

25.10.2017

Ohje omistusasuntolainojen valtiontakauksiin

Tämä ohje korvaa ohjeen VK HAL 01/2017.

Sisällys

1	Omistusasuntolainat	2
1.1	Omistusasuntolainan määritelmä	2
1.2	Valtiontakauksen edellytykset	2
1.3	Lainanmyöntäjän velvollisuudet	3
1.4	Omistusasuntolainan suuruus ja valtiontakauksesta sopiminen	6
1.5	Omistusasuntolainan enimmäislaina-aika	6
1.6	Omistusasuntolainalla hankittava asunto	7
1.7	Omakotitalon rakentaminen	8
1.8	Ryhmärakennuttaminen	9
1.9	Takausmaksu	9
2	Valtiontakauksen määrä	9
3	Omistusasuntolainan vakuus	10
4	Asunnon vaihto ja luovutus	11
5	Takauskorvaukset	11
5.1	Korvauksen hakeminen	11
5.2	Korvauksen maksaminen ja lainanmyöntäjän tilitysvelvollisuus	13
5.3	Velkajärjestely	14
5.4	Takautumisoikeus	14
6	Takauksen vanhentuminen	14
7	Säädökset	14
8	Yhteystiedot	15

25.10.2017

1 Omistusasuntolainat

1.1 Omistusasuntolainan määritelmä

Omistusasuntolainojen valtiontakauksia ja takauskorvauksen maksua sääntelee laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta (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 Valtiontakauksen 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 määräajaksi 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 omistusosuuden tulee olla vähintään 50 prosenttia lainoitettavan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, omakotitalosta tai rakennettavasta omakotitalosta.

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

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

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

25.10.2017

- Erityispanntaussitoumukseen on sisällytettävä maininta siitä, että jos asunto myydään, pankki käyttää kyseisen luoton maksamiseen ensisijaisesti velallisen omistussuutta vastaavan summan asunnon kauppahinnasta.
- Mahdollisessa perintätilanteessa asunnosta saatava kauppahinta jaetaan omistussuhteiden mukaan.
 - Jos molemmilla lainoilla on valtiontakaukset, kuitataan omistajan osuudella ensin hänen valtiontakauslainaansa. 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 valtiontakauslainaansa. 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 valtiontakauslainaa jäljellä 55 000 euroa ja B:llä on asuntolainaa jäljellä 40 000 euroa. B:n lainassa ei ole valtiontakauksia. 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 valtiontakauslainaansa, 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.

- Lainanhakijalla ei saa olla luottohäiriömerkintöjä.

25.10.2017

- 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 virka-suhteen laatu.
 - Tulevia asumismenoja arvioitaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota ikääntyneisiin asuntoihin suunniteltuihin tai odotettavissa oleviin remontti-kustannuksiin (esimerkiksi putkiremontista aiheutuvat kustannukset).
- Tietojen paikkansapitävyys on asianmukaisesti varmistettava.
 - Lainanhakijan ilmoittamien menojen osalta tietojen paikkaansa pitävyyttä tulee arvioida esimerkiksi vertaamalla niitä samankaltaisten lainanhakijoiden keskimääriin 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 pankki voi hoitaa takauskäytännön mahdollisimman joustavasti. Siitä syystä lainanmyöntäjän velvollisuus arvioida lainansaajan luotokelpoisuus 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-osakeyhtiön osalta lainanmyöntäjän on edellytettävä lainansaajalta lainanmyöntöhetkellä, että asunnon kiinteä sisustus vakuutetaan myös siltä osin, kun sitä ei kateta asunto-osakeyhtiön kiinteistövuokratuksesta. Tämän tulee myös ilmetä panttausehdoista. Vakuutuksen voimassaolo on tarkistettava lainaa nostettaessa sekä mahdollisten myöhempien muutosten yhteydessä (esimerkiksi lyhennysohjelmaa muutettaessa).

25.10.2017

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 valtiontakauslaista, lyhennetään.
- Lisälaina on valtiontakauksellisesta omistusasuntolainasta erillinen laina, jolla on erillinen, valtiontakauslainasta riippumaton lyhennyssuunnitelma ja vakuusjärjestely.

Valtiontakauslainalle voidaan myöntää yhteensä enintään kaksi vuotta lyhennysvapaata.

- Lyhennysvapaa vaatii painavat taloudelliset perusteet.
- 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.
- 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.

25.10.2017

- Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia antamaan Valtiokonttorille tämän valtioneuvoston valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomat tiedot.

1.4 Omistusasuntolainan suuruus ja valtioneuvostokauksesta 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 yhtiölainausuus kirjataan kauppakirjaan tai dokumentoidaan kirjallisesti muulla luotettavalla tavalla, ja se maksetaan yhtiölle heti, kun se on mahdollista.

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

Huoneistokohtaista tonttiosuutta ei voida sisällyttää valtioneuvostokaukselliseen 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).

Valtioneuvostokauksesta sovitaan luottoneuvottelussa ja valtioneuvostokauksen voi saada vain kaupan tai rakentamisen aloittamisen yhteydessä.

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

Omistusasuntolainaa voidaan siirtää pankista 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.

25.10.2017

- Pidentäminen on mahdollista ainoastaan, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt esim. sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettava 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.

