

7.5.2026

VK/22273/2026

Anvisning om statsborgen för bostadslån

Denna anvisning ersätter anvisningen VK HAL 02/2023.

Innehåll

1	Statsborgen för bostadslån	2
1.1	Allmänt om statsborgen	2
1.2	Borgensavgift	3
2	Förutsättningar för bostaden som skaffas med lån med statsborgen	3
2.1	Definition av bostad	3
2.2	Byggande	4
2.2.1	RS-objekt	5
2.2.2	Byggande av egnahemshus	5
3	Förutsättningar för beviljande av lån	6
3.1	Maximibelopp för lån och borgen	6
3.1.1	Köp av gemensam bostad	6
3.2	Avtal om lånet och lånebeviljarens skyldigheter	7
3.3	Ränta	9
3.4	Säkerheter	9
4	Lånetid och amorteringsfrihet	11
5	Ändringar under lånetiden	12
5.1	Överföring av lån till ny bank	12
5.2	Överföring av lån till en ny bostad	12
5.3	Ändringar i låntagare	13
6	Statens borgensansvar	14
6.1	Borgensersättning	14
6.1.1	Statens ansvar	14
6.1.2	Ansökan om och betalning av ersättning	15
6.2	Regressrätt	15
7	Kontaktuppgifter	16



7.5.2026

VK/22273/2026

1 Statsborgen för bostadslån

Statsborgen för bostadslån är avsedd för alla som planerar att köpa en bostad. Säkerhetsvärdet för den bostad som köps räcker i regel inte till för att täcka hela lånebeloppet, så statsborgen fungerar som säkerhet för bostadslånet utöver den bostad som köps. Syftet med statsborgen är att sporra till anskaffning av en ägarbostad, eftersom beloppet av de extra säkerheter eller det egna kapitalet som krävs är mindre tack vare statsborgen.

Man behöver inte ansöka om statsborgen separat hos Statskontoret, utan den bank som beviljar lånet och låntagaren kan avtala om att använda den vid låneförhandlingarna. Banken meddelar Statskontoret om användningen av statsborgen efter att lånet har lyfts.

Bestämmelser om statsborgen för bostadslån finns i lagen om statsborgen för bostadslån och i statsrådets förordning om borgensavgift för bostadslån.

1.1 Allmänt om statsborgen

Statsborgen kan beviljas en privatperson som lyfter bostadslån och som skaffar eller låter bygga en bostad för egen användning. Statsborgen kan beviljas för bostadslån och på basis av den ansvarar staten i egenskap av borgensman för bostadslånet upp till maximibeloppet för statsborgen. Statsborgen är en enkel fyllnadsborgen.

- Enkel innebär att man på basis av statsborgen kan kräva betalning av staten när huvudskulden har förfallit till betalning och gäldenären har konstaterats vara insolvent.
- Fyllnadsborgen innebär att man på basis av statsborgen kan kräva betalning av staten först efter att de övriga säkerheterna för lånet har sålts och medlen från försäljningen har använts till att amortera lånet med statsborgen.

På basis av statsborgen svarar staten för den del av bostadslånet som banken beviljat som motsvarar högst 85 procent av anskaffningspriset för en bostad och för högst 20 procent av det vid respektive tidpunkt återstående kapitalet av bostadslånet.

Exempel:

- Anskaffningspriset för bostaden är 100 000 euro
- Ett lån med statsborgen kan uppgå till högst 85 procent av bostadens anskaffningspris → 85 000 euro
- Bostadens säkerhetsvärde 70 procent av värdet → 70 000 euro
- Statsborgen högst 20 procent av lånekapitalet → 17 000 euro
- Ett lån för anskaffning av bostad har säkerheter på 87 000 euro
- De egna medlen eller ett annat lån ska uppgå till 13 000 euro

Staten svarar för kapitalet i bostadslån som hänför sig till samma bostad, upp till max. 60 000 euro.



7.5.2026

VK/22273/2026

1.2 Borgensavgift

För statsborgen uppbärs en borgensavgift av låntagaren på 2,5 procent av borgens belopp.

- Till exempel för ett bostadslån på 100 000 euro är statsborgen högst 20 procent av kapitalet, dvs. 20 000 euro. Borgensavgiften är då 500 euro.
- Avgiften uppbärs via den bank som beviljar lånet och banken förmedlar betalningen till Statskontoret.

Om lånet beviljas som lån enligt lagen om systemet för bostadssparande är borgen avgiftsfri.

2 Förutsättningar för bostaden som skaffas med lån med statsborgen

2.1 Definition av bostad

Med bostad avses minst hälften av de aktier eller andelar som medför rätt att besitta en bostadslägenhet, av en bostadsfastighet eller av ett bostadshus som är beläget på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt till fastighet. Bostaden som skaffas kan således vara:

- en fastighet där det finns ett egnahemshus
- ett egnahemshus på en fastighet som besitts med stöd av hyresrätt
- bostadsaktie
- andel i bostadsandelslag
- aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag.

