

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 samt att lagen om Statskontoret, lagen om inkomstdatasystemet, lagen om ett positivt kreditupplysningsregister, inkomstskattelagen, lagen om källskatt på ränteinkomst, och lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet ändras. Samtidigt ska lagen om bostadssparpremier, lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad, lagen om statsborgen för ägarbostadslån, lagen om utbetalning av bostadssparpremie 2009–2011 och lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 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 köpare av första bostad, låntagare och 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. I de övriga lagarna ska det göras närmast sådana tekniska ändringar som föranleds av de nya lagarna.

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.

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

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING.....	4
1 Bakgrund och beredning.....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Beredning.....	4
2 Nuläge och bedömning av nuläget	5
2.1 Köp av en första bostad och BSP-systemet	5
2.2 Lagstiftningen om BSP-systemet och statsborgen för ägarbostadslån	11
2.3 Bostadssparande	12
2.4 Beviljande av lån	17
2.5 Statsborgen	24
2.6 Lånetiden och ändringar av lånetiden.....	28
2.7 Myndigheternas uppgifter och rätt att få information.....	31
3 Målsättning	33
4 Förslagen och deras konsekvenser	34
4.1 De viktigaste förslagen	34
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna.....	37
5 Alternativa handlingsvägar.....	48
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	48
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	57
6 Remissvar	62
6.1 Riktlinjer för utvecklandet av BSP-lagstiftningen.....	62
6.2 Enkät om önskemål i anknytning till ägarboende, bostadssparande och köp av första bostad.....	65
6.3 Utkast till regeringens proposition.....	67
6.4 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen.....	69
7 Specialmotivering.....	70
7.1 Lagen om systemet för bostadssparande	70
7.2 Lagen om statsborgen för bostadslån	95
7.3 Lagen om Statskontoret	104
7.4 Lagen om inkomstdatasystemet.....	104
7.5 Lagen om ett positivt kreditupplysningsregister.....	105
7.6 Inkomstskattelagen	105
7.7 Lagen om källskatt på ränteinkomst.....	105
7.8 Lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet	105
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	105
9 Ikraftträdande	107
10 Verkställighet och uppföljning	107
11 Förhållande till budgetpropositionen.....	107
12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	107
12.1 Rätten att få information, dataskydd och sekretess	107
12.2 Jämlikhet och åldersgränserna för inledande av bostadssparande.....	112
12.3 Författningsnivå och bemyndigande att utfärda förordning	113
12.4 Avtalsfriheten och egendomsskyddet.....	114

LAGFÖRSLAG.....	117
1. Lag om systemet för bostadssparande	117
2. Lag om statsborgen för bostadslån	127
3. Lag om ändring av 2 d § i lagen om Statskontoret	132
4. Lag om ändring av 13 § i lagen om inkomstdatasystemet.....	133
5. Lag om ändring av 21 § i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister	134
6. Lag om ändring av 48 och 53 § i inkomstskattelagen	134
7. Lag om ändring av 4 § i lagen om källskatt på ränteinkomst.....	135
8. Lag om ändring av 6 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet	136
BILAGOR	138
PARALLELTEXTER.....	138
2. Lag om ändring av 2 d § i lagen om Statskontoret	138
3. Lag om ändring av 13 § i lagen om inkomstdatasystemet.....	138
4. Lag om ändring av 21 § i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister	140
5. Lag om ändring av 48 och 53 § i inkomstskattelagen	141
6. Lag om ändring av 4 § i lagen om källskatt på ränteinkomst.....	142
7. Lag om ändring av 6 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet	143
FÖRORDNINGSUTKAST	144
Statsrådets förordning om systemet för bostadssparande.....	144
Statsrådets förordning om borgensavgift för bostadslån	145

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Enligt statsminister Petteri Orpos regeringsprogram (2023) bygger regeringen 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.

Behoven av att utveckla det nuvarande bostadsaktiesparsystemet (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 ändrats flera gånger under deras giltighetstid, men lagstiftningen har inte bedömts som en helhet.

1.2 Beredning

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

Promemorian med riktlinjer 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. Även utomstående som inte nämndes i sändlistan hade möjlighet att yttra sig. Begäran om utlåtande skickades till 26 mottagare, av vilka 16 yttrade sig. En mottagare meddelade att den inte ger något utlåtande. Följaktligen inkom sammanlagt 15 utlåtanden.

Målgruppen för BSP-systemet och författningsberedningsprojektet, 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 ägarboende är ett eget önskemål, vilka tankar de har kring bostadsköp och om deras erfarenheter av bostadssparande och köp av en första bostad. Enkäten distribuerades i miljöministeriets egna kanaler till exempel till studerandeorganisationer och fackförbunden samt via Finanssiala ry. Sammanlagt 110 svar erhöles på enkäten.

Miljöministeriet ordnade den 15 maj 2024 ett rundabordssamtal om de unga personernas bostadsönskemål, aktuella frågor kring boende och köp av en första bostad. I rundabordssamtalet deltog debattörer från studerandeorganisationer och facken, Förbundet för Ungdomsbostäder (NAL) och opinionsbildare inom sociala medier, vilka i sitt arbete fokuserat på frågor som gäller ekonomi och boende.

Utkastet till regeringsproposition var på remiss i tjänsten Utlåtande.fi mellan den 19 maj och den 11 juni 2024. Utlåtanden begärdes av finansbranschen och kreditinstituten, de myndigheter som övervakar beviljande av bostadslån och andra myndigheter med anknytning till

propositionen, organisationer med anknytning till boende och byggande, studerandeorganisationer, centralorganisationer för fackförbunden, de största städerna och Kommunförbundet samt flera ministerier. Även utomstående som inte nämndes i sändlistan hade möjlighet att yttra sig. Begäran om utlåtande skickades till 74 mottagare, varav 39 besvarade begäran och 6 meddelade att de inte uttalar sig. Utöver de begärda utlåtandena inkom fyra utlåtanden. Följaktligen inkom sammanlagt 37 utlåtanden.

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

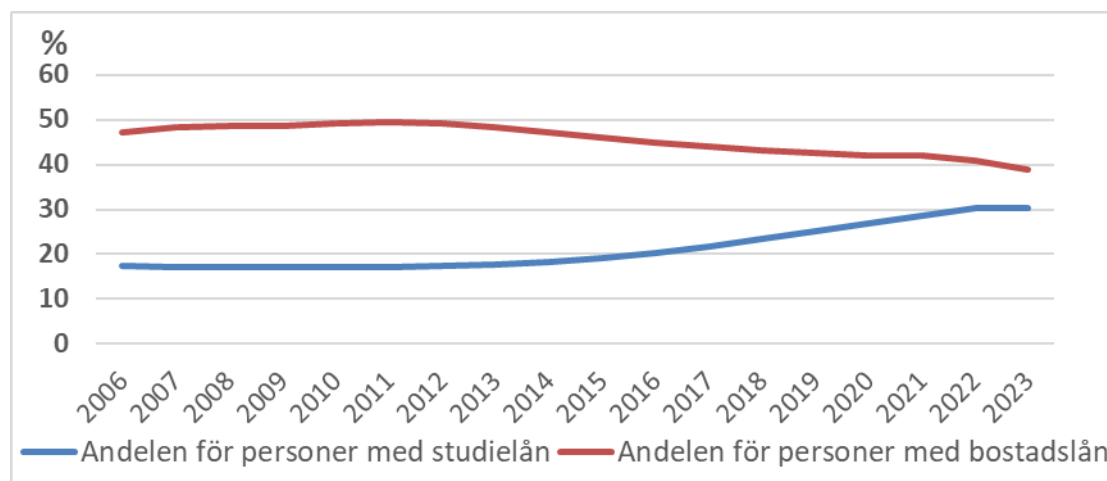
2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Köp av en första bostad och BSP-systemet

Ägarboendets popularitet och ändringar i köpen av en första bostad

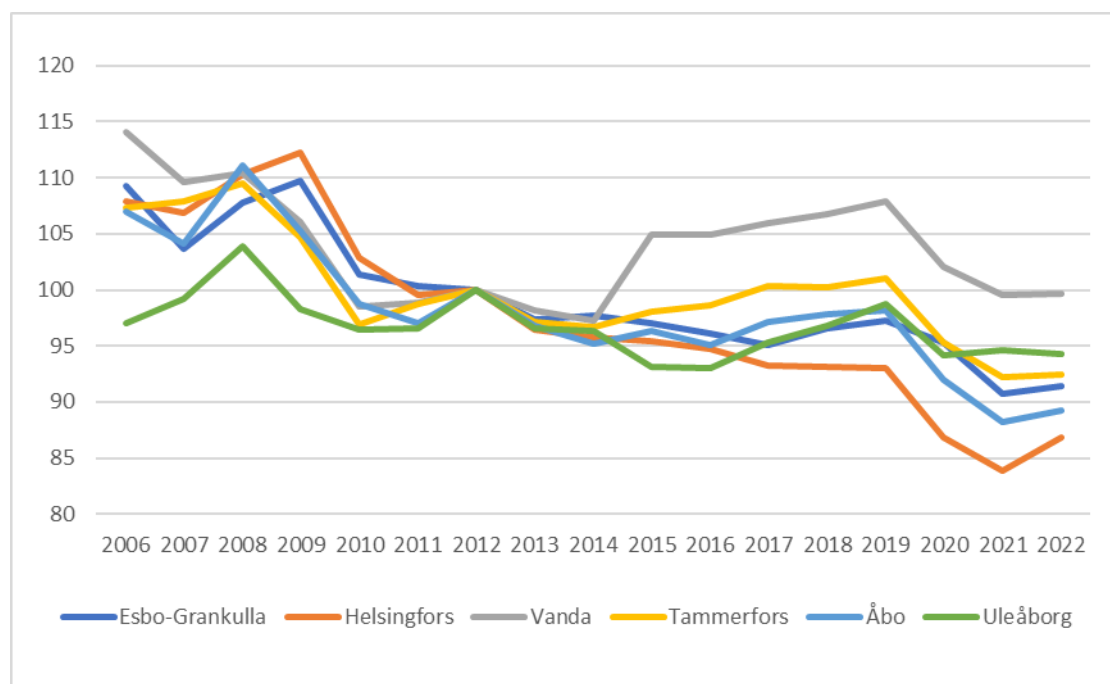
Ägarboende har av tradition varit populärt i Finland och en ägarbostad är de privata hushållens viktigaste förmögenhetspost. Fortfarande vill största delen även av de yngre åldersklasserna helst bo i en ägarbostad. Hyresboendet har dock ökat. Ägarboendet minskar i synnerhet i de unga åldersklasserna och en första bostad köps senare än tidigare.

Andelen gäldenärer med ett bostadslån i åldern 25–39 år har minskat med omkring tio procentenheter från år 2011. Nedgången är störst i huvudstadsregionen och i övriga stora städer, där man köper mest första bostäder. Såväl de som inte ännu köpt en bostad som bostadsgäldenärerna är mer skuldsatta än tidigare. En av de faktorer som förklarar detta är studielånens utbredning och uppgången i beloppen av studielånen. Andelen gäldenärer med ett studielån bland 25–39-åringarna var länge 17–18 procent. Under de senaste tio åren har andelen personer med studielån stigit till 30 procent och det genomsnittliga beloppet av studielånet har mer än fördubblats till 11 000 euro. Förutom studielånen har också beloppet av andra skulder ökat.



