

## Anvisning om statsborgen för ägarbostadslån

Denna anvisning ersätter anvisningen VK HAL 01/2021.

### Innehåll

Innehåll .....	1
1 Ägarbostadslån .....	3
1.1 Definition av ägarbostadslån .....	3
1.2 Förutsättningar för statsborgen .....	3
1.2.1 Förutsättningar som gäller låntagaren .....	3
1.2.2 Förutsättningar för bostaden .....	3
1.3 Lånebeviljarens skyldigheter .....	4
1.3.1 Bedömning av låntagarens kreditvärdighet .....	4
1.3.2 Skötsel av lånet och dess säkerhet .....	5
1.3.3 Amorteringsfrihet för lån med statsborgen .....	6
1.3.4 Ränta på lån med statsborgen .....	6
1.3.5 Bevakning av statens intressen .....	6
1.4 Ägarbostadslånets storlek och avtal om statsborgen .....	7
1.5 Maximal lånetid för ägarbostadslån .....	8
1.6 Bostad som skaffas med ägarbostadslån .....	8
1.7 Byggbjekt .....	9
1.7.1 Byggande av RS-objekt .....	9
1.7.2 Byggande av egnahemshus .....	10
1.7.3 Gruppbyggande .....	10
2 Statsborgens belopp .....	11
2.1 Det maximala garantibeloppet .....	11
2.2 Borgensavgift .....	11
2.3 Säkerhet för ägarbostadslån .....	11
2.4 Byte och överlåtelse av bostad .....	12
3 Borgensättning .....	13
3.1 Ansökan om ersättning .....	13
3.2 Utbetalning av borgensättningen och lånebeviljarens redovisningsskyldighet .....	13



14.2.2023

3.3	Skuldsanering .....	14
3.4	Regressrätt .....	15
3.5	Slopande av regressfordran .....	15
4	Preskription av borgen .....	15
5	Författningar .....	15
6	Kontaktuppgifter .....	16



## 1 Ägarbostadslån

### 1.1 Definition av ägarbostadslån

Om statsborgen för ägarbostadslån och betalning av borgensavgiften bestäms i lagen om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996).

Med ägarbostadslån avses en låntagares bostadslån eller den del av lånet som motsvarar högst 85 procent av anskaffningspriset för en bostad, om det totala lånebeloppet är större än så.

### 1.2 Förutsättningar för statsborgen

#### 1.2.1 Förutsättningar som gäller låntagaren

Borgen kan beviljas en privatperson som köper en bostad åt sig själv eller sin familj.

- En förutsättning är att låntagaren köper bostaden i huvudsak som sin egen eller familjens primära bostad.
- En låntagare kan bara ha en primär bostad.
- En del av bostaden kan användas av en person utanför familjen (t.ex. underhyresgäst) så länge som merparten av bostaden är i eget bruk.

Borgen kan även beviljas en utländsk medborgare som skaffar en stadigvarande bostad i Finland.

- Finskt personnummer krävs.
- Personen ska bo stadigvarande i Finland.
- Uppehållstillståndet behöver inte vara permanent, men det ska vara långvarigt.

#### 1.2.2 Förutsättningar för bostaden

Ett ägarbostadslån med statsborgen kan fås för anskaffning av en fritt finansierad bostad, en BSP-finansierad bostad eller räntestödd bostad.

Låntagarens ägarandel ska vara minst 50 procent av de aktier eller andelar som berättigar till besittningen av den bostadslägenhet lånet gäller, av ett egnahemshus eller ett egnahemshus som ska byggas.

- Köpobjektet ska utgöra minst 50 procent av bostadsaktierna, andelarna eller egnahemshuset.
- Om lånet har två gäldenärer ska bägge ägarandelar vara 50 procent.



14.2.2023

Det är möjligt att använda statsborgen även i sådana fall där bostaden köps tillsammans med separata bostadslån, där statsborgen gäller antingen båda lånen eller endast för ett av dem.