Till den bostad som skaffas kan endast höra sådana bostadsutrymmen och utrymmen som direkt anknyter till boendet, som är skäligen i förhållande till den skaffade bostadens storlek. Utöver bostadsbyggnaden är sådana utrymmen bland annat garage, gårdsbastu eller förrådsbyggnad.

- Lokaler som inte hör ihop med boendet, såsom lokaler i anslutning till jord- och skogsbruk eller näringsidkande, kan däremot inte finansieras med lån med statsborgen, även om dessa finns i anslutning till bostaden som ska skaffas eller på dess gård.
 - o Om det på den fastighet som köps också finns utrymmen eller byggnader som inte hör ihop med boendet, ska deras andel avskiljas från utrymmen som anknyter till boendet och finansieras på annat sätt än med lån med statsborgen.

I anslutning till bostaden kan det också finnas:

- En bilplats för varje låntagare som betjänar användningen av bostaden när den köps samtidigt som bostaden.
- Inlösningsandel för valfri hyrestomt.



7.5.2026

VK/22273/2026

Det finns också begränsningar för den bostad som skaffas.

- Om de aktier eller andelar som köps inte berättigar till besittning av en viss bostadslägenhet, är det inte fråga om en bostad. Således kan till exempel aktier i ett fastighetsaktiebolag inte köpas med lån med statsborgen.
- Bostaden ska vara lämplig för åretruntboende vid tidpunkten för köpet. Som bostad betraktas således inte en semester- eller fritidsbostad eller affärslokal.
- Till bostaden får inte höra utrymmen som endast hänför sig till placeringsverksamhet.
- Enbart en tomt är inte en sådan bostad som avses i lagen, om det inte är fråga om köp av en tomt som en del av ett byggprojekt.
- Lån som beviljats statsborgen kan inte användas för bostadsrättsavgiften för en bostadsrättsbostad.
- Den bostad som ska köpas ska vara belägen i Finland (exklusive Åland).

Med lån med statsborgen ska köpas en ägarandel om minst 50 procent av bostaden.

- Låntagarens ägarandel ska i och med köpet vara minst 50 procent av bostaden.
- Köpobjektet ska utgöra minst 50 procent av bostadsaktierna, andelarna eller egnahems-
huset.
- Ett lån med statsborgen kan också användas för att köpa en sådan bostad som man redan delvis äger, bara förutsättningarna ovan uppfylls och att objektet för köpet är minst 50 procent trots delägarskap.
 - o Till exempel i en situation där låntagaren har fått en andel av bostaden som arv kan det vara möjligt att använda ett lån med statsborgen för att lösa in resten av dödsboet.
 - o Ett lån med statsborgen kan inte användas för att köpa en bostad som personen redan äger över 50 procent av, eftersom objektet som köps inte är minst 50 procent av bostaden.

2.2 Byggande

Ett lån med statsborgen kan användas för att köpa en bostad som är under byggnad eller för att bygga en ny bostad.



7.5.2026

VK/22273/2026

2.2.1 RS-objekt

Med ett lån med statsborgen kan man köpa en bostadsaktie i ett RS-objekt som håller på att byggas. Då kan lån beviljas till högst 85 procent av bostadens skuldfria anskaffningspris.

- Fasta tilläggs- och ändringsarbeten som ansluter direkt till bostaden och som köparen låter göra i lägenheten i byggskedet kan räknas som en del av bostadens totala pris, om de har avtalats och dokumenteras på ett tillförlitligt sätt vid tidpunkten för beviljandet av lånet.
 - o Dokumenten ska bifogas köpebrevet eller finnas tillgängliga på annat sätt tills lånet har återbetalats.

2.2.2 Byggande av egnahemshus

Med lån med statsborgen kan man finansiera ett byggprojekt för ett egnahemshus på en tomt som förvaltas antingen på basis av äganderätt eller hyresrätt.

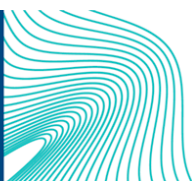
- Statsborgen kan beviljas för ett byggprojekt som genomförs på en tomt som redan ägs. Då kan lån beviljas högst för byggnadskostnaderna och tomtpriset kan inte inkluderas i ett lån med statsborgen.
- Om en ny tomt skaffas mot vederlag i samband med ett byggprojekt, kan även anskaffningspriset för tomten beaktas i ett lån med statsborgen, om tomten ingår i kostnadskalkylen och byggandet inleds utan dröjsmål efter att tomten köpts.
- Enligt lagen är enbart en tomt inte en bostad, så om avsikten inte är att inleda ett byggprojekt kan statsborgen inte användas för att köpa tomten.

