

## **Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om systemet för bostadssparande och till lagar som har samband med den**

### **PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås det att det stiftas en lag om systemet för bostadssparande och en lag om statsborgen för bostadslån. Enligt förslaget ska lagen om bostadssparpremier, lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad och lagen om statsborgen för ägarbostadslån upphävas.

I den föreslagna nya lagen om systemet för bostadssparande samlas bestämmelserna om bostadssparande samt om reciprocitetslån, räntestöd och statsborgen för första bostad som beviljas på basis av bostadssparande. Bestämmelser om statsborgen för andra ägarbostadslån än sådana som beviljats på basis av bostadssparande finns i den föreslagna lagen om statsborgen för bostadslån.

Syftet är att skapa klarhet i bostadssparandet och anskaffningen av en första bostad, förtydliga lagstiftningen om statsborgen för ägarbostadslån och öka flexibiliteten i systemet för såväl köpare av första bostad och låntagare som kreditinstitut. Genom de föreslagna ändringarna förbättras möjligheterna för dem som köper sin första bostad att få klarhet i vilket slags stöd de har rätt till. Samtidigt minskar mängden oklara tolkningssituationer och behovet av rådgivning från Statskontoret.

Propositionen hänför sig till målet i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering om att bygga ett samhälle där finländarna genom sitt arbete och sina besparingar har möjlighet att skaffa en ägarbostad. Regeringen främjar ett tillräckligt utbud av bostäder och bostadsfinansiering och tryggar möjligheten att skaffa en första bostad genom att BSP-systemet utvecklas.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2026.

---

## INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
MOTIVERING .....	3
1 Bakgrund och beredning .....	3
1.1 Bakgrund.....	3
1.2 Beredning .....	3
2 Nuläge och bedömning av nuläget.....	4
3 Målsättning .....	4
4 Förslagen och deras konsekvenser.....	4
4.1 De viktigaste förslagen.....	4
4.1.1 De allmänna ändringarna i lagstiftningen om bostadssparsystemet och statsborgern	4
4.1.2 Ändringar i bostadssparandet .....	4
4.1.3 Ändringar i beviljandet av lån.....	5
4.1.4 Ändringar i lånen och lånetiden .....	5
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna .....	6
5 Alternativa handlingsvägar .....	6
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser.....	6
5.1.1 Åldersgränserna för inledande av bostadssparande .....	6
5.1.2 Sammanslagning av aktie- och fondssparande med bostadssparande .....	6
5.1.3 Spartiden och självfinansieringsandelen .....	7
5.1.4 Längre lånetid .....	8
5.1.5 Ändring av de regionala maximibeloppen .....	9
5.1.6 Höjning av maximibeloppet på statsborgern .....	9
5.1.7 Avslutande av statsborgern utifrån en anmälan av låntagaren .....	10
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet .....	10
6 Remissvar .....	10
6.1 Riktlinjerna för utvecklandet av BSP-lagstiftningen .....	10
6.2 Enkät om önskemål i anknytning till ägarboende, bostadssparande och köp av första bostad .....	13
7 Specialmotivering .....	16
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag .....	16
9 Ikraftträdande.....	16
10 Verkställighet och uppföljning .....	16
11 Förhållande till andra propositioner.....	16
11.1 Samband med andra propositioner.....	16
12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning .....	16
LAGFÖRSLAG .....	17
Lag om systemet för bostadssparande.....	17
Lag om statsborgern för bostadslån.....	27
FÖRORDNINGSGUTKAST .....	33
Statsrådets förordning om systemet för bostadssparande .....	33

## **MOTIVERING**

### **1 Bakgrund och beredning**

#### **1.1 Bakgrund**

Enligt statsminister Petteri Orpos regeringsprogram (2023) bygger regeringen ett samhälle där finländarna genom sitt arbete och sparande har möjlighet att skaffa en ägarbostad. Regeringen främjar ett tillräckligt utbud av bostäder och bostadsfinansiering och tryggar möjligheten att skaffa en första bostad genom att utveckla BSP-systemet.

Behoven av utveckla det nuvarande systemet med bostadssparpremier (BSP) gäller i synnerhet lagstiftningens tydlighet. Samtidigt som många önskar bo i en ägarbostad och BSP-sparande är populärt, är BSP-lagstiftningen svårbegriplig och delvis också föråldrad. Bestämmelserna har under deras giltighetstid ändrats flera gånger, men lagstiftningen har inte bedömts som en helhet.

#### **1.2 Beredning**

Författningsberedningsprojektet inleddes vid miljöministeriet i september 2023. Regeringens proposition har beretts som ett tjänsteuppdrag i samarbete med Statskontoret. I det initiala skedet av beredningen ordnades samråd med Finansbranschen rf och kreditinstituten om behoven av att utveckla och ändra BSP-lagstiftningen.

En promemoria med riktlinjerna för utvecklandet av BSP-lagstiftningen var på remiss i tjänsten Utlåtande.fi mellan den 1 februari 2024 och den 1 mars 2024. Utlåtanden begärdes av finansbranschen, de myndigheter som övervakar beviljandet av bostadslån, organisationer med anknytning till boende och byggande, Helsingfors stad, Esbo stad, Vanda stad, Grankulla stad, Tammerfors stad och Åbo stad samt Kommunförbundet. Det var också möjligt att avge ett utlåtande utanför sändlistan. Begäran om utlåtande sändes till 26 mottagare, av vilka 16 besvarade begäran. En mottagare meddelade att den inte ger ett utlåtande. Följaktligen mottogs sammanlagt 15 utlåtanden.

Målgruppen för författningsberedningsprojektet, köparna av första bostad och bostadsspararna, hördes under den grundläggande beredningen med en öppen webbenkät mellan den 17 april 2024 och den 2 juni 2024. I enkäten ombads svarspersonerna att berätta om boende i en ägarbostad var deras eget önskemål, vilka tankar de hade kring bostadsköpet och deras erfarenheter av bostadssparande och köp av första bostad. Enkäten distribuerades i miljöministeriets egna kanaler till exempel till studentorganisationer och fackförbund och via Finansbranschen rf. Sammanlagt 110 svar mottogs på enkäten.

Miljöministeriet ordnade den 16 maj 2024 ett rundabordssamtal om unga personers boendeönskemål, aktuella frågor kring boende och köp av första bostad. Deltagarna i rundabordssamtalet utgjordes av student- och fackorganisationer och Förbundet för ungdomsbostäder (NAL) samt opinionsbildare inom sociala medier, vilka i sitt arbete fokuserat på frågor som gäller ekonomi och boende.

Utkastet till regeringens proposition var på remiss i tjänsten Utlåtande.fi mellan den 19 augusti 2024 och 11 oktober 2024. Utlåtanden begärdes av finansbranschen och kreditinstitut, myndigheter som övervakar beviljandet av bostadslån och andra myndigheter med anknytning till propositionen, organisationer inom boende och byggande, studentorganisationer, fackförbundens centralorganisationer, de största städerna, Kommunförbundet samt av flera ministerier. Det var

också möjligt att avge ett utlåtande utanför sändlistan. Därtill sändes begäran om utlåtande till X mottagare, av vilka X besvarade begäran. Därtill mottogs X utlåtanden. Följaktligen mottogs sammanlagt X utlåtanden.

Beredningsunderlaget till regeringens proposition finns i den offentliga webbtjänsten under adressen <https://ym.fi/sv/projekt-och-lagberedning> med koden [YM056:00/2023](#).

## **2 Nuläge och bedömning av nuläget**

### **3 Målsättning**

De ursprungliga utgångspunkterna och målen för BSP-systemet, att stöda och uppmuntra köpare av första bostad till långfristigt sparande, är fortfarande motiverade. Målet med revideringen av lagstiftningen är att systemet är mer begripligt än tidigare för bostadssparare och lättare att tillämpa ur kreditgivarnas synvinkel. Ett ytterligare mål är att förtydliga Statskontorets uppgifter och ansvar samt metoder för att genomföra dessa. I språklig och lagteknisk bemärkelse svarar den nya lagstiftningen också mot nuvarande krav och den övriga lagstiftningen om bostadskrediter och borgen.

## **4 Förslagen och deras konsekvenser**

### **4.1 De viktigaste förslagen**

#### **4.1.1 De allmänna ändringarna i lagstiftningen om bostadssparsystemet och statsborgen**

Enligt förslaget revideras bestämmelserna om bostadssparande, räntestödslån som beviljas för en första bostad och statsborgen för bostadslån i sin helhet. Alla bestämmelser om bostadssparande och anskaffning av en första ägarbostad samlas till en lag och en förordning. Enligt förslaget revideras lagarnas struktur och språk. Bestämmelserna kompletteras också för att överensstämma med Statskontorets tillämpnings- och avgörandep Praxis. I den utsträckning som bestämmelsernas innehåll inte ändras, uppdateras de för att svara mot nuvarande krav och anvisningar vad gäller skrivande av författningar.

Bestämmelserna om myndigheternas uppgifter, den anknutna rätten att få information och ändringssökande preciseras. Enligt förslaget föreskrivs att Statskontorets uppgifter om enskilda låntagare är sekretessbelagda uppgifter. Det blir möjligt att begära omprövning i alla beslut av Statskontoret enligt de föreslagna lagarna.

Förslaget omfattar övergångsbestämmelser, vars syfte är att den föreslagna lagstiftningen i regel tillämpas på bostadssparavtal som ingåtts och reciprocitetslån som beviljats såväl före som efter lagen trätt i kraft. De bostadssparpremier som ska betalas ut utifrån bostadssparavtal som ingåtts före år 1993 slopas efter övergångstiden.

#### **4.1.2 Ändringar i bostadssparandet**

Den nedre åldersgränsen på 15 år för bostadssparande slopas. Fortfarande ska depositioner av minderåriga, det vill säga personer under 18 år, utgöras av medel som tjänats med eget arbete.

Bestämmelserna harmoniseras beträffande vem som kan inleda bostadssparande och till vem det är möjligt att bevilja ett lån för första bostad enligt den föreslagna lagen. I fortsättningen hindrar inte ett vederlagsfritt förvärv att bostadssparande inleds eller att ett lån beviljas. Det som är av betydelse är att personen skaffat åtminstone hälften av bostaden mot ett vederlag.

