

18.8.2006

OMISTUSASUNTOLAINOJEN VALTIONTAKAUKSET

1. OMISTUSASUNTOLAINAN MÄÄRITTELY

Koska asuntolainan valtiontakauksen voi saada vain ”omistusasuntolainan” saaja, on syytä ensin määritellä, mikä on omistusasuntolaina.

Valtio on vastuussa luottolaitoksen, vakuutusyhtiön tai eläkevakuutusyhtiön yksityishenkilöille myöntämistä omistusasuntolainoista siten kuin tässä laissa säädetään (1 §).

Myös ulkomaan kansalainen voi saada omistusasuntolainan.

Omistusasuntolainalla tarkoitetaan tässä laissa lainansaajan asuntolainaa tai sitä osaa asuntolainasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta, jos lainan kokonaismäärä on tätä suurempi (2 §).

Jos asuntolaina tai sen osa on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) mukaisena korkotukilainana (asp), korotetaan 1 ja 2 momentissa säädettyä prosenttimäärää viidellä prosenttiyksiköllä.

Hankintahinta on se kauppahinta, joka asunnosta tosiasiallisesti maksetaan kauppakirjan mukaan. Yhtiölainan maksu katsotaan osaksi kauppahintaa, jos lainaosuus kirjataan kauppakirjaan tai dokumentoidaan muulla luotettavalla tavalla ja se maksetaan yhtiölle heti, kun se on mahdollista. Uudiskohteissa yhtiölaina voidaan lukea osaksi kauppahintaa, mikäli sen maksamisesta yhtiölle sovitaan kohteen valmistumishetkeen mennessä. Omakotitalon rakentamisen hankintahintana pidetään pankille esitettyä rakentamisen kustannusarviota.

Valtiontakauksen edellytyksenä on, että lainansaaja hankkii asunnon pääasiassa omaksi tai perheensä ensisijaiseksi asunnoksi(6 §). Asuntona pidetään vähintään 50 %:n osuutta asunnosta.

Ensisijaisia asuntoja voi lainansaajalla pääsääntöisesti olla vain yksi. Siten valtion takaam(i)a asuntolain(oj)a voi pääsääntöisesti kohdistua vain yhteen asuntoon.

Perheen vakituksessa asuinkäytössä olevan ns. kakkosasunnon hankintaan otetulle lainalle voi saada valtiontakauksen, jos puoliso/avopuoliso asuu toisella paikkakunnalla ja toisella työssäkäyntialueella.

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

valtioneuvoston. Sijoitusasunnoksi katsotaan esimerkiksi vanhempien nimiin ostettu opiskelija-asunto tai perheen ulkopuolisille vuokrattava asunto.

Valtio on vastuussa vain sellaisesta omistusasuntolainasta, josta lainansaaja on ilmoittanut lainanmyöntäjälle haluavansa valtionvastuun. Asiasta sovitaan luottoneuvottelussa. Lainan nostamisen jälkeen luottoon ei enää voida liittää valtioneuvoston, lukuun ottamatta asunnonvaihtotilannetta ja toisaalla tässä ohjeessa määriteltyjä poikkeustapauksia.

Omistusasuntolainaksi voidaan katsoa myös sellainen tämän lain mukaiset edellytykset täyttävä asuntolaina, josta valtio ei ole ollut alun perin miltään osin vastuussa, mutta joka asunnonvaihtotilanteessa käytetään tilalle hankitun asunnon rahoittamiseen. Omistusasuntolainaksi katsottava osuus vanhan ja mahdollisen uuden lainan yhteismäärästä voi olla enintään 85 prosenttia tilalle hankitun asunnon hankintahinnasta.

Omistusasuntolainaa lyhennetään pankin kanssa sovitun lyhennysohjelman mukaisesti. Mahdollisista lyhennysohjelman muutoksista voidaan neuvotella pankin kanssa. Lyhennysvapaita vuosia voidaan myöntää pankin normaalin luotonantopolitiikan mukaisesti. Kertalyhenteistä lainaa ei voida hyväksyä omistusasuntolainaksi.

Lisä- ja muu lainoitus, ks. kohta 4.

Omistusasuntolainan laina-aika on enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Jos lainansaaja ottaa omistusasuntolainan tilalle uuden lainan, ensimmäislaina-aika luetaan kuitenkin alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, lainanmyöntäjä voi myöhemmin laina-aikana lainansaajan pyynnöstä pidentää laina-aikaa enintään 27 vuodeksi, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi.