I ett byggprojekt kan lån med statsborgen beviljas till högst 85 procent av kostnadskalkylen för byggande av egnahemshuset.

- Kostnadskalkylen kan inte ändras och lånebeloppet med statsborgen kan inte höjas efter att lånet beviljats. Om byggandet visar sig vara dyrare än väntat ska de ökade kostnaderna täckas med annan finansiering.
- Kostnadskalkylen kan innefatta alla kostnader som direkt hänför sig till byggandet av egnahemshuset. Andelen av låntagarens eget arbete kan dock inte ingå eftersom det inte utökar behovet av lån.

Lånebeviljaren bör följa upp hur byggprojektet fortskrider och binda lyft av nya kreditrater till byggnadsarbetets etappvisa fortskridande.

- Om behovet av lån underskrider kostnadskalkylen kan bara det behövliga beloppet av lånet med statsborgen lyftas.
- Lånebeviljaren ska under hela lånetiden förvara de dokument som hänför sig till uppföljningen av hur byggnadsarbetet framskrider.



7.5.2026

VK/22273/2026

3 Förutsättningar för beviljande av lån

3.1 Maximibelopp för lån och borgen

Bostadslån med statsborgen kan beviljas högst 85 procent av bostadens köpesumma eller kostnadskalkyl.

Om det är fråga om statsborgen som beviljats med stöd av lagen om systemet för bostadssparande, är bostadslånets maximibelopp dock 90 procent av bostadens köpesumma eller kostnadskalkyl.

Om det är fråga om statsborgen som beviljats med stöd av lagen om systemet för bostadssparande, täcker statsborgen högst 25 procent av det utestående kapitalet.

Lånets maximibelopp beräknas på basis av bostadens anskaffningspris.

- I lånet får inte utöver anskaffningspriset inkluderas andra kostnader för anskaffning av bostaden, såsom överlåtelseskatt eller renoverings- eller flyttningskostnader.
 - o Det är dock möjligt att inkludera överlåtelseskatt i lånet om lånet beviljas som reciprocitetslån enligt lagen om systemet för bostadssparande.
- Handpenning, reserveringsavgift eller annan motsvarande andel av bostadens pris som betalats före köpet kan inte inkluderas i lånet.
- Bolagslåneandelen kan vara en del av köpesumman, om den är graderad och fastställd för varje bostad eller annars är känd och betalas bort så fort som möjligt.

Statsborgen täcker högst 20 procent av det lånekapital som vid respektive tidpunkt återstår.

- Således minskar borgens eurobelopp i samma proportion som lånet amorteras.
- Beloppet av statens ansvar förblir procentuellt oförändrat under hela lånetiden.

Statens ansvar för kapitalets del är begränsat till 60 000 euro.

Låntagaren kan ha fler än ett lån med statsborgen, om de hänför sig till samma bostad och sammanräknat inte överstiger 85 procent av bostadens anskaffningspris.

- Låntagaren kan inte ha lån som beviljats statsborgen för fler än en bostad åt gången, eftersom låntagaren endast kan ha en bostad åt gången i eget bruk.

3.1.1 Köp av gemensam bostad

Två personer kan skaffa en gemensam bostad med lån som beviljats statsborgen. Låntagarna kan ha antingen ett gemensamt lån eller två separata lån.

Om två separata lån tas kan statsborgen tas antingen för båda lånen eller endast för det ena.

- De aktier eller andelar som berättigar till besittningen av bostaden, eller en inteckning i fastigheten utgör i sådana fall den primära säkerheten för ett lån med statsborgen.



