

Anvisning om statsborgen för ägarbostadslån

Dessa anvisningar ersätter anvisningen VK HAL 02/2017.

Innehåll

1	Ägarbostadslån	2
1.1	Definition av ägarbostadslån	2
1.2	Förutsättningar för statsborgen	2
1.3	Lånebeviljarens skyldigheter	3
1.4	Ägarbostadslånets storlek och avtal om statsborgen	6
1.5	Maximal lånetid för ägarbostadslån	7
1.6	Bostad som skaffas med ägarstödslån	7
1.7	Byggnad av egna bostäder	9
1.8	Gruppbyggnad	9
1.9	Borgensavgift	10
2	Beloppet av statsborgen	10
3	Säkerhet för ägarbostadslån	11
4	Byte och överlåtelse av bostad	11
5	Borgensersättningar	12
5.1	Ansökan om ersättning	12
5.2	Utbetalning av ersättningen och lånebeviljarens redovisningsskyldighet	14
5.3	Skuldsanering	15
5.4	Regressrätt	15
6	Preskription av borgen	15
7	Författningar	16
8	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

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 bostad i första hand.
- En låntagare kan bara ha en bostad som används i första hand.
- En del av bostaden kan överlåtas till en person utanför familjen så länge som merparten av bostaden är i eget bruk.

En bostad som köpts med ett ägarbostadslån kan av särskilda skäl hyras ut för en viss tid.

- Ett särskilt skäl kan vara att låntagaren arbetar eller studerar utomlands eller på en annan ort utanför pendlingsregionen eller avtjänar värnplikt.
- Bostaden ska återtas i eget bruk för boende t.ex. när studierna på den andra orten har slutförts.

Ägarbostadslån kan fås för anskaffning av en fritt finansierad bostad, en BSP-bostad eller en 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.

- Ägarandelen ska vara minst 50 procent och köpeobjektet minst 50 procent av bostadsaktierna, andelarna eller egnahemshuset.
- Om lånet har två gäldenärer ska ägarandelarna vara 50/50.

Det är möjligt att använda statsborgen även i sådana fall där bostaden köps tillsammans med separata lån, 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.

12.3.2019

- I förbindelsen för särskild pant ska ett omnämnande ingå som säger att om bostaden säljs betalas krediten i fråga i första hand genom att banken 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 ägarens B 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 mot 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 realiseringssituationen 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.

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

- Då förutsätts en finländsk personbeteckning.
- Personen ska bo stadigvarande i Finland.
- Vistelsen behöver inte vara permanent, men kan inte heller vara särskilt kortvarig.

1.3 Lånebeviljarens skyldigheter

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 behövliga, tillräckliga och proportionerliga uppgifter om de ekonomiska omständigheterna.

12.3.2019

- Den som ansöker om lånet får inte ha någon kreditstörningsanteckning
- Alla behövliga och betydelsefulla faktor som kan inverka på konsumentens förmåga att betala tillbaka krediten under kredittiden ska tas i beaktande vid bedömningen.
 - Vidare ska en eventuell ökning av ränteutgifterna för krediten beaktas.
 - Omständigheter som påverkar kontinuiteten i inkomsterna, såsom arten 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 rörsystemet).
- 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 för 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 banken kan hantera borgenspraxisen så smidigt som möjligt. Därför har lånebeviljarens skyldighet att bedöma låntagarens kreditvärdighet och betalningsförmåga betonats vid beviljandet av lån.

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 banksed.
- Lånebeviljaren är skyldig att övervaka att säkerhetsobjektet ständigt är försäkrat till fullt värde.
 - För fastigheter försäkringen ska täcka skador som hör till ett omfattande försäkringsskydd, dvs. brandförsäkring samt naturfenomen, rörläckage m.m. Detta ska framgå i villkoren för pantsättningen.
 - För bostadsaktiebolag ska den som beviljar lånet kräva att låntagaren har försäkrat bostadens fasta inredning till de delar som inte täcks av bostadsaktiebolagets fastighetsförsäkring. Detta ska framgå i villkoren för

12.3.2019

pantsättningen. Försäkringens giltighet ska granskas när lånet lyfts samt vid eventuella senare ändringar (t.ex. om amorteringsplanen ändras).

