

Statens ansvar enligt fyllnadsborgen för lån som beviljats samfund

1 Tillämpbar lagstiftning

Staten är på basis av flera olika bestämmelser ansvarig gentemot lånebeviljaren för de förluster av kapital och ränta i lån med statsborgen som beror på gäldenärens insolvens. Ansvarsbeloppet begränsas till lånets obetalda amorteringar och räntor som inte kan täckas med de medel som fås av säkerheterna för lånet.

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

Denna anvisning behandlar statsborgen på en allmän nivå. Närmare bestämmelser om lån med statsborgen bör alltid ses över separat i den lag med stöd av vilken lånet har beviljats. Bestämmelserna om statsborgen och borgensersättning kan variera beroende på vilken lag som tillämpas.

Statens ansvar som behandlas i anvisningen gäller lån som beviljats med stöd av följande författningar:

- *lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)*
- *lag om räntestödslån för anskaffande av bostäder (867/1980)*
- *lag om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993)*
- *lag om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008)*
- *lag om räntestöd för byggnadslån för hyresbostäder år 2009 och 2010 i syfte att främja sysselsättningen inom byggbranschen (176/2009)*
- *lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016)*
- *lag om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008)*
- *lag om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag (941/2014)*

Dessutom tillämpas på situationer som anknyter till statsborgen lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) som författning som kompletterar speciallagstiftningen.



2 Beviljande och uppföljning av lånet samt sörjande för säkerheterna

2.1 Lånebeviljarens skyldigheter i allmänhet

För att statens ansvar ska gälla förutsätts att lånebeviljaren sköter lånet som beviljats statsborgen och dess säkerheter enligt tillämpbar lag och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den samt iakttar god banksed.

2.2 Beviljande av lånet

Lånebeviljaren ska vid beviljande av lånet noggrant utreda gäldenärens betalningsförmåga och ta den i beaktande när lånebeslutet fattas. Lån ska inte beviljas en sådan gäldenär som man vet att har betalningsproblem, till exempel betalningsanmärkningar. Vid bedömning av låntagarens betalningsförmåga ska man ta i beaktande hur förskjutna låneamorteringarna är och gäldenärens förmåga att betala låneamorteringarna även i slutet av lånets livscykel i rimlig omfattning med tanke på lånebeviljarens befintliga medel vid tidpunkten för beviljande av lånet. Man ska kontrollera att de uppgifter som gäldenären uppger är riktiga. Lånebeviljaren ska förvara dokument gällande utredningen av beviljandet av kredit.

I skuldebrevet eller låneavtalet ska finnas en anteckning om att Statskontoret kan återkräva den borgenssättning som den betalat till lånebeviljaren samt att av gäldenären ta ut en årlig ränta på borgenssättningen enligt räntesatsen som avses i 4 § 1 mom. i räntelagen.

2.3 Uppföljning av lånet

Lånebeviljaren ska följa upp lånet som beviljats statsborgen enligt tillämpbar lag och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den samt med iakttagande av god banksed.

Lånebeviljaren ska reagera på gäldenärens betalningsstörningar rätttidigt och alltid underrätta Statskontoret om dröjsmål med betalningen i enlighet med dess föreskrift Elektronisk dataöverföring av låneuppgifter för hyresbostads- och bostadsrättshuslån till Statskontoret. Indrivningen av lånet ska skötas rätttidigt på ett ansvarsfullt sätt.

Avgiften för räntetak får inte läggas till lånets marginal eller lånets kapital och så kallade räntekorridorer är inte tillåtna.

Den som beviljar lån med statsborgen kan bytas ut och amorteringsplanen, räntan och andra lånevillkor kan ändras under lånetiden såvida Statskontoret godkänner ändringen. I fråga om så kallade korta räntestödslån¹ är det emellertid Centralen för statligt stött bostadsbyggande (Varke) som fattar

¹ Lån som beviljats med stöd av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus



30.1.2025

beslutet. Ändringar i lånevillkoren och säkerheterna som Statskontoret godkänner ska ansökas om skriftligen med en fritt formulerad ansökan hos Statskontoret.