- 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.
- I särpantsättningsförbindelsen ska ett omnämmande ingå som säger att om bostaden säljs betalas krediten i fråga i första hand genom att penninginstitutet tar den summa som motsvarar gäldenärens ägarandel från bostadens köpepris.
- Vid möjlig indrivning delas bostadens försäljningspris enligt ägarförhållandet.
  - Om båda lånen har statsborgen används ägarens andel för att först kvittera statsborgenslånet. Om den andra parten efter lånebetalningen har lån kvar att betala används denna andel enligt fyllnadsborgen för att betala den andra partens ägarbostadslån. Om det efter detta kvarstår ägarbostadslån kan en ersättning ansökas enligt statsborgen.
  - Om endast en av ägarna (ägare A) har ett lån med statsborgen används ägare A:s andel för att först kvittera statsborgenslånet. Om det blir lån över används enligt fyllnadsborgen den andel som blir över från ägare B:s andel efter att B betalat sitt lån, för att betala ägare A:s ägarbostadslån. Om det ännu efter detta finns kvar av ägare A:s lån kan en ersättning ansökas enligt statsborgen.
  - 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 mot statsborgen, efter betalningen finns det ännu 10 000 euro lån kvar. Efter detta används den kvarstående andelen på 5 000 euro (45 000 € - 40 000 €) från B:s lånebetalning för att betala av A:s lån mot statsborgen. Efter detta kvarstår ännu 5 000 av A:s lån som inte har betalats, för den här delen kan man ansöka om ersättning utifrån statsborgen.

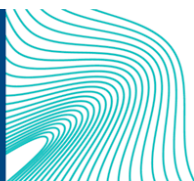
## 1.3 Lånebeviljarens skyldigheter

### 1.3.1 Bedömning av låntagarens kreditvärdighet

Innan kreditavtalet ingås ska lånebeviljaren göra en omsorgsfull bedömning av kreditvärdigheten hos den som ansöker om lånet.

Bedömningen av låntagarens betalningsförmåga ska göras utifrån låntagarens inkomster och utgifter samt andra nödvändiga, tillräckliga och proportionerliga uppgifter om de ekonomiska omständigheterna.

- Den som ansöker om lånet får inte ha någon kreditstörningsanmärkning.



14.2.2023

- Vid bedömningen ska alla nödvändiga och betydelsefulla faktorer som kan inverka på konsumentens förmåga att betala tillbaka krediten under kredittiden tas i beaktande.
  - Vidare ska en eventuell ökning av ränteutgifterna för krediten beaktas.
  - Omständigheter som påverkar kontinuiteten i inkomsterna, t.ex. typen av arbetsavtals- eller tjänsteförhållande, ska också tas i beaktande.
  - Vid bedömningen av de kommande boendekostnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid planerade eller förväntade kostnader för renovering av föråldrade bostäder (till exempel kostnader för renovering av rörsystem).
- Att uppgifterna är riktiga bör kontrolleras på tillbörligt sätt.
  - När det gäller utgifter som lämnas av den som ansöker om lånet bör riktigheten i uppgifterna bedömas till exempel genom att man jämför dem med de genomsnittliga levnadskostnaderna hos liknande låntagare.
- Lånebeviljaren är skyldig att förvara alla handlingar som gäller bedömningen av låntagarens betalningsförmåga ända tills lånet har betalats tillbaka.
  - Exempelvis ska utredningar om sökandens inkomster och utgifter, åtaganden, kreditupplysningar samt kalkyler över betalningsförmågan förvaras.

Syftet har varit att göra systemet med statsborgen för ägarbostadslån sådant att det penninginstitut som beviljar lånet kan hantera borgenspraxisen så smidigt som möjligt. Därför har lånebeviljarens skyldighet att bedöma låntagarens kreditvärdighet och betalningsförmåga betonats vid beviljandet av lån.

### 1.3.2 Skötsel av lånet och dess säkerhet

Lånebeviljaren ska sörja för ägarbostadslånet och säkerheterna för det enligt lagen och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed.