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

För ett lån med statsborgen kan högst två amorteringsfria år beviljas sammanlagt.

- För att bevilja en amorteringsfri period krävs särskilda ekonomiska grunder.
- Det är möjligt att få amorteringsfrihet för byggtiden för lån med statsborgen som har beviljats för byggande av ett egnahemshus eller köp av en bostad (RS-objekt) i en nybyggnad. Den maximala amorteringsfria perioden som beviljas för byggtiden är 15 månader. Den här perioden förkortar inte den amorteringsfria perioden på två år som kan beviljas på vägande ekonomiska grunder.
- Amorteringsfrihet förutsätter alltid vägande ekonomiska grunder.
- Om ett borgenslån överförs från ett kreditinstitut till ett annat ska det nya kreditinstitutet informeras om tidigare amorteringsfria perioder.
- Lån som har beviljats före 16.12.2016 kan godkännas en amorteringsfri tid på två år ännu efter 16.12.2016.

Ett räntetak kan anslutas till ett lån med statsborgen om avgiften för räntetaken 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.

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.

12.3.2019

- Anteckning om detta ska göras i låneavtalet.
- Banken kan använda medel från säkerhetens försäljningspris för att täcka omedelbara kostnader för försäljningen av säkerheten samt för omedelbara kostnader för upprätthållandet av säkerheten som banken betalar.
 - Kostnaderna ska emellertid vara rimliga.
 - 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 Statskontoret de uppgifter det anser vara behövliga med tanke på tillsynen över statsborgen.

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.

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 för lägenheten enligt bolagsordningens graderingsgrunder.
- Den totala finansieringen ska vara färdigt avtalad när affären genomförs.

En tomtandel som motsvarar en lägenhet kan inte ingå i ett ägarbostadslån med statsborgen.

Fasta tilläggs- och ändringsarbeten som ansluter direkt till bostaden och som köparen låter göra i en ny bostad 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.

Anskaffningspriset för byggande av ett egnahemshus anses vara den kostnadskalkyl för byggande av egnahemshus som uppvisats på banken (se 1.7).

Om statsborgen avtalas vid kreditförhandlingarna. 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 en bank till en annan.

- 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 lyftes.

- Om låntagaren tar ett nytt lån i stället för ägarbostadslånet, 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 enbart komma i fråga om låntagarens förmåga att sköta lånet har försämrats avsevärt t.ex. på grund av sjukdom, arbetslöshet, familje-ledighet eller annan med dessa jämförbar särskilt ekonomisk orsak.
- Förlängningen av lånetiden ska meddelas till Statskontoret vid följande informationsförmedling. På grund av förlängningen av lånetiden kommer det aktuella lånet att synas på fellistan som Statskontoret skickar kreditinstitutet.
- 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 ägarstödslån

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

- Bostaden kan emellertid 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.

12.3.2019

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

- Användningsändamålet ska ändras 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.

- Separata byggnadsutrymmen som inte hör ihop med boendet är till exempel ett häst-stall eller en förvaltningsbyggnad.
- 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 finansieringen av sådana lokaler.

En tomt som köps för ett egnahemshus i en glesbygd får ha en areal på högst en hektar och i ett planlagt område högst storleken på byggplatsen enligt planen.

Till den bostad som köps kan kopplas en garageaktie som används i samband med bostaden, om den köps samtidigt som bostadsaktien.

Förutsättningen för att få statsborgen är alltid anskaffning eller byggande av en ägarbostad.

- 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 här kan bli aktuellt om man drar fördel av en stenfot av 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.

1.7 Byggande av egnahemshus

Anskaffningspriset för byggande av ett egnahemshus anses vara den kostnadskalkyl för byggande av egnahemshus som uppvisats på banken.

- Det egna arbetets andel kan inte ingå eftersom det inte utökar behovet av lån.
- Kostnadskalkylen ska beräknas så realistiskt som möjligt. Endast motiverade kostnadsändringar som skett under byggskedet (allmänna förändringar i kostnadsnivån) kan beaktas genom att man höjer den godkända kostnadskalkylen.

För köp av en tomt avsedd för byggande av ett egnahemshus kan inte statsborgen beviljas.

Tomtens inköpspris kan godtas som en del av kostnadskalkylen för egnahemshuset, om tomten anskaffas som en del av ett byggprojekt och finansieras med statsborgenslån som lyfts samtidigt.

