

Ohje omistusasuntolainojen valtioneuvastokausiin

Tämä ohje korvaa ohjeen VK HAL 02/2017.

Sisällys

1	Omistusasuntolainat	2
1.1	Omistusasuntolainan määritelmä	2
1.2	Valtioneuvastokausen edellytykset	2
1.3	Lainanmyöntäjän velvollisuudet	3
1.4	Omistusasuntolainan suuruus ja valtioneuvastokausesta sopiminen	6
1.5	Omistusasuntolainan enimmäislaina-aika	7
1.6	Omistusasuntolainalla hankittava asunto	7
1.7	Omakotitalon rakentaminen	8
1.8	Ryhmärakennuttaminen	9
1.9	Takausmaksu	9
2	Valtioneuvastokausen määrä	10
3	Omistusasuntolainan vakuus	10
4	Asunnon vaihto ja luovutus	11
5	Takauskorvaukset	12
5.1	Korvauksen hakeminen	12
5.2	Korvauksen maksaminen ja lainanmyöntäjän tilitysvastavuus	14
5.3	Velkajärjestely	14
5.4	Takautumisoikeus	15
6	Takauksen vanhentuminen	15
7	Säädökset	15
8	Yhteystiedot	15

1 Omistusasuntolainat

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

Takauksen voi saada yksityishenkilö, joka hankkii asunnon itsellensä 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, kunhan pääosa asunnosta on omassa käytössä.

Omistusasuntolainalla hankittu asunto voidaan vuokrata määrääjäksi erityisestä syystä.

- Erityinen syy voi olla työ tai opiskelupaikka ulkomailla tai toisella paikkakunnalla työssäkäyntialueen ulkopuolella tai asevelvollisuus.
- Asunto tulee ottaa takaisin omaan asumiskäyttöön, kun esim. opiskelu toisella paikkakunnalla on päättynyt.

Omistusasuntolainan voi saada vapaarahoitteisen, ASP-asunnon tai korkotuetun asunnon hankintaan.

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

- Omistususuuden tulee olla vähintään 50 prosenttia ja kaupan kohteena on oltava vähintään 50 prosenttia asunto-osakkeista, osuuksista tai omakotitalosta.
- Jos lainalla on kaksi velallista, tulee omistususuuksien tällöin olla 50 prosenttia ja 50 prosenttia.

Valtionehtakauksen käyttäminen on mahdollista myös silloin, kun asunto ostetaan yhdessä ja otetaan erilliset lainat, joista joko molemmille lainoille tai vain toiselle lainalle otetaan valtionehtaus.

- Tällöin panttaus on toteutettava siten, että molempien lainojen ensisijaiseksi vakuudeksi pantataan joko asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kokonaisuudessaan tai kiinnitys koko ostettavaan kiinteistöön.

12.3.2019

- Erityispanntaussitoumukseen 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.
 - Jos molemmilla lainoilla on valtiontakaukset, kuitataan omistajan osuudella ensin hänen valtiontakauslainsa. Jos toisen osapuolen osuutta jää hänen lainansa maksun jälkeen maksamatta, käytetään täytetakaukseen perustuen tätä osuutta toisen osapuolen omistusasuntolainan maksamiseen. Mikäli omistusasuntolainaa jää tämän jälkeen jäljelle, voidaan hakea korvausta valtiontakauksen perusteella.
 - Jos vain toisen omistajan (omistaja A) lainalla on valtiontakaus, omistajan A osuudella kuitataan ensin hänen valtiontakauslainsa. Jos lainaa jää jäljelle, tämän jälkeen käytetään täytetakaukseen perustuen toiselta osapuolelta B hänen lainansa maksun jälkeen jäänyttä osuutta omistajan A omistusasuntolainan maksamiseen. Mikäli omistajan A lainaa jää vielä tämän jälkeen jäljelle, voidaan hakea korvausta valtiontakauksen perusteella.
 - Esimerkki: A ja B omistavat asunnon osuuksin 50 % ja 50 %. A:lla on valtiontakauslainta jäljellä 55 000 euroa ja B:llä on asuntolainta jäljellä 40 000 euroa. B:n lainassa ei ole valtiontakautta. 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 valtiontakauslainsa, jolloin lainaa jää jäljelle vielä 10 000 euroa. Tämän jälkeen käytetään täytetakaukseen perustuen 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.

