

Anvisning för bostadssparlån (BSP)

Denna anvisning ersätter anvisningen VK ASP 01/2021.

Innehåll

1	Bostadssparavtal (BSP-avtal).....	1
1.1	Allmänt om BSP-avtalet	1
1.2	Bostadsspardeponent.....	1
1.3	Allmänna avtalsvillkor	1
1.3.1	Egen sparandel	1
1.3.2	Räntan på BSP-kontot	2
1.4	Minderåriga BSP-sparare	3
1.5	Överföring av BSP-konto	3
1.5.1	Allmänna förutsättningar.....	3
1.5.2	Skyldigheter som gäller penninginstitut.....	3
1.6	Anslutning till BSP-avtalet	4
1.7	Delning av BSP-konto.....	4
1.8	Avslutande av BSP-sparande/avslutande av kontot och inledande av nytt sparande	4
2	Krav som ställs på BSP-bostäder.....	5
2.1	Allmänna förutsättningar	5
2.2	Byggobjekt	6
2.2.1	Byggande av egnahemshus med BSP-lån.....	6
2.2.2	Anskaffning av RS-objekt med BSP-lån.....	6
3	BSP-lån.....	6
3.1	Villkor för BSP-räntestödslån	6
3.1.1	Det maximala beloppet för BSP-lån.....	7
3.2	Köp av gemensam bostad.....	7
3.2.1	Belopp på förhöjt lån	7
3.2.2	Gemensamt lån.....	7
3.2.3	Separata lån.....	8
3.3	Tillfällig finansiering	10



31.3.2023

3.4	Räntestöd.....	10
3.4.1	Betalning av räntestöd.....	10
3.4.2	Räntestödets upphörande och överföring av lån.....	11
4	BSP-finansiering och statsborgen.....	11
4.1	BSP-lån med statsborgen.....	11
4.2	Statsborgen vid tillfällig finansiering	12
5	Köpesumma och köpslut.....	12
6	Specialvillkor för BSP-bostaden	14
7	Författningar.....	14
8	Kontaktuppgifter	14



1 Bostadssparavtal (BSP-avtal)

1.1 Allmänt om BSP-avtalet

Bostadssparavtalet är ett skriftligt avtal mellan BSP-deponenten och penninginstitutet, i vilket bostadsspardeponenten förbinder sig att göra depositioner på BSP-kontot för att köpa den första egna bostaden och i vilket penninginstitutet och BSP-deponenten avtalar om ett bostadslån. I avtalet ska dessutom avtalas om BSP-sparkonto, deponeringsvillkor och betalning av tilläggsränta.

1.2 Bostadsspardeponent

Ett BSP-konto kan öppnas av en person som är 18–44 år.

Kontot kan också öppnas av en person som fyllt 15 år och då ingås avtalet med penninginstitutet av den blivande BSP-spararen tillsammans med sin vårdnadshavare.

En person som tidigare har ägt en bostad kan inte bli BSP-sparare.

- Om en person vederlagsfritt har fått, dvs. i arv eller som gåva, en kvotdel av en bostad i sin ägo, anses personen inte ha ägt en bostad. Om en person vederlagsfritt har fått en ägarandel på 100 % av en bostad, kan personen inte längre öppna ett BSP-konto.
- Om en person vederlagsfritt får 100 % av en bostad efter att han eller hon har börjat spara, är personen fortfarande berättigad till BSP-lån.
- Ovan nämnda begränsningar gäller även en bostad som ägs utomlands.

Ett BSP-konto kan också öppnas av en utländsk person (finsk personbeteckning krävs), ifall personen tänker köpa en stadigvarande bostad i Finland.

BSP-spararen förbinder sig att göra depositioner på BSP-kontot för att köpa sin första egna ägarbostad.

1.3 Allmänna avtalsvillkor

1.3.1 Egen sparandel

Den egna sparandelen ska vara minst 10 % av bostadens anskaffningspris.