- Exempelvis ska banken vid en betalningsstörning vidta åtgärder som är förenliga med god bank- och indrivningssed.
- Lånebeviljaren ska se till att övervaka att säkerhetsobjektet ständigt är försäkrat till fullt värde.
  - 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 långivaren kräva att låntagaren, vid lånebeviljandet, har försäkrat även bostadens fasta inredning till de delar som inte omfattas av bostadsaktiebolagets fastighetsförsäkring. Detta ska framgå i villkoren för pantsättningen.



14.2.2023

### 1.3.3. Amorteringsfrihet för lån med statsborgen

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 lånet med statsborgen.

- Vid lån med statsborgen kan amorteringsfrihet inte beviljas så att låntagare bara amorterar på det s.k. tilläggslånet som inte berörs av statsborgen.
- Tilläggslånet är ett fristående lån utanför ägarbostadslånet med statsborgen som har en separat amorteringsplan och för vilket separata säkerheter har ställts.

I lagstiftningen finns det inga tidsbegränsningar för de amorteringsfria perioderna för lån med statsborgen, så länge som den totala lånetiden är högst 25 år. Inom ramen för den totala lånetiden kan penninginstitutet och låntagaren fritt avtala om amorteringsfrihet. Amorteringsplanen ska dock vara realistisk och inte bli allt för förskjuten.

Penninginstitutet kan dessutom under lånetiden, på låntagarens begäran, förlänga lånetiden till högst 27 år, om låntagarens förmåga att sköta lånet har försämrats väsentligt på grund av sjukdom, arbetslöshet eller av någon annan därmed jämförbar orsak.

### 1.3.4 Ränta på lån med statsborgen

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

Ett räntetak kan anslutas till ett lån med statsborgen om avgiften för räntetaket inte läggs till lånets marginal eller lånets kapital.

- Räntetaksavgiften ska därmed vara helt separat från lånets kapital och kan heller inte anslutas till lånemarginalen.
- Räntetaksavgiften kan vara en engångsavgift eller den kan betalas av i rater, men betalningen ska vara separat från ägarbostadslånets månadsrater.
- Statsborgen täcker inga kostnader för räntetaket.

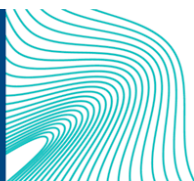
Ränterör är inte möjliga för lån med statsborgen.

### 1.3.5 Bevakning av statens intressen

Lånebeviljaren är skyldig att bevaka statens intressen när den egendom som utgör säkerhet för ett ägarbostadslån omsätts i pengar.

Intäkterna av en försäljning av den egendom som utgör säkerhet ska i första hand användas för att täcka ägarbostadslånets andel av lånet.

- Anteckning om detta ska göras i låneavtalet.
- Penninginstitutet kan använda medel från säkerhetens försäljningspris för att täcka



14.2.2023

omedelbara kostnader för försäljningen av säkerheten samt för omedelbara kostnader för upprätthållandet av säkerheten som banken betalar.

- Kostnaderna ska dock vara skäliga.
- Försäljningspriset kan inte användas till exempel för rättegångskostnader eller andra kostnader i anslutning till handläggningen av ärendet.

Enligt lagen är lånebeviljaren och låntagaren skyldiga att lämna uppgifter.

- Lånebeviljaren ska underrätta Statskontoret om lånet, lånevillkoren och eventuella senare ändringar i lånevillkoren samt om låntagarens dröjsmål med betalningen och de indrivningsåtgärder dessa gett upphov till.
- Lånebeviljaren och låntagaren är skyldiga att lämna uppgifter de anser vara nödvändiga med tanke på tillsynen över statsborgen till Statskontoret.

#### 1.4 Ägarbostadslånets storlek och avtal om statsborgen

Storleken på ett ägarbostadslån kan vara högst 85 procent av bostadens anskaffningspris.

- Om det handlar om ett BSP-räntestödslån kan ägarbostadslånet vara högst 90 procent.