7.5.2026

VK/22273/2026

- I särpantningsförbindelsen ska ett omnämmande ingå som säger att om bostaden säljs betalas krediten i fråga genom att banken i första hand tar den summa som motsvarar gäldenärens ägarandel från bostadens köpepris.
- Vid möjlig indrivning delas bostadens försäljningspris enligt ägarförhållandet.
 - o Om båda lånen har statsborgen, täcks först ägarens egen andel av statsborgenslånet med medel från försäljningen. Om den ena (ägaren A) partens lån med statsborgen blir obetalt efter försäljningen och allokeringen av dennes medel, används den andra partens (ägare B) överblivna medel från försäljningen av dennes ägarandel för att betala lånet på basis av statsborgenslånets företrädare.
 - Om ägare A även efter detta ännu har kvar lån med statsborgen, kan man ansöka om ersättning utifrån statsborgen.
 - o Om endast den ena ägarens (ägare A) lån har statsborgen och den andra (ägare B) har andra säkerheter, täcks först A:s andel av statsborgenslånet med medel från försäljningen av A:s ägarandel. Om det fortfarande återstår av lånet, används därefter på basis av företrädet för lånet med statsborgen den andel som ägare B efter betalningen av hans lån har kvar för betalning av ägare A:s lån med statsborgen.
 - Om ägare A även efter detta ännu har kvar lån med statsborgen, kan man ansöka om ersättning utifrån statsborgen.
 - o Praktiskt exempel: A och B äger en bostad med andelarna 50 % och 50 %. A har kvarstående lån med statsborgen till ett belopp av 55 000 euro och B har kvarstående bostadslån på 40 000 euro. B:s lån har ingen statsborgen. Vid realisering fås 90 000 euro för bostaden. Vid realiseringstillfället delas köpepriset först enligt ägarförhållandena, så A:s andel är 45 000 euro och B:s andel 45 000 euro. Från A:s andel kvitteras först lånet med statsborgen, varefter det ännu finns 10 000 euro lån kvar. Efter detta används den kvarstående andelen på 5 000 euro (45 000 € - 40 000 €) som finns kvar efter B:s lånebetalning för att betala av A:s lån med statsborgen. Efter detta kvarstår ännu 5 000 av A:s lån som inte har betalats, och för den här delen kan man ansöka om ersättning utifrån statsborgen.

3.2 Avtal om lånet och lånebeviljarens skyldigheter

Banken och låntagaren ska alltid avtala om lånets detaljer och användningen av statsborgen före bostaden köps och lånet lyfts.

- Med köp av bostad avses den tidpunkt då låntagaren för första gången förbinder sig att skaffa en bostad, till exempel genom att underteckna köpebrevet. Om köpet görs i delar avser anskaffningstidpunkten den händelse då man avtalar om köpet på ett sätt som är bindande för låntagaren.
- Efter att ett lån har lyfts går det inte längre att koppla statsborgen till det, förutom vid bostadsbyte.



7.5.2026

VK/22273/2026

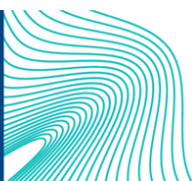
Om det totala beloppet av ett eller flera bostadslån är större än lånet med statsborgen, ska amorteringarna i första hand användas för att täcka lånet med statsborgen.

- Om låntagaren utöver lånet med statsborgen har beviljats annat bostadslån för köpet av samma objekt, dvs. s.k. tilläggs lån, har alla lån egna amorteringsplaner och säkerhetsarrangemang. I praktiken innebär prioriteringen av ett lån med statsborgen att andra lån inte får amorteras på bekostnad av lånet med statsborgen till exempel under amorteringsfrihet. En anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

Banken ska förfara ansvarsfullt vid beviljande av lånet och noggrant bedöma låntagarens kreditvärdighet och betalningsförmåga. Bedömningen av låntagarens betalningsförmåga ska göras utifrån låntagarens inkomster och utgifter samt andra uppgifter om de ekonomiska omständigheterna. Uppgifterna ska vara tillräckligt omfattande och exakta och vid behov ska deras riktighet säkerställas.

- Vid bedömningen ska alla nödvändiga faktorer och faktorer av betydelse som kan inverka på låntagarens förmåga att betala tillbaka krediten under lånets livscykel tas i beaktande.
 - o Omständigheter som påverkar kontinuiteten i inkomsterna, t.ex. typen av arbetsavtals- eller tjänsteförhållande, ska också tas i beaktande (fast/visstidsanställning).
 - o Man måste förbereda sig på en eventuell ändring av kreditens ränteutgifter och betalningsförmågan ska vara tillräcklig även om räntorna stiger.
 - o Vid bedömning av betalningsförmågan ska både kostnaderna för nya lån som lyfts för köpet av bostad och utgifterna för kreditkötsel som grundar sig på tidigare krediter beaktas.
 - o Låntagaren får inte ha anteckningar om betalningsstörningar när krediten beviljas. Låntagarens betalningsbeteende ska även i övrigt beaktas vid bedömningen av beviljandet av lånet och dess belopp.
- Banken ska förvara de handlingar och utredningar som hänför sig till bedömningen av låntagarens betalningsförmåga tills lånet med statsborgen har återbetalats.

En förutsättning för statens borgensansvar är att banken sköter det lån för vilket borgen tecknas både då det lyfts och även under lånets hela livscykel i enlighet med lag, god kreditgivningssed och god banksed.



7.5.2026

VK/22273/2026

3.3 Ränta

Som referensränta på lån med statsborgen kan man använda referensräntor som i allmänhet används för bostadslån, till exempel euriborränta eller fast ränta.

Till ett lån med statsborgen kan man foga bankens ränteskydd, såsom räntetak eller räntekorridor. Statsborgen täcker dock inga kostnader för ränteskyddet.