Det föreskrivs att en första bostadsspardeposition blir obligatorisk i samband med öppnande av ett sparkonto.

Den krävda minimitiden för bostadssparande räknas i månader i stället för i kvartal. De minimi- och maximidepositioner som föreskrivs genom förordning av statsrådet är enligt förslaget mindre, med de motsvarar de nu gällande beloppen som sparas kvartalsvis.

För tillfällig finansiering föreskrivs en tidsfrist på två år, inom vilken de återstående depositionerna ska göras och den tillfälliga finansieringen ska ändras till ett reciprocitetslån.

Det blir möjligt för en annan köpare av första bostad att ansluta sig till ett gällande bostadssparavtal senast före den sista depositionen, oberoende av ålder och relationen till bostadsspararen.

Bostadssparkontot stängs och den tilläggsränta som betalas på depositioner betalas ut i samband med köpet.

#### 4.1.3 Ändringar i beviljandet av lån

Bostadslån för första bostad kan beviljas till en bostadssparare antingen som räntestödslån, ett lån med statsborgen eller som en kombination av dessa. Beviljande av avgiftsfri statsborgen förutsätter inte räntestödslån, utan låntagaren kan välja också ett vanligt bostadslån och ett annat avgiftsbelagt ränteskydd och ändå få statsborgen.

Enligt förslaget slopas de nuvarande regionala maximibeloppen för räntestödslån. Det kan dock finnas ett eller flera maximibelopp som regleras genom förordning av statsrådet.

För ändringssituationer som gäller bostadsbyte föreskrivs en tidsfrist på två år, som gäller finansiering av följande bostad med ett existerande lån med räntestöd eller statsborgen.

Maximandelen för ett lån med statsborgen av bostadens anskaffningspris är i samtliga fall 90 procent.

Den maximala lånetiden på 25 år för ett reciprocitetslån gäller från den tidpunkt då lånet beviljats.

#### 4.1.4 Ändringar i lånen och lånetiden

Längden på amorteringsfrihet som beviljas under lånetiden ökas till högst fyra år.

Under räntestödstiden ska bostaden i regel vara i egen användning av låntagaren. Bostaden kan dock vara i annan användning i högst två år utan att någon särskild orsak till uthyrning av bostaden eller annan användning av den förutsätts. Om en bostad under räntestödstiden överförs permanent till annan än egen användning av låntagaren, kan hen anmäla ändringen till Statskontoret och avsluta utbetalningen av räntestödet.

Förslaget innehåller preciseringar för situationer där en bostad som köpts med ett lån med räntestöd eller borgen säljs under lånetiden eller då låntagarnas förhållanden i övrigt ändras.

I situationer där låntagaren blir insolvent tillämpas på borgen som förfaller i stället för begreppet slutlig förlust den allmänna lagen om borgen och tredjemanspant. Kreditinstitutet ska ansöka om borgensersättning senast tre månader efter att borgen förfallit.

## 4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

### 5 Alternativa handlingsvägar

#### 5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

##### 5.1.1 Åldersgränserna för inledande av bostadssparande

Den nuvarande övre åldersgränsen för inledande av bostadssparande på 44 år är inte egentligen av betydelse. Åldersgränsen är för hög för att uppmuntra till att börja spara i tid. I de äldre åldersklasserna är bostadssparandet å sin sida lågt och det är sällsynt att en person som fyllt 40 år börjar spara. Det är möjligt att sänka den övre åldersgränsen till exempelvis 30 år, varvid den bättre än för närvarande främjar målet om långfristigt sparande. En sänkning av åldersgränsen för bostadssparsystemet närmare den ursprungliga tanken om att försöka stöda ägarboende uttryckligen för unga personer. En sänkning av åldersgränsen påverkar dock situationen för sådana köpare av första bostad som av en eller annan orsak tvingats avbryta sitt sparande tidigare och vars bostadssparkonto upplösts. Det är inte längre möjligt att börja spara på nytt i en ålder av över 30 år. Sänkning av åldersgränsen minska följaktligen i avsevärd grad möjligheterna för en del köpare av första bostad. Ett annat alternativ är att i sin helhet slopa åldersgränserna för inledande av bostadssparande. Ändringen är enbart av ringa betydelse, eftersom de flesta börjar spara till en bostad tidigare och köper en första bostad i 30 års ålder. Slopande av åldersgränsen påverkar inte någons möjlighet att börja spara för en bostad. Depositioner för bostadssparande i en senare ålder är ett sätt att spara också då besparingarna sist och slutligen inte används för ett bostadsköp. Slopande av åldersgränsen kan dock ha en negativ inverkan på bostadssparandets popularitet, om den uppfattas som en instruktion eller uppmuntran att skjuta upp inledandet av sparandet.

##### 5.1.2 Sammanslagning av aktie- och fondsparande med bostadssparande

I samband med samråden under beredningen framlades en tanke om att slå samman bostadssparande med aktie- eller fondsparande. Den centrala skillnaden mellan aktiesparande och bostadssparande utgörs av risken. Aktiesparande omfattar en möjlighet till högre avkastning, men samtidigt en risk att förlora de placerade medlen. På ett bostadssparkonto är ränteavkastningen alltid en procent. Därtill utbetalas en tilläggsränta på 2–4 procent på depositionerna för en tidsperiod på fem år. På ett värdeandelskonto försvagas depositionernas värde av inflation, i synnerhet om spartiden är lång och depositionerna är omfattande. Det finns ingen risk för att förlora depositioner i bostadssparande.

Värdet på aktier kan variera kraftigt och snabbt. Följaktligen kan riskerna med aktiesparande realiseras för en del av bostadsköparna precis då det är aktuellt att köpa en första bostad. En lämplig bostad kan bli tillgänglig eller så kan bostadsbehovet ändras på ett överraskande sätt på grund av livssituationen oberoende av värdet på aktiebesparingarna vid tidpunkten i fråga. Aktiesparande lämpar sig synnerligen dåligt för sparande för en första bostad, eftersom bostadsbesparingarna för en köpare av första bostad kan vara den enda egna förmögenheten som används för bostaden.

På grund av olika risker och avkastningsförväntningar är det också svårt att i praktiken slå samman bostadssparmodellen som baserar sig tilläggsränta med aktiesparande. Utbetalning av ränta eller tilläggsränta på depositioner och därtill också på medel som placerats i aktier är inte motiverat på grund av överlappningen. Avkastningen på aktiesparande kan inte heller vara skattefri, såsom räntor och tilläggsräntor som betalas på depositioner för bostadssparande. När målet är en ännu enklare och tydligare modell som uppmuntrar till bostadssparande, är det inte

ändamålsenligt att bygga upp ett ännu komplexare system som baserar sig på olika bestämmelser eller incitamentmekanismer.

Även om ett bostads- och aktiesparkonto inte slås samman, kan en person som planerar att skaffa en första bostad också i fortsättningen välja om hen vill spara på ett bostadssparkonto, i aktier eller fonder eller i bägge två. Sammanslagning av olika spar- och placeringsformer är möjligt redan nu på så sätt att bostadsspararen överför en del av depositionerna till ett bostadssparkonto och en del till ett aktiespar- eller värdeandelskonto eller till en fond. När bostadsköpet blir aktuellt, kan aktie- och fondinnehaven säljas, medel tas ut och de kan antingen överföras till ett bostadssparkonto eller användas som extra besparingar för att finansiera bostaden.

### 5.1.3 Spartiden och självfinansieringsandelen

För att få ett reciprocitetslån föreslås att minst 20 månatliga depositioner ska göras. Alternativet är att förutsätta till exempel 24 depositioner, vilket tekniskt sett motsvarar den ursprungliga spartiden på två år. I praktiken förlängs den krävda spartiden med lite över 18 månader till lite över 22 månader, det vill säga med fyra månader. Förlängningen av spartiden är avsevärd för sådana bostadssparare som planerat att göra enbart den krävda minimimängden depositioner och köpa en första bostad så fort som möjligt. Den föreslagna spartiden på 20 månader svarar bättre mot den nuvarande spartiden på åtta kvartal, vilket är av betydelse för att den föreslagna lagen i maximal omfattning ska kunna tillämpas också på bostadssparavtal som ingåtts innan lagen träder i kraft.

Enligt 15 kap. 11 § 2 mom. i kreditinstitutslagen får beloppet på ett bostadslån uppgå till högst 90 procent av det verkliga värdet av säkerheterna då lånet beviljas. Beloppet av en kredit för förvärv av en första bostad får uppgå till högst 95 procent av det verkliga värdet av säkerheterna. Den självfinansieringsandel på 10 procent som för närvarande krävs för BSP-räntestödslån motsvarar följaktligen förhållandet för maximikreditgivning för bostadslån, medan en första bostad kan fås med ett så kallat vanligt bostadslån redan med en självfinansieringsandel på 5 procent. Under beredningen föreslog Finansbranschen rf och flera andra intressentgrupper att den självfinansieringsandel som krävs för ett BSP-lån också borde sänkas.

Om en bostadssparare lyckas spara åtminstone de krävda 10 procenten av bostadens anskaffningspris, får hen de förmåner som ingår i bostadssparsystemet, en tilläggsränta, en möjlighet till räntestödslån och avgiftsfri statsborgen. Större besparingar ökar bostadsköparens urval då hen letar efter en lämplig bostad, minskar lånebehovet, lättar på skuldbetalningsbördan för en köpare av första bostad och minskar ränterisken. Långfristigt sparande är för kreditgivaren en fingervisning om att låntagaren har kontroll över den egna ekonomin och betalningsförmåga. Därtill minskar en självfinansieringsandel på 10 procent behovet av statsborgen och minskar på så sätt också statens borgensrisker.

Om självfinansieringsandelen för bostadssparsystemet sänks till 5 procent, ökar lånebehovet på motsvarande sätt till högst 95 procent av anskaffningspriset för bostaden. I fråga om målen för bostadssparsystemet får underlättande av köp av första bostad en accentuerad betydelse, medan långfristigt sparande å sin sida får minskad betydelse. Ett större lånebelopp ökar låntagarens skuldbetalningsbörda såväl månatligen som under hela lånetiden. Detta förlänger sannolikt också lånetiden. Ur statens synvinkel innebär högre lånebelopp mer räntestödskostnader och tilltagande risker för borgensersättningar.