- Bygandet ska inledas inom sex (6) månader från anskaffningen av tomten.
 - Det anses att bygget har startat då man börjar gjuta byggnadens grund eller då man börjar anlägga dy byggdelar som hör till grunden. Tidpunkten påvisas till exempel genom ett utlåtande från kommunens byggnadsinspektör eller på något annat tillförlitligt sätt. Om man köper ett huspaket, anses byggstarten infalla det ögonblick man köpt huspaketet. Åtgärder som förbereder byggandet, såsom grävning, sprängning av stenar och berg, trädfällning mm. anses dock inte som byggande.
- Kortfristig lån kan användas för tomtanskaffningen, men även då ska halvårsregeln beaktas.
- Statsborgen kan bara beviljas för anskaffningen av den tomt som egnahemshuset ska byggas på.

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 behövliga beloppet av ägarbostadslånet lyftas.

1.8 Gruppbyggande

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

- Däremot kan statsborgen fås för den del av bolagslånet som ska betalas när byggnaden har färdigställts.

12.3.2019

- Avtal om statsborgen för den del av lånet som ska lyftas senare bör ingås vid låneförhandlingarna redan när byggandet startar. Statsborgen 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 statsborgen innan en sådan fogas till ett lån.

1.9 Borgensavgift

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

- Statsborgen är avgiftsfri vid BSP-räntestödslån.
- Borgensprovision för statsborgen för tillfällig finansiering betalas inte längre tillbaka till kunden, om den tillfälliga finansieringen byts ut mot ett BSP-lån. Borgensprovisionen betalas inte tillbaka om bostadsköpet har gjorts 1.1.2017 eller senare.
- Borgensavgiften beräknas på statsborgens belopp.

2 Beloppet av statsborgen

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

- Om det handlar om ett BSP-räntestödslån kan beloppet av statsborgen vara 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 50 000 euro.

Om ett ägarbostadslån beviljas för mer än 250 000 euro och det högsta statsborgensbeloppet 50 000 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.

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.

- Lånegivaren ska säkerställa att den som värderar en bostad som ska utgöra säkerhet för ett kreditavtal är tillräckligt 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.
- En inteckning som ställts som säkerhet för hyresfordran ska ha sämre förmånsrätt.

Säkerheten ska pantsättas med särskild pantsättning, 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.

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.

Vid ett bostadsbyte rekommenderas det att den gamla bostaden ska vara såld innan den nya köps.

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

- Rimlig tid anses vara sex (6) månader från och med försäljningen av den föregående bostaden.
- Om låntagaren inte har köpt eller börjat bygga följande bostad inom sex månader, kan han eller hon ansöka hos Statskontoret om att lånet ska gälla ytterligare sex månader. Ansökningsblanketten finns på Statskontorets webbplats. Ansökan ska vara inlämnad hos Statskontoren innan den första sexmånadersperioden går ut.

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

- Det befintliga lånet ska överföras med samma kapital och borgensbelopp till det nya objektet.
- Möjlighet att teckna mer lån mot statsborgen ifall låneandelen för 85 procent av anskaffningspriset ännu inte har uppfyllts.
- Man bör dock se till att maximibeloppet för borgen inte överskrids.

5 Borgensersättningar

5.1 Ansökan om ersättning

Borgensersättning söks hos Statskontoret med en fritt formulerad skriftlig ansökan.

- Ersättning kan sökas när den slutgiltiga förlusten har utretts efter att gäldenären konstaterats vara insolvent och bostaden som utgjort säkerhet har sålts, utan att det erhållna priset motsvarar det belopp av borgenslånet som återstår att betala.
 - Insolvens konstateras med ett medelslöshetsintyg givet av utsökningsmyndigheten. Insolvensen kan enligt bedömning som görs från fall till fall även konstateras genom ett medelslöshetshinder 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.
 - Om låntagaren har avlidit ska en utredning om dödsboets medellöshet tillställas.
- Ersättning bör sökas omedelbart eller senast inom tre månader från att den slutliga förlusten har utretts.