Figur 1. Andelen personer med bostads- och studielån av 25–39-åringarna åren 2006–2023. Källa: Statistikcentralen och FPA

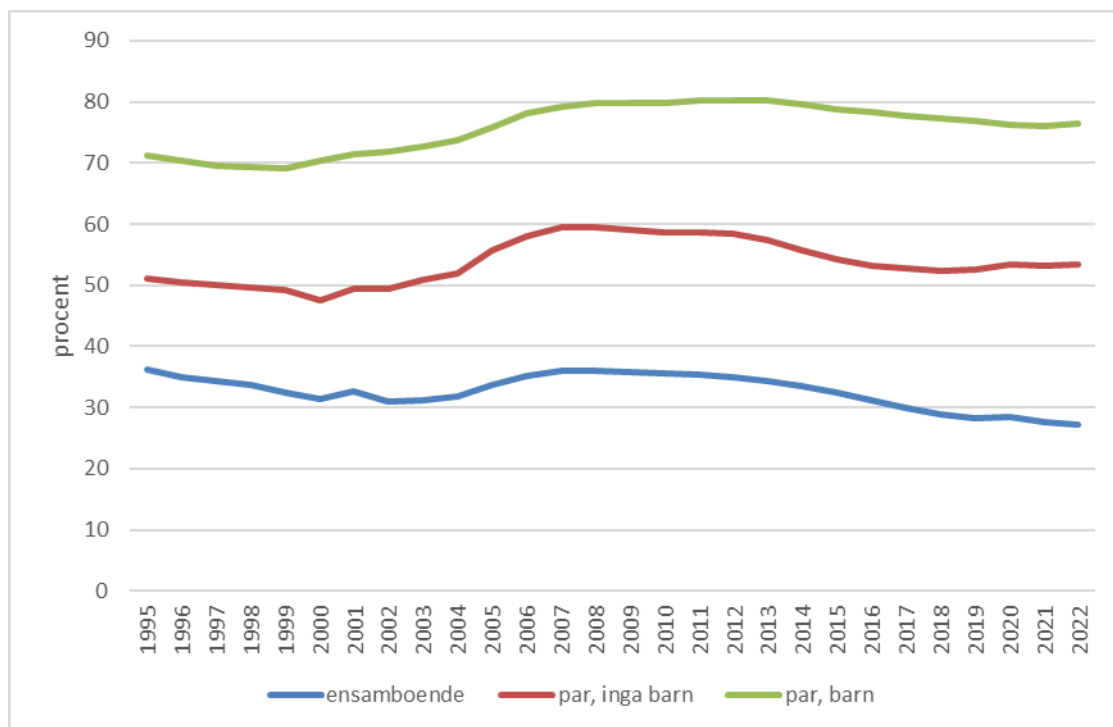
När bostadspriserna samtidigt stigit snabbare än inkomsterna i de stora städerna, är det för många svårare än tidigare att köpa en första bostad. Det blev svårare att med medianinkomster köpa en bostad i synnerhet efter finanskrisen åren 2009–2011 och på nytt under åren 2020–2021. Gapet mellan bostadspriserna och inkomsterna är störst i Helsingfors och Åbo. I de stora städerna har inkomstutvecklingen för personer i åldern 25–39-år legat närmast utvecklingen för bostadspriserna i Vanda.



Figur 2. Medianen för de tillgängliga inkomsterna i förhållande till bostadspriserna för 25–39-åringar som inte är i ägarboende, 100= 2012. Källa: Statistikcentralen

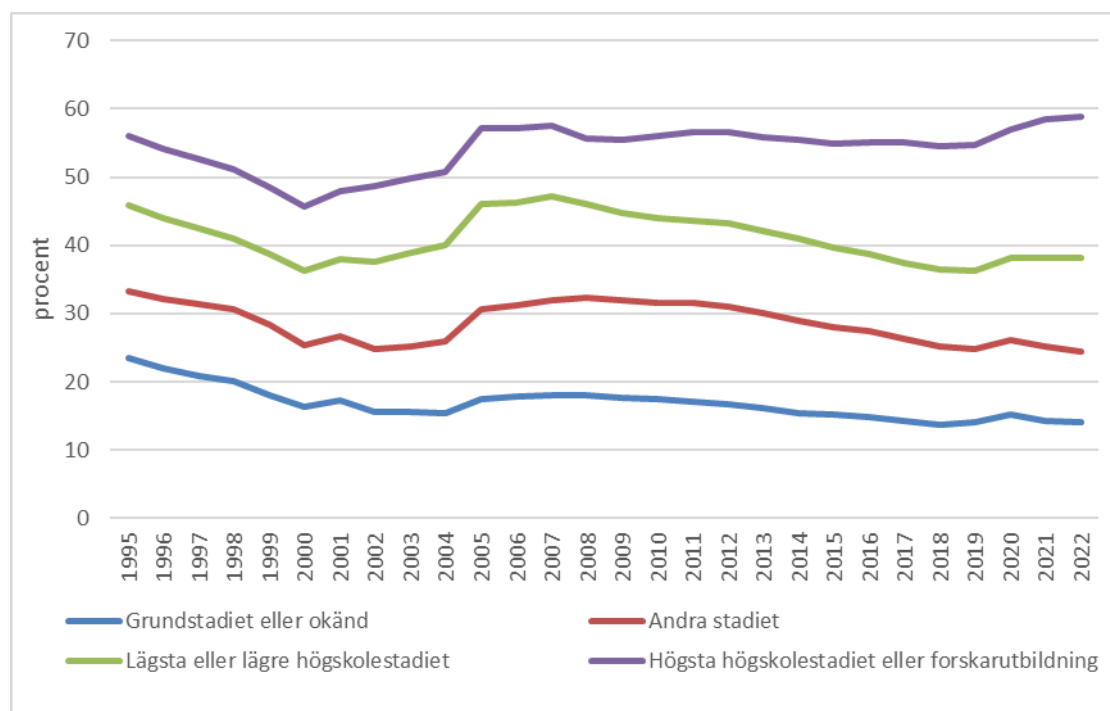
Förändringar i bostadspriserna och skuldsättningen hindrar inte helt ett köp av en första bostad, men de kan skjuta upp det. Medelåldern på de som tagit ett bostadslån har stigit med så gott som två år sedan år 2011. I slutet av år 2023 köptes en första bostad i snitt i 29,4 års ålder. BSP-låntagarna är något äldre än övriga köpare av en första bostad. Ett BSP-lån lyfts i snitt i en ålder på något över 30 år. Då en första ägarbostad skaffas senare, finns det ofta ett behov av en större bostad och på motsvarande sätt av ett större bostadslån. Såväl storleken på en första bostad som storleken på lånen för en första bostad har ökat stadigt fram till år 2022.

På samma gång som ensamboendet ökat, har de ensamboendes ägarboende minskat i hela Finland och mest i Helsingfors. Av barnfamiljerna i åldern 25–39-år bodde 76 procent i en ägarbostad i slutet av år 2022, medan andelen barnlösa par var 53 procent och andelen ensamboende 27 procent. Ägarboende blev vanligare i åldersgruppen fram till finanskrisen som började år 2007, varefter skillnaderna mellan familjetyperna ökat i ägarboendets utbredning.



Figur 3. Andelen i ägarboende av 25–39-åringarna enligt familjetyp. Källa: Statistikcentralen

I de största städerna syns skillnaderna tydligast även i inverkan av utbildningsnivån på ägarboendets utbredning. Ägarboendet bland personer i åldern 25–30 år som avlagt endast grundstadiet eller vars examensgrad är okänd har minskat klart på lång sikt, medan ägarboendet bland personer som avlagt en examen på andra stadiet eller det lägre högskolestadiet har minskat något. Vid sidan om barnfamiljer har ägarboendet bland de mest högutbildade hållits på en stabil nivå i hela Finland och ökat från och med år 2018.



Figur 4. Andelen i ägarboende av 25–39-åringarna i Helsingfors enligt utbildningsnivå. Källa: Statistikcentralen

BSP-systemet och lån som beviljats för en första bostad

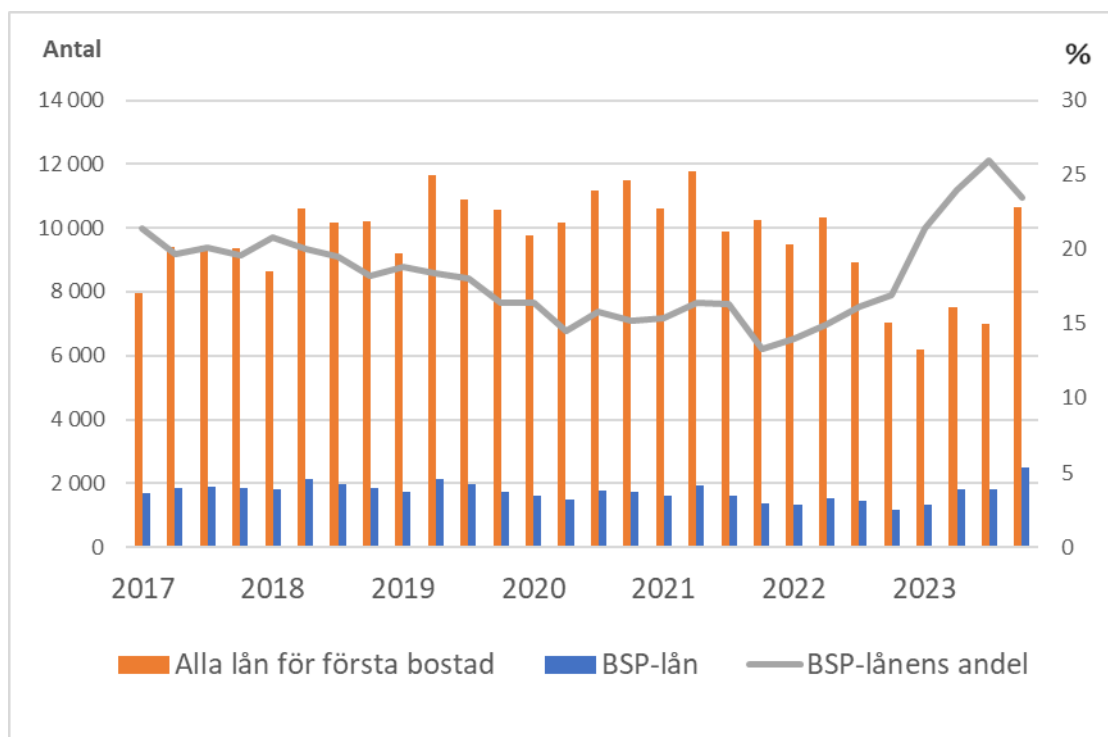
BSP-systemet, som skapats för att förbättra möjligheterna för unga personer att skaffa en första ägarbostad, har existerat från och med början av 1980-talet. Dess popularitet har varierat enligt bostadsmarknadens situation, men systemet har uppmuntrat till långfristigt sparande och underlättat köp av en första bostad i över fyrtio år. Utöver den tidpunkt då systemet skapades, har systemet visat sig vara betydelsefullt i synnerhet i de situationer där ett köp av en första bostad annars hade varit svårare än vanligt, såsom under den ekonomiska recessionen på 1990-talet och under åren 2009–2011 efter finanskrisen, då bostadssparpremien tillfälligt återinfördes. Målet med premien var att förbättra ställningen för dem som köper en första bostad på bostadsmarknaden och stimulera bostadshandeln som förlamats av finanskrisen och recessionen. Å andra sidan har systemet krävt administrering, såsom justering av maximibeloppet av ett räntestödslån, sänkning av självfinansieringsandelen och ändring av åldersgränserna för sparandet. Ändringar har gjorts i efterskott, då regleringen redan hamnat på efterstälken på grund av förändringar i ekonomin eller i övrigt i samhället och då BSP-systemets popularitet sjunkit avsevärt (Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till

utveckling av lagstiftningen om bostadssparpremiesystemet RP 276/2004 rd; Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om utbetalning av bostadssparpremie 2009–2011 och till ändring av 5 § i lagen om statsborgen för ägarbostadslån, RP 75/2009 rd).