Anskaffningspriset är den köpesumma som de facto betalas för bostaden. Även om det faktiska skäliga priset för lägenheten som ska köpas är högre än anskaffningspriset ska det statsgaranterade lånets högsta belopp alltid räknas från anskaffningspriset.

Bolagslånet kan betraktas som en del av köpesumman, om bolagslåneandelen registreras i köpebrevet eller dokumenteras skriftligen på ett annat tillförlitligt sätt, och betalas till bolaget så fort det är möjligt.

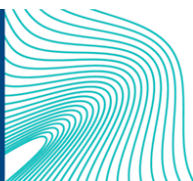
- Bolagslånets andel ska vara graderad enligt graderingsgrunden i bolagsordningen.
- Den totala finansieringen ska vara färdigt avtalad när affären genomförs.

Överlåtelseskatten kan inte ingå i det statsgaranterade lånet utan ska vid behov finansieras med annat lån.

Vid kreditförhandlingarna avtalar man om statsborgen. Statsborgen kan bara beviljas i anslutning till affär eller byggstart. Efter att ett lån har lyfts går det inte längre att koppla statsborgen till det, förutom vid bostadsbyte.

Ett ägarbostadslån kan överföras från ett penninginstitut till ett annat.

- Lånekapitalet och borgensbeloppet får inte ändras vid överföringen.
- Uppgifter om beviljade amorteringsfria perioder ska lämnas till det nya kreditinstitutet.



## 1.5 Maximal lånetid för ägarbostadslån

Den maximala lånetiden är 25 år från det att lånet eller dess första rat lyfts.

- Om låntagaren har ett ägarbostadslån och i dess ställe tar ett nytt lån, räknas den maximala lånetiden emellertid från det att det ursprungliga lånet eller dess första rat lyftes.

Under lånetiden kan lånebeviljaren på begäran av låntagaren förlänga lånetiden till högst 27 år.

- En förlängning kan komma i fråga bara om låntagarens förmåga att sköta lånet har försämrats avsevärt t.ex. på grund av sjukdom, arbetslöshet, föräldraledighet eller annan med dessa jämförbar omständighet.
- Förlängningen av lånetiden ska meddelas till Statskontoret vid följande elektroniska informationsförmedling.
- En förlängning av lånetiden ska dokumenteras omsorgsfullt och dokumenten förvaras tills dess att lånet har återbetalats.

Bestämmelsen om den maximala lånetiden trädde i kraft 1.5.2006. På lånetiden för ägarbostadslån som lyfts före detta datum tillämpas den tidigare lagstiftningen.

## 1.6 Bostad som skaffas med ägarbostadslån

Den bostad som låntagaren ska köpa med hjälp av ett ägarbostadslån ska vara belägen i Finland.

- Bostaden kan dock inte vara belägen på Åland, eftersom landskapet har ett eget borgenssystem.

Bostaden kan vara en aktielägenhet, ett egnahemshus eller ett egnahemshus som ska byggas.

- Med ägarbostadslånet kan man anskaffa aktier eller andelar i ett bostadsaktiebolag, bostadsandelslag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag.
- Aktier i ett fastighetsaktiebolag kan inte anskaffas med ägarbostadslån.

Som egnahemshus kan inte beaktas ett objekt som vid köptillfället används för annat ändamål än boende (t.ex. sommarstuga, skola, affärslokal) eller som finns i ett område där åretruntboende inte är tillåtet.

- Användningsändamålet ska ändras av säljaren innan objektet kan anskaffas med ägarbostadslån.
  - Att köparen ändrar användningsändamålet påverkar inte ärendet.

Med egnahemshus avses en byggnad som innehåller endast boningsutrymmen och utrymmen i omedelbar anslutning till boendet och av mindre storlek jämfört med egnahemshuset, som t. ex. uthus, bastubyggnad eller garage.