Yllä oleva lainkohta tuli voimaan 1.5.2006. Sitä ennen myönnettyjen omistusasuntolainojen laina-aikaa voidaan pidentää pankin ja asiakkaan sopimuksesta.

Jos ennen 1.5. nostettu laina korvataan uudella samansuuruisella lainalla esimerkiksi pankinvaihtotilanteessa, ei ensimmäislaina-aikaa koskevaa pykälää sovelleta. Jos vanha laina kuitenkin korvataan uudella suuremmalla lainalla, ensimmäislaina-aikaa koskeva pykälä tulee sovellettavaksi.

2. HANKITTAVA ASUNTO, RAKENTAMINEN, ASUNNON VAIHTO

Valtioneuvoston saamisen edellytyksenä on aina omistusasunnon hankinta tai rakentaminen. Valtioneuvoston ei voida saada siten lainoihin, joilla rahoitetaan

asumisoikeusasuntojen asumisoikeusmaksuja tai osaomistusasuntojen vähemmistöosuuksia (alle 50 % osakkeista).

Jos osaomistusasunnon vähemmistöosuuden kauppaa rahoitettaessa asiakas ilmoittaa pankille lunastavansa myös asunnon loppuosuuden (tai osuuden, joka yhdessä vähemmistöosuuden kanssa ylittää 50 % omistusosuuden) heti kun se on osaomistussopimuksen mukaan aikaisintaan mahdollista, voidaan osuuksien kaupat katsoa jälkikäteen yhdeksi kaupaksi. Valtion takauksen voi saada tarvittavalle kokonaisrahoitukselle jälkikäteen, edellyttäen, että sen käyttämisestä on sovittu jo vähemmistöosuuden rahoittamista koskevissa luottoneuvotteluissa. Valtion takauksen määrä lasketaan tällöin osuuksien kokonaiskauppahinnasta. Muussa tapauksessa takauksen voi saada vain enemmistöosuuden rahoittamiseen.

Hankittava asunto voi olla asunto-osake tai omakotitalo tai rakennettava omakotitalo. Omakotitalona ei voida pitää sellaista kohdetta, joka ostettaessa on ollut muussa kuin asuinkäytössä (esim. kesämökinä, kouluna, liiketilana) tai sellaisella alueella, jolla ympärivuotinen asuminen ei ole sallittua. Ostajan tekemällä käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta asiaan.

Lainansaajan tai asuntoon muuttavien yhteisvelallisten lainansaajien yhteisesti tulee hankkia asunnosta vähintään puolet. Asunnon tulee sijaita Suomessa (ei kuitenkaan Ahvenanmaalla, jossa on oma takausjärjestelmänsä).

Hankittavan asunnon yhteyteen voi liittyä myös asunnon käyttöä palveleva autotalliosake silloin, kun se ostetaan samanaikaisesti osakeasunnon kanssa. Autotallin ei tarvitse sijaita asunnon kanssa samassa osakeyhtiössä.

Jos lainaan on saatu Maaseutuelinkeinojen rahoituslain (329/1999) mukainen täytetakausta, omistusasuntolain mukainen täytetakausta ei ole mahdollinen.

Haja-asutusalueelta ostettavan omakotitalon tontin pinta-ala voi olla enintään 2 hehtaaria. Jos ostetaan omakotikiinteistö, jossa maa-alueen pinta-ala on yli 2 hehtaaria, kauppakirjasta tulisi ilmetä omakotitalon ja sen enintään 2 hehtaarin kokoisen tontin osuus koko kauppahinnasta. Kaavoitetulla alueella tontti voi olla enintään kaavan mukaisen tontin rakennuspaikan suuruinen.

Peruskorjaukseen tai perusparannukseen otetulle lainalle ei voi saada valtioneuvoston takauksia. Takauksen saaminen edellyttää aina asunnon kauppaa tai uuden asunnon rakentamista.

Olemassa olevan rakennuksen muutostyöt voidaan katsoa uudisrakentamiseksi vain, mikäli rakennuskustannukset vastaavat samankaltaisen rakennuksen uudisrakentamisen kustannuksia esimerkiksi silloin, kun vanhasta rakennuksesta hyödynnetään pelkkä runko.

Lisärakentamista tai laajentamista voidaan pitää uudisrakentamisena, jos lisärakentaminen on laajaa suhteessa olemassa oleviin tiloihin ja kustannukset vastaavat uudisrakentamisen kustannuksia. Laajentamisena voidaan pitää myös olemassa olevien tilojen sisällä tapahtuvaa rakentamista, kuten ullakkorakentamista.