- 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.

25.10.2017

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 hyväksytyä 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.
 - Rakentamisen aloittamisella tarkoitetaan sitä, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. 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.

25.10.2017

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 valtioneutakausta.

- Rakennuksen valmistuttua maksettavalle yhtiölainan osalle on mahdollista saada valtioneutakausta.
- Valtioneutakauksen käyttämisestä myöhemmin nostettavalle lainaosalle tulee sopia luottoneuvotteluissa jo rakentamisen aloittamisen yhteydessä. Valtioneutakausta 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 valtioneutakauksen käyttämisestä on oltava yhteydessä Valtiokonttoriin ennen valtioneutakauksen liittämistä lainaan.

1.9 Takausmaksu

Valtioneutakauksesta peritään lainansaajalta 2,5 prosentin suuruinen takausmaksu.

- ASP-korkotukilainan osalta takaus on maksuton.
- Väliaikaisrahoitukseen otetun valtioneutakauksen takausprovisiota ei palauteta enää asiakkaalle, kun väliaikaisrahoitus vaihdetaan ASP-lainoitukseksi. Takausprovisiota ei palauteta, kun asuntokauppa on tehty 1.1.2017 tai sen jälkeen.
- Takausmaksu lasketaan valtioneutakauksen määrästä.

2 Valtioneutakauksen määrä

Valtioneutakausta kattaa enintään 20 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta omistusasuntolainapääomasta.

- Valtioneutakauksen 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.

25.10.2017

Jos omistusasuntolainaa myönnetään yli 250.000 euroa ja valtiontakausta käytetään enimmäismäärä 50.000 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.

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

Vakuuden on vastattava valtiontakauslainasta 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 valtiontakausomistusasuntolainan vakuudeksi.

Valtiontakauslainassa tulee olla riittävästi turvaavaa vakuutta, eikä vakuusvajetta saa jäädä.

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

Valtiontakausta ei voida liittää lainaan, jonka vakuutena on jälkipantti.

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

- Tästä on oltava merkintä lainasopimuksessa.

25.10.2017

4 Asunnon vaihto ja luovutus

Valtiontakauslaina 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 lisäaikaa toiset kuusi kuukautta. Hakemuslomake on Valtiokonttorin internetsivuilla. Hakemuksen tulee olla Valtiokonttorilla ennen kuin ensimmäinen kuusi kuukautta umpeutuu.

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

- Olemassa oleva laina tulee siirtää pääomaltaan ja takausmäärältään sellaisenaan uuteen kohteeseen.
- Mahdollisuus ottaa lisää valtiontakauslainaa, 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 valtiontakauslainan määrää.
 - Maksukyvyttömyys todetaan ulosottoviranomaisen antamalla varattomuustodistuksella. Maksukyvyttömyys voidaan tapauskohtaisesti todeta myös muuta velkaa koskevalla varattomuusmerkinnällä. Valtiokonttorista on tarvittaessa viivytyksettä tiedusteltava maksukyvyttömyyседелlytyksen 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.

25.10.2017

- 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 säädetty 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 takaajan osalta
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
 - 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. Jäljennös velkajärjestelyssä vahvistetusta lainvoimaisesta maksuohjelmasta, mikäli velalliselle on aloitettu velkajärjestely

25.10.2017

- Mikäli maksuohjelmaa ei ole hakemushetkellä vahvistettu, hakemuksessa on ilmoitettava velallisen hakeutumisesta velkajärjestelyyn
- 14. Selvitys siitä, miten kauppahinta on käytetty sekä kuinka paljon pankin saatavia on jäänyt jäljelle
 - Pakkokuutokaupassa kauppahinnan jakoluettelo ja vapaaehtoisessa kaupassa muu selvitys

Valtiokonttori voi tarvittaessa pyytää hakijalta lisäselvityksiä takauskorvaushakemuksen käsittelyn aikana.

Takauskorvaushakemus tulee lähettää seuraavaan osoitteeseen:

Valtiokonttori
Rahoitus
Asuntoluotot ja valtioneuvokset
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 takaajan 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 valtioneuvoksen määrä realisointihetkellä, on takauskorvauksen enimmäismäärä valtioneuvoksen määrä realisointihetkellä.
- Jos lainan jäljellä olevan pääoman euromäärä asunnon realisoinnin jälkeen on pienempi kuin valtioneuvoksen 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.

25.10.2017

Lainanmyöntäjän tulee tilittää valtioneuvostolta 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, täytetakauksen perusteella voidaan vaatia vain sitä osaa velasta, jolle ei kerry suoritusta maksuohjelman mukaan.

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 valtioneuvostolta 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 02/2016)

Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 639/1982 muutoksineen

25.10.2017

8 Yhteystiedot

Valtiokonttori
Rahoitus
Asuntoluotot ja valtiontakaukset
PL 14
00054 VALTIOKONTTORI

- Asiakaspalvelu:

- Puhelin 0295 50 2248
Puhelinpalveluaika ilmoitetaan verkkosivuillamme osoitteessa
http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ ja_ yhteisoille/Lainat_takaukset_ ja_ korkotuet/Valtiontakaukset
- Sähköposti: korkotuki@valtiokonttori.fi

