

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 18 päivänä kesäkuuta 2025

340/2025

Laki asuntolainan valtiontakauksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään Suomessa sijaitsevan asunnon hankkimiseen myönnettävän asuntolainan valtiontakauksesta. Asuntosäästöjärjestelmän mukaisen ensiasuntoon myönnettävän asuntolainan valtiontakauksesta säädetään asuntosäästöjärjestelmästä annetussa laissa (339/2025).

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *asunnolla* vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella;
- 2) *luotonantajalla* luottolaitosta, joka myöntää asuntosäästäjälle lainan asunnon hankkimista varten;
- 3) *omistusasuntolainalla* asuntolainaa, jolla rahoitetaan lainansaajan omaan käyttöön hankittava tai rakennettava asunto;
- 4) *valtiontakauslainalla* asuntolainaa, jolle on myönnetty valtiontakaus.

3 §

Valtiontakaus

Omistusasuntolainaan voidaan myöntää valtion toissijainen täytetakaus.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtiontakauslaina, lainan lyhennykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtiontakauslaina. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

4 §

Asuntolainan ensisijainen vakuus

Asuntolainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus. Vakuuden on vastattava asuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuuta paremmalla etuoikeudella.

5 §

Valtion takausvastuu

Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio on luotonantajalle vastuussa asuntolainan pääomasta siltä osin kuin suoritusta ei saada lainan vakuuksista.

Pääoman lisäksi valtio on vastuussa valtioneuvoston takauksen kattamaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisista viivästyskoroista siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Toissijaisen takauksen ja täytetakuun erääntymisestä säädetään takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetussa laissa (361/1999).

6 §

Valtioneuvoston takauksen suuruus

Valtio on vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja enintään 20 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta.

Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien asuntolainojen pääomasta enintään 60 000 euroon asti.

7 §

Takausmaksu

Valtioneuvoston takauksesta peritään lainansaajalta luotonantajan välityksellä lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä takausmaksu, joka on kohtuullinen suhteessa lainamäärään. Takausmaksun suuruudesta annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille. Valtiokonttori seuraa ja arvioi vuosittain takausmaksujen määrää suhteessa tämän lain ja asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain nojalla maksettuihin takauskorvauksiin. Seurannasta ja arvioinnista raportoidaan ympäristöministeriölle.

8 §

Valtioneuvoston takauslainan käyttö uuteen omistusasuntoon

Valtioneuvoston takauslainaa voidaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen.

Jos valtioneuvoston takauslainalla rahoitettu asunto myydään, uusi omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.

Valtioneuvoston takauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta saa olla enintään 85 prosenttia. Jos valtioneuvoston takauslainaa tai sen osa on myönnetty asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisena vastaantulolainana, valtioneuvoston takauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta saa olla enintään 90 prosenttia.

9 §

Valtioneuvoston takauslainan jakaminen

Valtioneuvoston takauslainaa voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi, jotka lainansaajat voivat käyttää oman asunnon hankinnan rahoittamiseen.

10 §

Luotonantajan velvollisuudet

Valtion takausvastuun edellytyksenä on, että luotonantaja huolehtii takauksen kohteena olevasta lainasta tämän lain, hyvän luotonmyöntötavan ja hyvän pankkitavan mukaisesti.

Luotonantaja on velvollinen valvomaan valtion etua, kun asuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi.

11 §

Varojen kohdentaminen

Asunnon myynnistä kertyneet varat on kohdennettava ensin myynnistä aiheutuneille kuluille, sitten viivästyskorolle ja korolle ja viimeksi lainan pääomalle.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtion takaama laina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus lainoista. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

12 §

Takauskorvauksen hakeminen ja maksaminen

Valtiokonttori maksaa takauskorvauksen valtion varoista luotonantajan hakemuksesta.

Takauskorvaushakemus on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä. Jos takauskorvausta haetaan myöhemmin kuin kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä, viivästyskorkoa maksetaan aikarajan umpeuduttua vasta hakemuksen vireilletulosta alkaen.