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

- Suomalainen henkilötunnus edellytetään.
- Henkilön tulee asua vakituisesti Suomessa.
- Oleskeluluvan ei tarvitse olla pysyvä, mutta se ei voi olla kovin lyhytaikainen.

1.3 Lainanmyöntäjän velvollisuudet

Luotonantajan on ennen luottosopimuksen tekemistä arvioitava huolellisesti lainanhakijan luottokelpoisuus.

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

12.3.2019

- 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, kuten 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 keskimääriäisiin 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 valtiontakausjärjestelmä on pyritty tekemään sellaiseksi, että pankki voi hoitaa takauskäytännön mahdollisimman joustavasti. Siitä syystä lainanmyöntäjän velvollisuus arvioida lainansaajan luottokelpoisuus ja maksukyky lainaa myöntäessään on korostunut.

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.
- Lainanmyöntäjällä on velvollisuus valvoa, 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-osaakeyhtiön osalta lainanmyöntäjän on edellytettävä lainansaajalta lainanmyöntöhetkellä, että asunnon kiinteä sisustus vakuutetaan myös siltä osin, kun sitä ei kateta asunto-osaakeyhtiön kiinteistövuokuksesta. Tämän tulee myös ilmetä panttausehdoista. Vakuutuksen voimassaolo on

12.3.2019

tarkistettava lainaa nostettaessa sekä mahdollisten myöhempien muutosten yhteydessä (esimerkiksi lyhennysohjelmaa muutettaessa).

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 valtiontakausta, lyhennetään.
- Lisälaina on valtiontakauksellisesta omistusasuntolainasta erillinen laina, jolla on erillinen, valtiontakauslainasta riippumaton lyhennysuunnitelma ja vakuusjärjestely.

Valtiontakauslainalle voidaan myöntää yhteensä enintään kaksi vuotta lyhennysvapaata.

- Lyhennysvapaa vaatii erityiset taloudelliset perusteet.
- Lyhennysvapaata voidaan lisäksi hyväksyä rakentamisen ajaksi valtiontakauslainalle, joka on myönnetty omakotitalon rakentamiseksi tai asunnon hankkimiseksi rakennettavasta uudiskohteesta (RS-kohde). Rakentamisaikaisen lyhennysvapaan enimmäisaika on 15 kuukautta. Se ei vähennä enintään kahden vuoden lyhennysvapaata, joka voidaan myöntää erityisten taloudellisten perusteiden nojalla.
- Tieto aiemmista lyhennysvapaista tulee saada uuteen luottolaitokseen, mikäli takauslaina siirretään luottolaitoksesta toiseen.
- Lainoille, jotka on myönnetty ennen 16.12.2016, voidaan hyväksyä enintään kaksi vuotta lyhennysvapaata vielä 16.12.2016 jälkeen.

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.

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.

12.3.2019

- Pankki 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 valtiontakausten valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomat tiedot.

1.4 Omistusasuntolainan suuruus ja valtiontakauksesta 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.

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.

Huoneistokohtaista tonttiosuutta ei voida sisällyttää valtiontakaukselliseen omistusasuntolainaan.

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.

Omakotitalon rakentamisen hankintahintana pidetään pankille esitettyä omakotitalon rakentamisen kustannusarviota (ks. 1.7).

Valtiontakauksesta sovitaan luottoneuvottelussa ja valtiontakauksen voi saada vain kaupan tai rakentamisen aloittamisen yhteydessä.

- Lainan nostamisen jälkeen luottoon ei voida enää liittää valtiontakausta lukuun ottamatta asunnonvaihtotilannetta.

Omistusasuntolaina voidaan siirtää pankista toiseen.

12.3.2019

- 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 tiedonvälityksessä. Laina-ajan pidennyksen vuoksi kyseinen laina näkyy Valtiokonttorin luottolaitokselle lähettämässä virhelistassa.
- 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. Sitä 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 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.