2.4 Säkerhet

2.4.1 Lånebeviljarens skyldighet att sörja för säkerheten

Lånebeviljaren ska sörja för säkerheten och att dess värde bevaras. I de låne- och säkerhetsvillkor som tillämpas ska finnas en bestämmelse som föreskriver att gäldenären eller pantgivaren är skyldig att se till att egendomen som utgör säkerhet är tillräckligt försäkrad. Lånebeviljaren är skyldig att med hjälp av tillgänglig information övervaka att egendomen som utgör säkerhet hela tiden är försäkrad, till exempel med en försäkring för byggarbeten under byggarbetet och senare med en fullvärdesförsäkring.

Om skada sker ska lånebeviljaren för sin del se till säkerheten så att skadeföljderna kan minimeras. Lånebeviljaren ska övervaka att den försäkringsersättning som betalas i fall att egendomen som utgör säkerhet skadas betalas till säkerhetsinnehavaren.

2.4.2 Ändring av säkerhet under lånetiden

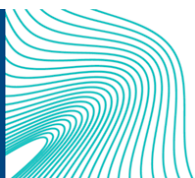
En säkerhet för lån som beviljats statsborgen kan bytas ut under lånetiden om Statskontoret godkänner den nya säkerheten. Godkännande av en ändring av säkerheten söks hos Statskontoret med en skriftlig, fritt formulerad ansökan enligt [Statskontorets anvisningar](#).

En ändring av säkerheten får inte öka kreditförlustrisken för staten.

2.4.3 Realisering av säkerheter

Säkerheten ska realiseras utan dröjsmål när det finns en grund för det på grund av gäldenärens dröjsmål med betalningen. Lånebeviljaren kan genom talan kräva en betalning av gäldenären, en eventuell borgensman och/eller egendomen som utgör säkerhet, utmätning och försäljning av egendomen som utgör säkerhet enligt utsökningsbalken och försätta gäldenären i konkurs utan att först höra Statskontoret i frågan. Statskontoret ska dock omedelbart underrättas när ärendet har inletts för utsökning eller i en domstol. Lånebeviljaren ska övervaka fordran och dess förmånsrätt noggrant.

Lånebeviljaren är enligt tillämplig lag skyldig att övervaka statens intressen och iaktta Statskontorets föreskrifter när egendom som utgör säkerhet för räntestödslånet realiseras vid exekutiv auktion eller konkursförfarande. Ett ackord eller annat motsvarande arrangemang eller frivillig realisering av egendomen som utgör säkerhet som äventyrar återkravet av lånet får genomföras endast med samtycke av Statskontoret.



30.1.2025

Till begäran om samtycke ska fogas värderingsinstrument som upprättats över egendomen, om sådana har upprättats, samt annan nödvändig utredning om försäljningsåtgärderna.

Anmälningar och begäran gällande realisering av säkerheter skickas per e-post till korkotuki(at)valtiokonttori.fi.

3 Betalning av borgensersättning enligt statens fyllnadsborgen

3.1 Förutsättningar för betalning av borgensersättning

3.1.1 Statens slutliga ansvar

Staten ansvarar för en lånebeviljares förluster av kapital och ränta på lån med statsborgen när förlusterna beror på gäldenärens insolvens, till den del de medel som fås av säkerheterna för lånet inte täcker de obetalda amorteringarna och räntorna på lånet.

3.1.2 Försäljning av säkerheter

Egendomen som utgör säkerhet ska säljas innan borgensersättningen betalas.

Försäljning av egendom som utgör säkerhet krävs dock inte om gäldenären får bevara egendomen som utgör säkerhet i ett saneringsförfarande som avses i lagen om företagssanering.

3.1.3 Insolvens

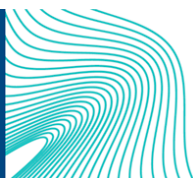
Huruvida gäldenären är insolvent fastställs på basis av en separat utredning efter att säkerheten sålts. Insolvens kan bero på medellöshet på grund av konkurs eller utsökning, minskning av fordringarna i ett företagssaneringsförfarande eller på annan motsvarande grund där det i varje enskilt fall konstateras att gäldenären är insolvent.