- De kostnader som åläggs låntagaren för ränteskyddet kan inte ingå i lånets marginal och de får inte heller läggas till lånekapitalet. Kostnaderna kan betalas på en gång eller i delar, men betalningen ska vara separat från den månatliga amorteringen av lånet med statsborgen.

3.4 Säkerheter

De aktier eller andelar som berättigar till besittningen av bostaden eller en inteckning i fastigheten ska utgöra den primära säkerheten för ett bostadslån.

- Om den bostad som ska skaffas inte kan användas som säkerhet till exempel i situationer där den fastighet som köps inte är fri från servitut, utan den skulle belastas av inteckningar med bättre förmånsrätt än bostadslånet, kan även en annan lika betryggande realsäkerhet användas.

Säkerheten ska ställas för bostadslånet med bättre förmånsrätt än låntagarens eventuella andra ansvar.

- Säkerheten ska gälla med bästa förmånsrätt.
 - o Om det är fråga om köp av en bostad på en fastighet som besitts med stöd av hyresrätt, ska även en inteckning som ställts som säkerhet för hyresfordran ha sämre förmånsrätt än ett lån med statsborgen
- Det är inte tillåtet att använda en generell pantsättning, utan pantsättningen ska alltid genomföras som en särpansättning, genom vilken säkerheten pantsätts som säkerhet för ett lån med statsborgen, specificerat med ett lånenummer.
- Säkerhetsunderskott får inte kvarstå på ett lån med statsborgen när lånet beviljas.
 - o Om säkerhetsvärdet för den bostad som ska skaffas inte tillsammans med statsborgen räcker till för att täcka ett lån med statsborgen, ska ytterligare säkerheter krävas.
 - o Alternativt ska den andel av lånet som saknar säkerhet specificeras som ett eget lån som inte är under statens ansvar.
- Banken ska med de medel som står till buds se till att säkerhetsobjektet är tryggt under hela lånetiden till exempel genom försäkring.



7.5.2026

VK/22273/2026

- När det gäller fastigheter ska försäkringen täcka de skador som i allmänhet ingår i ett omfattande försäkringsskydd, det vill säga utöver brandskador även till exempel skador till följd av naturfenomen, rörläckage m.m. Detta ska framgå i villkoren för pantsättningen.
- I fråga om ett bostadsaktiebolag ska långgivaren kräva att låntagaren vid lånebeviljandet försäkrar även lägenhetens fasta inredning i den mån den inte omfattas av bostadsaktiebolagets egendomsförsäkring. Detta ska framgå i villkoren för pantsättningen.

Säkerheten för ett lån med statsborgen ska svara för detta med bästa förmånsrätt, men om säkerhetsvärdet räcker är det möjligt att bevilja en efterpant från ett statsborgenslånets säkerhet.

- Då ska man försäkra sig om att de fordringar som får efterpant har sämre förmånsrätt än lånet med statsborgen.

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intresse när den egendom som utgör säkerhet för bostadslånet realiserar.

Om det totala beloppet av bostadslånet eller bostadslånen är större än lånet med statsborgen ska intäkterna från försäljningen av den egendom som ställts som säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av lånen. En anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

- För eventuella tilläggs lån eller andra fordringar med säkerheter kan betalningar som influtit från försäljning av säkerheten riktas endast om ett lån med statsborgen jämte räntor och kostnader som hör till statens ansvar täcks i sin helhet.

Medel som influtit vid försäljning av en bostad ska först allokeras till kostnaderna för försäljningen, sedan till dröjsmålsräntan och räntan och sist till lånekapitalet.

- Med kostnaderna för försäljningen avses kostnader som direkt hänför sig till försäljningen, såsom fastighetsmäklarens arvode, kostnader för konditionsgranskning eller försäljningsavgifter.
- Som försäljningskostnader kan också betraktas nödvändiga och skäliga kostnader för skötseln av säkerheten, om de har varit nödvändiga för att bevara säkerhetens värde, såsom vatten- och elfakturor samt försäkringskostnader.
- Allmänna kostnader för indrivning, såsom rättegångskostnader eller bankens egna avgifter, anses inte vara kostnader för försäljningen.
- Om säkerheten säljs i ett utsökningsförfarande, ska banken dock iaktta utmätningssmannens beslut om allokering av medlen.



7.5.2026

VK/22273/2026

4 Lånetid och amorteringsfrihet

Den maximala lånetiden för ett lån med statsborgen är vid den tidpunkt lånet beviljas 25 år från det att lånet eller dess första rat lyfts. En senare förlängning av lånetiden är möjlig inom de gränser som lagen tillåter.

