

# Yhteisöille myönnettyjen lainojen täytetakaukseen perustuva valtion vastuu

## 1 Soveltuva lainsäädäntö

Valtio on useiden eri säädösten perusteella lainanmyöntäjälle vastuussa valtion takaaman lainan pääoman ja koron menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä. Vastuun määrä rajoittuu lainan maksamatta oleviin lyhennyksiin ja korkoihin, joita ei saada katetuksi lainan vakuuksista kertyvistä varoista.

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle täytetakaukseen perustuvan takauskorvauksen sitten, kun menetys on velallisen ja mahdollisen takaaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty.

Tämä ohje käsittelee valtiantakauksia yleisellä tasolla. Valtiantakauslainoja koskevat tarkemmat säännökset on syytä aina erikseen tarkistaa siitä laista, jonka nojalla laina on myönnetty. Valtiantakaukseen ja takauskorvaukseen liittyvä sääntely voi sovellettavasta laista riippuen vaihdella.

Ohjeessa käsiteltävä valtion vastuu koskee seuraavien säädösten perusteella myönnettyjä lainoja:

- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- laki vuokra-asuntojen korkotuesta (867/1980)
- laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993)
- laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiantakauksesta (856/2008)
- laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009)
- laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- laki valtiantakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)
- laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiantakauksesta (941/2014)

Lisäksi valtiantakaukseen liittyviin tilanteisiin sovelletaan takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettua lakia (361/1999) erityislainsäädäntöä täydentävänä säädöksenä.



## 2 Lainan myöntäminen ja hoitaminen sekä vakuudesta huolehtiminen

### 2.1 Lainanmyöntäjän velvollisuudet yleisesti

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii valtiontakauslainasta ja sen vakuuksista soveltuvan lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen.

### 2.2 Lainan myöntäminen

Lainanmyöntäjän tulee lainaa myöntäessään selvittää huolellisesti velallisen maksukyky ja huomioida se lainapäätöstä tehtäessä. Lainaa ei tule myöntää velalliselle, jolla on jo havaittavissa olevia maksuongelmia, kuten luottohäiriömerkintä. Lainansaajan maksukykyä arvioitaessa tulee huomioida lainalyhennysten takapainotteisuus ja velallisen kyky huolehtia lainan lyhennyksistä myös lainan elinkaaren loppupäässä siltä osin, kuin se on lainanmyöntöhetkellä lainanmyöntäjän käytössä olevin keinoin kohtuudella mahdollista. Velallisen antamien tietojen paikkansa pitävyys tulee varmistaa. Lainanantajan tulee säilyttää luotonmyöntöön liittyvien selvitysten dokumentit.

Velkakirjaan tai lainasopimukseen on otettava merkintä siitä, että Valtiokonttori voi periä lainanmyöntäjälle maksamansa takauskorvauksen takaisin lainansaajalta sekä periä maksamastaan takauskorvauksesta velalliselta vuotuista korkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

### 2.3 Lainan hoitaminen

Lainanmyöntäjän on hoidettava valtiontakauslainaa soveltuvan lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän pankkitavan mukaisesti.

Lainanmyöntäjän tulee reagoida velallisen maksuhäiriöihin oikea-aikaisesti ja maksuviivästyksistä tulee aina ilmoittaa Valtiokonttorille sen antaman vuokra-asunto- ja asumisoikeustalolainojen lainatietojen sähköistä tiedonsiirtoa Valtiokonttorille koskevan määräyksen mukaisesti. Lainan perintä on hoidettava vastuullisesti ja oikea-aikaisesti.

Korkokattomaksua ei saa liittää lainan marginaaliin eikä lisätä pääomaan, eivätkä ns. korkoputket ole sallittuja.

Valtiontakauslainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen. Kuitenkin ns. lyhyissä korkotukilainoissa<sup>1</sup> päätöksen tekee Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. Valtiokonttorin hyväksyntää lainaehto- ja vakuusmuutoksiin haetaan Valtiokonttorilta kirjallisella vapaamuotoisella hakemuksella.

