko

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

Valtiontakauslainaan voidaan liittää korkokatto, jos korkokattomaksua ei liitetä lainan marginaaliin eikä lisätä lainan pääomaan.

- Korkokattomaksun tulee siten olla täysin erillinen lainan pääomasta, eikä sitä voida myöskään liittää lainan marginaaliin.
- Korkokattomaksu voi olla kertamaksuinen tai se voidaan maksaa osissa, mutta maksun tulee olla omistusasuntolainan kuukausierästä erillinen.
- Valtiontakaus ei kata mitään korkokatosta aiheutuvia kuluja.

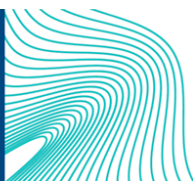
Korkoputket eivät ole mahdollisia valtiontakauslainoille.

1.3.5 Valtion edun valvonta

Lainanmyöntäjän on valvottava valtion etua, kun omistusasuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi.

Vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan omistusasuntolainan osuus lainasta.

- Tästä on oltava merkintä lainasopimuksessa.



14.2.2023

- Rahalaitos voi kohdentaa vakuuden kauppahinnasta varoja välttämättömiin vakuuden myyntikustannuksiin sekä pankin maksamiin välttämättömiin vakuuden ylläpitokuluihin.
 - Kulujen on kuitenkin oltava kohtuulliset.
 - Kauppahintaa ei voida kohdentaa esimerkiksi oikeudenkäyntikuluihin tai muihin asian käsittelystä aiheutuviin kuluihin.

Laissa on asetettu lainanmyöntäjälle ja lainansaajalle tiedonantovelvollisuus.

- Lainanmyöntäjän on ilmoitettava Valtiokonttorille lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista.
- Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia antamaan Valtiokonttorille tämän valtioneuvoston päätöksen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomat tiedot.

1.4 Omistusasuntolainan suuruus ja valtioneuvoston päätöksestä sopiminen

Omistusasuntolainan suuruus voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta.

- Suuruus voi olla enintään 90 prosenttia, jos kyseessä on ASP-korkotukilaina.

Hankintahinta on se kauppahinta, joka asunnosta tosiasiallisesti maksetaan. Vaikka hankittavan asunnon tosiasiallinen käypä hinta olisi suurempi, kuin hankintahinta, valtioneuvoston päätöksen lainan enimmäismäärä tulee aina laskea hankintahinnasta.

Yhtiölaina voidaan katsoa osaksi kauppahintaa, jos yhtiölainaosuus kirjataan kauppakirjaan tai dokumentoidaan kirjallisesti muulla luotettavalla tavalla, ja se maksetaan yhtiölle heti, kun se on mahdollista.

- Yhtiölainaosuuden tulee olla jyvitetty huoneistolle yhtiöjärjestyksen mukaisen jyvitysperusteen mukaisesti.
- Kokonaisrahoituksen tulee olla sovittuna kaupantekohetkellä.

Varainsiirtoveron osuutta ei voida sisällyttää valtioneuvoston päätökseen, vaan se tulee tarvittaessa rahoittaa muulla lainalla.

Valtioneuvoston päätöksestä sovitaan luottoneuvottelussa ja valtioneuvoston päätöksen voi saada vain kaupan tai rakentamisen aloittamisen yhteydessä. Lainan nostamisen jälkeen luottoon ei voida enää liittää valtioneuvoston päätöksestä lukuun ottamatta asunnonvaihdotilannetta.

Omistusasuntolaina voidaan siirtää rahalaitoksesta toiseen.

- Lainan pääoma ja takausmäärä eivät saa muuttua siirron yhteydessä.
- Tieto myönnettyistä lyhennysvapaista tulee ilmoittaa uuteen luottolaitokseen.



1.5 Omistusasuntolainan enimmäislaina-aika

Laina-aika on enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

- Jos lainansaaja ottaa omistusasuntolainan tilalle uuden lainan, enimmäislaina-aika luetaan kuitenkin alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Lainanmyöntäjä voi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä pidentää laina-aikaa enintään 27 vuoteen.