- När lånet lyfts kan banken och låntagaren fritt avtala om amorteringssättet (t.ex. månatligen) samt amorteringsdagen.

Låntagaren och lånebeviljaren kan under lånetiden avtala om amorteringsfria perioder på högst fyra år. Oavbruten amorteringsfrihet kan dock beviljas för högst två år åt gången. Amorteringsfriheten kan således förlänga lånetiden till högst 29 år.

- Banken har prövningsrätt i fråga om huruvida låntagaren beviljas amorteringsfrihet och skyldighet att förfara ansvarsfullt särskilt vid betalningsdröjsmål.
- Med amorteringsfrihet jämsställs också andra ändringar amorteringar som låntagaren och banken avtalat om under lånetiden som förlänger lånetiden (till exempel avtal om minskning av månadsraten).
 - o Lånetiden kan också på grund av sådana ändringar förlängas till högst 29 år.

Ett undantag till den maximala lånetiden på 29 år är de ändringar i lånetiden som beror på amorteringssättet.

- Låntagaren kan om hen så önskar komma överens med banken om att amortera lånet med jämna rater, även om den lånetid som behövs skulle vara den längsta möjliga när lånet beviljas, dvs. 25 år.
 - o I fråga om lån med jämna rater innehåller månadsraten både amortering av lånekapitalet och räntekostnader och förblir oförändrad under hela lånetiden. Om räntorna stiger förlängs lånetiden.
 - o På grund av amorteringssättet för lån med jämna rater är det således även möjligt att lånetiden förlängs till över 29 år när räntorna stiger. Det finns ingen övre gräns för förlängning av lånetiden till följd av jämna rater i den lag som tillämpas på statsborgen.

Om lånet överförs till en annan bank eller bostad, räknas den maximala lånetiden fortfarande från det att det ursprungliga lånet eller dess första rat lyftes.

- Eventuella beviljade amorteringsfriheter och andra ändringar som tidigare påverkat lånetiden beaktas på samma sätt som om lånet inte hade överförts.

Om det totala beloppet av låntagarens bostadslån är större än andelen ägarbostadslån som täcks av statens ansvar bör amorteringarna på lånet i första hand användas för amortering av lånet med statsborgen.



7.5.2026

VK/22273/2026

- I praktiken innebär detta att om låntagaren utöver lånet med statsborgen har beviljats annat bostadslån för köpet av samma objekt, dvs. s.k. tilläggs lån, kan alla lån ha egna amorteringsplaner.
- Vid lån med statsborgen kan amorteringsfrihet dock inte beviljas så att låntagare bara amorterar på det tilläggs lån som inte berörs av statsborgen.

Dokument som gäller amorteringsfrihet och andra ändringar som påverkar lånetiden ska förvaras tills lånet med statsborgen har återbetalats i sin helhet.

Bestämmelsen om den maximala lånetiden trädde i kraft 1.5.2006. På lån med statsborgen som lyfts före detta datum tillämpas den lagstiftning som gällde vid tidpunkten då lånet lyftes i fråga om lånetiden. Den maximala lånetiden för dessa lån har inte begränsats i tillämpliga bestämmelser om statsborgen.

5 Ändringar under lånetiden

5.1 Överföring av lån till ny bank

Ett lån med statsborgen kan överföras till en annan bank under lånetiden. Låntagaren avtalar om överföringen av lånet med den nya banken.

- Lånet ska överföras till den nya banken som sådant, så till exempel lånets eller borgens belopp får inte höjas i samband med överföringen.
- Lånetiden räknas också efter överföringen från beviljandet av det ursprungliga lånet.
- Låntagaren kan dock konkurrensutsätta lånet när hen överväger att överföra det och till exempel lånets marginal eller kostnader kan vara lägre än hos den tidigare banken.

I samband med överföringen av lånet ska den mottagande banken vid behov försäkra sig om att lånet överförs oförändrat från den bank lånet överförs från.

5.2 Överföring av lån till en ny bostad

Det är möjligt att överföra ett bostadslån med statsborgen till en ny bostad och använda lånet för att finansiera köpet av den, om låntagaren behöver byta bostad men hen vill behålla statsborgen.

Vid ett bostadsbyte är det inte nödvändigt att sälja den bostad som ursprungligen skaffats med ett lån som beviljats statsborgen, utan bostaden kan förbli i låntagarens ägo till exempel för placeringsändamål. Lånet med statsborgen ska överföras till den bostad som låntagaren i fortsättningen kommer att använda som sin egen bostad.

Om en ägarbostad som köpts med statsborgen säljs, ska en ny ägarbostad som finansieras med lån med statsborgen köpas inom två år.

- Om en ny bostad inte köps inom utsatt tid, ska lånet återbetalas och låntagaren förlorar den statsborgen som beviljats.