3.1.4 Konstaterande av förlust

Statens ansvar realiserar när den förlusten har utretts efter att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har fastställts och egendomen som utgör säkerhet sålts. En del av de tillämpbara bestämmelserna förutsätter att förlusten är slutlig, så det är alltid skäl att granska tillämpbara bestämmelser om förlusten.

I en konkurssituation kan borgensersättning betalas om egendomen som utgör säkerhet för lånet har sålts och gäldenären har försatts i konkurs. Om det krävs att förlusten är slutlig ska konkursen vara avslutad.

Om saneringsförfarande inleds för gäldenären kan borgensersättningen betalas på basis av ett fastställt betalningsprogram. Betalningsprogrammet



30.1.2025

behöver inte ha vunnit laga kraft. I detta fall uppgår ersättningen till det belopp med vilket skulden har skurits ned i saneringsprogrammet. Egendomen som utgör säkerhet ska vara såld innan ersättningen betalas, såvida gäldenären inte får behålla egendomen som utgör säkerhet i saneringsförfarandet.

En förlust som beror på gäldenärens insolvens kan fastställas även på basis av medellöshetshinder i samband med en utsökning. I detta fall ska man till Statskontoret lämna in ett intyg över medellöshetshindret samt den senaste utredningen gällande gäldenären.

I enskilda fall är det även möjligt att konstatera förlust på andra motsvarande grunder enligt prövning av det enskilda fallet.

3.1.5 Minskning av borgensersättningens belopp eller inställande av betalning

Man kan låta bli att betala en borgensersättning eller dess belopp kan minskas om tillämpbara lagar eller bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av dessa eller god banksed inte iakttagits vid beviljandet eller uppföljningen av lånet eller vid sörjandet för säkerheten.

När det gäller ändringar av lånevillkoren bör man observera att om det görs större än ringa ändringar i lånevillkoren under lånetiden utan att man erhållit samtycke av Statskontoret eller Centralen för statligt stött bostadsbyggande (Varke), kan borgensersättningens belopp minskas eller betalningen av det inställas.

3.1.6 Dröjsmålsränta

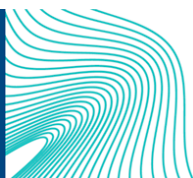
I tillämpbar lagstiftning kan det finnas begränsningar som gäller betalning av dröjsmålsränta som ingår i borgensersättningen.

Om skyldigheten att ersätta dröjsmålsränta är begränsad i tillämpbar lagstiftning, kan i borgensersättningen ingå dröjsmålsränta högst enligt 4 § 1 mom. i räntelagen tills lånebeviljaren får betalning för sina fordringar. Staten betalar således dröjsmålsränta enligt kreditavtalet till det datum då villkoren för ansökan om borgensersättning uppfylls och dröjsmålsränta enligt räntelagen från det att ansökan om borgensersättning har anhängiggjorts vid Statskontoret till det datum då ersättningen betalas. Bestämmelsen gäller endast lån som godkänts den 1 september 2023 och därefter.

3.2 Utbetalning av ersättningen och lånebeviljarens redovisningsskyldighet

Statskontoret betalar på ansökan utan oskälig fördröjning en borgensersättning till lånebeviljaren då den förlusten har klarlagts efter det att gäldenärens och en eventuell annan borgensmans insolvens har konstaterats och den egendom som utgör säkerhet har sålts.

Om lånebeviljaren får obetalda amorteringar och räntor av gäldenären genom indrivning efter att borgensersättningen betalats, ska lånebeviljaren redovisa



30.1.2025

VK/1433/2025

dessa för Statskontoret. Lånebeviljaren ska till Statskontoret redovisa även prestationer som erhållits som efterredovisning efter att konkursen avslutats samt andra prestationer som leder till att lånebeviljarens förlust minskar.

4 Kontaktuppgifter

Statskontoret
Lån och borgen
Samfundsfinansiering
PB 14
00054 STATSKONTORET

E-post: [korkotuki\(at\)valtiokonttori.fi](mailto:korkotuki(at)valtiokonttori.fi) www.statskontoret.fi