- Pidentäminen on mahdollista ainoastaan, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt esim. sairauden, työttömyyden, perhevapaan tai muun näihin rinnastettava erityisen taloudellisen syyn vuoksi.
- Luottoajan pidennys ilmoitetaan Valtiokonttorille seuraavassa sähköisessä tiedonvälityksessä.
- Laina-ajan pidentäminen on dokumentoitava huolellisesti ja asiakirjat on säilytettävä siihen saakka, kunnes laina on maksettu takaisin.

Enimmäislaina-aikaa koskeva säännös tuli voimaan 1.5.2006. Tätä ennen nostettujen omistusasuntolainojen laina-aikaan sovelletaan aiempaa lainsäädäntöä.

1.6 Omistusasuntolainalla hankittava asunto

Omistusasuntolainalla hankittavan asunnon tulee sijaita Suomessa.

- Asunto ei kuitenkaan voi sijaita Ahvenanmaalla, jossa on oma takausjärjestelmänsä.

Hankittava asunto voi olla osakehuoneisto, omakotitalo tai rakennettava omakotitalo.

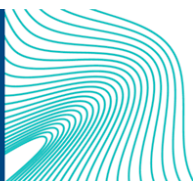
- Omistusasuntolainalla voidaan hankkia asunto-osakeyhtiön, asunto-osuuskunnan tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita tai osuuksia.
- Kiinteistöosakeyhtiön osakkeita ei voi hankkia omistusasuntolainalla.

Omakotitalona ei voida pitää sellaista kohdetta, joka ostettaessa on ollut muussa kuin asuinkäytössä (esim. kesämökinä, kouluna, liiketilana) tai, joka sijaitsee sellaisella alueella, jolla ympärivuotinen asuminen ei ole sallittua.

- Käyttötarkoituksen tulee olla muutettuna myyjän toimesta ennen kuin kohde hankitaan omistusasuntolainalla.
 - Ostajan tekemällä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta asiaan.

Omakotitalolla tarkoitetaan rakennusta, jossa ei ole muita kuin asuintiloja ja asumiseen välittömästi liittyviä omakotitalon kokoon nähden vähäisiä tiloja esim. ulkorakennus, saunarakennus tai autotalli.

- Asumiseen liittymättömiä erillisiä rakennustiloja ovat esimerkiksi hevostalli tai hallirakennus.



14.2.2023

- Mikäli ostettavalla kiinteistöllä sijaitsee myös asumiseen liittymättömiä rakennustiloja, on niiden osuus eroteltava kauppakirjassa, eikä niiden rahoittamiseen ole mahdollista käyttää omistusasuntolainaa.

Hankittavan asunnon yhteyteen voi liittyä asunnon käyttöä palveleva autopaikka silloin, kun se ostetaan samanaikaisesti asunto-osakkeen kanssa. Omistusasuntolainalla voidaan hankkia enintään yksi autopaikka yhtä lainansaajaa kohden.

Valtiontakaustalainaa voi käyttää ainoastaan asunnon hankintaan tai rakentamiseen, ei muihin asunnon hankinnasta aiheutuviin kuluihin.

- Valtiontakausta ei voi saada esimerkiksi lainaan, jolla rahoitetaan
 - asumisoikeusasuntojen asumisoikeusmaksu tai osaomistusasunnon vähemmistöosuus (alle 50 prosenttia osakkeista)
 - peruskorjaus tai perusrannusperus
 - lisärakentaminen tai laajentaminen.
- Olemassa olevan rakennuksen muutostyöt voidaan katsoa uudisrakentamiseksi vain, mikäli rakennuskustannukset vastaavat samankaltaisen rakennuksen uudisrakentamisen kustannuksia.
 - Tämä voi tulla kyseeseen, kun vanhasta rakennuksesta hyödynnetään olemassa oleva kivijalka.

Vapaa-ajan asunnon ja sijoitusasunnon hankintaan otettavalle lainalle ei voi saada valtiontakausta.