Det är populärt att börja bostadsspara på ett BSP-konto. Under toppåret 2019 öppnades så gott som 40 000 BSP-konton och under åren 2022 och 2023 omkring 27 000 konton under bägge åren. Det sammanräknade beloppet av insättningar på BSP-kontona har stigit jämnt från år 2010. I juli 2024 fanns det något över 152 000 BSP-konton och sammanlagt 1 394 miljoner euro hade satts in på dessa. På ett enskilt BSP-konto hade följaktligen i snitt omkring 9 150 euro satts in. Det genomsnittliga sparbeloppet redogör inte för hur många bostadssparare som kunnat spara enligt det mål som satts upp i bostadssparavtalet och som i fråga om besparingarna är redo att köpa en första bostad. Det är inte obligatoriskt att göra insättningar, varför det inte finns pengar alls eller väldigt lite pengar på en del BSP-konton. Dessutom är det vanligt att de medel som satts in på ett BSP-konto tas ut för annat bruk innan sparmålet uppnåtts. Samma person kan flera gånger öppna och stänga ett BSP-konto innan köpet av en första bostad blir verklighet. BSP-konton stängs i högre utsträckning än vad BSP-lån lyfts. Tidigare var skillnaden några hundra, men BSP-konton har under de två senaste åren stängts i en nästan tvåfaldig mängd i förhållande till de uttagna BSP-lånen.

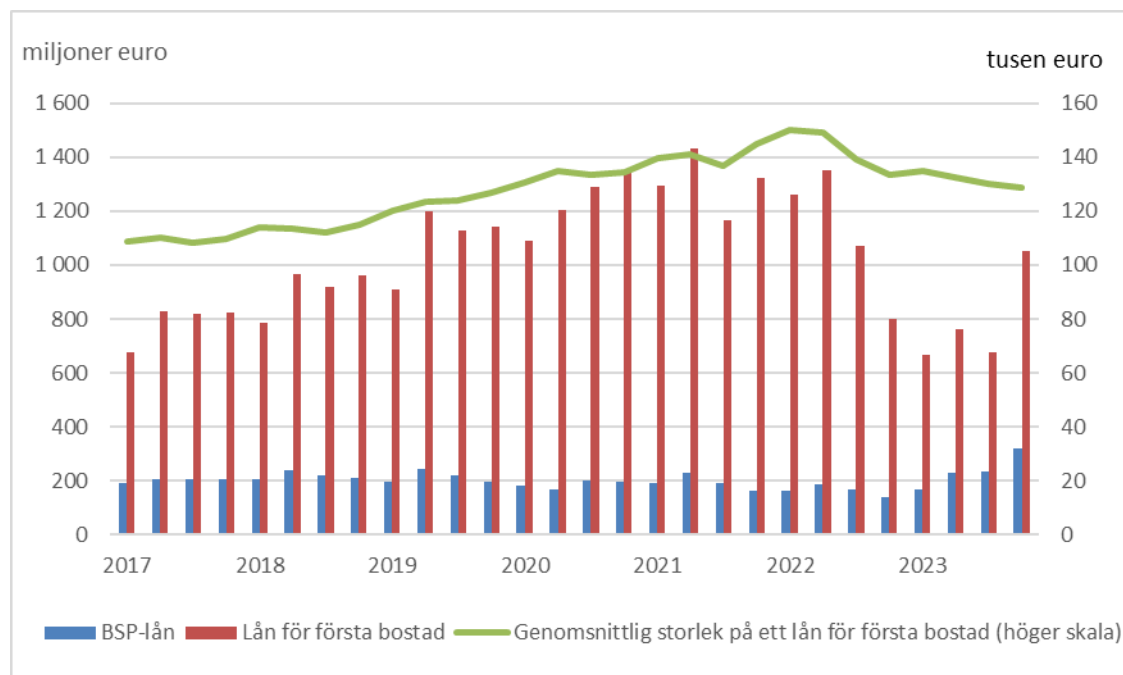
Betydelsen av BSP-systemet syns förutom i antalet BSP-lån även överlag i handeln med första bostäder. En del av köparna av en första bostad sparar för en bostad på ett BSP-konto, men beslutar sig för att lyfta lånet som ett så kallat vanligt bostadslån i stället för ett BSP-lån. BSP-sparandets mål om att underlätta köpet av en första bostad och uppmuntra till sparande uppnås även för de BSP-sparare som av en eller annan orsak finansierar en första bostad med ett vanligt bostadslån. Slopandet av överlåtelseskattefriheten för köpare av en första bostad i början av år 2024 fick sannolikt en del av BSP-spararna att köpa en bostad i slutet av år 2023 med ett vanligt bostadslån, om sparmålet eller minimispartiden inte ännu hade uppnåtts. Å andra sidan köpte många också en bostad med ett BSP-lån, vilket syns som en avsevärd uppgång såväl i BSP-lånen som i antalet stängda BSP-konton.

År 2023 lyftes något över 31 000 lån för första bostad. Antalet är omkring en fjärdedel mindre än under åren 2020 och 2021, då så gott som 43 000 lån för första bostad lyftes årligen. BSP-lånens belopp och andel av alla lån för första bostad var på nedgång fram till år 2022. År 2018 beviljades omkring var femte av de så gott som 40 000 lånen för första bostad som ett BSP-räntestödslån. I slutet av år 201 var BSP-lånens andel omkring 13 procent, det vill säga att 87 procent av köparna av en första bostad kunde finansiera köpet av bostaden utan BSP-lån. Under år 2022 sjönk antalet nya lån för första bostad snabbt, men andelen BSP-lån började öka. Före slopandet av överlåtelseskattfriheten för en första bostad år 2023 var vart fjärde lån för första bostad ett BSP-lån. Under årets sista kvartal köptes en första bostad i avsevärt större utsträckning än under början av året såväl med vanliga lån som med BSP-lån.



Figur 5. Antalet nya lån för första bostad och antalet BSP-lån och BSP-lånens andel av lånen för första bostad åren 2017–2023. Källa: Statskontoret och Finland Bank

Beloppet av ett genomsnittligt lån för första bostad ökade fram till slutet av år 2021, då det var så gott som 150 000 euro. På samma gång som andelen nya BSP-lån av lånen för första bostad sjönk, ökade beloppet av lånen för första bostad. Då bostadsmarknaden på grund av ränteuppgången och den tilltagande inflationen mattades av, var andelen BSP-lån redan på uppgång och det genomsnittliga lånebeloppet mindre än tidigare.



Figur 6. Beloppet på nya lån för första bostad och BSP-lån, genomsnittligt lån för första bostad åren 2017–2023. Källa: Statskontoret och Finlands Bank

Kontracykliciteten för antalet BSP-lån kan bero på åtminstone tre omständigheter. När det behövliga lånebeloppet är tillräckligt stort, är ett BSP-räntestödslån och statsborgen inte det bästa möjliga sättet att finansiera ett köp av en första bostad ur låntagarens och långivarens synvinkel. För det andra behöver sådana köpare av en första bostad som har möjlighet att köpa en dyrare första bostad inte nödvändigtvis BSP-systemet från första början, utan de kan såväl spara som köpa en bostad i varje fall. Å andra sidan har köpare av en första bostad som på lång sikt gjort tillräckliga BSP-insättningar en bättre ekonomisk ställning än andra även då den allmänna ekonomiska situationen eller bostadsmarknaden är svagare och de kan köpa en bostad oberoende av konjunkturen.

2.2 Lagstiftningen om BSP-systemet och statsborgen för ägarbostadslån

Det finns bestämmelser om systemet med bostadssparpremier i tre lagar och tre förordningar. Lagen om bostadssparpremier (1634/1992, nedan BSP-lagen) och förordningen om bostadssparpremier (1636/1992, nedan BSP-förordningen) innehåller bestämmelser om bostadssparavtal, den bostad som köps och beloppet av de insättningar som görs på ett bostadssparpremiekonto. Lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982, nedan BSP-räntestödslagen) och förordningen (672/1982, nedan BSP-räntestöd-förordningen)

innehåller bestämmelser om godkännande av ett BSP-lån som ett räntestödslån, räntestödslånets maximibelopp och räntestödets belopp. Lagen om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996, nedan borgenslagen) innehåller bestämmelser om statsborgen som beviljas såväl för BSP-räntestödslån som andra ägarbostadslån, medan förordningen 605/1999 innehåller bestämmelser om borgensavgiften för ägarbostadslån (förordningen om borgensavgift).

Det är svårt att gestalta systemet på grund av att bestämmelserna är utspridda i flera lagar och förordningar. Element som är centrala för en köpare av en första bostad, såsom lånets regionala maximibelopp eller förutsättningarna för statsborgen, finns inte i BSP-lagen, utan i den förordning som getts med stöd av BSP-räntestödslagen och i borgenslagen. Det finns bestämmelser om beloppet av borgensavgiften såväl i 14 § i borgenslagen (1,5 procent) som i förordningen om borgensavgift (2,5 procent), av vilka den senare tillämpas.

Regleringen kring myndigheternas tillsynsuppgifter och rätt att få information är bristfällig. Dessutom har en stor del av de enskilda bestämmelserna ändrats eller upphävts flera gånger under BSP-systemets giltighetstid, vilket gjort att bestämmelserna är utspridda och delvis inkonsekventa. En del av bestämmelserna är föråldrade. Sådana är till exempel bemyndigandena att utfärda förordning, det kvartalsvisa sparandet och de bestämmelser som baserar sig enbart på gift- eller arvsrätten i förändringssituationer som äger rum under lånetiden. Dessutom understryks behovet av att reformera lagstiftningen av att regleringen är från tiden för reformen av de grundläggande fri- och rättigheterna. Den utspridda gällande lagstiftningen ökar tolkningsoklarheterna bland bostadsspararna och köparna av en första bostad samt Statskontorets styrnings- och rådgivningsbehov.

En annan central utmaning med BSP-lagstiftningen är att systemet inte är flexibelt för bostadsspararna och köparna av en första bostad. Systemet beaktar förändringar i livssituationen och bostadsbehovet under lånetiden på ett dåligt sätt. Detta syns till exempel i de begränsningar som gäller för användning av amorteringsfrihet, lånetiden och räntestödslånets regionala maximibelopp. Den gällande lagstiftningen innehåller inga egentliga möjligheter till flexibilitet, och en BSP-låntagare kan ha svårt att gestalta de egna rättigheterna och skyldigheterna under spar- och lånetiden. En del av begränsningarna i BSP-systemet är fortfarande motiverade, men lagstiftningen innehåller också onödig stelhet.

2.3 Bostadssparande

Påbörjande av bostadssparande och en tidigare ägd bostad

Enligt 3 § 4 mom. i BSP-lagen kan den som tidigare har ägt en bostad inte bli bostadsspardeponent. Om en person vederlagsfritt har fått en kvotdel av en bostad i sin ägo, anses han eller hon inte ha ägt en bostad. Bestämmelsen baserar sig på tillämpningspraxis för BSP-lagen från år 1980, enligt vilken man som köpare av en första bostad inte betraktade en person som tidigare skaffat eller i eget namn fått till exempel aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet eller ett egnahemshus. Om en bostad dock var i gemensam ägo, var den nominella äganderätten dock inte hinder för att öppna ett BSP-konto, om det handlade om ett vederlagsfritt förvärv eller om äganderätten var under hälften (RP 273/1992 rd, s. 4–5).