2.1. Omakotitalon rakentaminen

Uuden omakotitalon rakentamiseen voi saada valtioneuvoston takauksen. Omistusasuntolainan ja valtioneuvoston takauksen määrä lasketaan pankille esitetyn rakentamisen kustannusarvion perusteella.

Omistusasuntolainan määrää laskettaessa käytettävään kustannusarvioon ei voida sisällyttää oman työn osuutta, koska se ei lisää lainan tarvetta.

Erilliseen tontinostolainaan ei voi saada valtioneuvoston takausta. Tontin kauppahinta voidaan hyväksyä kustannusarvioon, mikäli tontti hankitaan osana rakennusprojektia ja rahoitetaan samanaikaisesti asuntolainalla. Aiemmin tonttilainalla hankitun tontin arvo voidaan laskea kustannusarvioon, mikäli rakennushankkeen kokonaisrahoituksesta asuntolainalla sovitaan lopullisesti kahden vuoden kuluessa tontin hankinnasta.

2.2. Rakennuskustannusten muutokset

Omistusasuntolainan tarve tulee arvioida huolellisesti ennen lainan ottamista. Rakentamisen aikana tapahtuneet perustellut kustannusten muutokset (esimerkiksi yleiset kustannustason muutokset) voidaan ottaa huomioon nostamalla hyväksytyä kustannusarviota ja omistusasuntolainan määrää tai myöntämällä uusi omistusasuntolaina. Takausprosentti voi uudessa ja vanhassa omistusasuntolainassa olla eri, ottaen huomioon kuitenkin valtionvastuun maksimimäärän.

Poikkeustapauksissa, perustellusta syystä esimerkiksi silloin, kun vanhasta asunnosta ei ole saatu ennalta arvioitua hintaa, voidaan rakentamislainalle myöntää jälkikäteen valtioneuvoston takaus. Kustannusarvion ylittyessä voidaan myös poikkeuksellisesti, asianmukaisesti laina-asiakirjoissa dokumentoidusta syystä nostaa valtion takaaman lainan takausprosenttia, mikäli se on alun perin ollut alle 20 %.

Omistusasuntolainaa maksetaan ulos rakennuksen valmiusasteen perusteella. Jos lainan tarve jää kustannusarviota pienemmäksi, omistusasuntolainaa nostetaan vain tarvittava määrä.

2.3. Asunnon vaihto

Asunnonvaihtotilanteessa on suositeltavaa, että vanha asunto myydään ennen uuden asunnon ostoa tai käytetään väliaikaisrahoitusta, jossa ei ole valtioneuvoston takausta.

Asunnonvaihtotilanteessa vanhaan asuntoon kohdistunut valtion takaama laina voidaan käyttää tilalle hankitun asunnon rahoittamiseen. Vanhan asunnon myynnistä huolimatta valtion takaama asuntolaina voidaan asunnonvaihtotilanteessa jättää voimaan ja käyttää se 6 kuukauden kuluessa uuden asunnon rahoittamiseen.

Asunnonvaihtotilanteessa takaus voidaan siirtää uuden kohteen rahoittamiseksi otettavaan uuteen lainaan, jos vanha laina maksetaan pois samaan aikaan, kun uusi laina nostetaan. Takauksen siirrettävyyden edellytys on siten ollen vanhan lainan voimassa pitäminen konvertointihetkeen saakka. Takausmaksua maksetaan lisää

takausten määrän lisäyksestä eli vanhassa lainassa siirtohetkellä voimassa olleen takausvastuun ja uuden lainan sisältämän takausvastuun erotuksesta.

Valtiontakauksen voi saada myös uuden asunnon hankintaan tai rakentamiseen, vaikka vanhaa asuntoa ei olisi vielä myyty. Vanha laina ja takaus voivat jäädä voimaan uuden rinnalle, kunnes vanha asunto on myyty. Tällöin uudesta valtiontakauksesta peritään kuitenkin täysi takausmaksu.

Ks. myös kohta 5. Takausmaksu

3. VALTIONTAKAUKSEN MÄÄRÄ

Valtiontakaus on enintään 20 % omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiontakaus kattaa lisäksi tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 50 000 euroon asti (5 §).

Takausten määrä vähenee sitä mukaan kuin lainaa lyhennetään. Takausprosentti pysyy koko ajan samana.