<sup>1</sup> Lainat, jotka on myönnetty vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain nojalla



30.1.2025

## 2.4 Vakuus

### 2.4.1 Lainanmyöntäjän velvollisuus huolehtia vakuudesta

Lainanmyöntäjän tulee huolehtia vakuudesta ja sen arvon säilymisestä. Soveltuvissa laina- tai vakuusehdoissa tulee olla ehto, jonka mukaan velallisella tai pantinantajalla on velvollisuus pitää vakuutena oleva omaisuus riittävästi vakuutettuna. Lainanmyöntäjällä on velvollisuus käytettävissään olevien tietojen nojalla valvoa, että vakuutena oleva omaisuus on koko ajan vakuutettuna, esimerkiksi rakennusaikana rakennusaikaisella rakennustyövakuutuksella ja myöhemmin täysarvovakuutuksella.

Vahingon sattuessa lainanmyöntäjän on osaltaan huolehdittava vakuudesta siten, että vahingon seuraukset voidaan rajoittaa mahdollisimman vähäisiksi. Lainanmyöntäjän tulee valvoa, että vakuutena olevan omaisuuden vahingoittumisesta maksettava vakuutuskorvaus suoritetaan vakuuden haltijalle.

### 2.4.2 Vakuuden muuttaminen kesken laina-ajan

Valtiontakauslainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden. Hyväksyntää vakuusmuutokselle haetaan Valtiokonttorilta kirjallisella vapaamuotoisella hakemuksella [Valtiokonttorin ohjeiden mukaan](#).

Vakuusmuutos ei saa lisätä valtion luottotappioriskiä.

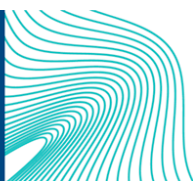
### 2.4.3 Vakuuden realisointi

Vakuuden realisointiin on ryhdyttävä viipymättä, kun siihen on velallisen maksuviivästysten johdosta peruste. Lainanmyöntäjä voi hakea kanteella suoritusta velalliselta, mahdolliselta takaajalta ja/tai vakuutena olevasta omaisuudesta, vakuutena olevan omaisuuden ulosmittausta ja myyntiä ulosottokaaren mukaisesti ja velallisen määräämistä konkurssiin kuulematta asiassa ensin Valtiokonttoria. Valtiokonttorille tulee kuitenkin ilmoittaa välittömästi, kun asia on laitettu vireille ulosotossa tai tuomioistuimessa. Lainanmyöntäjän tulee valvoa saatava ja sen etuoikeudet huolellisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

Suostumuspyyntöön tulee liittää omaisuudesta laaditut arviokirjat, mikäli sellaisia on laadittu, sekä muu tarpeellinen selvitys omaisuuden myyntitoimista.

Vakuuden realisointiin liittyvät ilmoitukset ja pyynnöt tehdään sähköpostilla osoitteeseen [korkotuki\(at\)valtiokonttori.fi](mailto:korkotuki(at)valtiokonttori.fi).



### **3 Takaukskorvauksen maksaminen valtion täytetakuun perusteella**

#### **3.1 Takaukskorvauksen maksamisen edellytykset**

##### **3.1.1 Valtion viimesijainen vastuu**

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa valtiontakauslainan pääoman ja koron menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

##### **3.1.2 Vakuuden myynti**

Vakuutena olevan omaisuuden tulee olla myyty ennen takaukskorvauksen maksamista.

Vakuutena olevan omaisuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitettussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

##### **3.1.3 Maksukyvyttömyys**

Velallisen maksukyvyttömyys todetaan vakuuden myynnin jälkeen erillisen selvityksen perusteella. Maksukyvyttömyys voi perustua konkurssiin tai ulosoton toteamiseen varattomuuteen, saatavien leikkaantumiseen yrityssaneerausmenettelyssä tai muuhun vastaavaan perusteeseen, jonka yksittäistapauksessa arvioidaan osoittavan lainansaajan maksukyvyttömyyden.