- Sijoitusasunnoksi katsotaan esimerkiksi vanhempien nimiin ostettu opiskelija-asunto tai perheen ulkopuolisille vuokrattava asunto.
- Vapaa-ajan asunnoksi katsotaan sellainen asunto, jossa vakituinen ja ympärivuotinen asuminen ei ole sallittua.

1.7 Rakentamiskohteet

1.7.1 RS-kohteen rakentaminen

Uudiskohteen rakentamisvaiheessa ostajan huoneistoon teettämät kiinteät, suoraan asuntoon liittyvät lisä- ja muutostyöt voidaan laskea osaksi asunnon kokonaishintaa.

- Pankin on todennettava muutostyöt luotettavalla tavalla.
- Muutostyöt todentavien asiakirjojen on oltava kauppakirjan liitteenä.



14.2.2023

1.7.2 Omakotitalon rakentaminen

Omakotitalon rakentamisen hankintahintana pidetään rahalaitokselle esitettyä omakotitalon rakentamisen kustannusarviota.

- Kustannusarvio on laskettava mahdollisimman realistisesti. Kustannusarviota ei voida muuttaa jälkikäteen.
- Kustannusarvioon voidaan laskea kaikki omakotitalon rakentamiseen suoraan liittyvät kulut.
- Mukana ei voi olla oman työn osuutta, koska se ei lisää lainan tarvetta.

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

- Lainanmyöntäjän on säilytettävä työvaihetodistukset tai muut selvitykset yhteydenpidosta rakennushankkeen toteuttajiin tai kunnan rakennusvalvontaviranomaisiin.
- Jos lainan tarve jää kustannusarviota pienemmäksi, omistusasuntolainaa nostetaan vain tarvittava määrä.
- Jos laina tarve kasvaa rakennusaikana, kustannusarvion ylittävä osuus on rahoitettava muulla tavoin.

Tontin kauppahinta voidaan hyväksyä osaksi omakotitalon kustannusarviota, jos tontti hankitaan osana rakennusprojektia ja rahoitetaan samanaikaisesti nostettavalla valtioneuvostonlainalla. Pelkkä tontti ei ole lain tarkoittama asunto.

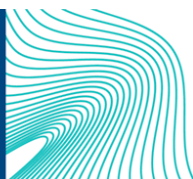
- Rakentaminen tulee aloittaa viipymättä tontin hankinnasta.
- Valtioneuvostonlainaa voidaan myöntää vain sen tontin, johon omakotitalo rakennetaan, hankintaan.

1.7.3 Ryhmärakennuttaminen

Asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa vaadittavan alkupääoman rahoittamiseen otettavalle lainalle ei ole mahdollista saada valtioneuvostonlainaa.

- Rakennuksen valmistuttua maksettavalle yhtiölainan osalle on mahdollista saada valtioneuvostonlainaa.
- Valtioneuvostonlainan käyttämisestä myöhemmin nostettavalle lainaosalle tulee sopia luottoneuvotteluissa jo rakentamisen aloittamisen yhteydessä. Valtioneuvostonlainaa ei siten voida liittää luottoon lainan nostamisen jälkeen.
- Siinäkin tapauksessa, että alkupääoman rahoittamiseen käytetään omia varoja, tulee lopullisesta lainoituksesta sopia jo siinä vaiheessa, kun omia varoja käytetään hankkeen aloittamiseen ja rakentaminen aloitetaan.

Muun tyyppisten ryhmärakennuttamishankkeiden osalta valtioneuvostonlainan käyttämisestä on oltava yhteydessä Valtiokonttoriin ennen valtioneuvostonlainan liittämistä lainaan.



14.2.2023

2 Valtiontakauksen määrä

2.1 Takauksen enimmäismäärä

Valtiontakaus kattaa enintään 20 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta omistusasuntolainan pääomasta.

- Valtiontakauksen määrä voi olla enintään 25 prosenttia, jos kyseessä on ASP- korkotukilaina.
- Takauksen euromäärä vähenee sitä mukaa, kun lainaa lyhennetään.
- Takaosprosentti pysyy koko ajan samana.

Valtion vastuu samaan asuntoon kohdistuvasta pääomasta on enintään 60.000 euroa.