12.3.2019

- Asumiseen liittymättömiä erillisiä rakennustiloja ovat esimerkiksi hevostalli tai hallirakennus.
- Mikäli ostettavalla kiinteistöllä sijaitsee myös asumiseen liittymättömiä rakennustiloja, on niiden osuus eroteltava kauppakirjassa, eikä niiden rahoittamiseen ole mahdollista käyttää omistusasuntolainaa.

Haja-asutusalueelta ostettavan omakotitalon tontin pinta-ala voi olla enintään yksi hehtaari ja kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen rakennuspaikan suuruinen.

Hankittavan asunnon yhteyteen voi liittyä asunnon käyttöä palveleva autotalliosake silloin, kun se ostetaan samanaikaisesti asunto-osakkeen kanssa.

Valtiontakauksen saamisen edellytyksenä on aina omistusasunnon hankinta tai rakentaminen.

- Valtiontakausta ei voi saada esimerkiksi lainaan, jolla rahoitetaan
 - asumisoikeusasuntojen asumisoikeusmaksu tai osaomistusasunnon vähemmistöosuus (alle 50 prosenttia osakkeista)
 - peruskorjaus tai perusparannus
 - 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.

1.7 Omakotitalon rakentaminen

Omakotitalon rakentamisen hankintahintana pidetään pankille esitettyä omakotitalon rakentamisen kustannusarviota

- Mukana ei voi olla oman työn osuutta, koska se ei lisää lainan tarvetta.
- Kustannusarvio on laskettava mahdollisimman realistisesti. Vain rakentamisen aikana tapahtuneet perustellut kustannusten muutokset (yleiset kustannustason muutokset) voidaan huomioida nostamalla hyväksyttyä kustannusarviota.

Omakotitalon rakentamista varten ostetun tontin ostoon ei voi saada valtiontakausta.

Tontin kauppahinta voidaan hyväksyä osaksi omakotitalon kustannusarviota, jos tontti hankitaan osana rakennusprojektia ja rahoitetaan samanaikaisesti nostettavalla valtiontakauslainalla.

- Rakentaminen on aloitettava kuuden (6) kuukauden sisällä tontin hankinnasta.

12.3.2019

- Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan sitä, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Ajankohta osoitetaan esimerkiksi kunnan rakennustarkastajan antamalla lausunnolla tai muulla luotettavana pidettävällä tavalla. Mikäli valtiontakauslainalla ostetaan talopaketti, rakentamisen aloittaminen lasketaan siitä hetkestä, jolloin talopaketti ostetaan. Valmistelevia toimenpiteitä kuten kaivuutöitä, louhimista, puiden kaatamista yms. ei vielä katsota rakentamisen aloittamiseksi.
- Tontin hankintaan voidaan käyttää lyhytaikaista lainaa, mutta tällöinkin on huomioitava puolen vuoden sääntö.
- Valtiontakaus voidaan myöntää vain sen tontin, johon omakotitalo rakennetaan, hankintaan.

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.

1.8 Ryhmärakennuttaminen

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

- Rakennuksen valmistuttua maksettavalle yhtiölainan osalle on mahdollista saada valtiontakaus.
- Valtiontakauksen käyttämisestä myöhemmin nostettavalle lainaosalle tulee sopia luottoneuvotteluissa jo rakentamisen aloittamisen yhteydessä. Valtiontakausa 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 valtiontakauksen käyttämisestä on oltava yhteydessä Valtiokonttoriin ennen valtiontakauksen liittämistä lainaan.

1.9 Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaaajalta 2,5 prosentin suuruinen takausmaksu.

- ASP-korkotukilainan osalta takaus on maksuton.
- Väliaikaisrahoitukseen otetun valtiontakauksen takausprovisiota ei palauteta enää asiakkaalle, kun väliaikaisrahoitus vaihdetaan ASP-lainoitukseksi.

12.3.2019

Takausprovisiota ei palauteta, kun asuntokauppa on tehty 1.1.2017 tai sen jälkeen.

- Takausmaksu lasketaan valtioneuvoston määrää.

2 Valtioneuvoston määrä

Valtioneuvosto kattaa enintään 20 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta omistusasuntolainapääomasta.

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

Valtion vastuu samaan asuntoon kohdistuvasta pääomasta on enintään 50.000 euroa.