Esimerkiksi, jos omistusasuntolainaa myönnetään yli 250 000 euroa ja siihen otetaan valtiontakausta maksimimäärä 50 000 euroa, lainan takausprosentiksi muodostuu maksimimäärän laskennallinen prosenttiosuus omistusasuntolainan määrästä. Valtiokonttorin takauslainajärjestelmään ilmoitetaan takauksen määrä euroina ja järjestelmä laskee takauksen prosenttiosuuden.

Valtiontakauksen määrän 50 000 euroon korottava lainkohta tuli voimaan 1.7.2009. Tätä päivää ennen nostettuihin lainoihin sovelletaan kuitenkin säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne olivat tämän lainkohdan muutoksen voimaan tullessa eli valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 25 250 euroon saakka.

4. LISÄLAINAN ASEMA

Jos asuntolainan kokonaismäärä on suurempi kuin omistusasuntolaina (eli yli 85 % asunnon hankintahinnasta ,toim. huom.),lainan lyhennykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan omistusasuntolaina. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen (2 §).

Tilanteissa, joissa on tarvetta myöntää asuntolainaa enemmän kuin 85 % hankintahinnasta, on useimmiten suositeltavaa käyttää ylimenevältä osin ns. lisälainaa. Lain 2 § ei sovellu käytettäessä lisälainaa. Lisälainan vakuudeksi voidaan pantata myös hankittu asunto. Lisälainalla on oma omistusasuntolainasta riippumaton lyhennysohjelmansa, joten valtion takaamalla lainalla ja lisälainalla voi olla eri pituinen takaisinmaksuaikataulu. Kumpaankin lainaan voidaan myöntää myös toisistaan riippumattomia lyhennysvapaita vuosia, myös siten että vain lisälainaa lyhennetään jos se on asiakkaan taloudellisen tilanteen kannalta perusteltua.

5. TAKAUSMAKSU

Valtio perii takauksesta lainansaajalta 2,5 prosentin suuruisen takausmaksun. Takausmaksu lasketaan valtioneuvoston määräämästä. ASP-korkotukilainoissa ja omistusasuntolainojen korkotukilainoissa takaus on maksuton.

Jos asuntoa vaihdettaessa vanha omistusasuntolaina käytetään uuden asunnon rahoitukseen, takausmaksua maksetaan vain siltä osin kuin takausvastuu kasvaa.

Jos asunnonvaihdon yhteydessä samanaikaisesti otetaan uusi isompi asuntolaina, jolla vanha laina maksetaan pois, vanha laina katsotaan käytettävän uuden lainan rahoittamiseen. Tällöinkin takausmaksu maksetaan takausvastuun lisäyksestä.

Jos asunnonvaihtotilanteessa on väliaikaisesti voimassa kaksi valtion takaamaa lainaa, eli vanha laina jää voimaan kunnes vanha asunto on myyty, maksetaan uudesta valtioneuvoston määräämästä takausmaksu.

Pankinvaihtotilanteessa uusi takaus voi olla enintään sen suuruinen kuin aiempi takaus on siirtohetkellä (ellei samalla tapahdu asuntokauppaa). Takausmaksua ei makseta uudestaan.

6. OMISTUSASUNTOLAINAN VAKUUS, PANTTAUKSET

Omistusasuntolainan ensisijainen vakuus on lainalla hankittavan asunnon osakkeet tai omakotitalon osalta kiinteistökiinnitys. Vakuuden on vastattava omistusasuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuuta paremmalla etuoikeudella. Omistusasuntolainaa paremmalle etusijalle voidaan kuitenkin hyväksyä vuokranantajan vuokrasaatavan vakuudeksi tontin vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistettu kohtuullisen suuruinen kiinnitys.

Mikäli lainan vakuudeksi tulee jälkipantti, lainaan ei voi saada valtioneuvoston määräämistä. Siten samaan asuntoon kohdistuvia omistusasuntolainoja ei voi olla kahdesta eri pankista.

Vakuus tulee pantata omistusasuntolainaan erityispanttauksella tai vaihtoehtoisesti yleispanttauksella mikäli sitoumuksessa on sovittu, että pantti vastaa ensisijaisesti valtion takaamasta omistusasuntolainasta no. xxx.

7. MUUTOKSET TAKAUSAIKANA, TAKAUKSEN PÄÄTTYMINEN, PANKIN VAIHTO

Jos tämän lain mukaisella omistusasuntolainalla hankittu asunto luovutetaan tai siirtyy uudelle omistajalle muutoin kuin avio-oikeuden tai perintöoikeuden nojalla, valtioneuvoston määräämistä päättyy asunnon luovuttamisajankohtana.