Jos omistusasuntolainaa myönnetään yli 300.000 euroa ja valtiontakausta käytetään enimmäismäärä 60.000 euroa, takausprosentiksi muodostuu todellinen prosenttiosuus omistusasuntolainan määrästä.

- Todellista prosenttiosuutta käytetään myös määritettäessä kulloinkin jäljellä olevaa valtiontakauksen euromäärää.

Mikäli takauksen euromäärä ei vastaa velkakirjassa ilmoitettua takauksen prosenttimäärää, käytetään takauksen euromäärän perusteella muodostuvaa todellista prosenttiosuutta.

2.2 Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta 2,5 prosentin suuruinen takausmaksu.

- ASP-korkotukilainan osalta takaus on maksuton.
- Mikäli asuntokauppa on rahoitettu väliaikaisrahoituksella ASP-ehtojen ollessa vielä täyttymättä, valtiontakauksesta peritään maksu, jota ei palauteta enää lainansaajalle, kun väliaikaisrahoitus muutetaan ASP-korkotukilainaksi. Sääntö koskee 1.1.2017 tai sen jälkeen tehtyjä kauppoja.
- Takausmaksu lasketaan valtiontakauksen määrästä.

2.3 Omistusasuntolainan vakuus

Valtiontakauslainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus.

- Luotonantajan on varmistettava, että luottosopimuksen vakuudeksi annettavan asunto-omaisuuden arvioitsija on riippumaton luoton myöntämisestä ja että arvioinnissa käytetään luotettavia, standardeihin perustuvia arviointimenettelyjä.

Vakuuden on vastattava valtiontakauslainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuita paremmalla etuoikeudella.



14.2.2023

- Vakuuden on oltava parhaimmalla etusijalla.
- Vuokrasaatavan vakuudeksi tehdyn kiinnityksen tulee olla huonommalla etusijalla.

Vakuus tulee pantata erityispanttauksella, eli vakuus on pantattava erityisesti lainanumerolla yksilöitynä valtioneuvoston asuntolainan vakuudeksi.

Valtioneuvoston lainassa tulee olla riittävästi turvaavaa vakuutta, eikä vakuusvajetta saa jäädä.

- Jos lainalle jää vakuusvajetta, tulee tämä eritellä omaksi lainakseen, johon ei liity valtioneuvoston takauksia.

Valtioneuvoston takauksia ei voida liittää lainaan, jonka vakuutena on jälkipantti.

Jälkipanttiin myöntäminen valtioneuvoston lainan vakuudesta on mahdollista, kun asuntolainasta on maksettu pois niin paljon, että vakuuden arvo tähän riittää.

- Tällöin on varmistuttava siitä, että tällaiset saatavat ovat etuoikeusjärjestyksessä asuntolainaa huonommalla sijalla.

Jos lainansaajan asuntolainan kokonaismäärä on suurempi kuin valtioneuvoston lainan osuus, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtion vastuulla oleva osa luotosta.

- Tästä on oltava merkintä lainasopimuksessa.

2.4 Asunnon vaihto ja luovutus

Valtioneuvoston lainaa voidaan siirtää uuteen kohteeseen, jos lainansaaja käyttää lainan edelleen omaan vakituiseen asumiskäyttöön tulevan asunnon rahoittamiseen.

- Uudesta asunnosta tulee omistaa vähintään 50 prosenttia.

Jos asunto, johon takauslaina kohdistuu, myydään, tulee uusi asunto hankkia kohtuullisen ajan kuluessa.

- Lainan siirrosta on sovittava rahalaitoksen kanssa ja kauppahinta talletetaan siirron ajaksi rahalaitoksen vakuustilille.

Valtioneuvoston takauksellista omistusasuntolainaa voi olla enintään 85 prosenttia uuden asunnon hankintahinnasta. Valtioneuvoston takaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan jäljellä olevasta pääomasta.

- Olemassa olevan lainan pääoman ja takauksen määrän tulee pysyä samana uuteen kohteeseen siirrettäessä.
- Uutta valtioneuvoston takauslainaa voidaan kuitenkin ottaa olemassa olevan lainan lisäksi, kunhan 85 prosentin enimmäislainaosuus ei ylitä.
- On kuitenkin huolehdittava, että takauksen enimmäismäärä ei ylitä.