Målet med bostadssparsystemet är att underlätta köp av första bostad och uppmuntra till långfristigt sparande. En bostadssparare kan om hen så önskar använda de medel som hen satt in på ett bostadssparkonto för att köpa en första bostad redan innan 10 procent av anskaffningspriset

för bostaden sparats. Det allmänna målet med systemet uppnås, om finansieringen av den första bostaden ordnas och bostadsköparen kan skaffa en bostad som svarar mot hans behov. Uttag av ett lån som beviljats för köp av första bostad som ett vanligt bostadslån är ett godtagbart alternativ också med tanke på målen med bostadssparsystemet då det främjar behoven hos köparen av första bostad.

#### 5.1.4 Längre lånetid

I beredningen bedömdes också förlängning av maximilånetiden till 30 år. Detta ansågs dock inte vara motiverat eller nödvändigt för låntagaren med tanke på bostadssparsystemets funktion. Återbetalningstiderna för bostadslån har förlängts från och med år 2016. Största delen (omkring 78 %) av återbetalningstiderna vid tidpunkten för beviljande för alla bostadslån var i slutet av år 2023 ändå högst 26 år och snitt var återbetalningstiden för nya bostadslån 22,5 år. De genomsnittliga återbetalningstiderna för nya lån för en första bostad är en aning längre, omkring 24,8 år. Av köparna av en första bostad tar omkring var femte ut ett lån vars återbetalningstid är 26 år eller mer. Återbetalningstiden för bostadslån som tagits ut för en första bostad påverkas också delvis av begränsningarna av det nuvarande BSP-systemet. Dock beviljas under en femtedel av lånen för en första bostad som BSP-lån, det vill säga att inte heller köpare av en första bostad i allmänhet har behov av att få längre lånetider än för nuvarande.

En längre lånetid fördelar skuldbetalningsbördan över fler år, men som en helhet blir lånet desto dyrare, ju längre det är. Därtill ökar ränterisken för lån med rörlig ränta i och med den längre återbetalningstiden. Den flexibel som behövs för maximilånetiden för ett bostadslån kan genomföras genom att stifta bestämmelser om en möjlighet till amorteringsfrihet. Också de föreslagna mer flexibla amorteringsfriheterna förlänger återbetalningen och ökar den totala skuldgraden och ränteutgifterna för hela lånetiden. Ovan har också konsekvenserna av minskande av självfinansieringsandelen bedömts. En större självfinansieringsandel minskar lånebehovet och förkortar följaktligen också återbetalningstiden för lånet.

I tabellen 3 finns en jämförelse av ett lån för en bostad som kostar 200 000 euro med en egenfinansieringsandel på 5 och 10 procent och med en lånetid på 25 och 30 år. I exemplet är lånets ränta under hela lånetiden 4,5 procent och i den har inte räntestöd beaktats. Om lånetiden är 25 år och besparingarna uppgår till 20 000 euro, är lånets månadsrat omkring 1 000 euro. Förlängning av lånetiden till 30 år och besparingar på 10 000 euro minskar månadsraten med 37 euro. En mindre egenfinansieringsandel med en lång lånetid påverkar i avsevärd grad lånets totala kostnader, som är 47 000 euro högre än med en lånetid på 25 år och en egenfinansieringsandel på 10 procent.

Tabell 3. Inverkan av lånets återbetalningstid och egenfinansieringsandelen på lånets totala kostnader.

	Lånetid 25 år, självfinansiering 10 %	Lånetid 30 år, självfinansiering 5 %
Bostadens pris	200 000	200 000
Besparingar	20 000	10 000
Lånebelopp	180 000	190 000
Låneränta	4,5 %	4,5 %
Lånets månadsrat	1 000 euro	963 euro
<b>Uppskattade totala kostnader</b>	<b>301 000</b>	<b>348 000</b>



### 5.1.5 Ändring av de regionala maximibeloppen

Det är möjligt att slopa maximibeloppen på räntestödslån i sin helhet. Om låntagarens betalningsförmåga är tillräcklig, kan lån med räntestöd beviljas utan begränsningar. Ändringen överensstämmer med största delen av de föreslagna ändringarna av maximibeloppen för låntagarna i situationen, eftersom enbart få köpare av en första bostad i övrigt har möjlighet eller behov av att ta ut ett hur stort bostadslån som helst. En del av lånen med räntestöd vore dock högre än för närvarande, vilket skulle öka statens räntestödkostnader beroende på räntenivån. Vanliga bostadslån skulle tas ut i mindre grad och lån med räntestöd i högre grad än för närvarande. Slopande av maximibeloppen i sin helhet kunde tillfälligt sätta fart på uppgången i bostadspriserna, om bostadsspararna och låntagarna uppfattar det som en uppmuntran till att ta större lån.

I stället för slopande av de regionala maximibeloppen på lån med räntestöd, är det möjligt att minska de tolknings- och tillämpningsproblem som gäller maximibeloppen genom att göra andra mindre ändringar i bestämmelserna om maximibeloppen. Det är möjligt att revidera maximibeloppen årligen utifrån den faktiska prisutvecklingen för bostäderna, varvid de årliga ändringarna är små, men beloppen följer prisutvecklingen för bostäderna bättre än för närvarande. I de områden där bostadspriserna sjunker, följer också maximibeloppen sänkningen. Alternativet är administrativt sett arbetskrävande på grund av de justeringar som ska göras årligen. Om maximibeloppen kan sjunka, är systemet också mer förutsägbart ur låntagarens synvinkel i synnerhet i en situation med bostadsbyte, där ett maximibelopp som är lägre än för närvarande oftare blir tillämpligt.

Det är också möjligt att stifta bestämmelser om maximibeloppen på så sätt att de tillämpas enbart då lån beviljas. Om en låntagare senare köper sin följande bostad från ett område med ett lägre maximibelopp, behöver låntagaren inte avkorta lånet under den övre gränsen för lånet. Alternativet förtydligar systemet för kreditinstituten och låntagaren i en situation med bostadsbyte. Det har dock inte någon inverkan på huruvida maximibeloppen kan följa prisutvecklingen för bostäderna. Om maximibeloppen ändras såväl genom att justera dem årligen som genom att tillämpa dem enbart då lån beviljas, minskar detta de nuvarande tillämpningsproblemen en aning. Överlag är systemet enligt detta alternativ dock mer komplicerat jämfört med de föreslagna ändringarna.

### 5.1.6 Höjning av maximibeloppet på statsborgern

Så som konstaterats ovan i avsnitt 2.5 Statsborgern, når inte maximibeloppet på statsborgern på 60 000 euro, sett till prisnivån för bostäderna, nivån för år 1996, då den jämförs med prisutvecklingen för bostäderna i hela landet. I synnerhet i tillväxtcentra, där priserna på lång sikt stigit och sannolikt också stiger i fortsättningen, begränsar maximibeloppet i avsevärd grad användningen av statsborgern. Detta syns som en nedgång i statsborgerns popularitet i andra än BSP-räntestödslån.

För att maximibeloppet ska ligga på nivån för år 1996, borde den höjas till omkring 67 000 euro. Höjningen ökar användningen av statsborgern i förmånligare områden, men ligger sannolikt inte på en tillräcklig nivå i huvudstadsregionen eller andra tillväxtregioner. Ett annat alternativ är att höja maximibeloppet för att bättre svara mot prisnivån i tillväxtcentra. Ett högre maximibelopp ökar såväl statsborgerns popularitet för större lån som risken för borgenssättningar av staten. Förändringen är inte nödvändigtvis betydande, eftersom det är mer sannolikt att bostadsvärdet i tillväxtcentra bevaras jämfört med andra områdena och i insolvenssituationer kan skulden täckas med de medel som fås av försäljning av bostaden. I alternativet är statsborgern också

oftare än för närvarande ett beaktansvärt alternativ för låntagaren i förhållande till de garanti-produkter som bankerna erbjuder. Detta kan ha betydande konsekvenser för verksamheten i företag som erbjuder garantier. Ett tredje alternativ är att stifta bestämmelser om regionala maximibelopp på statsborgen, vars nivå fastställs utifrån prisutvecklingen för bostäderna, och följaktligen också indirekt utifrån risken för borgensersättningar. Flera maximibelopp gör statsborgen komplicerad ur låntagarens och långgivarens synvinkel, vilket ökar tolknings- och tillämpningsproblemen i synnerhet i situationer med bostadsbyte.

#### 5.1.7 Avslutande av statsborgen utifrån en anmälan av låntagaren

I propositionen föreslås ett nytt förfarande med vilket en mottagare av räntestödslån med en anmälan kan avsluta utbetalningen av räntestöd, då bostaden inte längre är i egen användning. Enligt den föreslagna bestämmelsen har låntagaren en skyldighet att lämna in en anmälan till Statskontoret, om en bostad är uthyrd, står tom eller i övrigt är i annan användning än i låntagarens egen användning på annat än tillfälligt sätt. Vid sidan om räntestöd är det också möjligt att stifta bestämmelser om att avsluta giltighetstiden för statsborgen med en anmälan av låntagaren. Finansministeriet konstaterade i sin promemoria om riktlinjerna att man utöver slopandet av räntestödet borde beakta också avslutande av statens fyllnadsborgen, om en bostad inte är i egen användning.