Om man redan hunnit börja bostadsspara, påverkar en bostad som fåtts vederlagsfritt till exempel i arv inte möjligheten för en bostadssparare att få ett BSP-lån. Enligt 9 § 2 punkten i BSP-lagen upphör ett bostadssparavtal att gälla endast om bostadsspardeponenten under spartiden skaffar sig en bostad mot vederlag, det vill säga minst hälften av bostaden. För en

köpare av en första bostad är det problematiskt att hans eller hennes rättigheter begränsas av omständigheter som han eller hon inte själv kan påverka. Till exempel en bostad som fåtts i arv som minderårig är ett hinder för att börja bostadsspara, oberoende av var bostaden finns och om personen använder den som egen bostad. Det borde finnas sinsemellan konsekventa förutsättningar som gäller förvärv av en bostad mot vederlag eller vederlagsfritt, med vilka bostadssparande kan påbörjas och ett reciprocitetslån beviljas till en bostadssparare.

Åldersgränserna för sparandet

Enligt den ursprungliga lagen om bostadssparpremier (862/1980) skulle sparandet inledas medan personen var under 35 år. Den övre åldersgränsen höjdes från början av år 1988 till 40 år. I samband med stiftandet av den gällande BSP-lagen konstaterades att systemet borde stödja uttryckligen unga köpare av en första bostad och åldersgränsen sänktes till 31 år. År 2015 höjdes åldersgränsen tillbaka till 40 år. Bakgrunden utgjordes av en observation om att det inte var exceptionellt att välja boendeform så sent som i trettio års ålder (RP 214/2014 rd, s. 2). För närvarande föreskrivs i 3 § 1 mom. i BSP-lagen att den som innan deponerandet inleds har fyllt 18 men inte 45 år kan bli bostadsspardeponent. Höjningen av åldersgränsen motiverades med att en första bostad skaffas i allt högre ålder (RP 45/2022 rd, s. 5). Åldersgränsen gäller endast för öppnande av ett bostadssparkonto. Ingen övre åldersgräns har föreskrivits för insättningar eller köp av en första bostad. En högre åldersgräns än tidigare möjliggör att man skjuter upp början för bostadssparandet, medan en lägre åldersgräns uppmuntrar åtminstone till att öppna ett konto och för vissa även till att börja göra insättningar.

Fram till år 2016 var en förutsättning för att börja BSP-sparande att spararen var myndig, det vill säga hade fyllt 18 år. På förslag av kreditinstituten sänktes åldersgränsen till 15 år. Målet var att underlätta de ungas möjligheter att spara den krävda självfinansieringsandelen i mindre rater än för närvarande, utan att skjuta upp köpet av en första bostad (RP 151/2015 rd, s. 1–2). Enligt 2 § i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999) är en minderårig person omyndig. Enligt 25 § i lagen har en omyndig rätt att förfoga över vad som han eller hon under omyndigheten har förvärvat genom eget arbete. På grund av denna orsak avgränsades bostadssparinsättningar som görs som minderårig till medel som förvärvats genom eget arbete. Avgränsningen motiverades med att en av de centrala utgångspunkterna i BSP-systemet var att främja självständigt och långvarigt bostadssparande. Utifrån de uppgifter som fåtts av kreditinstituten finns det för närvarande väldigt få minderåriga BSP-sparare.

Enligt 3 § 2 mom. i BSP-lagen kan makar samt personer i ett parförhållande enligt lagen om registrerat partnerskap (950/2001) tillsammans bli bostadsspardeponenter trots att den ena av dem har fyllt 45 år. Detsamma gäller också andra i ett parförhållande, om de har eller har haft ett gemensamt barn eller tidigare har varit gifta eller levit i registrerat partnerskap med varandra.

Möjligheten att börja bostadsspara tillsammans då en av makarna överskridit den övre åldersgränsen för att börja BSP-spara finns följaktligen endast för personer som är gifta, i registrerat partnerskap eller för par med ett gemensamt barn. En avsevärd del av parförhållandena är samboförhållanden, som inte omfattas av denna möjlighet. Med beaktande av samboförhållandenas utbredning, är det problematiskt att möjligheten att påbörja bostadssparande tillsammans avgränsats till endast gifta makar eller föräldrar till barn.

Det är möjligt att ansluta sig till ett existerande bostadssparavtal med villkor som är mindre strikta i fråga om parförhållanden. Det är möjligt för en ny person att ansluta sig till ett bostadssparavtal innan den sista insättningen görs. Villkoret är att den person som ansluter sig

är köpare av en första bostad och inte har fyllt 45 år (BSP-lagen 3 och 4 §). Den person som ansluter sig till avtalet behöver inte vara i parförhållande med BSP-spararen. Möjligheten att ansluta sig till ett bostadssparavtal för med sig behövlig flexibilitet till bostadssparandet, som väl kan pågå i flera år. Också sambopar utan barn, av vilka den ena har överskridit åldersgränsen för att börja spara, kan spara tillsammans på ett BSP-konto, även om BSP-kontot inte kan öppnas tillsammans. Sparande tillsammans och köp av en första bostad är för en del ett naturligt sätt och ett fungerande alternativ. Två olika sätt att börja spara tillsammans är dock onödigt komplicerad och delvis överlappande reglering.

Bostadssparavtal

Enligt 4 § 1 mom. i BSP-lagen avses med bostadssparavtal ett avtal mellan en bostadsspardeponent och en penninginrättning, i vilket bostadsspardeponenten förbinder sig att på ett bostadssparpremiekonto göra depositioner för anskaffning av en första ägarbostad och i vilket penninginrättningen och bostadsspardeponenten avtalar om ett reciprocitetslån. BSP-förordningen innehåller reglering om bostadssparavtal och allmänna avtalsvillkor. Enligt 2 § i förordningen ska i ett bostadssparavtal ingå bestämmelser om hur beloppet och lånetiden för det reciprocitetslån som beviljas på grundval av avtalet fastställs samt om den referensränta som används för fastställande av räntan på räntestödslånet.

I praktiken är lånedetaljerna i ett BSP-avtal dock endast riktgivande, och när ett bostadssparavtal ingås är det inte ännu möjligt att komma överens om ett reciprocitetslån. Efter att ett BSP-avtal ingåtts, kan bostadsspararens ekonomiska situation och bostadsbehov väsentligt förändras, varvid överenskommelsen om till exempel sparmålet, reciprocitetslånet eller grunden för fastställande av lånet i bostadssparavtalet inte längre motsvarar lånesökandens behov eller betalningsförmåga. Det är omöjligt att komma överens om ett bostadslån redan då ett BSP-avtal ingås, eftersom den bostad som köps med ett BSP-lån eller de insättningar och övriga tillgångar som används för den väldigt sällan är kända i det skedet. Låntagaren och kreditinstitutet kommer alltid överens om villkoren för bostadslånet separat i det skede då lånet beviljas. Betydelsen av ett BSP-avtal i det skede då ett lån beviljas och en bostad köps minskas för närvarande även av att man i varje fall ska följa regleringen kring konsumentkrediter i anknytning till bostadsegendom i kreditinstitutslagen (610/2014) och 7 a kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). I kreditinstitutslagen finns det bestämmelser om till exempel den maximala belåningsgraden och i konsumentskyddslagen finns det bestämmelser bland annat om kreditgivarens skyldighet att ge information, handla ansvarsfullt då kredit beviljas och om bedömningen av konsumentens kreditvärdighet.

Skattefriheten för ränta och tilläggsränta som betalas ut på insättningar

I 10 § i BSP-lagen finns det föreskrifter om skattefriheten för ränta och tilläggsränta som betalas ut på bostadssparinsättningar. Den ränta och tilläggsränta som ett kreditinstitut betalat ut på en insättning är inte skattepliktig inkomst i inkomst- och förmögenhetsbeskattningen. På räntan och tilläggsräntan betalas inte heller källskatt enligt lagen om källskatt på ränteinkomst (1341/1990). Denna bestämmelse om beskattningen omfattas av finansministeriets verksamhetsområde. Dessutom har den i strid med den allmänna systematiken för skattelagarna inte placerats i inkomstskattelagen (1535/1992) och lagen om källskatt på ränteinkomst. Skattefriheten borde snarare regleras i inkomstskattelagen och lagen om källskatt på ränteinkomst. Det finns inget behov av att stifta bestämmelser om skattefriheten i förmögenhetsbeskattningen, eftersom förmögenhetsskatten slopats.

Sparande kvartalsvis

Enligt 5 § 1 mom. i BSP-lagen ska bostadsspardepositioner göras minst under åtta kalenderkvartal. Den krävda spartiden kan tidigast uppnås på lite över ett och ett halvt år. Om ett bostadssparkonto till exempel öppnas och den första insättningen görs i slutet av september, är det möjligt att göra åtta kvartalsinsättningar inom omkring ett och halvt år, om den sista insättningen görs direkt i början av april.

Enligt den ursprungliga lagen om bostadssparpremier från år 1980 skulle kvartalen vara konsekutiva, och flera insättningar kunde inte göras inom ett kvartal. Från och med början av år 1988 tilläts att insättningarna avbröts utan att bostadssparpremien förlorades och att insättningar gjordes till exempel månatligen (RP 109/1987 rd, s. 3). Även om månatligt sparande och pauser i sparandet har varit möjliga under hela giltighetstiden för den nuvarande BSP-lagen, är insättningar som räknas kvartalsvis svåra att gestalta ur konsumentens synvinkel. Lön betalas månatligen, liksom även studiestöd och bostadsbidrag, som är aktuella frågor för många unga personer. Vid boende på hyra och även efter ett bostadsköp är boendeutgifterna månatliga. En del av bostadsspararna är fortfarande av den uppfattningen att insättningarna ska vara konsekutiva eller att beräkningen av de krävda kalenderkvartalen börjar om från början, om insättningarna avbryts. Den svårgestaltade spartiden och oklarheterna i anknytning till insättningarna leder dock för vissa BSP-sparare till att bostadssparandet inleds med dröjsmål, att sparandet avbryts i onödan och att bostadsköpet skjuts upp.

Självfinansieringsandel

Självfinansieringsandelen för en bostad som köps med ett BSP-lån har varierat och sjunkit från den ursprungliga andelen. I början av 1980-talet var självfinansieringsandelen 20 procent av bostadens köpeskilling, vilket då var mindre än den självfinansieringsandel som krävdes av andra bostadsköpare (RP 156/1980 rd, s. 2). I slutet av 1980-talet hade bostadspriserna stigit och det konstaterades vara för krävande att spara ihop självfinansieringsandelen inom en rimlig tid (RP 109/1987 rd, s. 2). Självfinansieringsandelen sänktes till 15 procent. Man ville på nytt betona betydelsen av förhandssparande i samband med stiftandet av den nuvarande BSP-lagen år 1992, då självfinansieringsandelen återställdes till 20 procent (RP 273/1992 rd, s. 3). För att främja bostadshandeln sänktes självfinansieringsandelen till 15 procent år 1996 (Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om utvecklande av bostadsfinansieringen RP 8/1996 rd, s. 8). I millenniets början konstaterades det att det i synnerhet för en bostad av familjestorlek fortfarande var för tungt för många unga bostadssparare att spara till en självfinansieringsandel på 15 procent och självfinansieringsandelen sänktes till nuvarande tio procent (RP 276/2004 rd, s. 2).

Enligt 5 § 1 mom. i BSP-lagen ska det sammanlagda beloppet av depositionerna samt den ränta och tilläggsränta som betalas på dem motsvara tio procent av bostadens köpesumma eller anskaffningspris. Ett lån kan fås till ett belopp som uppgår till nio gånger insättningsbeloppet. I de krävda 10 procenten är det möjligt att räkna in även andra än insatta medel, men de beaktas inte i beräkningen av storleken av reciprocitetslånet. Den självfinansieringsandel som krävs för ett BSP-räntestödslån är dubbelt jämfört med ett vanligt lån för första bostad. Enligt 15 kap. 11 § 2 mom. i kreditinstitutslagen kan den maximala belåningsgraden för ett lån för första bostad vara högst 95 procent.