3 Takauskorvaus

3.1 Korvauksen hakeminen

Valtiokonttorilla on takauskorvauksen hakemuslomake, jota pyydetään käyttämään korvausta haettaessa. Hakemuslomake löytyy Valtiokonttorin [internetsivuilta](#). Takauskorvausta voi hakea Valtiokonttorilta myös vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella, josta tulee ilmetä kaikki ne tiedot, joita hakemuslomakkeella pyydetään.

- Korvausta voidaan hakea, kun lopullinen menetys on velallisen maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan asunnon myynnin jälkeen selvitetty eikä saatu kauppahinta vastaa jäljellä olevan valtioneuvoston määrää.
 - Maksukyvyttömyys todetaan ulosottoviranomaisen antamalla varattomuustodistuksella. Maksukyvyttömyys voidaan tapauskohtaisesti todeta myös muuta velkaa koskevalla varattomuusmerkinnällä. Valtiokonttorista on tarvittaessa viivytyksettä tiedusteltava maksukyvyttömyysedellytyksen täytymisestä, mikäli maksukyvyttömyyden toteamisessa on epäselvyyttä.
 - Maksukyvyttömyys voidaan todeta myös velalliselle myönnetyn yksityishenkilön velkajärjestelyn perusteella. Valtiokonttorille tulee toimittaa lainvoimainen päätös maksuohjelman vahvistamisesta.
 - Mikäli lainansaaja on kuollut, tulee toimittaa selvitys kuolinpesän varattomuudesta.
 - Mikäli lainalla on kaksi velallista, maksukyvyttömyys todetaan, kun molemmat velalliset on todettu maksukyvyttömiksi.
- Korvausta tulee hakea viipymättä, kun lopullinen menetys on selvitetty.

Valtiokonttori voi tarvittaessa pyytää hakijalta lisäselvityksiä takauskorvaushakemuksen käsitteilyn aikana.

Hakemus toimitetaan sähköisesti Turvaviesti-palvelun kautta: <https://turvaviesti.valtiokonttori.fi>. Turvaviesti-palvelussa viestin vastaanottajaksi valitaan Takauskorvaukset. Emme suosittele henkilötietojen lähettämistä salaamattoman sähköpostiyhteyden kautta.

Hakemuksen voi toimittaa myös postitse: Valtiokonttori, Rahoitus, ASP-luotot ja takaukset, PL 14, 00054 VALTIOKONTTORI.

3.2 Takauskorvauksen maksaminen ja lainanmyöntäjän tilitysvastuu

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista luotonantajalle korvauksen sitten, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty.

Valtion vastuun enimmäismäärä lasketaan siitä pääomasta, joka on jäljellä vakuuden realisoituhetkellä. Vakuuden myynnistä saatu lainan suoritus ei siten pienennä sitä määrää, josta valtion vastuun enimmäismäärä lasketaan.

- Tilanteessa, jossa pankin luottotappion euromäärä asunnon realisoinnin jälkeen on



14.2.2023

suurempi kuin valtiontakauksen määrä realisointihetkellä, on takauskorvauksen enimmäismäärä valtiontakauksen määrä realisointihetkellä.

- Jos lainan jäljellä olevan pääoman euromäärä asunnon realisoinnin jälkeen on pienempi kuin valtiontakauksen määrä asunnon realisointihetkellä, voidaan takauskorvauksena maksaa enintään pankin toteutuneen luottotappion määrä.

Korvausta maksetaan enintään haetun mukaisesti.

Valtio vastaa maksamatta jääneistä koroista ja viivästyskoroista vain siltä osin kuin ne kohdistuvat valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen.

- Valtio vastaa korosta ja viivästyskorosta samalta ajalta ja saman perusteen mukaan kuin velallinen.

Valtiokonttori voi jättää korvauksen suorittamatta tai alentaa hyvityksen määrää.