14.2.2023

- Separata byggnadsutrymmen som inte hör ihop med boendet är till exempel ett häststall eller en hall.
- Om det på en fastighet som ska köpas även finns byggnadslokaler som inte är avsedda för boende, ska deras andel specificeras i köpebrevet. Ägarbostadslån kan inte användas för finansiering av sådana lokaler.

Till den bostad som köps, kan en parkeringsplats som används i samband med bostaden anskaffas, när den köps samtidigt med bostadsaktien. Med ett ägarbostadslån kan max en parkeringsplats köpas per låntagare.

Det statligt garanterade lånet kan endast användas för köp eller byggande av bostad, inte för andra utgifter som uppstår vid förvärv av bostad.

- Statsborgen kan inte fås till exempel för lån som används för finansiering av
  - bostadsrättsavgift för bostadsrättsbostad eller minoritetsandel i delägarbostad (under 50 procent av aktierna)
  - sanering eller grundförbättring
  - tilläggsbyggande eller utbyggnad.
- Ändringsarbeten på en befintlig byggnad kan betraktas som nybyggnad endast om byggnadskostnaderna motsvarar kostnaderna för att bygga en likadan ny byggnad.
  - Det kan vara aktuellt om man använder en stenfot för en gammal byggnad.

Statsborgen kan inte fås till lån som tas för att anskaffa en fritidsbostad eller en placeringsbostad.

- Som placeringsbostad anses till exempel en studentbostad som köpts i föräldrarnas namn eller en bostad som hyrs ut till utomstående.
- En fritidsbostad är sådan där permanent- och åretruntboende inte är tillåtet.

## 1.7 Byggobjekt

### 1.7.1 Byggande av RS-objekt

Fasta tillägg- och ändringsarbeten som ansluter direkt till bostaden och som köparen låter göra i en ny lägenhet i byggskedet kan räknas som en del av bostadens totala pris.

- Banken ska verifiera ändringsarbetena på ett tillförlitligt sätt.
- Dokument som verifierar ändringsarbetena ska bifogas köpebrevet.



14.2.2023

### 1.7.2 Byggande av egnahemshus

Anskaffningspriset för byggande av ett egnahemshus anses vara den kostnadskalkyl för byggande av egnahemshus som uppvisats vid penninginstitutet.

- Kostnadskalkylen ska beräknas så realistiskt som möjligt. Kostnadskalkylen kan inte ändras i efterhand.
- Kostnadskalkylen kan innefatta alla kostnader som direkt hänför sig till byggandet av egnahemshuset.
- Det egna arbetets andel kan 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.

- Lånebeviljaren ska förvara intyg över arbetsskedena eller andra redogörelser för kontakterna med dem som genomför byggprojektet eller kommunens byggnadstillsynsmyndigheter.
- Om behovet av lån underskrider kostnadskalkylen kan bara det belopp av ägarbostadslånet som motsvarar det verkliga behovet, lyftas.
- Om lånebehovet ökar under byggnadstiden, ska den andel som överstiger kostnadskalkylen finansieras på något annat sätt.

Tomtens inköpspris kan godtas som en del av husets kostnadskalkyl om tomten har köpts som en del av byggprojektet och finansierats med statsborgenslån som lyfts samtidigt. Enligt lagen är enbart en tomt inte en bostad.

- Byggandet ska inledas utan dröjsmål efter att tomten har skaffats.
- Statsborgenslån kan bara beviljas för anskaffningen av den tomt som egnahemshuset ska byggas på.

### 1.7.3 Gruppbyggande

I ett projekt för gruppbyggande i aktiebolagsform är det inte möjligt att få statsborgenslån för ett lån för startkapitalet.

- Däremot kan statsborgenslån fås för den del av bolagslånet som ska betalas när byggnaden har färdigställts.
- Avtal om statsborgenslån för den del av lånet som ska lyftas senare bör ingås vid låneförhandlingarna redan när byggandet startar. Statsborgenslån kan således inte fogas till en kredit efter att lånet har lyfts.
- Också i en situation där startkapitalet finansieras med egna medel bör man avtala om den slutliga belåningen redan i det skede när projektet startas med egna medel och byggandet inleds.