Jos omistusasuntolainaa myönnetään yli 250.000 euroa ja valtioneuvostoa käytetään enimmäismäärä 50.000 euroa, takausprosentiksi muodostuu todellinen prosenttiosuus omistusasuntolainan määrästä.

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

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

3 Omistusasuntolainan vakuus

Valtioneuvostolainalla 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 riittävän riippumaton luoton myöntämisestä ja että arvioinnissa käytetään luotettavia, standardeihin perustuvia arviointimenettelyjä.

Vakuuden on vastattava valtioneuvostolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuita paremmalla etuoikeudella.

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

Vakuus tulee pantata erityispanntauksella, eli vakuus on pantattava erityisesti lainanumerolla yksilöitynä valtioneuvostomistusasuntolainan vakuudeksi.

12.3.2019

Valtioneuvostonlainassa tulee olla riittävästi turvaavaa vakuutusta, eikä vakuusvajetta saa jäädä.

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

Valtioneuvostonlainaa ei voida liittää lainaan, jonka vakuutena on jälkipantti.

Jälkipanttiin myöntäminen valtioneuvostonlainan 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 valtioneuvostonlainan osuus, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtion vastuulla oleva osa luotosta.

- Tästä on oltava merkintä lainasopimuksessa.

4 Asumuksen vaihto ja luovutus

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

- Uudesta asunnosta tulee omistaa vähintään 50 prosenttia.

Asunnonvaihtotilanteessa on suositeltavaa, että vanha asunto myydään ennen uuden asunnon ostoa.

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

- Kohtuullisena aikana pidetään kuutta (6) kuukautta edellisen asunnon myynnistä.
- Jos seuraavaa asuntoa ei ole hankittu tai rakentamista aloitettu kuuden kuukauden kuluessa, voi Valtiokonttorilta hakea lainan voimassaololle lisää aikaa toiset kuusi kuukautta. Hakemuslomake on Valtiokonttorin internetsivuilla. Hakemuksen tulee olla Valtiokonttorilla ennen kuin ensimmäinen kuusi kuukautta umpeutuu.

Valtioneuvostonlainasta omistusasuntolainaa voi olla enintään 85 prosenttia uuden asunnon hankintahinnasta. Valtioneuvostonlaina on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan jäljellä olevasta pääomasta

- Olemassa oleva laina tulee siirtää pääomaltaan ja takausmäärältään sellaisenaan uuteen kohteeseen.
- Mahdollisuus ottaa lisää valtioneuvostonlainaa, jos 85 prosentin lainaosuus ei vielä ole täynnä.
- On kuitenkin huolehdittava, että takauksen enimmäismäärä ei ylitä.

5 Takauskorvaukset

5.1 Korvauksen hakeminen

Takauskorvausta haetaan Valtiokonttorilta vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella.

- 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 viivytystä tiedusteltava maksukyvyttömyysedellytyksen täyttymisestä, mikäli maksukyvyttömyyden toteamisessa on epäselvyyttä.
 - Mikäli lainansaaja on kuollut, tulee toimittaa selvitys kuolinpesän varattomuudesta.
- Korvausta tulee hakea välittömästi tai viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lopullinen menetys on selvitetty.
 - Mikäli korvaushakemus tehdään mainittua ajankohtaa myöhemmin, Valtiokonttori voi maksaa korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen kohdistuvia viivästyskorkoja enintään kolmelta kuukaudelta takauskorvauksen maksamisen edellytysten täyttymisestä lukien.
 - Korvausvaatimukseen tulee liittää selvitys siitä, milloin sen tekemiselle säädetyt edellytykset ovat täyttyneet.