- Sparmålet är 10 % av bostadens (eller en del av bostadens) anskaffningspris eller kostnadsberäkning.
- Till den egna sparandelen på 10 % kan man förutom depositionerna på BSP-kontot även räkna räntan och tilläggsräntan på depositionerna (konto som öppnats 1.1.1993 eller senare).
- Också medel på andra egna konton kan beaktas i den egna sparandelen på 10 %.



31.3.2023

BSP-räntestödslånets maximibelopp beräknas utifrån de godkända depositionerna på BSP-kontot (besparingar *9).

Godkända depositioner ska göras under minst åtta (8) kalenderkvartal. Depositioner behöver dock inte göras under på varandra följande kvartal, utan det kan också förekomma pauser i sparandet. Det belopp som sparas ska uppgå till 150–4.500 €/ kvartal. Depositioner gjorda före 1.4.2023 kan uppgå till max. 3.000 euro per kvartal.

Om mer än 10 % av bostadens anskaffningspris har sparats på kontot, avtalar penninginstitutet och kunden om hur den överstigande andelen ska användas.

BSP-räntestödslånet kan vara högst 90 % av bostadens anskaffningspris.

1.3.2 Räntan på BSP-kontot

I BSP-avtalet avtalar parterna om den skattefria årliga räntan på 1 % och om en tilläggsränta på 2–4 % som penninginstitutet betalar.

Enligt Skatteförvaltningens anvisningar är den årliga räntan på BSP-kontot helt skattefri. Skattefriheten gäller också situationer där hela depositionen inte används för finansiering av anskaffningen av bostad (Skatteförvaltningen / Beskattningsavdelningen / 30.10.2019).

Förutsättningar för betalning av tilläggsränta:

- Tilläggsräntan betalas från och med det år då sparandet inleds och därefter högst för de fem följande kalenderåren.
- Om BSP-spararen är 15–17 år, kan penninginstitutet och spararen avtala om att betalningstiden för tilläggsräntan börjar antingen när sparandet börjar eller när spararen fyller 18 år.
- Om BSP-spararen väljer att betalningstiden för tilläggsräntan börjar när kunden fyller 18 år, betalas tilläggsräntan på det kapital som kunden sparat som 15–17-åring och dessutom på de belopp som sparas därefter.
- Tilläggsräntan betalas efter att BSP-spararen har uppfyllt villkoren i BSP-avtalet och köpebrevet för bostaden har upprättats eller byggnadstillsynsmyndigheten har förrättat slutsyn som gäller godkännande av den bostad som spararen byggt eller låtit bygga.
- Tilläggsräntan betalas också i situationer där BSP-spararen inte tar ett BSP-lån, utan ett vanligt bostadslån, om villkoren för BSP-kontot uppfylls. Tilläggsräntan betalas också om BSP-spararen tar ett gemensamt vanligt bostadslån med en annan person. I en situation där spararen inte tar bostadslån för köp av första bostad betalas ingen tilläggsränta.
- Om alla medel används för att betala bostadens köpesumma, betalas en skattefri tilläggsränta på hela depositionen (Obs! I BSP-avtalet kan man ha avtalat om annat).



1.4 Minderåriga BSP-sparare

En person som har fyllt 15 år, men är under 18 år, kan också bli BSP-sparare.

- Detta förutsätter att parterna i bostadssparavtalet avtalar om att depositionerna består av sådana medel som förvärvats genom eget arbete som avses i 25 § i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999).

När det gäller ett BSP-konto avses med medel som erhållits genom eget arbete till exempel:

- löneinkomst från förvärvsarbete;
- vecko- och månadspengar som betalas till BSP-spararens lönekonto och som erhållits i ersättning för arbete; pengarna får inte vara av gåvokaraktär;
- stipendier som erhålls till exempel i skolan.

Som medel som erhållits genom eget arbete räknas inte till exempel familjepension, arv, barnbidrag eller studiestöd.

Man kan inte överföra pengar som man fått i gåva från till exempel föräldrar, far- och morföräldrar eller andra personer till ett skattefritt BSP-konto som är i en minderårigs namn, så att den minderåriga inte själv nödvändigtvis alls behöver spara.

1.5 Överföring av BSP-konto

1.5.1 Allmänna förutsättningar

BSP-kontot kan överföras från ett penninginstitut till ett annat under depositionstiden. BSP-spararen avtalar om överföringen med det penninginstitut till vilket BSP-kontot överförs. Kontot kan överföras i vilket skede som helst innan lånet tas.

BSP-kontot ska vara överfört till det nya penninginstitutet vid tidpunkten för köp.

Sparandet anses fortsätta utan avbrott oberoende av överföringen av kontot.

1.5.2 Skyldigheter som gäller penninginstitut

När BSP-kontot överförs ska det tidigare penninginstitutet förmedla kontots historikuppgifter till det mottagande penninginstitutet.

BSP-kontot ska överföras till det penninginstitut som beviljar lånet och som ser till att uppgifterna förmedlas till Statskontoret.

Det penninginstitut som beviljar BSP-lånet betalar en tilläggsränta på de medel som influtit på kontot.



1.6 Anslutning till BSP-avtalet

Till BSP-avtalet kan anslutas en samdeponent efter att kontot öppnats.

- En ny person som uppfyller kraven på en BSP-sparare kan innan den sista depositionen görs ansluta sig till BSP-avtalet.
- En äkta make eller maka kan anslutas till kontot, även om han eller hon har fyllt 45 år. Detsamma gäller också andra som lever i ett parförhållande, om de har eller har haft ett gemensamt barn eller tidigare varit gifta med varandra eller ingått registrerat partnerskap. En annan samdeponent ska uppfylla åldersvillkoret.
- Efter anslutningen ska minst en gemensam godkänd deposition (150–4.500 €) göras på kontot under ett kvartal.

1.7 Delning av BSP-konto

Ett BSP-konto kan delas i hälften mellan spararna så att båda fortsätter att spara på sina egna konton.

- I samband med delningen kan depositionerna per kvartal ligga under den nedre gränsen om 150 €.
- Båda kan avtala om nya mål och fortsätta att BSP-spara på var sitt håll.
- Om en samdeponent över 44 år har tidigare anslutits till BSP-kontot kan denne inte ensam fortsätta att BSP-spara.

En samdeponent kan också tas bort som BSP-deponent, varvid kontot kvarstår i sin helhet hos den återstående BSP-spararen.

1.8 Avslutande av BSP-sparande/avslutande av kontot och inledande av nytt sparande

Deponenten kan sluta att spara på BSP-kontot och lyfta medlen för annat ändamål än för att köpa en första bostad. I så fall får deponenten inte de skattefria räntorna i anslutning till BSP-kontot.

BSP-kontot kan öppnas igen. Då ska BSP-spararen ingå ett nytt BSP-avtal med penninginstitutet. BSP-sparandet börjar från början, dvs. på kontot ska göras minst åtta kvartalsdepositioner på 150 – 4.500 € innan lånet lyfts. Dessutom ska åldersvillkoret uppfyllas och spararen ska fortfarande vara köpare av första bostad.



2 Krav som ställs på BSP-bostäder

2.1 Allmänna förutsättningar

Den bostad som förvärvas med hjälp av ett BSP-avtal ska vara belägen i Finland.

Bostaden ska användas för eget boende efter köpet.

Bostaden som köps kan vara en aktielägenhet, ett egnahemshus eller ett egnahemshus som skall 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

Med hjälp av BSP-avtalet ska deponenten köpa minst 50 % av bostadsaktierna eller 50 % av ett egnahemshus.

- BSP-spararens ägarandel ska vara minst 50 % och köpeobjektet ska vara minst 50 % av bostadsaktierna, andelarna eller egnahemshuset.
- Till den bostad som köps, kan en parkeringsplats som används i samband med bostaden anskaffas, när den köps samtidigt med bostadsaktien. Med ett BSP-räntestödslån kan max en parkeringsplats köpas per låntagare.
- Bolagslåneandelen kan vara en del av köpesumman, om den är graderad och fastställd för varje bostad och betalas bort så fort som möjligt.
- Bostaden som köps ska lämpa sig för stadigvarande boende, alltså kan man inte köpa en fritidsbostad med hjälp av BSP-avtalet.

Deponenten kan köpa en delägarbostad, om han eller hon därefter äger minst 50 % av aktierna och om köpobjektet är minst 50 % av bostadsaktierna eller andelarna.

BSP-finansiering kan inte användas för en bostadsrättsbostad.

Om man med BSP-räntestödslånet köper en bostad som är uthyrd vid köptillfället, ska bostaden tas i eget bruk utan dröjsmål från köpet och låntagaren ska inleda hyresgästens uppsägningsåtgärder omedelbart efter köpet.

BSP-bostaden kan också vara en bostad där BSP-spararen faktiskt redan bor före köpet.

Den resterande andelen av en bostad som deponenten tidigare delvis fått som arv eller gåva kan inlösas av dödsboet (minst 50 %).



31.3.2023

2.2 Byggobjekt

2.2.1 Byggande av egnahemshus med BSP-lån

Med hjälp av BSP-lånet kan man också bygga ett egnahemshus.

- Tomtens inköpspris kan beaktas i BSP-finansieringen, om tomten ingår i kostnadsberäkningen och byggandet inleds utan dröjsmål från tomtköpet.
- Enbart en tomt är inte en första bostad enligt lagen.

2.2.2 Anskaffning av RS-objekt med BSP-lån

Med BSP-lånet kan man också skaffa ett RS-objekt som är under byggnad.

Fasta tilläggs- 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.

- Penninginstitutet ska dokumentera ändringsarbetena på ett tillförlitligt sätt.
- Dokumenten ska bifogas köpebrevet.

3 BSP-lån

3.1 Villkor för BSP-räntestödslån

Ett BSP-räntestödslån kan beviljas endast utifrån ett BSP-avtal. Endast personer som innehar ett BSP-konto kan få ett BSP-lån. BSP-lånebeloppet kan inte delas upp i flera lån, eftersom en person endast kan ha ett BSP-räntestödslån.

Lånetiden kan vara högst 25 år.

Låneamorteringarna kan förfalla varje månad och det är möjligt att besluta om amorteringsdagen.

- Rekommendationen är ett lån med jämna amorteringar eller annuitetslån.

Ett bolagslån kan tas som en del av BSP-finansieringen, under förutsättning att det betalas bort så fort som möjligt. Bolagslåneandelen ska vara graderad och fastställd för varje bostad.

I BSP-lån kan som referensränta användas referensräntor som allmänt används för bostadslån, till exempel euriborränta eller fast ränta. I BSP-lån kan man inte använda ränteskydd såsom till exempel räntetak eller ränterör.

Räntan på BSP-räntestödslånet ska vara lägre än räntan på andra motsvarande lån för första bostad som penninginstitut beviljar.

Under räntestöd tiden får högst två (2) år vara amorteringsfria.



3.1.1 Det maximala beloppet för BSP-lån

Det maximala lånebeloppet för BSP-lån är 90 % (inkluderar BSP-räntestödslån och ett eventuellt tilläggs lån) av bostadens köpesumma eller av kostnadsberäkningen.

- Det områdesvisa beloppet på BSP-räntestödslånet gäller per bostad.

Helsingfors	215.000 €
Esbo, Grankulla, Vanda	160.000 €
Tammerfors, Abo	140.000 €
Övriga kommuner	120.000 €

Räntestödslånets belopp beräknas enligt följande: besparingar *9.

- När räntestödslånet beräknas ska man beakta de godkända depositionerna på kontot, grundräntan på 1 % samt tilläggsräntan på depositionen.

Mer information om det maximala lånebeloppet för två BSP-sparare finns i avsnitt 3.2.

3.2 Köp av gemensam bostad

3.2.1 Belopp på förhöjt lån

BSP-räntestödslån kan beviljas per bostad till ett belopp som är högst 50 % större än maximibeloppet per kommun, om två BSP-sparare tillsammans skaffar en bostad antingen utgående från ett gemensamt BSP-avtal eller utifrån separata avtal.

Vid beräkningen av det förhöjda maximilånebeloppet beaktas de sammanlagda besparingarna på BSP-kontona.

3.2.2 Gemensamt lån

En gemensam bostad kan skaffas med ett gemensamt lån, varvid BSP-spararna ingår ett gemensamt låneavtal med penninginstitutet.

- Om BSP-spararna har haft ett gemensamt BSP-konto och de tar ett gemensamt BSP-räntestödslån, beräknas lånets maximibelopp på basis av BSP-kontots besparingar (kontobesparingarna multiplicerade med 9).
 - Då beräknas BSP-räntestödslånets belopp enligt det normala beräkningssättet med beaktande av att lånets maximibelopp kan vara 50 % högre än maximibeloppet per kommun.
- Om BSP-spararna har haft två separata BSP-konton och tar ett gemensamt lån för anskaffningen av en bostad, kan den sammanräknade sparsumman för två BSP-konton användas vid beräkningen av BSP-räntestödslånets eventuella maximibelopp (besparingarna på båda kontona multiplicerade med 9).



31.3.2023

- Då beaktas sammanlagt högst 4.500 €/kvartal av kontodepositionerna.
- Bara godkända depositioner beaktas när BSP-räntestödslånet beräknas.
- Båda BSP-spararna ska ha sparat minst åtta kvartal.
- Alla depositioner kan dock beaktas i den egna sparandelen på 10 % (medel som överstiger 4.500 €/kvartal är så kallade övriga egna medel).

Beräkningsexempel på en situation där två BSP-sparare med separata BSP-konton skaffar en gemensam bostad med ett gemensamt lån. Bostaden som ska skaffas finns i Malax, där maximibeloppet för BSP-räntestödslånet är 120.000 € och bostadens köpesumma är 200.000 €.

Exempel 1:

- BSP-konto 1: 8.000 €.
- BSP-konto 2: 12.000 €.
- Båda uppfyller villkoret för åtta kvartal.
- Två BSP-sparare, alltså kan lånets maximibelopp med en förhöjning på 50 % vara högst 180.000 €.
- Då beräknas lånets maximibelopp $9 \times 20.000 \text{ €}$ (BSP-besparingarna sammanlagt) = 180.000 € BSP-räntestödslån.

Exempel 2:

- BSP-konto 1: 8.000 €.
- BSP-konto 2: 8.000 € och 4.000 € på andra egna konton.
- Båda uppfyller villkoret för åtta kvartal.
- Två BSP-sparare, alltså kan lånets maximibelopp med en förhöjning på 50 % vara högst 180.000 €.
- Då beräknas $9 \times 16.000 \text{ €}$ (BSP-besparingarna sammanlagt) = 144.000 € BSP-räntestödslån + 36.000 € BSP-tilläggs lån.

3.2.3 Separata lån

En gemensam bostad kan också köpas med separata lån, varvid båda BSP-spararna ingår ett separat låneavtal med penninginstitutet.

Om två BSP-sparare skaffar en gemensam bostad med två separata BSP-räntestödslån, beräknas det maximala lånebeloppet som baserar sig på båda BSP-kontona separat för vardera sparsumman. Av de sammanräknade depositionerna tas i beaktande totalt max. 4.500 €/kvartal. De övriga besparingarna är övriga egna medel. Båda bostadsspararna ska ha egna besparingar på 10 % av anskaffningspriset för sin egen andel och båda BSP-



31.3.2023

spararna ska ha sparat i minst åtta kvartal. Alla depositionerna (även de som överstiger 4.500 € per kvartal) kan dock tas i beaktande i den egna sparandelen på 10%.

Om BSP-samdeponenterna vill ha separata lån ska BSP-kontot delas innan BSP-lånet tas.

Beräkningsexempel på en situation där två BSP-sparare med separata BSP-konton skaffar en gemensam bostad med separata lån. Bostaden som ska skaffas finns i Malax, där maximibeloppet för BSP-räntestödslånet är 120.000 € och bostadens köpesumma är 200.000 €.

Exempel 1:

- BSP-konto 1: 10.000 €.
- BSP-konto 2: 10.000 €.
- Båda har en egen sparandel på 10 % sparad och båda uppfyller förutsättningen för åtta kvartal.
- Två BSP-sparare, alltså kan lånets maximibelopp med en förhöjning på 50 % vara högst 180.000 €.
- Då är beräkningen enligt följande:
 - $9 \times 10.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$ BSP-räntestödslån.
 - $9 \times 10.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$ BSP-räntestödslån.
 - Sammanlagt har de BSP-räntestödslån på 180.000 €.

Exempel 2:

- BSP-konto 1: 10.000 €.
- BSP-konto 2: 8.000 € och 2.000 € på andra egna konton.
- Båda har en egen sparandel på 10 % sparad och båda uppfyller förutsättningen för åtta kvartal.
- Två BSP-sparare, alltså kan lånets maximibelopp med en förhöjning på 50 % vara högst 180.000 €.
- Då är beräkningen enligt följande:
 - $9 \times 10.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$ BSP-räntestödslån.
 - $9 \times 8.000 \text{ €} = 72.000 \text{ €}$ BSP-räntestödslån och resten BSP-tilläggs lån.
 - Sammanlagt har de ett BSP-räntestödslån på 162.000 € (+ den ena har tilläggs lån).



3.3 Tillfällig finansiering

Tillfällig finansiering kan beviljas i en situation där man skaffar en första bostad, men villkoren för BSP-lån ännu inte uppfylls. Till exempel har man ännu inte sparat åtta kvartal eller så är den egna sparandelen på 10 % ännu inte uppnådd. Då kan tillfällig finansiering beviljas som ett vanligt bostadslån, som senare omvandlas till BSP-räntestödslån om villkoren uppfylls.

BSP-sparandet fortsätter tills den egna sparandelen har sparats ihop. BSP-spararen och penninginstitutet gör upp en sparplan, enligt vilken BSP-sparandet fortsätter.

BSP-spararen kan inte använda tillfällig finansiering, ifall villkoren för att få BSP-räntestödslån uppfylls när BSP-spararen köper sin första bostad. I så fall ska BSP-spararen ta ett BSP-räntestödslån och eventuell statsborgen genast när han eller hon köper sin första bostad.

Om två BSP-sparare tar ett gemensamt BSP-räntestödslån ska villkoren för BSP-kontot uppfyllas för båda BSP-spararnas del innan det tillfälliga lånet omvandlas till BSP-räntestödslån.

Ett bostadsköp kan göras eller byggandet inledas med tillfällig finansiering, då minst hälften av depositionerna enligt avtalet har sparats (minst fyra kvartal).

- Om köpet görs eller byggandet inleds innan hälften av depositionerna enligt BSP-avtalet har deponerats, hävs BSP-avtalet.

Köpesumman för bostaden eller byggandet av bostaden finansieras med tillfällig finansiering som avtalas med penninginstitutet och som ska vara lån som beviljats av penninginstitutet.

- När den tillfälliga finansieringen avtalas ska parterna avtala skriftligen om den slutgiltiga BSP-finansieringen och om eventuell användning av statsborgen.

Den tillfälliga finansieringen ska ändras till ett BSP-räntestödslån omedelbart efter att förutsättningarna för att lyfta ett BSP-räntestödslån uppfylls. När BSP-villkoren uppfylls betalas den tillfälliga finansieringen bort så att medlen på BSP-kontot används först, därefter är det möjligt att använda övriga egna medel och slutligen lyfts ett lån.

Om statsborgen ingår i den tillfälliga finansieringen, se punkt 4.2.

3.4 Räntestöd

3.4.1 Betalning av räntestöd

Räntestöd betalas för de första tio åren efter att lånet lyftes för första gången.

- Räntestödet är 70 % av den del av den årliga räntan för räntestödslånet som överstiger 3,8 %.



- Räntestödet betalas till penninginstitutet två gånger per år (31.5 och 30.11).

3.4.2 Räntestödets upphörande och överföring av lån

Räntestödet upphör om bostaden säljs eller lånet återbetalas. Om en kvotdel av bostaden säljs, ska BSP-räntestödslånet amorteras i motsvarande grad.

BSP-räntestödslånet kan överföras till ett nytt objekt, om låntagaren fortsättningsvis använder räntestödslånet för att finansiera en bostad som är i eget stadigvarande bruk.

- Låntagaren ska avtala om överföring av lånet med penninginstitutet och köpesumman deponeras på penninginstitutets säkerhetskonto under överföringen.
- BSP-räntestödslån kan enligt den maximala belåningsgrad som Finansinspektionen fastställt utgöra högst 85 % av det nya objektets anskaffningspris.
- Låntagaren ska äga minst 50 % av följande bostad.

Om köpet av den första bostaden hävs av en orsak som inte beror på BSP-spararen, kan det återstående lånebeloppet överföras till en ny bostad när belåningen är högst 90 % av köpesumman för det objekt som köps.

Om den nya bostaden som ska anskaffas finns i en kommun där det kommunvisa maximibeloppet för BSP-räntestödslånet är lägre än i den föregående kommunen, ska BSP-räntestödslånet sänkas så att det motsvarar det nya kommunvisa maximibeloppet.

4 BSP-finansiering och statsborgen

4.1 BSP-lån med statsborgen

I BSP-finansieringen kan ingå så kallad förhöjd statsborgen. Ett lån med statsborgen kan uppgå till högst 90 % av anskaffningspriset. Statsborgen fördelas på BSP-räntestödslånet och det så kallade BSP-tilläggslånet. Statsborgen täcker högst 25 % av lånebeloppet i båda lånen.

Statsborgen är avgiftsfri för BSP-räntestödslånet.

För BSP-tilläggslånet betalar låntagaren en borgensavgift.

Objektsspecifika borgen är högst 60.000 €.

Om BSP-räntestödslånet med statsborgen överförs till ett nytt objekt, kan borgenslånet uppgå till högst 85 % av bostadens anskaffningspris och statsborgen kan täcka högst 20 % av lånebeloppet.



31.3.2023

- BSP-räntestödslånet kan överföras som sådant, om bostadens anskaffningspris tillåter detta och den eventuella differensen kan täckas av ett tilläggs lån.
- Exempel:
 - Anskaffningspris 150.000 €
 - I kraft varande BSP-räntestödslån 85.000 €, varav 21.250 € borgen (25 %).
 - Sammanlagt kan 85 % av borgenslånet riktas till det nya objektet, dvs. 127.500 €, varav borgen kan vara högst 20 %, dvs. 25.500 €.
 - Det befintliga BSP-räntestödslånet överförs som sådant, och då kan det nya borgenslånet uppgå till 42.500 € (127.500 €–85.000 €) och av detta täcker borgen 4.250 € (25.500 €–21.250 €).
 - För BSP-tilläggs lånet betalar låntagaren en borgensavgift.

4.2 Statsborgen vid tillfällig finansiering

Det är möjligt att använda statsborgen redan för den tillfälliga finansieringen.