Den krävda självfinansieringsandelen som är större än för vanliga bostadslån grundar sig på att ett av de centrala elementen i BSP-systemet uttryckligen är att uppmuntra till långvarigt

sparande. Om en BSP-sparare har ekonomiska förutsättningar att köpa en första bostad redan innan den krävda självfinansieringsandelen för ett räntestödslån uppnåtts, kan han eller hon använda bostadssparinsättningar för att köpa en bostad. I så fall beviljas lånet som ett vanligt bostadslån. Också i ett sådant fall kan det anses att målen med BSP-systemet, att uppmuntra till sparande och underlätta köp av en första bostad, har uppnåtts. Självfinansieringsandelen på 10 procent påverkar också på så sätt att statens stöd till köpare av en första bostad riktas på dem som har störst behov av det. Om självfinansieringsandelen vore samma som för andra lån för första bostad, skulle BSP-lån lyftas i högre grad och det belopp av räntestöd som staten betalar skulle på motsvarande sätt vara högre. Eftersom antalet bostadssparare är stort, men andelen BSP-räntestödslån är endast 15–25 procent av alla uttagna lån för första bostad, är det sannolikt att relativt många BSP-sparare beslutar sig för att lyfta ett vanligt bostadslån redan efter att ha sparat minst en andel på 5 procent av anskaffningspriset för bostaden.

Det genomsnittliga BSP-räntestödslånet i Helsingfors har under de senaste åren varit något över 160 000 euro. Ett räntestödslån kan vara högst nio gånger större än beloppet av insättningar, varför insättningar ska uppgå till omkring 18 000 euro för att det ska vara möjligt att få ett medelstort lån. Om en BSP-sparare gör de krävda insättningar inom kortaste möjliga tid, ska en enskild insättning följaktligen vara i snitt 2 250 euro per kalenderkvartal eller 750 euro per månad. Om spartiden är fem år, ska den genomsnittliga insättningen vara 900 euro per kvartal och 300 euro per månad.

Stängning av ett bostadssparkonto

Den gällande lagen innehåller inte bestämmelser om stängning av ett bostadssparkonto efter att den första bostaden köpts. I praktiken måste en bostadsköpare i en del fall vara aktiv för att kontot ska stängas. Kreditinstitutet har inte alltid information till exempel om bostadsspararen köper en bostad med ärvda medel utan behov av bostadslån eller finansierar köpet av en bostad med ett annat än ett BSP-lån som fått från ett annat kreditinstitut. Om insättningar gjorts på kontot, fortsätter utbetalningen av ränta på dessa, även om en första bostad redan köpts.

Betalning av tilläggsränta

Enligt 7 § i BSP-lagen betalar penninginrättningen på insättningar för bostadssparande för det år depositionerna inleds och därefter för högst fem kalenderår en tilläggsränta som avtalas i bostadssparavtalet. Sparande i fem år efter det år då insättningar inlett ökar beloppet av den tilläggsränta som betalas ut på insättningar. För en bostadssparare är det förmånligast att börja bostadsspara mellan fem och sex år före det blir aktuellt att köpa en bostad och spara målinriktat under de första åren. Om bostadssparandet inleds tidigare och insättningsbeloppen till en början är små, blir den tilläggsränta som betalas ut på insättningar lita.

I 3 § i förordningen om bostadssparpremier föreskrivs det att om ett bostadssparavtal under deponeringstiden överförs till en annan penninginrättning, ansvarar den mottagande penninginrättningen även för den tilläggsränta som inlett till dess att depositionen överförs. Banknämnden har i flera fall (PKL 15/15, 16/15, 43/15, 44/15, 45/15, 46/15 och 39/15) bedömt skyldigheten att betala tilläggsränta i en situation där kunden tar ett BSP-lån från en annan bank än från den med vilken han eller hon ursprungligen ingått ett bostadssparavtal. Vid sidan om 3 § i BSP-förordningen har man beaktat överenskommelserna om betalning av tilläggsränta i konto- och bostadssparavtalet mellan kunden och banken. Om det ursprungliga avtal som banken upprättat inte tydligt redogjort för att banken är skyldig att betala ut en tilläggsränta i det fall att lånet tas från en annan bank, har man i avgöranderekommendationen tagit stöd av

etablerad praxis i tolkningen av ett avtal med standardvillkor, enligt vilken ett oklart standardvillkor tolkas till upprättarens, det vill säga i detta fall den ursprungliga bankens, nackdel. I nämndens avgöranden har det konstaterats att de banker som är delaktiga i ärendet i enlighet med god banksed ska säkerställa behörig överföring av kundrelationen och praxis som bevarar kundens intressen i situationer där kunden uppfyllt villkoren för BSP-avtalet. Ordalydelsen i BSP-förordningen är dock i sig tydlig och den redogör för att ett bostadssparavtal kan överföras till en annan bank, som övertar ansvaret för betalningen av tilläggsränta. I dessa entydiga fall har man rekommenderat att de banker som är delaktiga i ärendet med solidariskt ansvar till kunden betalar ut en tilläggsränta enligt det bostadssparavtal som han eller hon undertecknat.

Banknämnden har även behandlat ett klagomål om skyldigheten att betala tilläggsränta i en situation där bostadsspararen inte tar ut ett bostadslån, men uppfyller de övriga uppställda målen i bostadssparavtalet (FINE-041856). Nämnden konstaterade i sitt avgörande att det väsentliga dokumentet för bedömningen av ärendet och förpliktelserna mellan parterna utgörs av bostadssparavtalet, i vars villkor det uttryckligen angetts att ett villkor för att få tilläggsränta och depositionsränta är att ta ett lån och nämnden rekommenderade inte att kunden får den gottgörelse som kunden yrkat på i ärendet. Med tanke på en enhetlig tolkning är det motiverat att även lagstiftningen innehåller en bestämmelse om att uttag av ett bostadslån är en förutsättning för utbetalning av tilläggsränta.

Enligt 7 § 3 mom. i BSP-lagen betalas tilläggsräntan efter det att bostadsspardeponenten har uppfyllt villkoren i bostadssparavtalet och köpebrevet för bostaden har upprättats eller byggnadstillsynsmyndigheten har förrättat slutsyn som gäller godkännande av den bostad som deponenten byggt eller låtit bygga. Eftersom tilläggsränta betalas ut först efter köpet, kan den inte användas som en del av köpesumman. I ett fall där en bostad under byggnad finansieras med ett BSP-lån, betalas tilläggsränta ut ännu senare, eftersom slutsyn av bostaden är en förutsättning för utbetalning. Enligt kreditinstitutens syn vore det i synnerhet för låntagaren bättre att tilläggsränta är tillgänglig för finansieringen av ett bostadsköp, det vill säga att betalningstidpunkten för tilläggsränta infaller tidigare än för närvarande.

2.4 Beviljande av lån

Maximibeloppet av ett räntestödslån

Utifrån ett bostadssparavtal enligt BSP-lagen är det möjligt att bevilja en bostadssparare bostadslån, som omfattar räntestöd som betalas ur statens medel. Det finns bestämmelser om de regionala maximibeloppen av räntestödslån i 1 a § i BSP-räntestödsförordningen. Beroende på i vilken kommun bostaden är belägen, kan som ett räntestödslån godkännas högst en så stor del av ett reciprocitetslån som följer:

Den kommun där bostaden är belägen	Lånets maximibelopp, euro	Lånets maximibelopp, euro, 2 låntagare
Helsingfors	230 000	345 000
Esbo, Grankulla, Vanda	185 000	277 500
Tammerfors, Åbo	160 000	240 000
Övriga kommuner	140 000	210 000

Maximibeloppet av ett lån är bostadsspecifikt. Maximibeloppen av ett BSP-räntestödslån höjdes från och med den 1 april 2024 med en snabb tidtabell i enlighet med skrivningen i Petteri Orpos regeringsprogram. Under beredningen av förordningsändringen framkom flera tolkningsfrågor som gäller maximibeloppet av ett räntestödslån. Utifrån remissvaren motsvarar de nuvarande områdesindelningarna och maximibeloppen i alla områden inte de faktiska bostadspriserna och ändringarna i prisnivå, och BSP-systemet gagnar följaktligen inte alla bostadssparare lika bra.

Enligt 4 § 2 mom. i BSP-räntestödslagen, vilket trädde i kraft den 1 januari 2023, kan räntestödslån per bostad beviljas till ett belopp som är högst 50 procent större än maximibeloppet, om två bostadssparare tillsammans skaffar bostaden antingen på basis av ett gemensamt bostadssparavtal eller på basis av separata avtal. I samband med riksdagsbehandlingen av lagändringen avgränsades möjligheten för två bostadsköpare att få ett högst 1,5-faldigt lånebelopp för en gemensam bostad till att tillämpas på nya bostadssparavtal som ingås efter att lagändringen träder i kraft. Bestämmelsen om höjt maximibelopp i 4 § 2 mom. tillämpas på bostadssparavtal som ingåtts före lagen trädde i kraft endast om bostadsspardeponenten och penninginrättningen kommer överens om detta. I praktiken saknar övergångsbestämmelsen betydelse utifrån den information som fås av bankerna, eftersom bostadssparavtalet eller den tidpunkt då det ingåtts inte fastställer beloppet av det reciprocitetslån som beviljas. Detaljerna för det lån som överenskomms med låntagarna preciseras alltid först vid låneförhandlingarna mellan banken och kunden.

Beloppen i euro av nya BSP-räntestödslån steg år 2022 och sjönk år 2023 i hela Finland. Största delen, 75 procent, av BSP-räntestödslånen med en gäldenär understeg det regionala maximibeloppet. Andelarna för lån som lyfts till maximibelopp varierar dock avsevärt i olika kommuner. I Esbo och Grankulla lyfts BSP-räntestödslån till maximibelopp oftare än i andra delar av Finland. År 2022 uppgick andelen lån till maximibelopp till så gott som hälften och år 2023 fortfarande till 40 procent i situationer med en enda låntagare och till 48 procent i situationer med två låntagare. Också i Tammerfors är andelen lån som lyfts till maximibelopp högre än i snitt. Det är sannolikt att BSP-låntagarna i Esbo, Grankulla och Tammerfors oftare måste ta ett extra lån jämfört med det övriga landet för att få en första bostad som motsvarar de egna behoven och den egna betalningsförmågan.

Trots den höga prisnivån lyfter de som köper en bostad med BSP-lån i Helsingfors i allmänhet inte ett lån till minimibelopp. Andelen var högst år 2022 då den låg på 17 procent, varifrån den sjönk i en situation med en eller två låntagare till 15 procent år 2023. BSP-räntestödslånets maximibelopp innebär inte att man i andra delar av Finland försöker ta ut ett BSP-räntestödslån till maximibelopp. I de kommuner där maximibeloppen var lägst (120 000 euro åren 2012–2023), lyftes ett lån till maximibelopp år 2022 av 30 procent och av 26 procent av låntagarna år 2023.

Om låntagarna är två, lyfts det 1,5-faldiga maximibeloppet oftare än i en situation med en enda låntagare, med undantag för Helsingfors. I Helsingfors lyfter endast 15 procent maximibeloppet, medan andelen i övriga delar av Finland är 30–48 procent. I enskilda fall fastställs lånebeloppet i regel utifrån andra grunder än maximibeloppet enligt BSP-räntestödsförordningen. Även om maximibeloppet är högt, är låntagarens betalningsförmåga och en bostad som överensstämmer med behoven det avgörande.