Hakemuksesta tulee ilmetä ainakin seuraavat tiedot:

1. Hakijan yhteystiedot tilinumeroineen
2. Lainansaajan perustiedot
 - nimi, henkilötunnus, osoite, puhelinnumero
 - lainanumero ja lainan määrä sekä takauksen määrä ja takausprosentti a) luoton nostohetkellä b) realisointihetkellä c) hakemuksen tekohetkellä
 - maksamatta olevien korkojen yhteismäärä realisointihetkellä
 - muiden luottojen määrä realisointihetkellä
3. Selvitys siitä, miksi luotto on jäänyt hoitamatta
4. Selvitys lainanmyöntäjän perintätoimenpiteistä
5. Toimenpiteet myös mahdollisen takaaajan osalta

12.3.2019

6. Lainanmyöntäjän laskelma valtion takaamasta asuntolainasta syntyneistä luottotappioista ja valtiontakauksen perusteella haettavasta korvaussummasta

Hakemuksen liitteet:

1. Selvitys lainansaajan/kuolinpesän ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyydestä
 - Velkajärjestelyssä vahvistettu lainvoimainen maksuohjelma, mikäli velalliselle on myönnetty yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain mukainen velkajärjestely
 - Mikäli maksuohjelmaa ei ole hakemushetkellä vahvistettu, hakemuksessa on ilmoitettava velallisen hakeutumisesta velkajärjestelyyn
 - Jäljennös perukirjasta sekä jäljennökset käräjäoikeuden päätöksistä, mikäli pesä on luovutettu pesänselvittäjän hallintoon ja/tai konkurssiin
2. Jäljennös lainahakemuksesta
3. Jäljennös asunnon rahoituslaskelmasta (ellei sisälly lainahakemukseen)
4. Jäljennös hakijan tulo- ja menoselvityksestä (ellei sisälly lainahakemukseen)
5. Selvitys lainanhakijan vastuista ja luottotiedoista lainaa haettaessa
6. Jäljennös kauppakirjasta osto- ja myyntihetkeltä (tai pakkohuutokauppapöytäkirjasta)
7. Asunto-osakkeen osalta jäljennös isännöitsijäntodistuksesta
8. Kiinteistön osalta jäljennökset rasiustodistuksesta ja lainhuutotodistuksesta
9. Jäljennös huoneiston tai kiinteistön arviokirjasta (mikäli tehty)
10. Jäljennös velkakirjasta
11. Jäljennös lyhennyssuunnitelmasta (myös selvitys lainalle mahdollisesti myönnettyistä lyhennysvapaista)
12. Jäljennös lainan vakuusasiakirjoista
 - Panttaussitoumus, mahdollinen takaussitoumus
13. Selvitys siitä, miten kauppahinta on käytetty sekä kuinka paljon pankin saatavia on jäänyt jäljelle
 - Pakkohuutokaupassa kauppahinnan jakoluettelo ja vapaaehtoisessa kaupassa muu selvitys

Valtiokonttori voi tarvittaessa pyytää hakijalta lisäselvityksiä takauskorvaushakemuksen käsittelyn aikana.

Takauskorvaushakemus tulee lähettää seuraavaan osoitteeseen:

Valtiokonttori
Rahoitus
Korkotuet ja valtiontakaukset
PL 14

00054 VALTIOKONTTORI

5.2 Korvauksen maksaminen ja lainanmyöntäjän tilitysvastuu

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

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

- Tilanteessa, jossa pankin luottotappion euromäärä asunnon realisoinnin jälkeen on 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.

5.3 Velkajärjestely

Jos asunto on realisoitu ennen velkajärjestelyä tai velkajärjestelyn aikana, on takauskorvauksen hakeminen mahdollista.

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

12.3.2019

5.4 Takautumisoikeus

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

Takautumisoikeudesta tulee tehdä merkintä lainasopimukseen.

6 Takauksen vanhentuminen

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

Vanheneminen katkeaa takaajalle lähetetyllä muistutuksella.

- Muistutuksena voidaan pitää Valtiokonttorille lähetettyä kuukausittaista konekielistä tiedostoa.

7 Säädökset

Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksen 204/1996 muutoksineen

Kuluttajansuojalaki 38/1978 muutoksineen

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 361/1999 muutoksineen

Korkolaki 633/1982 muutoksineen

Asuntosäästöpalkkiolaki 1634/1992 muutoksineen (ks. myös Valtiokonttorin ohje asuntosäästölainoitukseen ASP 01/2019)

Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 639/1982 muutoksineen

8 Yhteystiedot

Valtiokonttori
Rahoitus
Korkotuet ja valtioneuvoston päätökset
PL 14
00054 VALTIOKONTTORI

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