Jos lainansaaja kuitenkin hankkii kohtuullisessa ajassa (6 kk, toim. huom.) luovuttamisajankohdasta asunnon, jonka rahoittamiseen hän käyttää lainan, valtioneuvoston voimassaolo säilyy. Omistusasuntolainaksi katsottava osuus vanhasta lainasta ja mahdollisesta uudesta lainasta voi olla enintään 85 prosenttia tilalle hankitun asunnon hankintahinnasta. Asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta on ilmoitettava Valtiokonttorille (pankki ilmoittaa tämän konekielisesti, toim. huom.) (9 §).

Valtioneuvoston säilyy lainassa silloin, kun asunnon luovutus on tapahtunut avio- tai perintöoikeuden perusteella ja luovutuksen saaja ottaa vastatakseen valtion takaamasta asuntolainasta.

Jos perinnönjaon tai osituksen yhteydessä lunastetaan (ostetaan pesän ulkopuolisilla varoilla) asunto, vanha takaus ei siirry ja takausmaksu maksetaan normaalisti uudesta takauksesta.

Jos erotilanteessa asuntoon jäävä lunastaa poislähteneen osuuden asunnosta ja ottaa koko asuntolainan vastatakseen, takausmaksua ei peritä uudelleen. Takausmaksua ei tarvitse maksaa myöskään silloin, kun asuntoon jäävän uusi kumppani ottaa vastatakseen poislähteneen lainan.

Jos asunnon kauppahinta on edellä mainituissa tilanteissa noussut alkuperäisestä ja lainaa tarvitaan lisää, takausmaksua maksetaan valtioneuvoston lisäyksestä.

Takaus päättyy, kun omistusasuntolainalla hankittu asunto myydään tai laina maksetaan pois.

Omistusasuntolainajärjestelmää ei ole tarkoitettu sijoitusasuntojen takaamiseen. Valtioneuvoston takaus ei kuitenkaan lakkaa, vaikka asunto myöhemmin annettaisiin pysyvästi vuokralle. Jos lainan muut vakuudet riittävät, on tällöin kuitenkin suositeltavaa sopia asiakkaan kanssa takauksen päättämisestä.

Takauksen voi lopettaa, mikäli pankki ja asiakas sopivat, ettei sille enää ole tarvetta.

Jos lainansaaja vaihtaa pankkia, valtioneuvoston takaus voi säilyä uudessa lainassa. Takauksen määrä voi olla enintään sen suuruinen kuin takaus on siirtohetkellä.

8. TAKAUSKORVAUKSET, VELKAJÄRJESTELY

Lainan myöntänyt pankki voi hakea takauskorvausta valtion asuntorahastolta, kun pankin luottotappio on selvitetty. Tätä ennen vakuutena oleva asunto on myyty sen seurauksena, että suoritusta ei ole saatu perittyä velalliselta. Korvausta voi hakea heti vakuuden realisoinnin jälkeen. Takauskorvauksen hakemisesta on annettu erillinen hakuohje.

Valtiokonttori maksaa takauskorvauksen pankille asuntorahaston päätöksen

mukaisesti.

Jos velkajärjestelyssä vahvistetussa maksuohjelmassa velallinen säilyttää omistusasuntonsa, ja oikeuden vahvistama vakuusvelan määrä alittaa valtion takamaan asuntolainan määrän, tai jos vahvistetun vakuusvelan korko alittaa valtion takaaman asuntolainan koron, erääntyy valtion takausvastuu vahvistetun määrän tai koron ylittävältä osalta, kun maksu- ohjelma on vahvistettu. Jäljelle jäävän lainan osalta valtion takausvastuu on voimassa kunnes velallinen on täyttänyt maksuohjelman mukaisen maksuvelvollisuutensa.

Korvaus menetyksistä voidaan valtion asuntorahaston niin päättäessä jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos asuntolainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa ja tällä menettelyllä on loukattu valtion etua (11 §).

Sen mitä valtio joutuu maksamaan takauksen perusteella pankille, valtiokonttori pääsääntöisesti perii lainansaajalta takaisin viivästyskorkoineen. Takautumisoikeudesta tulee tehdä merkintä lainasopimukseen.

8. TAKAUKSEN VANHENTUMINEN

Takaus vanhenee 3 vuoden kuluessa päävelan erääntymisestä (L takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta, 19 §). Vanheneminen katkeaa mm. takaajalle lähetetyllä muistutuksella. Muistutuksena voidaan pitää valtiokonttorille lähetettyä kuukausittaista konekielistä tiedostoa.