Jos luotonantaja saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta lyhennyksiä ja korkoja, luotonantajan tulee tilittää takauskorvausta vastaava osuus valtiolle.

Valtiokonttori voi päättää jättää suorittamatta takauskorvauksen luotonantajalle tai alentaa korvauksen määrää, jos luotonantaja on asuntolainaa myöntäessään tai laina-aikana olennaisesti jättänyt noudattamatta tässä laissa tai muualla laissa säädettyä, hyvää luotonantotapaa tai hyvää pankkitapaa tai toiminut muuten tavalla, joka voi lisätä valtion takauskorvausriskiä.

13 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus periä lainansaajalta valtiontakauksen perusteella luotonantajalle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Takautumisoikeudesta on tehtävä merkintä lainasopimukseen.

Valtiokonttori voi hakemuksesta päättää, että 1 momentissa tarkoitettu korvaus lainansaajalta jätetään perimättä, jos lainansaajan ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista terveydentilan, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

14 §

Laina-aika ja lyhennysvapaat

Valtiontakauslainan laina-aika on lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Luotonantaja voi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä myöntää yhteensä enintään neljä vuotta lyhennysvapaata. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voidaan kuitenkin myöntää enintään kaksi vuotta.

Jos laina siirretään toiseen luottolaitokseen, enimmäislaina-aika lasketaan edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

15 §

Valtiontakausten enimmäismäärä

Tämän lain ja asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää.

Ympäristöministeriö päättää valtiontakausten enimmäismäärän jakautumisesta luotonantajien kesken Valtiokonttorin esityksestä.

16 §

Valtiokonttorin tehtävät

Valtiokonttorin tehtävänä on tässä laissa tarkoitettua valtiontakausta koskeva:

- 1) neuvonta ja ohjaus;
- 2) tilastojen laatiminen ja julkaisu.

17 §

Valvonta

Tämän lain noudattamista valvoo Valtiokonttori.

Valtiokonttori voi kieltää luottolaitosta, joka rikkoo tämän lain säännöksiä, jatkamasta tällaista menettelyä tai kehottaa luottolaitosta korjaamaan menettelyään.

Valtiokonttori voi asettaa kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

18 §

Lainansaajan tiedonantovelvollisuus

Lainansaajan on pyydettyessä annettava Valtiokonttorille valvonnan ja valtiontakausten hallinnoinnin kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

19 §

Luotonantajan tiedonantovelvollisuus

Luotonantajan on annettava salassapitovelvollisuuden estämättä Valtiokonttorille seuraavat lainansaajan yksilöimisen, valtiontakauksen edellytysten tarkistamisen sekä tilastojen laatimisen ja valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot:

- 1) lainansaajan nimi ja henkilötunnus;
- 2) tiedot lainalla ostettavasta asunnosta ja sen vakuudesta;
- 3) tiedot lainasta, sen ehdoista ja lainaan tai sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä tieto lisälainasta;
- 4) tiedot lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista;
- 5) tieto lainan jakamisesta kahdeksi erilliseksi lainaksi;
- 6) tieto asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta;
- 7) tieto asuntolainan erääntymisestä.

Luotonantajan tulee toimittaa tiedot Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä toimitettavista tiedosta ja tietojen toimitustavasta.

20 §

Salassapito

Valtiokonttorin luotonantajalta 19 §:n nojalla saamat tiedot lainansaajan valtiontakauslainasta ovat salassa pidettäviä.

21 §

Muutoksenhaku

Tässä laissa tarkoitettuun Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

22 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2026.

Tällä lailla kumotaan omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettu laki (204/1996), jäljempänä *kumottu laki*.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuun lakiin, viittauksen katsotaan koskevan tätä lakia.

23 §

Siirtymäsäännös

Lain 8 §:n 2 momentissa säädettyä valtiontakauslainan siirtämisen kahden vuoden aikarajaa ei sovelleta niihin, jotka ovat myyneet asunnon ennen tämän lain voimaan tuloa.

Helsingissä 13.6.2025

Tasavallan Presidentti

Alexander Stubb

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala