

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 slutliga förluster av kapital och ränta 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 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.

Anvisningen är allmän och statens ansvar gäller lån som beviljas enligt följande bestämmelser:

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

Kontrollera alltid separat närmare bestämmelser om lån med statsborgen i den författning, med stöd av vilken lånet har beviljats.

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 följer upp 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. Statskontoret fastställer inte några ytterligare anvisningar gällande 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 baktunga 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 tillämplig 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. Uppgifter om dröjsmål med betalningen lämnas in till Statskontoret i praktiken som en maskinläsbar fil. Indrivningen av lånet ska skötas rätttidigt på ett ansvarsfullt sätt. Avgiften för räntetak får inte läggas till lånets marginal eller lånets kapital, det vill säga 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 räntestödslån är det emellertid¹ Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet som fattar 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

¹ Lån som beviljats med stöd av lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus eller lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder.

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. Säkerhetens solvens får inte försvagas och en ändring av säkerheten får inte öka kreditförlustrisken för staten.

2.4.3 Realisering av säkerheter

Det är i alla parter intresse att en säkerhet realiserar snabbt och rättidigt.

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 gällande realisering av egendom som utgör säkerhet. Lånebeviljaren kan då realisera egendomen enligt denna anvisning.

Om köpepriset vid en försäljning som sker på grund av utsökning av egendomen som utgör säkerhet eller på initiativ av konkursboet inte räcker till för att helt täcka de resterande säkerheterna för lånet i fråga, ska lånebeviljaren underrätta Statskontoret om detta och lämna in sina värderingsinstrument gällande egendomen.

Ett ackord eller annat motsvarande arrangemang eller frivillig realisering av egendomen som utgör säkerhet som äventyrar återkravet av lånet får genomföras endast med uttryckligt samtycke av Statskontoret.

Anmälningar och begäran gällande realisering av säkerheter skickas per e-post till [takauskorvaukset\(at\)valtiokonttori.fi](mailto:takauskorvaukset(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 slutliga 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 grund av att Statskontoret och lånebeviljaren tillsammans konstaterar att gäldenären är insolvent.

3.1.4 Slutlig förlust

Statens ansvar realiseras när den slutliga förlusten har utretts efter att gäldenärens och en eventuell borgensmans insolvens har fastställts och egendomen som utgör säkerhet sålts.

I en konkurssituation kan borgensersättning betalas om egendomen som utgör säkerhet för lånet har sålts och konkursen är över. I enskilda fall kan borgensersättning betalas enligt Statskontorets övervägande redan innan konkursen är över.

Om gäldenären hänvisas till ett förfarande med företagssanering kan borgensersättningen betalas på basis av ett godkänt betalningsprogram. Betalningsprogrammet behöver inte ha formell rättskraft. 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 ett saneringsförfarande. Ifall betalningsprogrammet ändras i ett senare skede eller aldrig vinner laga kraft på grund av ett lagakraftvunnet beslut som erhållits genom överklagande eller på grund av att gäldenären försätts i konkurs i ett senare skede, ska lånebeviljaren sörja för att de betalningar som borgensmannen på grund av ändringen i onödan betalat redovisas för Statskontoret.

En slutlig 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 utsökningsutredningen gällande gäldenären.

I enskilda fall är det även möjligt att Statskontoret och lånebeviljaren tillsammans fastställer från fall till fall att förlusten är slutlig på grund av gäldenärens insolvens.

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 tillämplbara 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 Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, kan borgensersättningens belopp minskas eller betalningen av det inställas. Av denna anledning bör ändringens omfattning bedömas noggrant.

3.2 Utbetalning av ersättningen och lånebeviljarens redovisningsskyldighet

Statskontoret betalar på ansökan utan oskäligen fördröjning en borgensersättning 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.

Om lånebeviljaren får obetalda amorteringar och räntor av gäldenären genom indrivning efter att borgensersättningen betalats, ska lånebeviljaren redovisa dessa för Statskontoret. Lånebeviljaren ska för Statskontoret redovisa även betalningar som erhållits efter att en konkurs har upphört.

4 Kontaktuppgifter

Statskontoret
Finansiering
Räntestöd och statsborgen
PB 14
00054 STATSKONTORET

Telefon: 0295 50 2248
E-post: korkotuki@statskontoret.fi
www.statskontoret.fi