7.5.2026

VK/22273/2026

- Tidsgränsen på två år gäller inte sådana lån, där bostaden som är föremål för lånet har sålts före den 1 juni 2026.

Om lånet överförs till en ny bostad som är dyrare, är det möjligt att höja lånets och borgens belopp genom att lyfta tilläggslånet.

- Tilläggslånet är ett separat lån från det ursprungliga lånet med statsborgen och har en egen amorteringsplan och andra lånevillkor. För tilläggslånet betalar låntagaren en ny borgensavgift.
 - o Om tilläggslånet beviljas statsborgen ska låntagarens betalningsförmåga bedömas på nytt vid byte av bostad.
- Det ursprungliga lånet ska överföras till den nya bostaden som sådant, eller om den nya bostaden är billigare än den gamla, ska lånet amorteras så det motsvarar priset på den nya bostaden.

Vid ett bostadsbyte kan ett gammalt lån med statsborgen också återbetalas i sin helhet och ett nytt lån tas i stället till vilket statsborgen ansluts.

- Då ska en ny borgensavgift betalas för hela borgensbeloppet.

Statsborgen kan vid byte av bostad också anslutas till en bostad som inte tidigare omfattats av statligt ansvar.

5.3 Ändringar i låntagare

Under lånetiden kan det ske förändringar i låntagarna med lån som beviljats statsborgen.

- Låntagarnas betalningsförmåga ska alltid bedömas på nytt i samband med att ändringarna genomförs.

Ett gemensamt lån med statsborgen kan delas upp i två separata lån. Lånebeloppet delas lika mellan låntagarna eller i andra andelar som låntagarna kommit överens om.

- En förutsättning är att bådars ägarandel även efter att lånen har delats upp är minst 50 procent av den köpta bostaden.
- Lånen kan i detta sammanhang överföras till en annan bostad, men överföringen är inte en förutsättning för att dela upp lånet.
 - o Det ena av de separata lånen kan överföras till en ny bostad och det andra kan förbli kvar i den befintliga bostaden.
 - o De båda separata lånen kan överföras till en ny bostad eller bostäder.

Av låntagarna med gemensam statsborgen kan den ena låntagaren lösa in den andras andel av den köpta bostaden och ensam åta sig att svara för lånet.

- Den som löser in den andras andel ansvarar ensam för lånet. Banken ska bedöma att hens betalningsförmåga är tillräcklig för att klara av lånet även efter att lånet lösts in



7.5.2026

VK/22273/2026

och bevara dokumentationen om bedömningen av betalningsförmågan under hela lånetiden.

- Den som avstår från sin andel kan senare beviljas statsborgen för köp av en ny bostad, men för detta ska en ny borgensavgift betalas för hela borgensbeloppet.

Låntagaren kan under lånetiden sälja en kvotdel av sin bostad och ändå behålla statsborgen förutsatt att låntagarens ägarandel av bostaden även efter att kvotdelen sålts är minst 50 procent.

- Om en kvotdel av bostaden säljs, ska lånet med statsborgen amorteras i samma proportion.
- Om låntagarens ägarandel efter att kvotdelen sålts är under 50 procent, ska statsborgen avlägsnas från lånet.
- En ny låntagare kan också läggas till ett lån med statsborgen under lånetiden, om den ursprungliga låntagaren säljer en kvotdel av bostaden till den nya låntagaren. Båda ska äga 50 procent av bostaden.

6 Statens borgensansvar

Statsborgen gäller tills lånet med statsborgen har återbetalts i sin helhet. Statens ansvar gentemot banken som uppkommit till följd av statsborgen upphör när huvudförpliktelsen är betald eller när den annars har upphört.

Borgen preskriberas dock tre år efter att huvudskulden har förfallit (Lag om borgen och tredjemanspart 19 §). Preskriptionen ska avbrytas med en påminnelse som skickas till Statskontoret eller med någon annan åtgärd för att avbryta preskriptionen.

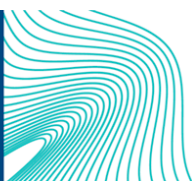
- Som påminnelse kan betraktas den månatliga information som skickas till Statskontoret via ett tekniskt gränssnitt enligt Statskontorets föreskrift.
 - o Om lånet överförs från lånebeviljaren till någon annan aktör för indrivning, kvarstår skyldigheten att avbryta preskriptionen. Åtgärden kan utföras antingen av lånebeviljaren eller av den som ansvarar för indrivningen.
- Om Statskontoret inte påminns om borgensansvaret inom utsatt tid och borgen preskriberas, upphör statens borgensansvar.

6.1 Borgensersättning

6.1.1 Statens ansvar

När låntagaren är insolvent är staten ansvarig gentemot banken för bostadslånets kapital till den del betalning inte fås ur säkerheterna för lånet.