Avslutande av statsborgen i en situation där en bostad senare överförs exempelvis till hyresanvändning, är en avvikelse från den nuvarande borgenslagen och dess förarbeten, där det uttryckligen konstateras att statsborgen inte upphör, även om den finansierade bostaden senare läggs ut på hyra till exempel på grund av flytt till en annan ort på grund av studier eller arbete (RP 8/1996 rd, s. 16). Avslutande av statsborgen med en anmälan riktar sig på annat sätt och har mer betydande rättsverkningar än avslutande av räntestödet. Med borgen tryggas borgenärens, det vill säga kreditinstitutets, ställning. Enligt definitionen av borgen är en borgen en förbindelse till borgenären, med vilken den som ger förbindelsen (borgensmannen) övertar ansvaret för gäldenärens förpliktelse (huvudskulden). I motats till avslutande av räntestöd, som i sista hand riktar sig till låntagaren, riktar sig avslutande av statsborgen till det kreditinstitut som beviljat lånet. Därför föreslås inte att bestämmelser om avslutande av borgen med en anmälan av låntagaren föreskrivs i den nya lagen. Risken för att statligt stöd riktas på ett oändamålsenligt sätt mot placeringsbostäder är liten, liksom att statens borgensrisk realiserar. Om en bostad är i hyresanvändning och låntagaren får hyresinkomster, är det osannolikt att låntagaren inte klarar av återbetalningen av lånet. Det är inte heller möjligt att till samma låntagare bevilja ny statsborgen, om borgen inte överförs till ett lån som tagits för att finansiera en ny bostad. Också ur låntagarens synvinkel är det följaktligen förmånligare att överföra statsborgen till ett nytt lån för en ägarbostad och omorganisera säkerheterna för lånet för den tidigare bostaden, i synnerhet om bostaden överförs till långvarig hyresanvändning.

## 5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

## 6 Remissvar

### 6.1 Riktlinjerna för utvecklandet av BSP-lagstiftningen

Promemorian med riktlinjer för utvecklandet av BSP-lagstiftningen var på remiss mellan den 1 februari 2024 och den 1 mars 2024. Promemorian innehöll en sammanställning av de ändringsförslag och utvecklingsbehov som behandlas i lagberedningsprojektet. Ett ytterligare mål med remissbehandlingen var att ge information om det pågående lagberedningsarbetet och erbjuda intressentgrupperna en möjlighet att föra fram sina synpunkter och att påverka i ett tidigt skede av beredningen. I promemorian konstaterades att avsikten inte är att genomföra alla uppräknade

förslag i oförändrad form, utan att avsikten är att bland de olika alternativen välja den bästa helheten med tanke på BSP-systemets funktion och uppmuntran till bostadssparande, där synvinklarna hos köparna av en första bostad och bankerna och å andra sidan statens risk och en effektiv allokering av stödet står i balans med varandra.

Remissinstanserna understödde utvecklande av BSP-systemet och revidering av lagstiftningen som en helhet. De ansåg att det var en fungerande lösning att samla bestämmelserna till en lag och förordning och att det var behövligt att uppdatera lagarna för att de lagtekniskt ska svara mot nuvarande krav och till exempel sekretessbestämmelserna. Allmänt ansåg de att de var bra att BSP-systemet utvecklas för att bättre svara mot behoven hos köpare av första bostad.

I avsnitt 5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser i regeringens proposition har man strävat efter att göra en detaljerad bedömning i synnerhet av sådana ändringsförslag som fått brett understöd under remissförfarandet, men vars genomförande inte ansågs vara motiverat eller möjligt i beredningen. Dessa förslag omfattade sammanslagning av aktie- och fondsparande med bostadssparande, sänkning av självfinansieringsandelen, en kortare spartid, förlängning av maximilånetiden och ändringar i maximibeloppet eller -andelen på statsborgen.

I beredningen har man också bedömt de ändringsförslag som lagts fram i promemorian med riktlinjer och som enbart enskilda remissinstanser tagit ställning till. Många av dessa förslag var av teknisk karaktär eller sådana som är av betydelse till exempel främst ur kreditinstitutens synvinkel. Dessa var till exempel en obligatorisk deposition, situationer då ett bostadssparkonto stängs, tidpunkten för betalning av tilläggsränta, överföring av ett bostadssparkonto eller ett BSP-lån till en annan bank och bostadssparpremie.

#### *Bostadssparande*

Flera remissinstanser understödde slopande av antingen den nedre eller den övre åldersgränsen för att inleda bostadssparande eller bägge två och också av kravet på att en minderårigs besparingar ska vara medel som förvärvats genom eget arbete. Åldersgränserna ansågs vara kosmetiska och onödiga. Å andra sidan ansåg finansministeriet i sitt utlåtande att man borde bedöma om det finns ett verkligt behov av att ändra åldersgränserna och att få med nya åldersgrupper till stödet och konstaterade att medelåldern på köparna av en första bostad inte talar för att den övre åldersgränsen ska slopas. Helsingfors stad fann att de nuvarande åldersgränserna, 15–44 år, var ändamålsenliga.

En del av remissinstanserna understödde en övergång till månatligt sparande. Centralförbundet för fastighetsförmedlingen och Finansbranschen rf bedömde att månatligt sparande är en viktig ändring som förtydligar BSP-systemet. Å andra sidan bedömde Ungdomssektorns takorganisation Allians rf och Förbundet för ungdomsbostäder NAL att det nuvarande kvartalsvisa sparandet är mer flexibelt än månatligt sparande. Finansbranschen anmärkte att ändringen kräver en övergångstid på åtminstone 12 månader, eftersom övergången från sparande varje kvartal till sparande varje månad förutsätter omfattande ändringar i informationssystemen.

En del av remissinstanserna förhöll sig positivt till sammanslagning av fond- och aktiesparande med bostadssparande eller åtminstone till att förslaget utreds mer ingående. Det ansågs att uppmuntran till långfristig placering var viktigt redan i ett tidigt skede. Däremot förhöll sig finansministeriet negativt till ändringsförslaget, eftersom det gör systemet komplicerat och omfattar avsevärt större risker än det nuvarande BSP-sparandet. På grund av den värdefluktuation som är en del av aktie- och fondsparande, är det inte möjligt att betala den depositionsränta som för

närvarande betalas till BSP-sparkonton på dessa placeringar. Fördelen med BSP-sparande jämfört med aktiesparande är att avkastningen är förutsägbar, även om avkastningen kan bli lägre.

Remissinstansernas syner på självfinansieringsandelen och den minsta spartiden var delade. Flera remissinstanser ansåg att den nuvarande andelen för egna besparingar på 10 procent var hög jämfört med lånetaket på 95 procent för köpare av en första bostad. En mindre självfinansieringsandel möjliggör snabbare tillgång till ett eget hem. Finansministeriet betonade däremot att denna förändring påverkar också beloppet på den statsborgen som beviljas och på så sätt de risker som staten bär. Finansministeriet konstaterade också att det inte heller ska vara ett mål att ändra ett BSP-lån så att det liknar ett vanligt lån och på så sätt överföra låntagare som har möjlighet att få ett vanligt lån för att omfattas av statsborgen och förkortning av minimispartiden inte är ändamålsenligt med tanke på uppmuntrande till långsiktigt sparande. Några remissinstanser ansåg att om systemet kan utvecklas till övriga delar, är det inte nödvändigt att ändra självfinansieringsandelen.

### *Beviljande av lån*

Remissinstanserna ansåg att det var viktigt att maximibeloppet på lån med räntestöd följer förändringarna i prisnivån. Flera remissinstanser var beredda att ändra eller slopa maximibeloppet för att förenkla systemet. Finansministeriet ansåg att det fortfarande var motiverat med de nuvarande regionala skillnaderna i maximilånebeloppen. Höjningarna av maximibeloppen på BSP-räntestöd borde i första hand bindas till den utveckling för bostadspriserna som redan realiserats, så att systemet inte ger en tidig signal om bufferten för att höja bostadspriserna. Därtill ansåg finansministeriet att det med maximibeloppen är möjligt att hantera statens risk.

Enligt Finansbranschen rf finns det skäl att utreda en modell som möjliggör olika ränteskyddslösningar för lånet. Detta ökar tydligt lånets användbarhet och flexibilitet. Tammerfors stad föreslog att understödet för BSP-systemet kan ökas genom att binda fastställandet av självriskräntan till den räntenivå som råder vid ifrågavarande tidpunkt. Finansministeriet förhöll sig negativt till sammanslagning av ränteskyddsprodukter eller andra produkter som bankerna säljer med ett statsstött lån.

De flesta remissinstanserna understödde en förlängning av lånetiden från 25 till 30 år. Bland annat Finansbranschen rf föreslog att lånetiden höjs till högst 30 år i stället för nuvarande 25 år. Med tanke på enhetligheten borde också tiden statsborgen vara 30 år. Fastighetsförbundet och finansministeriet ansåg att den nuvarande maximilånetiden på 25 år är tillräcklig. Fastighetsförbundet konstaterade att en lånetid på 18–20 år är optimal med tanke på de totala räntekostnaderna. En lånetid på 30 år genererar inte avsevärt lägre månadsrater, men ökar de totala räntekostnaderna för lånetiden.

### *Statsborgen*

Finansbranschen rf föreslog att statsborgen höjs på så sätt att beloppet stiger till 95 procent, varvid den ligger i linje med den föreslagna sänkningen av självfinansieringsandelen. Å andra sidan förde Hiresvärdarna i Finland rf fram att om övriga flexibilitetsmöjligheter ökas, behöver inte beloppet på statsborgen nödvändigtvis höjas automatiskt. Den nuvarande omfattningen på 25 procent av lånet, dock högst 60 000 euro, ser ut att vara tillräcklig. Å andra sidan kan det med tanke på begripligheten och tydligheten vara motiverat att höja borgen enligt egenfinansieringsandelen, varvid andra säkerheter än den bostad som köps nödvändigtvis inte behövs. Finansbranschen rf anmärkte också att statsborgen ur finansiärens synvinkel är utmanande då den

är en sekundär garanti, eftersom det i praktiken krävs att kunden konstateras vara medellös för att den ska realiseras.

Finansministeriet förhöll sig negativt till höjning av maximibeloppet på statsborgen i den nuvarande ekonomiska situationen, där statens förmåga att bära risker försvagats i och med den svaga ekonomiska tillväxten och skuldsättningen. Obetald borgen ska inte utvidgas till att gälla utanför BSP-systemet. Räntestöd ska bevaras för BSP-lån, eftersom traditionella ränteskyddsprodukter som bankerna tillhandahåller inte kan slås samman med ett statsgaranterat lån. Enligt finansministeriets syn ska man därtill bevara det nuvarande förfarandet, där säkerhetsobjektet ska realiseras och gäldenärens insolvens ska konstateras innan borgensersättning ansöks. Det kan bedömas att denna förutsättning uppmuntrar finansinstitutet att förfara ansvarsfullt och på ett lösningscentrerat sätt vid situationer med betalningssvårigheter.