12.3.2019

- Om ersättningsansökan görs senare än vid nämnda tidpunkt kan Statskontoret betala dröjsmålsränta på den kapitalandel som ersätts för högst tre månader från att förutsättningarna för att borgensersättning betalas ut har uppfyllts.
- Till ersättningsansökan bifogas en utredning om när de föreskrivna förutsättningarna för ansökan har uppfyllts.

Av ansökan ska framgå åtminstone följande uppgifter:

1. Sökandens kontaktuppgifter inklusive kontonummer
2. Låntagarens basuppgifter
 - namn, personbeteckning, adress, telefonnummer
 - lånenummer och lånesumma samt borgenssumman och borgensandelen a) då krediten lyftes, b) vid realiseringen, c) då ansökan gjordes upp
 - den sammanlagda summan obetalda räntor vid realiseringstidpunkten
 - antalet övriga krediter vid realiseringstidpunkten
3. En utredning om varför låntagaren inte skött krediten
4. En utredning om lånebeviljarens indrivningsåtgärder
5. Åtgärder även för en eventuell borgensmans del
6. Lånebeviljarens kalkyl över den kreditförlust det av staten garanterade bostadslånet och den ersättningssumma som ansöks enligt statsborgen.

Bilagor till ansökan:

1. En utredning om låntagarens och en eventuell borgensmans insolvens
 - Ett för skuldsaneringen bekräftat betalningsprogram som vunnit laga kraft, ifall att gäldenären beviljats skuldsanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner
 - Om inget betalningsprogram har fastställts vid tidpunkten för ansökan, ska det antecknas på ansökan att gäldenären har ansökt om skuldsanering.
 - Kopior av bouppteckningen samt tingsrättens beslut, om boet har överlåtits i bouppteckningsmannens besittning och/eller försatts i konkurs
2. En kopia av låneansökan
3. En kopia av bostadens finansieringskalkyl (ifall denna inte ingår i låneansökan)
4. En kopia av utredningen av den ansökandes inkomster och utgifter (ifall denna inte ingår i låneansökan)

12.3.2019

5. En utredning över låntagarens ansvar och kredituppgifter då lånet ansöktes
6. Kopia av köpebrevet vid köp- och försäljningstidpunkten (eller av protokollet från den exekutiva auktionen)
7. En kopia av disponentintyget för en bostadsakties del
8. Kopior av gravationsbeviset och lagfartsbeviset för en fastighets del
9. En kopia av lägenhetens eller fastighetens värderingsinstrument (om ett sådant har upprättats)
10. En kopia av skuldebrevet
11. En kopia av amorteringsplanen (även en utredning om eventuella amorteringsfria perioder som beviljats)
12. En kopia av lånets säkerhetsdokument
 - Pantsättningsförbindelse, eventuell borgensförbindelse
13. En utredning över hur köpepriset har använts samt hur stort belopp av bankens fordringar som blivit kvar
 - Vid exekutiv auktion köpeskillings utdelningsförteckning och vid frivillig affär en annan utredning

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

Ansökan om borgensersättning ska skickas till följande adress:

Statskontoret
Finansiering
Räntestöd och statsborgen
PB 14
00054 STATSKONTORET

5.2 Utbetalning av ersättningen 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 realiseringen av säkerheten. Således minskar en betalning på lånet som görs med intäkterna 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

12.3.2019

stats-borgens 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.

Lånebeviljaren 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.

5.3 Skuldsanering

Om bostaden har realiserats före eller under en skuldsanering är det möjligt att ansöka om borgensersättning.

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.

5.4 Regressrätt

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

Anteckning om detta ska göras i låneavtalet.

6 Preskription av borgen

Borgen preskriberas 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 månatliga fil på maskinspråk som skickas till Statskontoret.

7 Författningar

Lagen om statsborgen för ägarbostadslån 204/1996 jämte ändringar

Konsumentskyddslagen 38/1978 jämte ändringar

Lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) jämte ändringar

Räntelagen 633/1982 jämte ändringar

Lagen om bostadssparpremier 1634/1992 jämte ändringar (se även Statskontorets anvisning för bostadssparlån (BSP) 01/2019)

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

8 Kontaktuppgifter

Statskontoret Finansiering
Räntestöd och statsborgen
PB 14
00054 STATSKONTORET

- Kundtjänst:
 - Telefon 0295 50 2248
Du kan kontrollera våra telefontider på vår webbplats.
 - E-post: rantestod@statskontoret.fi