- Korvaus voidaan jättää suorittamatta tai sitä voidaan alentaa, jos asuntolainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä, tai hyvää pankkitapaa ja valtion etua on tällä menettelyllä loukattu.

Lainanmyöntäjän tulee tilittää valtiontakausta vastaava osuus valtiolle, jos lainanmyöntäjä saa korvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja.

3.3

Velkajärjestely

Mikäli valtiontakauksen voimassaoloaikana lainansaaaja hakeutuu velkajärjestelyyn, lainanmyöntäjän tulee aina ilmoittaa velkajärjestelyn alkamisesta Valtiokonttorille.

Valtiokonttorilla on takautumisoikeus lainansaajaa kohtaan Valtiokonttorin maksaman takauskorvauksen perusteella. Valtiokonttorin takautumisoikeus on olemassa ehdollisena jo ennen, kun takauskorvausta on maksettu lainanmyöntäjälle. Valtiokonttorin saatavan ehdollisuus poistuu, kun takauskorvaus maksetaan lainanmyöntäjälle ja Valtiokonttorille syntyy takautumissaatava lainansaajaa kohtaan.

Mikäli lainansaaaja hakeutuu velkajärjestelyyn ennen kuin Valtiokonttori on suorittanut takauskorvauksen lainanmyöntäjälle, lainanmyöntäjän tulee tuoda maksuohjelman selvittäjän tietoon lainaan kohdistuva valtiontakaus sekä siihen perustuva Valtiokonttorin ehdollinen saatava.

Jos valtiontakauslainan vakuutena oleva asunto on realisoitu ennen velkajärjestelyä, velkajärjestelyn aikana tai velkajärjestelyn maksuohjelman päättymisen jälkeen, takauskorvausta voidaan hakea yleisten sääntöjen mukaan.

Jos lainansaaaja säilyttää velkajärjestelyssä vakuutena olevan omistusasunnon, täytetakauksen perusteella voidaan vaatia vain sitä osaa velasta, jolle ei kerry suoritusta maksuohjelman mukaan.



14.2.2023

3.4 Takautumisoikeus

Lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus peritään lainansaajalta. Tälle takautumissaatavalle peritään viivästyskorkoa korvauksen suorittamisesta lukien korkolain (633/1982) mukaan.

Takautumisoikeudesta tulee tehdä merkintä lainasopimukseen.

3.5 Takautumissaatavasta luopuminen

Valtion varoista lainanmyöntäjälle valtioneuvoston perusteella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta Valtiokonttorin niin päättäessä jättää perimättä siltä, jonka ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista pysyvän työkyvyttömyyden, pitkäaikaisen työttömyyden, huoltovellisuuden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

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

Laissa mainittu työkyvyttömyys, työttömyys tai huoltovellisuus 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. Valtiokonttori tekee päätöksen kokonaisharkinnan perusteella.

Takautumissaatavasta luopumista voi hakea Valtiokonttorin verkkosivuilta löytyvällä lomakkeella.

4 Takauksen vanhentuminen

Takaus vanhenee kolmen vuoden kuluessa päävelan erääntymisestä (takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) 19 §).

Vanhentuminen katkeaa takaajalle lähetetyllä muistutuksella.

- Muistutuksena voidaan pitää Valtiokonttorille lähetettyä kuukausittaista konekielistä tiedostoa.

5 Säädökset

Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston perusteella suoritettavasta takauksesta 204/1996 muutoksineen

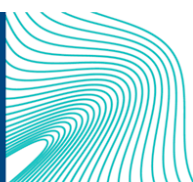
Kuluttajansuojalaki 38/1978 muutoksineen

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999 muutoksineen

Korkolaki 633/1982 muutoksineen

Asuntosäästöpalkkiolaki 1634/1992 muutoksineen

Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 639/1982 muutoksineen



14.2.2023

6 Yhteystiedot

Valtiokonttori
Rahoitus
ASP-luotot ja takaukset

PL 14
00054 VALTIOKONTTORI

- Asiakaspalvelu:
 - Puhelin 0295 50 2248
Puhelinpalveluajat voi tarkistaa verkkosivuiltamme.
 - Sähköposti: asp@valtiokonttori.fi