#### *Amorteringsfrihet och ändringar i lånetiden*

Så gott som alla remissinstanser ansåg att ändringar som gäller systemets flexibilitet under lånetiden var viktiga för bostadsköparna och bostadsmarknaden. Grunderna för beviljande av amorteringsfrihet ska ses över och användningen av amorteringsfrihet ska göras flexibel för att svara mot situationen för övriga bostadslån. Å andra sidan anser finansministeriet inte att det finns något problem att åtgärda i att BSP-lån ändras till vanliga bostadslån då låntagarens situation och behov ändras. Helsingfors stad och finansministeriet förhöll sig reserverat till användning av bostaden för annan användning än som egen bostad, eftersom ett statsunderstött lån inte ska kunna användas till exempel för placeringsverksamhet.

### **6.2 Enkät om önskemål i anknytning till ägarboende, bostadssparande och köp av första bostad**

Köparna av en första bostad och bostadsspararna hördes under den grundläggande beredningen med en öppen webbenkät mellan den 17 april 2024 och den 2 juni 2024. I enkäten ombads svarspersonerna att berätta om boende i en ägarbostad var deras eget önskemål, vilka tankar de hade kring bostadsköpet och deras erfarenheter av bostadssparande och köp av första bostad. Sammanlagt 110 svar mottogs på enkäten.

#### *Boendeönskemål och ägarboende*

Så gott som alla som svarade på enkäten ville bo i en ägarbostad. De identifierade nyttorna utgjordes av långvarigt och stabilt boende och en möjlighet till ett hem som precis överensstämmer med de egna behoven och som kan renoveras och ändras på önskat sätt. Svarspersonerna ansåg att ägarboende på lång sikt var förmånligare än hyresboende och ett bra sätt att samla egen förmögenhet. Enskilda svarspersoner var inte intresserade av ägarboende, åtminstone inte för tillfället. I nej- eller kanske-svaren kändes köp av en bostad inte som en ekonomiskt eller i övrigt realistisk dröm eller så var svarspersonens egen livssituation under förändring.

#### *Köp av första bostad och anknutna frågor*

En stor mängd svar mottogs på frågan ”Vilka är de största bekymren i fråga om bostadsköp”. Utifrån svaren kan bekymren i anknytning till bostadsköp delas in i fem teman: önskemålen och behoven i anknytning till boendet, den egna ekonomiska situationen, den allmänna samhällssituationen, den bostad som köps och husbolaget samt praktiska frågor som gäller BSP-systemet och bostadslån.

**Bostadsönskemål och -behov**

att hitta en gemensam bostad och en kompromiss med en annan person

rädsla för ett felköp

Är bostadsköp längre än en bra investering i framtiden?

Kan en bostad säljas, om man inte kan betala bostadslånet eller om behoven ändras?

viljan att köpa en bostad för resten av livet

bundenhet till en viss ort

När är det rätt tid att köpa och varifrån?

**Den egna ekonomiska situationen och möjligheterna att köpa en bostad och avkorta lånet**

den egna ekonomiska situationen och självfinansieringsandelen

Får jag bostadslån?

uttag av lån ensam

dyra bostäder och de krävda säkerheterna

stor skuld, höga räntekostnader

ett stort skuldbelopp i kombination med ett studielån

Klarar jag av amorteringarna?

osäker framtid, korttidsjobb

månatliga kostnader som överstiger hyran åtminstone till en början

överraskande ekonomiska och andra motgångar, sjukdom

kostnaderna, överlåtelseskatt och försäljningskostnader, säljarens ansvar vid bostadsbyte

**Den allmänna ekonomiska situationen**

den allmänna ekonomiska situationen i Finland

risker förknippade med världssituationen, krig och världens undergång

**Den bostad som köps och husbolaget**

renoveringskostnader som bostadsägaren står för, husbolagets tillstånd, riskstrukturer  
överraskningar i bostadens skick, problem i inomhusluften, ansvar för underhåll av bostaden

byggfel i nya byggnader

husbolagskonkurser

värdenedgång för bostaden

### **Praktiska frågor som gäller BSP-systemet och lån**

BSP-minimibeloppet räcker inte för en bostad enligt behovet

BSP-sparandets framtid, då regeringen gör nedskärningar som gäller unga personer  
bristen på flexibilitet i lånet

Det känns mödosamt att ta reda på olika saker och bankernas bemötande är dåligt.  
förståelsen av helheten i lånerelaterade ärenden och ansvarsfrågor

Det egna kunnandet om villkoren för bostadslån är ringa.

### *Erfarenheter av bostadssparande och köp av första bostad*

De flesta svarspersonerna hade redan sparat till en bostad. En del hade också redan köpt en bostad antingen med BSP-lån eller ett vanligt bostadslån. Man var allmänt nöjd med BSP-sparandet och det ansågs vara tydligt och enkelt. Svarspersonerna ansåg att det var betydelsefullt att man genom att spara vänjer sig vid att betala tillbaka lån och att planera ekonomin på lång sikt. Den ränta som betalas på depositioner är bättre än på vanliga konton. Å andra sidan är BSP-sparande inte lockande för en person som är insatt i placering. I synnerhet svars personer som hade inlett sparande i ett tidigt skede var särskilt nöjda med sparandet. I synnerhet i tillväxtregioner, där bostadspriserna är höga, kan en självfinansieringsandel på 10 procent i övrigt kännas hög och så gott som omöjlig att uppnå. Några svars personer förde fram att BSP-systemets ränte- och tilläggsräntemodell är svårgestaltad och systemet kräver att bostadsspararen har optimeringsförmåga, för att kunna dra maximal nytta av sparandet. Information om bostadssparande önskades redan i ett tidigare skede, till exempel under studietiden.

Även om man upplevde att sparandet var enkelt, upplevdes BSP-systemet och i synnerhet BSP-lån och erhållande av lån som komplicerat och stelt. En svars person konstaterade också att sparandet är smidigt, men att det är svårt att hitta en bostad och fatta ett köpbeslut. En del av svars personerna hade beslutat sig för ett vanligt bostadslån, ofta på råd av banken. Svars personerna förde fram att också bankerna anser att BSP-systemet och -lån är en svår fråga. En svars person funderade att hela systemet inte beaktar allt som ingår i köpet av en bostad eller att det är så komplicerat att inte ens en yrkesperson förstår alla regler. Vissa svars personer var oroliga för hur ett BSP-lån reagerar, om den egna boendeorten eller situationen i övrigt ändras.

### *Utvecklingsbehov gällande BSP-systemet*

I enkäten ombads svars personerna inte separat att föreslå ändringar i BSP-systemet, men i flera svar fördes utvecklingsbehov fram. Svars personerna var oroliga för att avsikten är att försämra ställningen för en köpare av första bostad. Däremot borde man utveckla systemet i en mer flexibel riktning och ta fram effektivare incitament, om man vill att unga personer fortfarande ska kunna köpa ägarbostäder. Ett flexiblare system skulle ge köparna en känsla av stabilitet.

Flera svars personer förde fram slopandet av överlåtelseskattfriheten, vilket försvårar ställningen för köpare av första bostad och skjuter upp bostadsköpet. I svaren föreslogs att skattefriheten återställs för köpare av första bostad med ett BSP-lån. Eftersom sparandet kan ta länge och bostadsspararens situation kan ändras, kunde tilläggsränta flyta in utifrån en längre tid än fem år. Man föreslog också en ändring av räntestödet på så sätt att räntestöd kan fås också då räntorna inte ligger på nuvarande nivå.

**7 Specialmotivering**

**8 Bestämmelser på lägre nivå än lag**

**9 Ikraftträdande**

**10 Verkställighet och uppföljning**

**11 Förhållande till andra propositioner**

**11.1 Samband med andra propositioner**

**12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning**

*Klän*

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

utkast



1.

## Lag

### om systemet för bostadssparande

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

#### Allmänna bestämmelser

1 §

##### *Tillämpningsområde*

Denna lag innehåller bestämmelser om bostadssparavtal som kan ingås för köp av en första bostad i Finland och om räntestödslån och statsborgen som kan beviljas för anskaffning av en första bostad.

2 §

##### *Definitioner*

I denna lag avses med

- 1) *bostad* minst hälften av de aktier eller andelar som medför rätt att besitta en bostadslägenhet, av en bostadsfastighet eller av ett bostadshus som är beläget på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt till fastighet,
- 2) *kreditgivare* det kreditinstitut som beviljar en bostadssparare lån för anskaffning av första bostad,
- 3) *bostadssparavtal* ett avtal mellan bostadsspararen och kreditinstitutet där bostadsspararen förbinder sig att på ett bostadssparkonto göra depositioner för anskaffning av en första ägarbostad,
- 4) *reciprocitetslån* ett bostadslån som kreditgivaren beviljar bostadsspararen när villkoren för lånet uppfylls,
- 5) *räntestödslån* ett reciprocitetslån för vilket staten betalar räntegottgörelse till kreditgivaren,
- 6) *lån med statsborgen* ett reciprocitetslån för vilket statsborgen har beviljats.

2 kap.

#### Bostadssparande

3 §

##### *Bostadssparare*

Bostadssparare kan bli en person som är 18–44 år och som inte tidigare har skaffat en bostad i Finland eller utomlands.

Även en person som är under 18 år kan bli bostadssparare, om det i bostadssparavtalet avtalas att depositionerna ska bestå av sådana i 25 § i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999) avsedda medel som deponenten har tjänat genom eget arbete.

#### 4 §

##### *Påbörjande av bostadssparande och bostadsspardepositioner*

Bostadssparande inleds genom att ett bostadssparkonto öppnas och ett bostadssparavtal ingås. Minst tjugo månatliga depositioner ska göras på bostadssparkontot. Den första depositionen ska göras när kontot öppnas.

Bestämmelser om bostadssparavtal och om minimi- och maximibelopp för en bostadsspardeposition får utfärdas genom förordning av statsrådet.

#### 5 §

##### *Ränta och tilläggsränta på depositioner*

Kreditinstitutet betalar ränta på bostadsspardepositioner.