- Gälldenärens insolvens ska konstateras antingen genom medellöshetshinder som utsökningsmyndigheten konstaterat eller genom ett beslut om beviljande av personlig skuldsanering eller något annat insolvensförfarande. För ett dödsbo kan medellöshet konstateras på basis av bouppteckningsinstrumentet.



7.5.2026

VK/22273/2026

- Betalning av en skuld fås inte ur egendom som ställts som säkerhet när de medel som erhållits vid försäljningen av säkerheten inte räcker till för att täcka lånets återstående kapital, ränta eller dröjsmålsränta. Säkerheten är otillräcklig även i en situation där den har förstörts, är värdelös eller om det finns något annat motsvarande hinder för att sälja den.

Utöver kapitalet ansvarar staten för räntor som hänför sig till den kapitalandel som täcks av statsborgen och för dröjsmålsräntor enligt 4 § 1 mom. i räntelagen tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar.

6.1.2 Ansökan om och betalning av ersättning

Statskontoret betalar borgensersättningen av statens medel på ansökan av lånebeviljaren.

Ansökan om borgensersättning ska lämnas in senast tre månader efter att borgen har förfallit till betalning. Om borgensersättning söks senare än inom tre månader från det att borgen förfallit till betalning, betalas dröjsmålsränta när tidsfristen löpt ut först från det att ansökan blivit anhängig.

Maximibeloppet av statens ansvar beräknas utifrån det lånekapital som återstår vid tidpunkten för realiseringen av säkerheten.

- I ett läge där beloppet av bankens kreditförlust i euro efter realiseringen av bostaden är större än beloppet av statsborgen vid tidpunkten för realiseringen, är statsborgens belopp vid tidpunkten för realiseringen maximibeloppet för borgensersättningen.
- Om det återstående lånekapitalet i euro efter realiseringen av bostaden är mindre än beloppet av statsborgen vid tidpunkten för realiseringen av bostaden, kan i form av borgensersättning utbetalas högst det belopp som är bankens faktiska kreditförlust.

Statskontoret kan besluta att inte betala borgensersättning till lånebeviljaren eller att sänka beloppet av ersättningen, om lånebeviljaren vid beviljandet av bostadslånet eller under lånetiden väsentligt har underlåtit att iakttäta lagstadgad god kreditgivningssed eller god banksed eller annars har handlat på ett sätt som kan öka riskexponeringen för statens borgensersättning.

Om banken efter att borgensersättningen har betalats lyckas driva in amorteringar och räntor hos låntagaren, ska banken betala den andel som motsvarar borgensersättningen till staten.

- I en sådan situation ska Statskontoret alltid kontaktas innan betalningen görs för att säkerställa att den riktas till rätt fordran.

6.2 **Regressrätt**

Statskontoret har rätt att hos låntagaren driva in den compensation som på basis av statsborgen har betalats till lånebeviljaren samt dröjsmålsränta på denna regressfordran enligt den räntefot som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen, räknat från dagen för betalning av ersättningen. En anteckning om regressrätten ska göras i låneavtalet.



7.5.2026

VK/22273/2026

Statskontoret kan på ansökan besluta att en fordran som grundar sig på regressrätt inte drivs in hos låntagaren, om låntagaren inte skäligen kan anses klara av betalningarna på grund av hälsotillstånd, arbetsförmåga, arbetslöshet eller någon annan därmed jämförbar omständighet.

Eftergift av regressfordran innebär ett undantag från huvudregeln, enligt vilken låntagaren ska återbetala den betalda borgensersättningen med stöd av regressrätt. Statskontoret ska ha tillgång till de uppgifter om sökandens ekonomiska situation som behövs för behandlingen av ansökan om slopande. Sökanden ska således som bilaga till sin ansökan, lämna in en utredning som stöder det som framförts i ansökan.

Hälsotillstånd, arbetsförmåga eller arbetslöshet som nämns i lagen befriar inte som sådana från betalning av regressfordran, utan en utredning ska läggas fram i ärendet, om att sökanden inte skäligen kan anses klara av betalningarna på grund av en lagstadgad eller någon annan därmed jämförbar orsak.

Anvisningar för ansökan hittar du [här](#).

7 Kontaktuppgifter

Statskontoret ger allmänna råd i frågor som gäller lån med statsborgen. Rådgivningstjänstens kontaktuppgifter är följande:

E-post bsp@statskontoret.fi

Telefon 0295 50 2248 (vardagar kl. 10–12)

I ärenden som gäller lån med statsborgen kan man också vara i kontakt per post genom att adressera brevet till följande adress:

Statskontoret
Lån och borgen/Privatfinansiering
PB 14
00054 STATSKONTORET