När det gäller andra slag av gruppbyggnadsprojekt bör man kontakta Statskontoret om tillämpningen av statsborgenslån innan en sådan fogas till ett lån.



## 2 Statsborgens belopp

### 2.1 Det maximala garantibeloppet

Statsborgen täcker högst 20 procent av det vid var tid återstående kapitalet av ett ägarbostadslån.

- Om det handlar om ett BSP-räntestödslån kan statsborgen täcka högst 25 procent.
- Borgensbeloppet i euro minskar allteftersom lånet amorteras.
- Borgensprocenten är densamma hela tiden.

Statens ansvar för det kapital som gäller en och samma bostad uppgår till högst 60 000 euro.

Om ett ägarbostadslån beviljas för mer än 300 000 euro och det högsta statsborgensbeloppet 60 000 euro tillämpas, blir borgensprocenten den verkliga procentandelen av ägarbostadslånets belopp.

- Den verkliga procentandelen tillämpas också när man fastställer det vid var tid återstående beloppet av statsborgen i euro.

Om borgensbeloppet i euro inte motsvarar den i skuldebrevet angivna procenten, tillämpas den verkliga procentandelen som beräknas utifrån borgensbeloppet i euro.

### 2.2 Borgensavgift

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

- Statsborgen är avgiftsfri vid BSP-räntestödslån.
- Om bostadsaffären har finansierats med tillfällig finansiering medan BSP-villkoren ännu inte varit uppfyllda, debiteras en avgift för statsgarantin som inte längre återbetalas till låntagaren när den tillfälliga finansieringen ändras till BSP-räntestödslån. Regeln gäller för affärer gjorda fr.o.m. 1.1.2017.
- Borgensavgiften beräknas på statsborgens belopp.

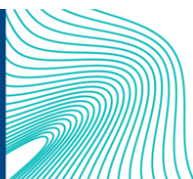
### 2.3 Säkerhet för ägarbostadslån

De aktier eller andelar som berättigar till besittningen av bostaden, eller en inteckning i fastigheten eller annan lika betryggande realsäkerhet ska utgöra den primära säkerheten för ett lån med statsborgen.

- Långgivaren ska säkerställa att den som värderar en bostad som ska utgöra säkerhet för ett kreditavtal är oberoende av kreditbeviljningen och att tillförlitliga, standardbaserade värderingsmetoder tillämpas vid värderingen.

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

- Säkerheten ska gälla med bästa förmånsrätt.



14.2.2023

- En inteckning som ställts som säkerhet för hyresfordran ska ha sämre förmånsrätt.

Säkerheten ska pantsättas med särpantställning, det vill säga att säkerheten ska pantsättas särskilt specificerat med ett lånenummer som säkerhet för ett ägarbostadslån med statsborgen.

Lån med statsborgen ska ha tillräckligt med betryggande säkerhet och säkerhetsunderskott får inte förekomma.

- Om ett säkerhetsunderskott uppkommer för ett lån ska det separeras till ett eget lån utan statsborgen.

Statsborgen kan inte kopplas till ett lån, vars säkerhet är en efterpant.

Det är möjligt att bevilja en efterpant av en säkerhet för ett borgenslån i det skede när så mycket har återbetalats på bostadslånet att säkerhetens värde är tillräckligt för det.

- Då bör man säkerställa att sådana fordringar har sämre förmånsrätt än bostadslånet.

Om det totala beloppet av låntagarens bostadslån är större än borgenslåneandelen, ska intäkterna från försäljningen av den egendom som ställts som säkerhet i första hand användas för att täcka den del av krediten som staten ansvarar för.

- Anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

## 2.4 Byte och överlåtelse av bostad

Ett ägarbostadslån med statsborgen kan överföras till ett nytt objekt, om låntagaren fortsättningsvis använder lånet för att finansiera en bostad som används för eget stadigvarande boende.

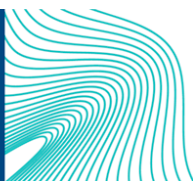
- Låntagaren ska äga minst 50 procent av den nya bostaden.