Det kreditinstitut som beviljar lånet ska, om inte något annat har avtalats i bostadssparavtalet, betala tilläggsränta på bostadsspardepositioner som används för anskaffning av en bostad. Tilläggsräntans storlek avtalas i bostadssparavtalet.

Tilläggsränta betalas för det år deponerandet inleds och därefter för högst fem kalenderår. Om bostadssparandet har inletts innan bostadsspararen har fyllt 18 år, kan bostadsspararen och kreditinstitutet dock komma överens om att tilläggsränta betalas för det år då bostadsspararen fyller 18 år och därefter för högst fem kalenderår.

Bestämmelser om storleken på den ränta som betalas på bostadsspardepositioner och om minimi- och maximibeloppen av tilläggsräntan utfärdas genom förordning av statsrådet.

#### 6 §

##### *Sammanlagning av bostadssparavtal och anslutning till ett bostadssparavtal*

För köp av en bostad får två bostadssparavtal sammanslås.

En ny person som inte tidigare har skaffat en bostad i Finland eller utomlands kan innan den sista depositionen görs ansluta sig till bostadssparavtalet.

#### 7 §

##### *Uppdelning av bostadsspardepositioner*

Bostadssparare som ingått ett gemensamt bostadssparavtal kan med kreditinstitutet avtala om att depositionerna ska delas upp. Vardera bostadsspararen har då rätt att ingå ett eget bostadssparavtal och fortsätta depositionerna under förutsättning att bostadsspararen inte i samband med att depositionerna delas upp lyfter medel för något annat ändamål.

#### 8 §

##### *Tillfällig finansiering*

När minst hälften av de depositionsposter som anges i 4 § och fem procent av bostadens anskaffningspris har deponerats, får bostadsspararen köpa sin första bostad med hjälp av tillfällig finansiering som avtalas med kreditgivaren.

Beviljande av tillfällig finansiering förutsätter att bostadsspararen fortsätter göra bostadsspardepositioner tills det antal depositionsposter som krävs för ett reciprocitetslån och självfinansieringsandelen på tio procent har uppnåtts.

Tillfällig finansiering ska omvandlas till ett sådant reciprocitetslån som avses i denna lag inom två år från det att bostaden köpts.

## 9 §

### *Hävande av bostadssparavtal*

Ett bostadssparavtal hävs och bostadsspararen förlorar sin rätt till tilläggsränta enligt 5 § och till sådant räntestödslån och sådan avgiftsfri statsborgen som avses i denna lag om

1) bostadsspararen lyfter medel som deponerats på bostadssparkontot eller upplupna räntor innan den lyfter ett i denna lag avsett bostadslån,

2) bostadsspararen under spartiden skaffar sig en bostad mot vederlag utan sådan tillfällig finansiering som avses i 8 §

3) ett bostadslån som beviljats som tillfällig finansiering inte omvandlas till ett reciprocitetslån inom två år från det att bostaden köpts.

## 10 §

### *Avslutande av bostadssparkonto och tidpunkt för utbetalning av tilläggsränta*

Bostadssparkontot avslutas och tilläggsränta betalas ut i samband med köp av bostad.

## 11 §

### *Insättningsgarantiersättning*

En i 5 kap. i lagen om myndigheten för finansiell stabilitet (1195/2014) avsedd ersättning ur insättningsgarantifonden som betalas till en bostadssparare beaktas som egen sparandel i ett nytt bostadssparavtal som ingås med ett annat kreditinstitut till den del och på det sätt som de depositioner som har ersatts hade beaktats som egen sparandel enligt det ursprungliga bostadssparavtalet.

En inlåningsbank som tagit emot depositioner på ett bostadssparkonto och dess konkursbo är skyldiga att på begäran av bostadsspararen eller Statskontoret lämna behövliga uppgifter om bostadssparkontot.

## 12 §

### *Skattefrihet*

Ränta eller tilläggsränta som kreditinstitutet betalar på bostadsspardepositioner är inte sådan skattepliktig kapitalinkomst som avses i inkomstskattelagen (1535/1992). På räntan och tilläggsräntan betalas inte heller källskatt enligt lagen om källskatt på ränteinkomst (1341/1990).

## 3 kap.

## Reciprocitetslån och räntestöd

### 13 §

#### *Självfinansieringsandel och reciprocitetslånets belopp*

Det sammanlagda beloppet av bostadsspardepositionerna och den ränta och tilläggsränta som betalas på dem ska vid köpet motsvara minst tio procent av bostadens anskaffningspris. Beloppet av ett reciprocitetslån får vara högst nio gånger beloppet av bostadsspardepositioner. Om två bostadssparare skaffar en bostad tillsammans, beräknas lånebeloppet utifrån de sammanlagda depositionerna på bostadssparkontona.

Bostadsspararen och kreditinstitutet kan komma överens om att även andra medel än de som har deponerats på bostadssparkontot används för att finansiera bostaden. Det sammanlagda beloppet av bostadsspardepositioner, ränta och tilläggsränta kan i så fall vara lägre än den procentandel som anges i 1 mom. Andra medel än de som har deponerats på bostadssparkontot tas dock inte i beaktande vid beräkningen av reciprocitetslånets belopp.

### 14 §

#### *Räntestödslån*

Reciprocitetslån kan beviljas som räntestödslån.

Reciprocitetslån kan emellertid inte beviljas som räntestödslån, om låntagaren för samma ändamål får räntestöd av statens medel med stöd av någon annan lag.

Bestämmelser om maximibeloppet av ett räntestödslån och beloppet av räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 15 §

#### *Ränta på räntestödslån och övriga kostnader*

Den ränta som kreditgivaren tar ut för räntestödslån ska vara lägre än den ränta som kreditgivaren annars skulle ta ut för ett motsvarande lån som beviljas för anskaffning av en första ägarbostad.

De övriga kostnader som kreditgivaren tar ut för lånet får vara högst lika stora som de kostnader som kreditgivaren tar ut för motsvarande lån.

### 16 §

#### *Räntestödsperiod*

Räntestöd betalas för högst tio låneår från det att lånet eller dess första rat har lyfts.

### 17 §

#### *Användning av bostaden*

Under räntestödsperioden ska bostaden användas som låntagarens stadigvarande bostad.

Under räntestödsperioden får bostaden tillfälligt hyras ut, stå tom eller i övrigt användas för något annat ändamål än låntagarens eget stadigvarande boende i högst två år.

### 18 §

### *Anmälan om användning av bostaden*

Om bostaden hyrs ut, står tom eller i övrigt används för något annat ändamål än låntagarens eget boende enligt 17 § 1 mom. och det inte är tillfälligt, ska låntagaren anmäla detta till Statskontoret.

Efter anmälan upphör utbetalningen av räntestöd för lånet från och med den månad då bostaden inte är i låntagarens eget bruk.

### 19 §

#### *Överföring av räntestödslån till ett annat kreditinstitut*

Ett räntestödslån kan överföras till ett annat kreditinstitut.

Räntestödsperioden enligt 16 § för ett överfört lån beräknas också efter överföringen från den tidpunkt då lånet eller dess första rat ursprungligen lyftes.

I samband med överföringen av lånet ska den kreditgivare som tidigare beviljat lånet lämna uppgifter om räntestödslånet till den nya kreditgivaren.

Närmare bestämmelser om de uppgifter som ska lämnas till den nya kreditgivaren utfärdas genom förordning av statsrådet.

### 20 §

#### *Uppdelning av ett räntestödslån*

Ett räntestödslån kan delas upp i två separata lån.

### 21 §

#### *Överföring av räntestödslån till en ny ägarbostad*

Ett räntestödslån som beviljats för en första bostad kan användas för att finansiera anskaffningen av följande ägarbostad.

Om den första bostaden säljs, ska den nya ägarbostad som finansieras med räntestödslån köpas inom två år.

### 22 §

#### *Åtagande att svara för ett räntestödslån ensam*

Om två låntagare har ett gemensamt räntestödslån, kan den ena låntagaren lösa in den andras andel av bostaden och åta sig att svara för lånet ensam.

### 23 §

#### *Betalning av räntegottgörelse*

Kreditgivaren tar ut skillnaden mellan räntan på räntestödslånet och räntestödet av låntagaren. Statskontoret fattar på ansökan beslut om utbetalning av räntegottgörelse till kreditgivaren. Kreditgivaren ska lämna in ansökan med bilagor till Statskontoret via ett tekniskt gränssnitt.

### 24 §

### *Upphörande av räntestöd*

Utbetalningen av räntestöd upphör när räntestodslånet återbetalas eller lånet förfaller till betalning.

### 25 §

#### *Indragning och återkrav av räntestöd*

Utbetalningen av räntestöd kan inställas genom beslut av Statskontoret, om låntagaren

- 1) vid ansökan om lån lämnat väsentligen felaktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt påverkat beviljandet av lånet,
- 2) använt sin bostad för något annat ändamål än sitt stadigvarande boende i mer än två år utan att anmäla detta till Statskontoret.

Låntagaren kan i samband med indragningen förpliktas att återbetala det räntestöd som staten betalat till dubbelt belopp.

Ett beslut om indragning av räntestöd får verkställas också utan att det har vunnit laga kraft.

### 4 kap.

#### **Statsborgen för första bostad**

### 26 §

#### *Statsborgen*

En statlig enkel fyllnadsborgen kan beviljas för ett sådant reciprocitetslån som avses i denna lag.

Om bostadslånets eller bostadslånens totalbelopp är större än lånet med statsborgen, ska amorteringarna i första hand användas för att täcka borgenslånet. Detta ska antecknas i låneavtalet.

### 27 §

#### *Primär säkerhet för bostadslånet*

Den primära säkerheten för bostadslånet ska vara de aktier eller andelar som medför rätt att besitta den bostad lånet gäller eller en inteckning i den fastighet lånet gäller eller någon annan lika betryggande realsäkerhet. Säkerheten ska gälla för bostadslånet med bättre förmånsrätt än för låntagarens eventuella andra ansvarsförbindelser.

### 28 §

#### *Statens borgensansvar*

Om låntagaren är insolvent, svarar staten för betalning av bostadslånets kapital till kreditgivaren till den del betalning inte fås ur lånets säkerheter.

