

Yhteisöille myönnettyjen lainojen täytetakaukseen perustuva valtion vastuu

1 Soveltuva lainsäädäntö

Valtio on useiden eri säädösten perusteella lainanmyöntäjälle vastuussa takauslainan pääoman ja koron lopullisista 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 lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty.

Ohje on yleinen ja siinä 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 valtioneuvoston päätöksen mukaisesti (856/2008)
- laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (176/2009)
- laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- laki valtioneuvoston päätöksen mukaisesti aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)
- laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti (941/2014)

Lisäksi valtioneuvoston päätöksen mukaisesti sovelletaan takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettua lakia (361/1999) erityislainsäädäntöä täydentävänä säädöksenä.

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti tarkemmat säännökset on syytä aina erikseen tarkistaa säädöksestä, jonka nojalla laina on myönnetty.

2 Lainan myöntäminen ja hoitaminen sekä vakuudesta huolehtiminen

2.1 Lainanmyöntäjän velvollisuudet yleisesti

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii valtioneuvoston päätöksen mukaisesti sen vakuuksista soveltuvan lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen. Valtiokonttori ei määrittele lisäohjeita hyvään pankkitapaan liittyen.

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. Tieto maksuviivästyksistä toimitetaan Valtiokonttorille käytännössä säännöllisesti konekielisinä tiedostoina. 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 korkotukilainoissa¹ päätöksen tekee Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. Valtiokonttorin suostumusta lainaehto- ja vakuusmuutoksiin haetaan Valtiokonttorilta kirjallisella vapaamuotoisella hakemuksella.

2.4 Vakuus

2.4.1 Lainanmyöntäjän velvollisuus huolehtia vakuudesta

Lainanmyöntäjän tulee huolehtia vakuudesta ja sen arvon säilymisestä. Soveltuvissa laina- tai vakuusehdoissa tulee olla määräys, 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.

¹ Lainat, jotka on myönnetty vuokratilojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain nojalla tai vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain nojalla.

16.9.2019

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. Vakuuden turvaavuus ei saa heiketä eikä vakuusmuutos saa lisätä valtion luottotappioriskiä.

2.4.3 Vakuuden realisointi

Kaikkien osapuolten edun mukaista on, että vakuuden realisointi toteutetaan nopeasti ja oikea-aikaisesti.

Lainanmyöntäjä voi hakea kanteella suoritusta velalliselta, mahdolliselta takaa-jalta 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 soveltuvan lain mukaisesti velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä vakuutena olevan omaisuuden rahaksi muuttamisessa. Lainanmyöntäjä voi tällöin toteuttaa omaisuuden rahaksi muuttamisen tämän ohjeen mukaisesti.

Mikäli vakuutena olevasta omaisuudesta ulosoton tai konkurssipesän toimesta toteutettavassa myynnissä saatava kauppahinta ei riittäisi asianomaisen lainan jäljellä olevien vastuiden kattamiseen kokonaisuudessaan, tulee lainanmyöntäjän ilmoittaa asiasta Valtiokonttorille ja toimittaa sille hallussaan olevat omaisuudesta laaditut arviokirjat.

Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka lainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin nimenomaisella suostumuksella.

Vakuuden realisointiin liittyvät ilmoitukset ja pyynnöt tehdään sähköpostilla osoitteeseen takauskorvaukset(at)valtiokonttori.fi.

3 Takauskorvauksen maksaminen valtion täytetakauksen perusteella

3.1 Takauskorvauksen maksamisen edellytykset

3.1.1 Valtion viimesijainen vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa valtiontakauslainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksumatta 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 tarkoitetussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

3.1.3 Maksukyvyttömyys

Velallisen maksukyvyttömyys todetaan vakuuden myynnin jälkeen erillisen selvityksen perusteella. Maksukyvyttömyys voi perustua konkurssiin tai ulosoton toteamaan varattomuuteen, saatavien leikkaantumiseen yrityssaneerausmenettelyssä tai siihen, että Valtiokonttori ja lainanmyöntäjä toteavat yhdessä velallisen maksukyvyttömyyden.

3.1.4 Lopullinen menetys

Valtion vastuu toteutuu, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty.

Konkurssitilanteessa takaukskorvaus voidaan maksaa, kun lainan vakuutena oleva omaisuus on myyty ja konkurssi on päättynyt. Yksittäistapauksissa takaukskorvaus voidaan Valtiokonttorin harkinnan mukaan maksaa jo ennen konkurssin päättymistä.

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. Mikäli maksuohjelma myöhemmin muuttuu tai ei tule lainkaan voimaan muutoksenhaun kautta saadusta lainvoimaisesta päätöksestä johtuen tai velallinen asetetaan myöhemmin konkurssiin, lainanmyöntäjän on huolehdittava muutoksesta seuraavien takaajan aiheetta suorittamien maksujen tilittämisestä Valtiokonttorille.

16.9.2019

Velallisen maksukyvyttömyydestä johtuva lopullinen menetys voidaan todeta myös ulosoton varattomuusesteen johdosta. Tällöin Valtiokonttorille tulee toimittaa ulosoton todistus varattomuuteen perustuvasta esteestä sekä velallista koskeva tuorein ulosottoselvitys.

Yksittäistapauksissa on myös mahdollista, että Valtiokonttori ja lainanmyöntäjä toteavat yhdessä tapauskohtaisen harkinnan perusteella, että menetys on tullut lopulliseksi velallisen maksukyvyttömyydestä johtuen.

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 suostumusta, maksettavan takaukskorvauksen määrää voidaan alentaa tai jättää se kokonaan maksamatta. Tästä syystä muutoksen vähäisyyden arvioinnissa on syytä noudattaa varovaisuutta.

3.2 Korvauksen maksaminen ja lainanmyöntäjän tilitysvelvollisuus

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

Jos lainanmyöntäjä saa takaukskorvauksen 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.

4 Yhteystiedot

Valtiokonttori
Rahoitus
Korkotuet ja valtiontakaukset
PL 14
00054 VALTIOKONTTORI

Puhelin: 0295 50 2248
Sähköposti: korkotuki@valtiokonttori.fi
www.valtiokonttori.fi