Tabell 1. Beloppen av nya BSP-räntestödslånen enligt område och andelen lån som tagits ut till maximibelopp 2021–2023. Källa: Statskontoret

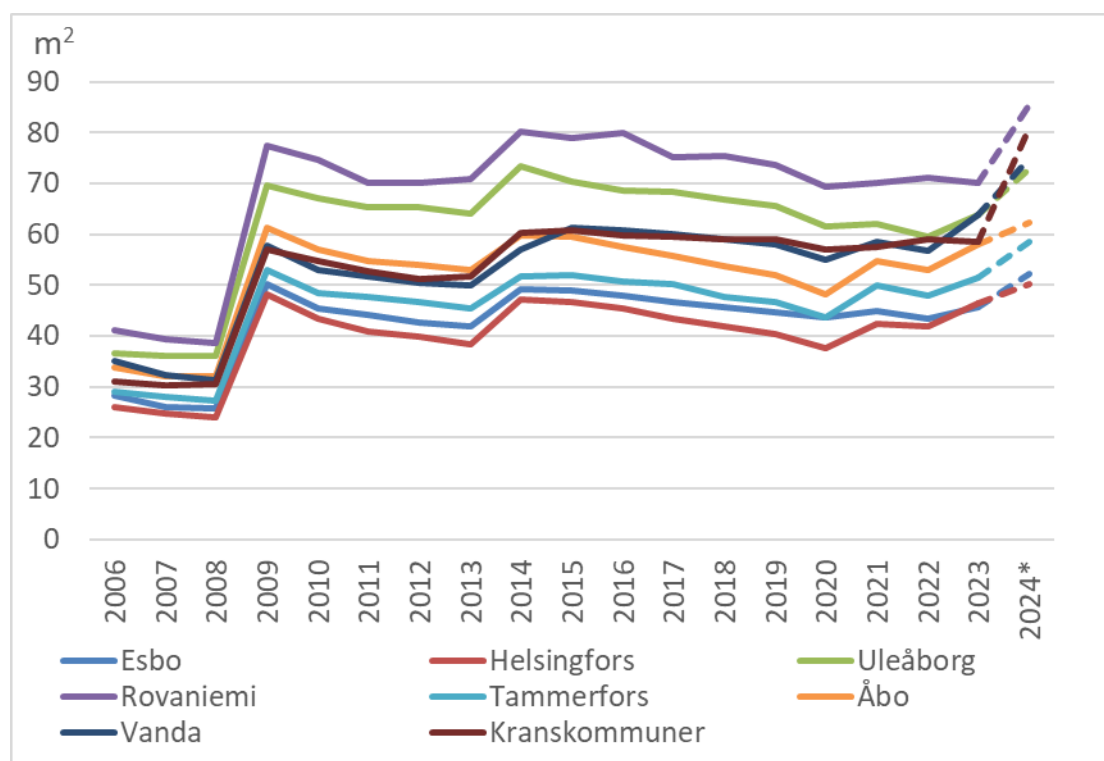
Kommun	År	Genomsnittligt BSP-lån, euro	Andelen lån som tagits ut till maximibelopp, 1 låntagare	Andelen lån som tagits ut till maximibelopp, 2 låntagare
Helsingfors	2021	161 213	13 %	
	2022	164 409	17 %	
	2023	156 186	15 %	15 %
Esbo och Grankulla	2021	138 999	35 %	
	2022	139 333	49 %	
	2023	136 697	40 %	48 %
Vanda	2021	128 642	18 %	
	2022	129 958	33 %	
	2023	125 644	23 %	48 %
Tammerfors	2021	113 750	24 %	
	2022	118 674	35 %	
	2023	115 697	33 %	39 %
Åbo	2021	109 431	21 %	
	2022	111 126	28 %	
	2023	108 330	27 %	30 %
Övriga kommuner	2021	92 496	21 %	
	2022	92 797	30 %	
	2023	90 194	26 %	40 %

De regionala maximibeloppen och de 1,5-faldiga lånen till två låntaare orsakar tillsammans och separat ett stort antal tolkningsproblem hos kreditinstituten. Eftersom ett räntestödslån enligt 4 § i BSP-räntestödslagen inte får överstiga det maximibelopp enligt region som fastställts genom förordning av statsrådet, tillämpas maximibeloppen även då man säljer en bostad som köpts med ett BSP-räntestödslån från ett dyrare område och med samma lån finansierar följande bostad från ett område där maximibeloppet är lägre. Även om låntagarens behov av utrymme ökat till exempel på grund av en förändring i familjesituationen, måste låntagaren betala bort en del av BSP-räntestödslånet då han eller hon köper bostaden, så att det inte överstiger det regionala maximibeloppet. I fråga om två låntagare finns det situationer där bägge har ett BSP-räntestödslån i olika kommuner och en gemensam bostad köps från en tredje kommun. Också i detta fall kan åtminstone den ena låntagaren vara tvungen att betala bort en del av BSP-räntestödslånet i samband med köpet av en gemensam bostad. Om den ena låntagaren börjat bostadssparandet före den 1 januari 2023 och den andra efter detta datum, ska man dessutom fundera på om det är möjligt att till låntagarna bevilja ett 1,5-faldigt lån och om de ursprungliga lånen måste amorteras trots detta.

BSP-räntestödslånets maximibelopp i förhållande till bostädernas prisutveckling

I Finland har priserna på gamla bostäder sjunkit från och med år 2022, mest i Helsingfors och i Tammerfors. Å andra sidan har priset innan detta varit på uppgång i de stora städerna och tillväxtregionerna och prisutvecklingen för dessa har redan under lång tid avvikit från prisutvecklingen i övriga delar av landet. Bostadspriserna och BSP-räntestödslånens maximibelopp påverkar tillsammans hur stor bostad det är möjligt att skaffa i olika kommuner med ett BSP-räntestödslån. I figur 7 visas räntestödslånets maximibelopp och självfinansieringsandelen på 10 procent i olika kommuner i förhållande till prisnivån för gamla aktiebostäder. För år 2024 jämförs de höjda maximibelopp som trätt i kraft den 1 april 2024 med prisuppgifterna för det andra kvartalet.

Med ett BSP-räntestödslån till maximibelopp får man för tillfället i snitt en bostad på 50 kvadratmeter i Helsingfors, en bostad på 52 kvadratmeter i Esbo och en bostad på 58 kvadratmeter i Tammerfors. I övriga delar av Finland räcker maximibeloppet för att köpa en ännu större bostad. Till exempel i huvudstadsregionens kranskommuner och Uleåborg är det möjligt att köpa en bostad på i snitt över 70 kvadratmeter med ett räntestödslån. Efter den senaste höjningen ligger maximibeloppet av BSP-räntestödslånen på den hittills högsta nivån, då bostadspriserna på samma gång har varit på nedgång i hela Finland och i synnerhet i de dyraste områdena. De regionala maximibeloppen av ett räntestödslån ligger i sig på en tillräcklig nivå, och för närvarande finns det inte något höjningsbehov på grund av bostadspriserna.



Figur 7. BSP-räntestödslånens maximibelopp och självfinansieringsandelen i förhållande till gamla aktiebostäders prisutveckling. Källa: Statskontoret och Statistikcentralen

Männens och kvinnornas andel av BSP-räntestödslåntagarna

Andelen för två låntagare av BSP-lånen i hela landet är så gott som en fjärdedel (24 %). Över hälften (53 %) av dem som tagit ett BSP-lån ensamma är män. Kvinnornas andel av BSP-låntagarna är högre endast i Helsingfors, där andelen för två låntagare är nästan en femtedel, 44 procent för kvinnor och 38 procent för män. Den största skillnaden mellan könen finns i Esbo, Vanda och Grankulla, där 43 procent av alla låntagare är män och 34 procent kvinnor.

Åldern påverkar könen andelar av BSP-låntagarna. De största åldersgrupperna av låntagarna är personer födda åren 1986–1990 och 1991–1995, vilka uppgår till sammanlagt 34 560, det vill säga 68 procent av de 50 730 BSP-låntagarna. Skillnaden mellan män och kvinnor bland låntagare födda åren 1991–1995 är större i övriga delar av Finland, där 44 procent av låntagarna är män och 33 procent kvinnor.

Tabell 2. Andelarna för män och kvinnor samt två låntagare av BSP-låntagarna enligt födelseår. Källa: Statskontoret

	Alla låntagare	År 1986–1990 födda	År 1991–1995 födda
Helsingfors			
2 låntagare	19 %	20 %	12 %
Man	38 %	37 %	39 %
Kvinna	44 %	43 %	49 %
Esbo, Vanda, Grankulla			
2 låntagare	23 %	27 %	16 %
Man	43 %	41 %	46 %
Kvinna	34 %	32 %	37 %
Åbo, Tammerfors			
2 låntagare	20 %	25 %	15 %
Man	42 %	39 %	44 %
Kvinna	38 %	36 %	41 %
Övriga Finland			
2 låntagare	28 %	34 %	23 %
Man	40 %	36 %	44 %
Kvinna	32 %	30 %	33 %

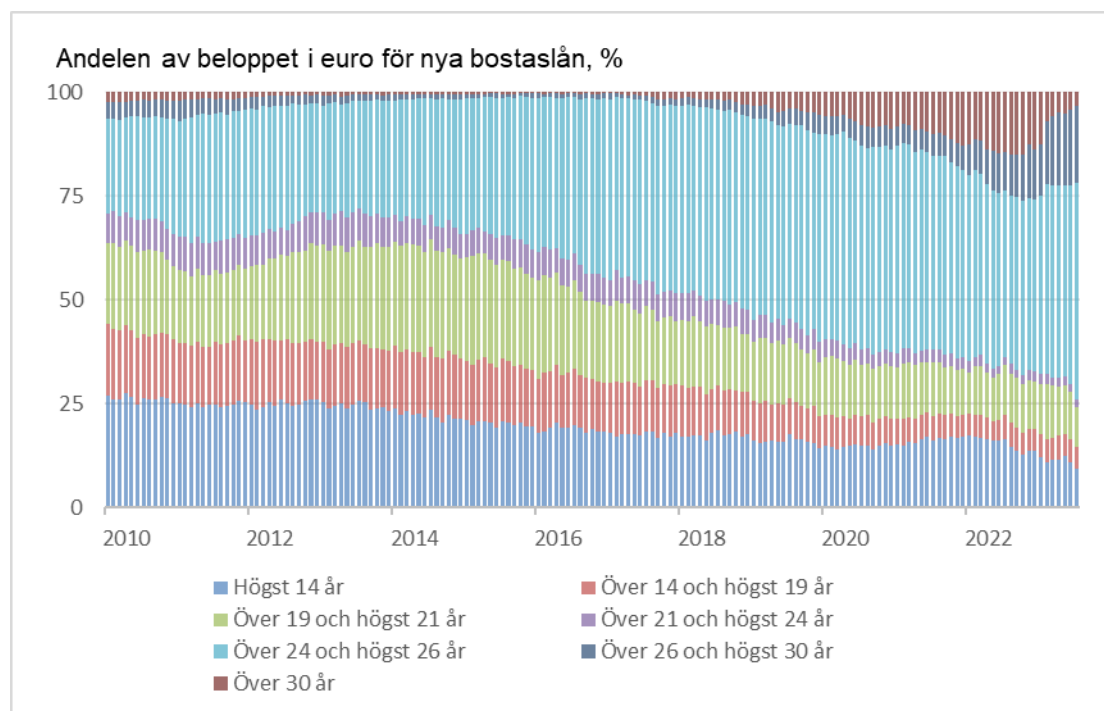
Skillnaderna mellan män och kvinnor är avsevärda, men de beror sannolikt på andra orsaker än orsaker relaterade till BSP-lagstiftningen eller -systemet. I Finland är unga vuxna kraftigt fördelade enligt kön i en granskning av till exempel boendeplats, utbildning och förvärvsnivå. Dessa omständigheter har en stor inverkan på varifrån man har möjlighet och behov att skaffa den första ägarbostaden och vem som har denna möjlighet och detta behov. I synnerhet i Helsingfors påverkar kombinationen av dyra bostäder och en hög förvärvsnivå i enskilda fall att en första bostad sannolikt finansieras på annat sätt än med ett BSP-räntestödslån. Männens

månadsinkomster, som i snitt är 600 euro högre, minskar sannolikt männens andel av BSP-låntagarna i Helsingfors, men dock inte av alla köpare av en första bostad.