Förutom kapitalet svarar staten också för räntor och dröjsmålsräntor enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) på kapitalandelen till dess att kreditgivaren får betalning för sina fordringar.

Bestämmelser om förfallande av enkel borgen och fyllnadsborgen finns i lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999).

### 29 §

### *Statsborgens storlek*

Staten svarar för det bostadslån som beviljats av kreditgivaren till en del som motsvarar högst 90 procent av bostadens anskaffningspris och högst 25 procent av det vid respektive tidpunkt utestående kapitalet av bostadslånet.

Staten svarar för kapitalet av bostadslån som gäller en och samma bostad upp till högst 60 000 euro.

### 30 §

#### *Överföring av lån med statsborgen till en ny ägarbostad*

Ett lån med statsborgen som beviljats för en första bostad kan användas för att finansiera anskaffningen av följande ägarbostad.

Om den första bostaden säljs, ska en ny ägarbostad köpas inom två år.

Bestämmelser om avgiftsbelagd statsborgen för sådana bostadslån som lyfts utöver eller i stället för det ursprungliga lånet med statsborgen finns i lagen om statsborgen för bostadslån ( / ).

### 31 §

#### *Uppdelning av ett lån med statsborgen*

Ett lån med statsborgen kan delas upp i två separata lån, som låntagarna kan använda för att finansiera anskaffningen av var sin bostad.

Bestämmelser om avgiftsbelagd statsborgen för sådana bostadslån som lyfts utöver eller i stället för det ursprungliga lånet med statsborgen finns i lagen om statsborgen för bostadslån ( / ).

### 32 §

#### *Kreditgivarens skyldigheter*

För att statens borgensansvar ska gälla förutsätts det att kreditgivaren sköter det lån som borgen gäller i enlighet med denna lag, god kreditgivningssed och god banksed.

Kreditgivaren är skyldig att bevaka statens intressen när egendom som utgör säkerhet för bostadslånet omsätts i pengar.

### 33 §

#### *Fördelningen av medel*

Medlen från försäljning av bostaden ska fördelas först på kostnaderna för försäljningen, sedan på dröjsmålsräntan och räntan och till sist på lånets kapital.

Om bostadslånets eller bostadslånens totalbelopp är större än lånet med statsborgen, ska intäkterna från försäljning av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka bostadslånets andel av lånen. Detta ska antecknas i låneavtalet.

### 34 §

#### *Ansökan om och utbetalning av borgensersättning*

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning på ansökan av kreditgivaren. Ansökan om borgensersättning ska göras inom tre månader från det att borgen förfallit till betalning. Om borgensersättning söks senare än tre månader efter det att borgen förfallit, kan dröjsmålsränta betalas endast från och med den tidpunkt då ansökan blev anhängig.

Om kreditgivaren efter det att borgensersättning har betalats kan driva in amorteringar och räntor av låntagaren, ska kreditgivaren redovisa en andel som motsvarar borgensersättningen till staten.

Statskontoret kan besluta att inte betala borgensersättning till kreditgivaren eller att sänka ersättningens belopp, om kreditgivaren vid beviljandet av bostadslånet eller under lånetiden väsentligen har underlåtit att iaktta bestämmelserna i denna eller någon annan lag, god kreditgivningssed eller god banksed eller annars handlat på ett sätt som kan öka statens risk för borgensersättning.

### 35 §

#### *Regressrätt*

Statskontoret har rätt att av låntagaren ta ut den ersättning som på grundval av statsborgen har betalats till kreditgivaren samt dröjsmålsränta på denna regressfordran enligt den räntefot som avses i 4 § 3 mom. räntelagen (633/1982), räknat från dagen för betalning av ersättningen.

En anteckning om regressrätt ska göras i låneavtalet.

Statskontoret kan på ansökan besluta att ersättning enligt 1 mom. inte tas ut av låntagaren, om låntagaren inte rimligtvis kan anses klara av betalningarna på grund av hälsotillstånd, arbetsförmåga, arbetslöshet eller någon annan därmed jämförbar orsak.

### 36 §

#### *Maximibelopp av statsborgen*

Statsborgen enligt denna lag får inte överskrida ett maximibelopp som fastställs i statsbudgeten.

Miljöministeriet beslutar om fördelningen av maximibeloppet av statsborgen mellan kreditgivarna på framställning av Statskontoret.

### 5 kap.

#### **Särskilda bestämmelser**

### 37 §

#### *Lånetid och amorteringsfria perioder*

Lånetiden för räntestödslån och lån med statsborgen är vid tidpunkten för beviljandet av lånet högst 25 år från det att lånet eller dess första rat har lyfts.

Kreditgivaren får under lånetiden på låntagarens begäran bevilja sammanlagt högst fyra år av amorteringsfria perioder. Oavbruten amorteringsfrihet får dock beviljas för högst två år.

Om lånet överförs till ett annat kreditinstitut, räknas den maximala lånetiden fortfarande från det att det ursprungliga lånet eller dess första rat lyftes.

### 38 §



### *Statskontorets uppgifter*

Statskontoret svarar i fråga om sådant bostadssparande, sådant räntestöd och sådan statsborgen för bostadslån som avses i denna lag för

- 1) rådgivning och styrning,
- 2) publicering av information och rapportering.

39 §

### *Tillsynsmyndigheter*

Tillsyn över efterlevnaden av denna lag utövas av Statskontoret. Tillsyn över efterlevnaden av 2 kap. om bostadssparande och 15 § om ränta på räntestödslån och övriga kostnader utövas dock av Finansinspektionen. Bestämmelser om Finansinspektionen finns i lagen om Finansinspektionen (878/2008).

Statskontoret får förbjuda ett kreditinstitut som bryter mot denna lag att fortsätta med förfarandet eller uppmana kreditinstitutet att ändra förfarandet.

Statskontoret kan förena förbudet eller uppmaningen med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

40 §

### *Statskontorets rätt att få uppgifter*

Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata för tillsynen få personens adressuppgifter och uppgifter om dem som bor i fastigheten, byggnaden eller lägenheten.

Statskontoret har trots sekretessbestämmelserna rätt att av Lantmäteriverket för tillsynen få personens adressuppgifter, fastighetens och byggnadens identifieringsuppgifter samt uppgifter om vem som äger fastigheten, byggnaden eller lägenheten.

41 §

### *Låntagarens skyldigheter*

Låntagaren ska lämna tillsynsmyndigheterna de uppgifter och upplysningar som behövs för tillsynen.

42 §

### *Kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter*

Kreditgivaren ska för identifiering av låntagaren, kontroll av förutsättningarna för räntestöd, utbetalning av räntegottgörelse samt rapportering och tillsyn lämna Statskontoret

- 1) låntagarens namn och personbeteckning,
- 2) uppgifter om den bostad som köps med lånet och säkerheten för den,
- 3) uppgifter om lånet, dess villkor och eventuella ändringar som senare görs i lånet eller dess villkor samt uppgift om tilläggs lån,
- 4) uppgifter om låntagarens dröjsmål med betalningen och de indrivningsåtgärder som dessa orsakat,
- 5) uppgift om att lånet delats upp i två separata lån,

6) uppgift om överlåtelse av bostaden och eventuellt köp eller annat förvärv av en ersättande bostad,

7) uppgift om att bostadslånet förfallit till betalning.

Kreditgivaren ska lämna uppgifterna till Statskontoret via ett tekniskt gränssnitt. Statskontoret får meddela närmare föreskrifter om de uppgifter som ska lämnas in och om hur de ska lämnas in.

43 §

#### *Sekretess*

De uppgifter om en enskild identifierbar låntagares räntestödslån eller om statsborgen som beviljats till dennes förmån som Statskontoret fått av kreditgivaren med stöd av 43 § är sekretessbelagda.

44 §

#### *Ändringsökande*

Omprövning får begäras av sådana beslut av Statskontoret som avses i denna lag. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen (434/2003).

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

6 kap.

#### **Ikraftträdande**

45 §

#### *Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

Genom denna lag upphävs lagen om bostadssparpremier (1634/1992), lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982), lagen om utbetalning av bostadssparpremie 2009–2011 (483/2009) och lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 (702/2001), nedan *de upphävda lagarna*.

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till de upphävda lagarna, ska hänvisningen anses gälla denna lag.

46 §

#### *Övergångsbestämmelser*

Lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 (702/2001) tillämpas till och med den 31 december 2027.

Den tidsfrist på två år som föreskrivs i 8 § 3 mom. tillämpas inte på tillfällig finansiering som lyfts före ikraftträdandet av denna lag.

Den tidsfrist på två år som föreskrivs för överföring av räntestödslån i 21 § 2 mom. och för överföring av lån med statsborgen i 30 § 2 mom. tillämpas inte på dem som har sålt sin bostad före ikraftträdandet av denna lag.

2.

## Lag

### om statsborgen för bostadslån

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

#### 1 §

##### *Tillämpningsområde*

Denna lag innehåller bestämmelser om statsborgen för ägarbostadslån som beviljas enskilda. Bestämmelser om statsborgen för ett sådant bostadslån enligt systemet för bostadssparande som beviljas för en första bostad finns i lagen om systemet för bostadssparande ( / ).

#### 2 §

##### *Definitioner*

I denna lag avses med

- 1) *bostad* minst hälften av de aktier eller andelar som medför rätt att besitta en bostadslägenhet, av en bostadsfastighet eller av ett bostadshus som är beläget på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt till fastighet,
- 2) *kreditgivare* det kreditinstitut som beviljar en bostadssparare lån för anskaffning av första bostad,
- 3) *ägarbostadslån* ett bostadslån genom vilket en bostad som låntagaren skaffar eller låter bygga för egen användning finansieras,
- 4) *lån med statsborgen* ett bostadslån för vilket statsborgen har beviljats.

#### 3 §

##### *Statsborgen*

För ägarbostadslån kan en statlig enkel fyllnadsborgen beviljas.

Om bostadslånets eller bostadslånens totalbelopp är större än lånet med statsborgen, ska amorteringarna i första hand användas för att täcka borgenslånet. Detta ska antecknas i låneavtalet.