##### **3.1.4 Menetyksen toteaminen**

Valtion vastuu toteutuu, kun menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Osa sovellettavista säännöksistä edellyttää menetykseltä lopullisuutta, joten menetystä koskeva soveltuva sääntely on aina syytä tarkistaa.

Konkurssitilanteessa takaukskorvaus voidaan maksaa, kun lainan vakuutena oleva omaisuus on myyty ja velallinen on asetettu konkurssiin. Mikäli menetykseltä edellytetään lopullisuutta, konkurssin tulee olla päättynyt.

Velallisen päätyessä yrityssaneeraukseen takaukskorvaus voidaan maksaa vahvistetun maksuohjelman perusteella. Maksuohjelmalta ei edellytetä lainvoimaisuutta. Tällöin korvauksena maksetaan saneerausohjelmassa velasta leikatun osuuden määrä. Vakuutena oleva omaisuus tulee olla myyty ennen korvauksen suorittamista, ellei velallinen saa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevaa omaisuutta.

Velallisen maksukyvyttömyydestä johtuva menetys voidaan todeta myös



30.1.2025

ulosoton varattomuusesteen johdosta. Tällöin Valtiokonttorille tulee toimittaa ulosoton todistus varattomuuteen perustuvasta esteestä sekä velallista koskeva tuorein ulosottoselvitys.

Menetys voidaan todeta myös muulla vastaavalla perusteella yksittäistapausta koskevan harkinnan perusteella.

### 3.1.5 Takauskorvauksen määrän alentaminen tai maksamatta jättäminen

Takauskorvaus voidaan jättää suorittamatta tai sen määrää alentaa, mikäli lainan myöntämisessä tai hoitamisessa tai vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu sovellettavia lakeja tai niiden nojalla annettujen säännöksiä ja määräyksiä tai hyvää pankkitapaa.

Lainaehtomuutosten osalta on huomioitava, että mikäli lainaehtoihin tehdään vähäistä suurempia muutoksia laina-aikana ilman että muutokselle olisi saatu Valtiokonttorin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksyntää, maksettavan takauskorvauksen määrää voidaan alentaa tai jättää se kokonaan maksamatta.

### 3.1.6 Viivästyskorko

Soveltuvassa lainsäädännössä saattaa olla takauskorvaukseen sisällytettävän viivästyskoron maksua koskevia rajoituksia.

Mikäli viivästyskoron korvausvelvollisuutta on soveltuvassa lainsäädännössä rajoitettu, takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Valtio maksaa näin ollen luottosopimuksen mukaista viivästyskorkoa siihen päivään, kun takauskorvauksen hakemisen edellytykset täyttyvät ja korkolain mukaista viivästyskorkoa siitä hetkestä lukien, kun takauskorvaushakemus on tullut Valtiokonttorissa vireille, siihen hetkeen, kun korvaus maksetaan. Säännös koskee vain 1.9.2023 ja sen jälkeen hyväksytyjä lainoja.

## 3.2 Korvauksen maksaminen ja lainanmyöntäjän tilitysvelvollisuus

Valtiokonttori suorittaa hakemuksen perusteella lainanmyöntäjälle takauskorvauksen ilman aiheetonta viivytystä, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi velalliselta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne Valtiokonttorille. Lainanmyöntäjän tulee tilittää Valtiokonttorille myös konkurssin päättymisen jälkeen jälkitilityksenä saadut suoritukset sekä muut suoritukset, jotka johtavat siihen, että lainanmyöntäjälle aiheutuneen menetyksen määrä alenee



## 4 Yhteystiedot

Valtiokonttori  
Lainat ja takaukset  
Yhteisörahoitus  
PL 14  
00054 VALTIOKONTTORI

Puhelin: 0295 50 2248  
Sähköposti: [korkotuki\(at\)valtiokonttori.fi](mailto:korkotuki(at)valtiokonttori.fi)  
[www.valtiokonttori.fi](http://www.valtiokonttori.fi)