BSP-lånets popularitet i en situation med två låntagare har fram till början av år 2023 minskats av att maximibeloppet är bostadsspecifikt och att möjligheten till ett 1,5-faldigt lån inte ännu fanns. Det har varit förmånligt för köpare av en första bostad att försöka maximera beloppet av två separata BSP-lån, till exempel så att den första gemensamma bostaden köps med ett BSP-lån för endast en låntagare och att följande gemensamma bostad köps med den andra låntagarens BSP-lån. Om den första bostad som överensstämte med låntagarnas behov varit dyr och låntagarnas inkomster varit tillräckliga, har en del av BSP-spararna även beslutat sig för ett vanligt bostadslån i stället för ett BSP-räntestödslån.

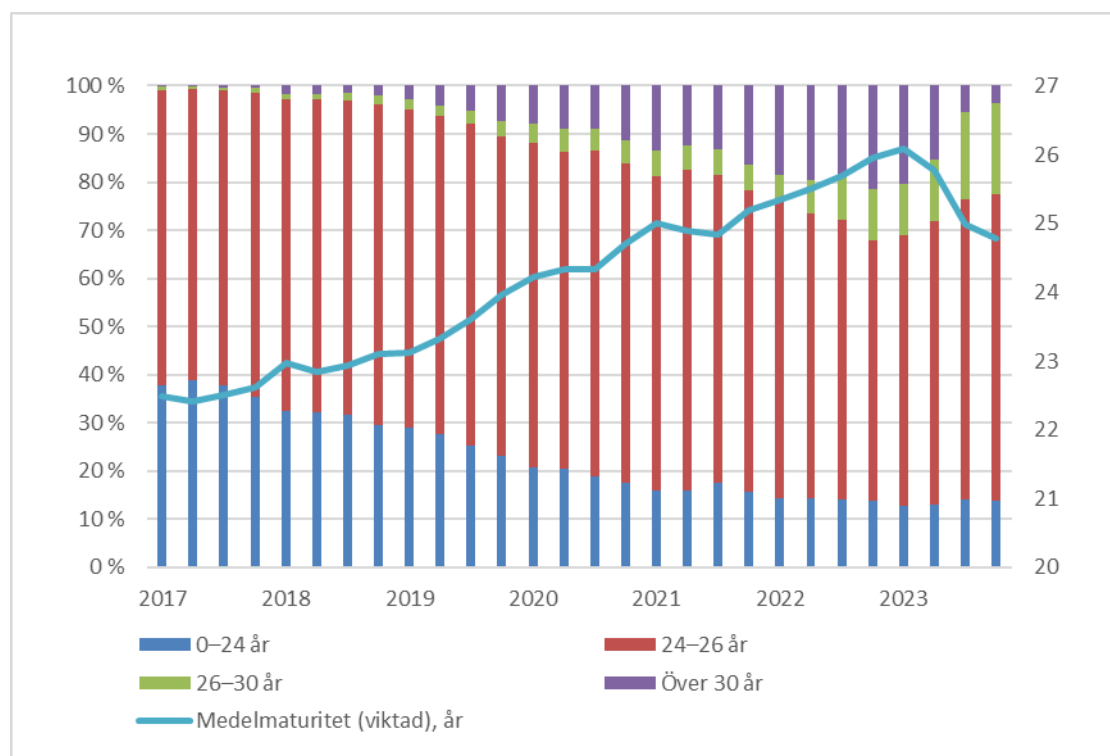
Återbetalningstiden av ett lån

Enligt 7 a kap. 14 a § i konsumentskyddslagen kan återbetalningstiden för ett bostadslån (maturiteten) vara högst 30 år. Det är dock fortfarande möjligt att avvika från den maximala återbetalningstiden med en andel på 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen för bostadskrediter. Före juli 2023 fanns det inte bestämmelser om återbetalningstiden för lån, och antalet långa lån över 30 år ökade avsevärt. I början av år 2023 beviljades en lånetid på över 30 år till det högsta beloppet i euro för omkring 15 procent av de nya bostadslånen. För närvarande har omkring 22 procent av bostadslånen en återbetalningstid på över 26 år och i slutet av år 2023 var den genomsnittliga återbetalningstiden för ett bostadslån 22,9 år. I omkring hälften av de nya bostadslånen är återbetalningstiden 24–26 år.



Figur 8. Återbetalningstiden för nya bostadslån. Källa: Finlands Bank

På vanliga lån som tagits ut för en första bostad tillämpas samma maximala återbetalningstid på 30 år som för övriga bostadslån. Betalningstiden för lån för första bostad är något längre än för övriga bostadslån. I slutet av år 2023 var den genomsnittliga återbetalningstiden något under 25 år. Så som är fallet är också för andra bostadslån, är den klart vanligaste återbetalningstiden för lån för första bostad 24–26 år. Ungefär en femtedel av lånen för första bostad har en betalningstid på över 26 år och antalet långa bostadslån har minskat från och med år 2023.



Figur 9. Återbetalningstiden för nya lån för första bostad. Källa: Finansinspektionen och Finland Bank

Återbetalningstiden för ett BSP-räntestödslån och lån med statsborgen kan vara högst 25 år (1 § i BSP-räntestödsförordningen och 2 a § i borgenslagen), det vill säga fem år mindre än för vanliga bostadslån. I kombination med självfinansieringsandelen på 10 procent kan en återbetalningstid på 25 år för ett BSP-räntestöds- och borgenslån anses vara berättigad. Om en bostadssparare vill och kan köpa en första bostad med ett vanligt bostadslån med en självfinansieringsandel på 5 procent och en lånetid på 30 år, behöver han eller hon inte det stöd för köp av en första bostad som ingår i BSP-systemet.

Bostadssparavtal som ingåtts före år 1993 och betalning av bostadssparpremie

I enlighet med lagen om bostadssparpremier från år 1980 betalades en bostadssparpremie fram till år 1993, då den nuvarande BSP-lagen trädde i kraft. På bostadssparavtal som ingåtts senast den 31 december 1992 tillämpas fortfarande lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 (702/2001). Enligt övergångsstadgandet

i 14 § i den ursprungliga BSP-lagen tillämpas bestämmelserna i den upphävda lagen på bostadssparavtal som ingåtts med stöd av den upphävda BSP-lagen från år 1980. Följaktligen har en bostadssparpremie betalats ut på insättningarna.

Enligt 2 § i lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 betalar staten i bostadssparpremie på en bostadsspardeposition genom penninginrättningens förmedling 756,85 euro för den bostad som anskaffas. Denna premie höjs med 134,55 euro för varje minderårigt barn som bor i samma hushåll som bostadsspardeponenten. Enligt uppskattning finns det fortfarande några tiotal bostadssparavtal som ingåtts före år 1993, varför andra författningar tillämpas på enskilda bostadssparavtal i samband med ett bostadsköp än för största delen av bostadssparavtalen. Med beaktande av det låga antalet avtal som ingåtts före år 1993, den spartid på minst 30 år som är avsevärt lång och beloppet av den bostadssparpremie som betalas ut, är den administrativa börda som orsakas för kreditinstituten av dessa bostadssparavtal och bostadssparpremier oproportionerligt stor.

2.5 Statsborgen

Det är möjligt att få statsborgen för ett BSP-räntestödslån och ett lån som beviljas för finansiering av en bostad som skaffas för eget bruk. När lagen stiftades var målet med införandet av statsborgen att minska behovet av personlig borgen, sänka räntenivån och stimulera bostadsmarknaden efter den ekonomiska recessionen på 1990-talet. Det finns bestämmelser om enkel fyllnadsborgen av staten i lagen om statsborgen för ägarbostadslån. På statsborgen tillämpas dessutom lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) i den utsträckning som borgenslagen inte innehåller avvikande bestämmelser. Med avvikelse från 4 § i lagen om borgen och tredjemanspant gäller statens borgensansvar även för ränta (7 § i borgenslagen).

Maximiandelen för ett borgenslån och återbetalningstiden

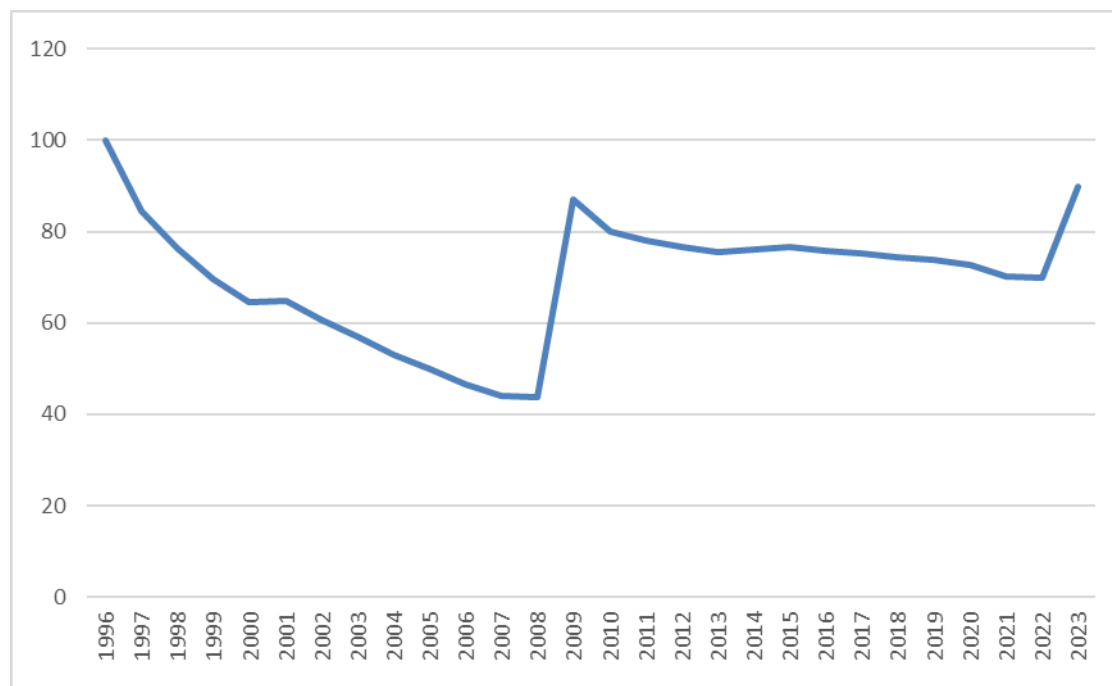
En förutsättning för att bevilja statsborgen är att borgenslånet för en ägarbostad är högst 85 procent eller 90 procent i fråga om BSP-räntestödslån av bostadens anskaffningspris (2 § 1 mom. i borgenslagen). För ägarbostadslån har kravet varit oförändrat under hela giltighetstiden för borgenslagen. Enligt förarbetena var syftet att låntagarens självfinansieringsandel är minst 15 procent av bostadens anskaffningspris (RP 8/1996 rd, s. 15). Enligt 15 kap. 11 § 2 mom. i kreditinstitutslagen kan den maximala belåningsgraden för ett bostadslån vara högst 90 procent och högst 95 procent för ett lån för första bostad. Ett statsgaranterat lån dock vara 90 procent av priset av bostaden även i en situation med bostadsbyte, om låntagaren har kvar även en liten del av ett BSP-räntestödslån (2 § i borgenslagen, RP 276/2004 rd, s. 2).