#### 4 §

##### *Primär säkerhet för bostadslånet*

Den primära säkerheten för bostadslånet ska vara de aktier eller andelar som medför rätt att besitta den bostad lånet gäller eller en inteckning i den fastighet lånet gäller eller någon annan lika betryggande realsäkerhet. Säkerheten ska gälla för bostadslånet med bättre förmånsrätt än för låntagarens eventuella andra ansvarsförbindelser.

#### 5 §

##### *Statens borgensansvar*

Om låntagaren är insolvent, svarar staten för betalning av bostadslånets kapital till kreditgivaren till den del betalning inte fås ur lånets säkerheter.

Förutom kapitalet svarar staten också för räntor och dröjsmålsräntor enligt 4 § 1 mom. i rättelagen (633/1982) på kapitalandelen till dess att kreditgivaren får betalning för sina fordringar.

Bestämmelser om förfallande av enkel borgen och fyllnadsborgen finns i lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999).

#### 6 §

##### *Statsborgens storlek*

Staten svarar för det bostadslån som beviljats av kreditgivaren till en del som motsvarar högst 90 procent av bostadens anskaffningspris och högst 20 procent av det vid respektive tidpunkt utestående kapitalet av bostadslånet.

Staten svarar för kapitalet av bostadslån som gäller en och samma bostad upp till högst 60 000 euro.

#### 7 §

##### *Borgensavgift*

För statsborgen tas det genom kreditgivarens förmedling av låntagaren ut en borgensavgift i samband med att lånet eller dess första rat lyfts, vars storlek är 2,5 procent av borgens belopp.

Borgensavgiften betalas till Statskontoret.

#### 8 §

##### *Lån med statsborgen för en ny ägarbostad*

Ett lån med statsborgen kan användas för att finansiera anskaffningen av följande ägarbostad. Om den bostad som finansierats med lån med statsborgen säljs, ska en ny ägarbostad köpas inom två år.

I sådana situationer som avses i 1 mom. kan statens ansvar för anskaffningspriset för en ny bostad som skaffats för egen användning vara högst 90 procent.

#### 9 §

##### *Uppdelning av ett lån med statsborgen*

Ett lån med statsborgen kan delas upp i två separata lån, som låntagarna kan använda för att finansiera anskaffningen av var sin bostad.

#### 10 §

### *Kreditgivarens skyldigheter*

För att statens borgensansvar ska gälla förutsätts det att kreditgivaren sköter det lån som borgen gäller i enlighet med denna lag, god kreditgivningssed och god banksed.

Kreditgivaren är skyldig att bevaka statens intressen när egendom som utgör säkerhet för bostadslånet omsätts i pengar.

### 11 §

#### *Fördelningen av medel*

Medlen från försäljning av bostaden ska fördelas först på kostnaderna för försäljningen, sedan på dröjsmålsräntan och räntan och till sist på lånets kapital.

Om bostadslånets eller bostadslånens totalbelopp är större än lånet med statsborgen, ska intäkterna från försäljning av egendom som utgör säkerhet i första hand användas för att täcka borgenslånets andel av lånen. Detta ska antecknas i låneavtalet.

### 12 §

#### *Ansökan om och utbetalning av borgensersättning*

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning på ansökan av kreditgivaren.

Ansökan om borgensersättning ska göras inom tre månader från det att borgen förfallit till betalning. Om borgensersättning söks senare än tre månader efter det att borgen förfallit, kan dröjsmålsränta betalas endast från och med den tidpunkt då ansökan blev anhängig.

Om kreditgivaren efter det att borgensersättning har betalats kan driva in amorteringar och räntor av låntagaren, ska kreditgivaren redovisa en andel som motsvarar borgensersättningen till staten.

Statskontoret kan besluta att inte betala borgensersättning till kreditgivaren eller att sänka ersättningens belopp, om kreditgivaren vid beviljandet av bostadslånet eller under lånetiden väsentligen har underlåtit att iaktta bestämmelserna i denna eller någon annan lag, god kreditgivningssed eller god banksed eller annars handlat på ett sätt som kan öka statens risk för borgensersättning.

### 13 §

#### *Regressrätt*

Statskontoret har rätt att av låntagaren ta ut den ersättning som på grundval av statsborgen har betalats till kreditgivaren samt dröjsmålsränta på denna regressfordran enligt den räntefot som avses i 4 § 3 mom. räntelagen (633/1982), räknat från dagen för betalning av ersättningen.

En anteckning om regressrätt ska göras i låneavtalet.

Statskontoret kan på ansökan besluta att ersättning enligt 1 mom. inte tas ut av låntagaren, om låntagaren inte rimligtvis kan anses klara av betalningarna på grund av hälsotillstånd, arbetsförmåga, arbetslöshet eller någon annan därmed jämförbar orsak.

### 14 §

#### *Lånetid och amorteringsfria perioder*

Lånetiden för lån med statsborgen är vid tidpunkten för beviljandet av lånet högst 25 år från det att lånet eller dess första rat har lyfts.

Kreditgivaren får under lånetiden på låntagarens begäran bevilja sammanlagt högst fyra år av amorteringsfria perioder. Oavbruten amorteringsfrihet får dock beviljas för högst två år.

Om lånet överförs till ett annat kreditinstitut, räknas den maximala lånetiden fortfarande från det att det ursprungliga lånet eller dess första rat lyftes.

#### 15 §

##### *Maximibelopp av statsborgen*

Statsborgen enligt denna lag och lagen om systemet för bostadssparande ( / ) får inte överskrida ett maximibelopp som fastställs i statsbudgeten.

Miljöministeriet beslutar om fördelningen av maximibeloppet av statsborgen mellan kreditgivarna på framställning av Statskontoret.

#### 16 §

##### *Statskontorets uppgifter*

Statskontoret svarar i fråga om sådan statsborgen som avses i denna lag för

- 1) rådgivning och styrning,
- 2) publicering av information och rapporter.

#### 17 §

##### *Tillsyn*

Tillsyn över efterlevnaden av denna lag utövas av Statskontoret.

Statskontoret får förbjuda ett kreditinstitut som bryter mot denna lag att fortsätta med förfarandet eller uppmana kreditinstitutet att ändra förfarandet.

Statskontoret kan förena förbudet eller uppmaningen med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

#### 18 §

##### *Låntagarens skyldigheter*

Låntagaren ska lämna Statskontoret de uppgifter och upplysningar som behövs för tillsynen.

#### 19 §

##### *Kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter*

Kreditgivaren ska för identifiering av låntagaren, kontroll av förutsättningarna för statsborgen samt rapportering och tillsyn lämna Statskontoret

- 1) låntagarens namn och personbeteckning,
- 2) uppgifter om den bostad som köps med lånet och säkerheten för den,
- 3) uppgifter om lånet, dess villkor och eventuella ändringar som senare görs i lånet eller dess villkor samt uppgift om tilläggs lån,
- 4) uppgifter om låntagarens dröjsmål med betalningen och de indrivningsåtgärder som dessa orsakat,
- 5) uppgift om att lånet delats upp i två separata lån,

6) uppgift om överlåtelse av bostaden och eventuellt köp eller annat förvärv av en ersättande bostad,

7) uppgift om att bostadslånet förfallit till betalning.

Kreditgivaren ska lämna uppgifterna till Statskontoret via ett tekniskt gränssnitt. Statskontoret får meddela närmare föreskrifter om de uppgifter som ska lämnas in och om hur de ska lämnas in.

## 20 §

### *Sekretess*

De uppgifter om statsborgen som beviljats till en enskild identifierbar låntagares förmån och som Statskontoret fått av kreditgivaren med stöd av 19 § är sekretessbelagda.

## 21 §

### *Ändringsökande*

Omrövning får begäras av sådana beslut av Statskontoret som avses i denna lag. Bestämmelser om begäran om omrövning finns i förvaltningslagen (434/2003).

Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

## 22 §

### *Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

Genom denna lag upphävs lagen om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996), nedan *den upphävda lagen*.

Om det någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till den upphävda lagen, ska hänvisningen anses gälla denna lag.

## 23 §

### *Övergångsbestämmelser*

Den tidsfrist på två år som föreskrivs för överföring av lån med statsborgen i 8 § 1 mom. tillämpas inte på dem som har sålt sin bostad före ikraftträdandet av denna lag.

Helsingfors den 20xx

**Statsminister**

**Petteri Orpo**

Miljö- och klimatminister Kai Mykkänen

utkast



## Statsrådets förordning

### om systemet för bostadssparande

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av lagen om systemet för bostadssparande ( / ):

#### 1 §

##### *Minimi- och maximibelopp för bostadsspardepositioner*

På ett bostadssparkonto kan depositioner på minst 50 euro och högst 1 500 euro göras månatligen.

#### 2 §

##### *Ränta och tilläggsränta på bostadsspardepositioner*

Den ränta som betalas på medel på ett bostadssparkonto är en procent per år. Tilläggsräntan är minst två och högst fyra procent.

#### 3 §

##### *Maximibelopp av räntestödslån*

Maximibeloppet av ett räntestödslån som beviljas en enda låntagare är 230 000 euro. Om två bostadssparare skaffar en bostad tillsammans, är det maximibelopp av räntestödslån som kan beviljas för bostaden dock 345 000 euro.

#### 4 §

##### *Räntestödets belopp*

Räntestöd betalas till 70 procent av den del av räntan på räntestödslånet som överskrider 3,8 procent av lånets utestående kapital.

#### 5 §

##### *Uppgifter som ska lämnas till den nya kreditgivaren vid överföring av lån*

I samband med överföringen av ett lån ska den kreditgivare som tidigare beviljat lånet lämna till den nya kreditgivaren

- 1) låntagarens namn och personbeteckning samt uppgift om den dag då bostadssparandet inlemts,
- 2) uppgift om bostadens ägarandel,
- 3) uppgift om lånetid,
- 4) uppgift om lånets beviljade, lyfta och utestående belopp,

- 5) uppgift om den dag då lånet lyfts, förfallodagen för den första amorteringen och amorteringarnas belopp,
- 6) uppgifter om bostadens pris, bostadsytan, året då bostaden färdigställdes och den kommun där bostaden finns.

utkast