Statsborgen kan uppgå till högst 85 % av köpesumman, varav den maximala borgensmängden är 20 %.

Statsborgens maximala tid på 25 år börjar från och med den tidpunkt då den tillfälliga finansieringen lyfts för första gången.

Mer information om statsborgen vid tillfällig finansiering och amorteringsfrihet för statsborgen finns i anvisningen om statsborgen för ägarbostadslån.

Borgensprovision för statsborgen för tillfällig finansiering betalas inte tillbaka till kunden, när den tillfälliga finansieringen byts ut mot ett BSP-lån. Borgensprovisionen betalas inte tillbaka om bostadsköpet har gjorts 1.1.2017 eller senare.

5 Köpesumma och köpslut

Avtal om användningen av BSP-finansiering ska ingås innan affären genomförs. Tidpunkten för köpslutet enligt BSP-finansieringen är tidpunkten för undertecknandet av ett bindande köpbrev, även om köpet görs i delar.

- BSP-villkoren ska vara uppfyllda när köpbrevet undertecknas för första gången.
- Det är möjligt att få statsborgen endast i samband med köpslutet.



31.3.2023

Köpesumman betalas alltid först av medlen på BSP-kontot, därefter är det möjligt att använda övriga egna medel och slutligen lån.

- Köpesumman för RS- och nya objekt betalas också först med medlen på BSP-kontot.
- Undantag:
 1. **tillfällig finansiering**, då köpesumman betalas med ett lån från ett penninginstitut.
 2. vid köp av en bostad i ett bostadsaktiebolag vars bolagsordning innehåller en **inlösenklausul** kan den del av köpesumman som betalas i samband med köpet betalas med andra egna medel och/eller något annat tillfälligt lån från ett penninginstitut.
 - Vid köpslutstidpunkten ska dock den slutgiltiga BSP-finansieringen och eventuell användning av statsborgen vara avtalade.
 - Tilläggsräntan räknas fram till den tidpunkt då BSP-lånets storlek avtalas.
 - När det är klart att inlösningsrätten inte har utnyttjats används BSP-kontots medel för betalning av köpesumman, eventuell tillfällig finansiering återbetalas och BSP-lånet lyfts.
 - Om andra egna medel har använts för betalning av köpesumman kan man inte få BSP-lån mot dem. De kan dock beaktas i den egna sparandelen på 10 %.
 - Om köpet hävs på grund av användning av inlösningsrätten kan BSP-spararen fortsätta spara om BSP-kontots medel och BSP-lånet inte har lyfts.

Handpenning/reserveringsavgift som ska betalas före köpslutet kan inte lyftas från BSP-kontot.

- Andelen som betalas minskar det slutliga totala lånebeloppet.
- Den betalda andelen beaktas inte i den egna sparandelen på 10 %.



6 Specialvillkor för BSP-bostaden

En BSP-bostad kan av särskilda skäl hyras ut för högst två år. Särskilda skäl kan vara studier eller arbetsplats på annan ort (utanför pendlingsregionen) eller utomlands samt värnplikt.

Låntagaren ansvarar för bedömningen av särskilda skäl.

Underuthyrning av BSP-bostaden är tillåten.

- Över 50 % ska användas för eget boende.
- Det är inte möjligt att underuthyra en enrummare.

7 Författningar

Lag om bostadssparpremier (1634/1992) inklusive senare ändringar

Förordning om bostadssparpremier (1636/1992) inklusive senare ändringar

Lag om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996) inklusive senare ändringar

Förordning om storleken på borgensavgift för ägarbostadslån (605/1999) inklusive senare ändringar

Lag om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982) inklusive senare ändringar

Förordning om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (672/1982) inklusive senare ändringar

8 Kontaktuppgifter

Statskontoret
Finansiering
Utlåning / BSP-lån och borgen

- Kundtjänst:
 - Telefon 0295 50 2248
Telefontider kan kontrolleras på vår webbplats.
 - E-post: bsp@statskontoret.fi