När en bostad som det finns ett borgenslån för säljs, ska den nya bostaden anskaffas inom en rimlig tid.

- Låntagaren ska avtala om överföring av lånet med penninginstitutet och köpesumman deponeras på penninginstitutets säkerhetskonto under överföringen.

Storleken på ett ägarbostadslån med statsborgen kan vara högst 85 procent av den nya bostadens anskaffningspris. Statsborgen är högst 20 procent av det återstående kapitalet av ägarbostadslånet.

- Kapitalet i det befintliga lånet och garantibeloppet måste förbli detsamma vid överföring till ett nytt objekt.
- Ett nytt lån med statsgaranti kan dock tas ut utöver det befintliga lånet, förutsatt att lånet inte överstiger 85 procent.
- Man bör dock se till att maximibeloppet för borgen inte överskrids.



### 3 Borgensersättning

#### 3.1 Ansökan om ersättning

Statskontoret har en ansökningsblankett för garantiersättning som ombeds att användas när ersättning ansöks. Ansökningsblanketten finns på Statskontorets [webbplats](#). Borgensersättning kan också sökas hos Statskontoret med en fritt formulerad skriftlig ansökan av vilken alla de uppgifter som begärs på ansökningsblanketten ska framgå.

- Ersättning kan sökas när den slutgiltiga förlusten har utretts efter att gäldenären konstaterats vara insolvent och bostaden som utgjort säkerhet har sålts, och det erhållna priset motsvarar inte det belopp av borgenslånet som återstår att betala.
  - Insolvens konstaterar man med ett medellöshetsintyg som utsökningsmyndigheten utfärdar. Insolvensen kan man från fall till fall även konstatera genom anteckning av medellöshet som gäller en annan skuld. Om det förekommer osäkerheter kring konstaterandet av insolvensen ska Statskontoret vid behov utan dröjsmål kontaktas för att kontrollera om insolvensförutsättningarna uppfylls.
  - Insolvens kan också fastställas på grundval av den personliga skuldsanering som gäldenären beviljats. Ett rättsligt bindande beslut som bekräftar betalningsprogrammet måste lämnas till Statskontoret.
  - Om låntagaren har avlidit ska en utredning om dödsboets medellöshet tillställas.
  - Om lånet har två låntagare konstaterar man insolvensen när båda låntagarna har konstaterats vara insolventa.
- Ersättning ska sökas utan dröjsmål när den slutliga förlusten har fastställts.

Statskontoret kan vid behov be sökanden om fler utredningar under behandlingen av borgensersättningen.

Ansökan skickas elektroniskt till Statskontoret via tjänsten Turvaviesti: <https://turvaviesti.valtiokonttori.fi> I Turvaviesti-tjänsten ska du välja Borgensersättning som mottagare. Vi rekommenderar inte att personuppgifter skickas via en okrypterad e-postförbindelse.

Man kan även skicka ansökan per post: Statskontoret, Finansiering, BSP-krediter och borgen, PB 14, 00054 STATSKONTORET.

#### 3.2 Utbetalning av borgensersättningen och lånebeviljarens redovisningsskyldighet

Statskontoret betalar av statens medel en ersättning till lånebeviljaren då den slutliga förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts.

Maximibeloppet av statens ansvar beräknas utifrån det kapital som återstår vid tidpunkten för realisering av säkerheten. Således minskar en betalning på lånet som görs med intäkterna



14.2.2023

från försäljningen av säkerheten, inte det belopp som utgör grunden för beräkningen av maximibeloppet av statens ansvar.

- 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.

Ersättning betalas högst till det sökta beloppet.

Staten svarar endast för de obetalda räntor och dröjsmålsräntor som riktar sig till den kapitalandel som staten ska ersätta.

- Staten ansvarar för räntorna och dröjsmålsräntorna för samma tid och på samma grund som gäldenären.

Statskontoret kan låta bli att betala ersättning eller sänka beloppet av gottgörelsen.

- Ersättningen kan lämnas obetald eller sänkas, om lagen eller de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av lagen eller god banksed inte har iakttagits vid beviljandet eller skötseln av bostadslånet eller vid förvaltningen av säkerheterna för det och om statens intresse har kränkts genom förfarandet.

Långgivaren ska redovisa till staten den andel som motsvarar statsborgen, om lånebeviljaren efter att ersättningen har betalats kan driva in utestående amorteringar och räntor hos låntagaren.

### 3.3

#### Skuldsanering

Om låntagaren ansöker om skuldsanering under statsgarantins giltighetstid ska långgivaren alltid underrätta Statskontoret om att skuldsanering har inletts.

Statskontoret har regressrätt mot låntagaren på grundval av den garantiersättning som betalas av Statskontoret. Statskontorets regressrätt föreligger villkorligt redan innan garantiersättningen har betalats ut till långgivaren. Villkoret för Statskontorets fordran tas bort när garantiersättningen betalas ut till långgivaren och Statskontoret har en regressfordran mot låntagaren.

Om låntagaren ansöker om skuldsanering innan Statskontoret har betalat ut garantiersättningen till långgivaren, ska långgivaren göra likvidatorn för betalningsprogrammet uppmärksam på den statliga garantin för lånet och Statskontorets villkorliga fordran som grundar sig på den.

Om den bostad som är säkerhet för statsborgenslånet har realiserats före skuldsanering, under skuldsanering eller efter att betalningsprogrammet för skuldsaneringen avslutats, kan borgensersättning ansökas enligt de allmänna reglerna.

Om gäldenären behåller den ägarbostad som utgjort säkerhet i skuldsaneringen, kan som fyllnadsborgen utkrävas endast den del av skulden för vilken ingen betalning intjänas enligt betalningsprogrammet.



14.2.2023

### 3.4 Regressrätt

Den borgensersättning som betalats till långgivaren uppbärs av låntagaren. På denna regressfordran uppbärs dröjsmålsränta räknat från dagen för betalning av ersättningen, i enlighet med räntelagen (633/1982).

En anteckning om regressrätten ska göras i låneavtalet.

### 3.5 Slopande av regressfordran

Ersättning som betalas av statliga medel till långgivaren på grundval av en statlig garanti kan på ansökan till Statskontoret slopas för den som inte skäligen kan anses klara av betalningarna på grund av varaktig invaliditet, långvarig arbetslöshet, försörjningsplikt eller någon annan därmed jämförbar orsak.

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

Invaliditet, arbetslöshet eller försörjningsplikt 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 i lagen specificerad eller någon annan därmed jämförbar orsak. Statskontoret fattar beslutet utifrån en helhetsbedömning.

Du kan ansöka om eftergift av regressfordran genom att använda en blankett som finns på Statskontorets hemsida.

## 4 Preskription av borgen

Borgen preskriberas inom tre år efter att huvudskulden har förfallit (Lag om borgen och tredjemanspant (361/1999) 19 §).

Preskriptionen avbryts genom en påminnelse som skickas till borgensmannen.

- Som påminnelse kan betraktas den elektroniska fil som skickas månatligen till Statskontoret.

## 5 Författningar

Lag om statsborgen för ägarbostadslån 204/1996 jämte ändringar

Konsumentskyddslag 38/1978 jämte ändringar

Lag om borgen och tredjemanspant 361/1999 jämte ändringar

Räntelag 633/1982 jämte ändringar

Lag om bostadssparpremier 1634/1992 jämte ändringar

Lag om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad 639/1982 jämte ändringar



## 6 Kontaktuppgifter

Statskontoret  
Finansiering  
BSP-krediter och borgen

PB 14  
00054 STATSKONTORET

- Kundtjänst:

- Telefon 0295 50 2248  
Telefontider kan kontrolleras på vår webbplats.
- E-post: [bsp@statskontoret.fi](mailto:bsp@statskontoret.fi)