Den maximala belåningsgraden för ett lån med statsborgen är 5 procentenheter mindre än för andra bostadslån. Låntagaren ska ha mer besparingar eller annan förmögenhet som används för att finansiera bostaden, om han eller hon vill få statsborgen för sitt lån. Den maximiandel för lån med statsborgen vilken avviker från den allmänna bestämmelsen orsakar tolkningsoklarheter och ökar statsborgenssystemets komplexitet i synnerhet i situationer med ett bostadsbyte. I motsats till den maximala belåningsgraden och självfinansieringsandelen i BSP-systemet, är den maximala belåningsgraden på 85 procent för avgiftsbelagd statsborgen inte en del av den större helheten. Ur låntagarnas och kreditinstitutens synvinkel vore det tydligare om den maximala belåningsgraden överensstämde med regleringen i kreditinstitutslagen, det vill säga att maximiandelen av bostadspriset är 90 procent för lån med statsborgen. Statsborgen för ett BSP-räntestödslån och den krävda självfinansieringsandelen på 10 procent har bedömts ovan i avsnitt 2.3 Bostadssparande, Självfinansieringsandel.

Enligt 2 a § i borgenslagen kan lånetiden för ett statsgaranterat ägarbostadslån vara högst 25 år från och med det att lånet eller dess första rat lyftes. År 2006 begränsades återbetalningstiden till 25 år. Syftet var att styra bankerna och låntagarna till rimliga lånekapital. På begäran kan ett kreditinstitut förlänga lånetiden till högst 27 år. En förlängning är möjlig endast om låntagarens förmåga att sköta lånet väsentligt försvagats till exempel på grund av sjukdom, arbetslöshet eller en orsak som kan jämföras med dessa. Om låntagaren tar ett nytt lån i stället för ett ägarbostadslån, räknas den maximala lånetiden från det att det ursprungliga lånet eller dess första rat lyftes.

Statsborgens maximibelopp

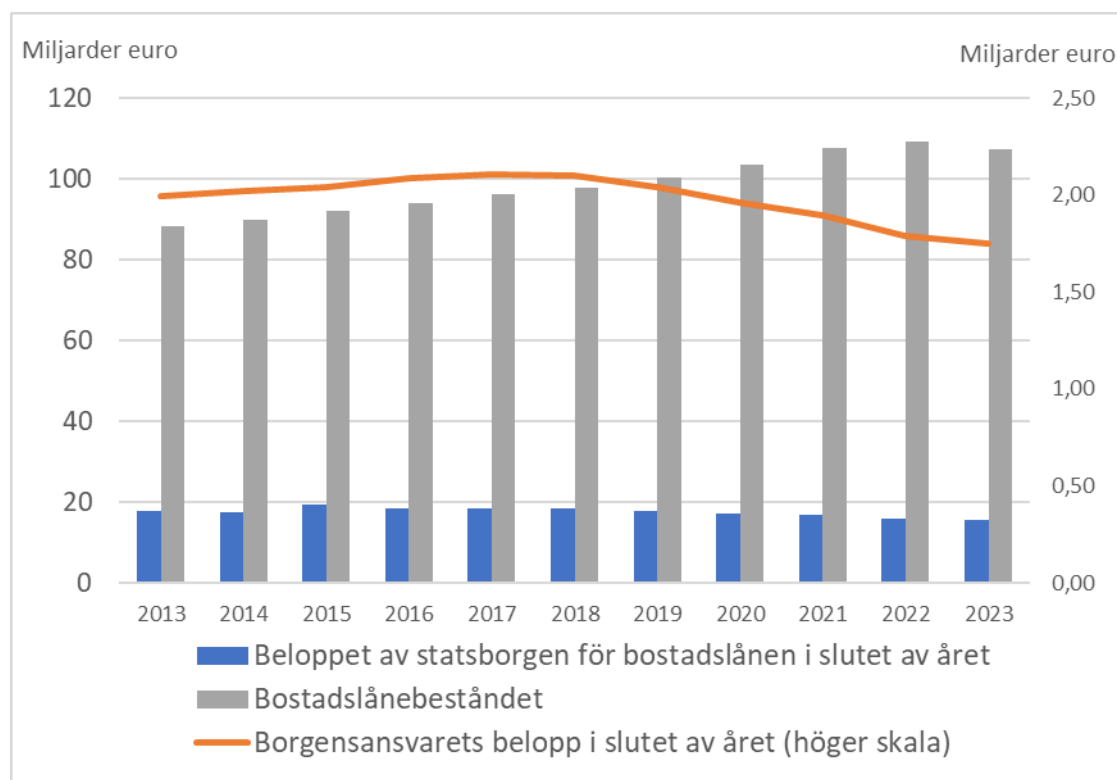
I fråga om ägarbostadslån täcker statsborgen högst 20 procent och i fråga om BSP-räntestödslån högst 25 procent av det vid respektive tidpunkt utestående kapitalet, dock högst 60 000 euro (5 § i borgenslagen). När borgenslagen trädde i kraft år 1996, var statsborgens maximibelopp 150 000 mark. Maximibeloppet har justerats åren 2002 (25 250 euro), 2009 (50 000 euro) och 2023 (60 000 euro). Ändringen år 2002 berodde på införandet av euro, och i praktiken hade den inte någon höjande inverkan på statsborgens maximibelopp. Statsborgens belopp i förhållande till prisutvecklingen för bostäderna sjönk avsevärt fram till år 2009, då maximibeloppet så gott som fördubblades till 50 000 euro. Höjningen till 60 000 euro år 2023 hänförde sig till prisutvecklingen för bostäderna i synnerhet i tillväxtcentra (RP 45/2022 rd, s. 9–10) Efter höjningarna är maximibeloppet i förhållande till bostadspriserna fortfarande något lägre än det ursprungliga maximibeloppet från år 1996.



Figur 10. Statsborgens maximibelopp i förhållande till prisutvecklingen för gamla aktiebostäder, år 1996=100. Källa: Statistikcentralen

Maximibeloppet begränsar användningen av statsborgen på så sätt att det för låntagaren och lånebeviljaren är enklare att ordna de tilläggssäkerheter som krävs för lån på över 300 000 euro på annat sätt än med statsborgen. Detta gäller i synnerhet situationer med två låntagare, eftersom maximibeloppet är bostadsspecifikt och lånets eller lånens sammanlagda belopp kan vara högt. Kreditinstituten använder egna borgensprodukter, med vilka säkerheterna kan ordnas flexibelt. Det är inte heller obligatoriskt att erbjuda statsborgen och en del av bankerna erbjuder statsborgen endast för BSP-räntestödslån. Den ringa användningen av statsborgen minskar risken för borgensersättningar som ska betalas av staten. Om statsborgen i praktiken är tillgänglig enbart utanför tillväxtcentra där bostädernas värde sjunker, ökar å sin sida risken för att bostadslån inte kan betalas genom att sälja säkerheten i en insolvenssituation.

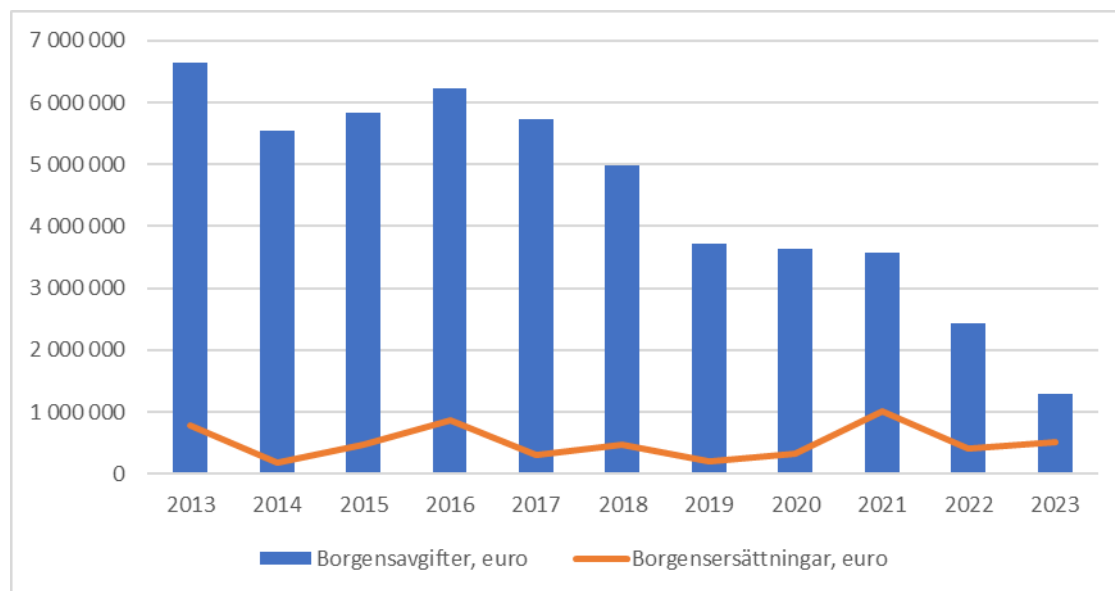
Vid millennieskiftet var statsborgen väldigt populära och omkring en fjärdedel av bostadslånen hade statsborgen. Fram till år 2022 ökade hela bostadslånestocken relativt jämnt och i slutet av år 2023 var den 107,5 miljarder euro. Statsborgens popularitet började sjunka år 2019. Enligt 18 § 1 mom. i borgenslagen får statsborgen inte överskrida ett maximibelopp som fastställts i statsbudgeten. Enligt budgeten för år 2024 får totala beloppet av statsborgen enligt lagen om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996) i fråga om fritt finansierade lån och BSP-lån vara sammanlagt högst 2,7 euro vid utgången av 2024. Under de tio sista åren har statens borgensansvar varierat mellan omkring 1,8 och 2,1 miljarder euro.



Figur 11. Ägarbostadslånebeståndet, statsborgens belopp och statens borgensansvar för ägarbostadslånen åren 2013–2023. Källa: Statskontoret och Finlands Bank

Antalet borgensersättningar som betalas utifrån borgenslån varierar årligen, beroende på antalet ansökningar och beslut av Statskontoret. Åren 2013–2023 betalades borgensersättningar utifrån i snitt 50 lån per år. Det årliga totala beloppet av garantiersättningar är något över omkring en halv miljon euro och beloppet av en borgensersättning är i snitt 10 256 euro. Nästan inga borgensersättningar alls inkommer för betalning utifrån bostäder i huvudstadsregionen. Även borgensersättningar i anknytning till BSP-lån inkommer väldigt sällan för betalning till staten. Under åren 2000–2018, 2020 och 2022 betalades ersättningar inte en enda gång. Under åren 2019, 2021 och 2023 betalades borgensersättningar utifrån BSP-lån sex gånger och ersättningarna med ränta uppgick till sammanlagt omkring 33 800 euro. Den genomsnittliga borgensersättningen utifrån ett BSP-lån var följaktligen 5 600 euro, det vill säga omkring hälften av den genomsnittliga borgensersättning som betalas utifrån ett ägarbostadslån.

För statsborgen betalas en avgift på 2,5 procent av borgensbeloppet då det inte handlar om ett BSP-räntestödslån (förordningen om borgensavgift, 14 § i borgenslagen). Syftet med borgensavgifterna är att täcka borgensersättningar och andra kostnader som inkommer för betalning till staten (RP 8/1996 rd, s. 18). Under åren 2013–2023 betalades borgensavgifter till statens bostadsfond till ett belopp av sammanlagt så gott som 50 miljoner euro och beloppet av borgensersättningarna uppgick till totalt 5,5 miljoner euro. Populariteten för statsborgen har minskat från och med år 2017 och borgensavgifternas belopp har sjunkit från 6,2 miljoner euro till 1,3 miljoner euro. Beloppen av de borgensersättningar som betalas årligen är dock fortfarande mindre än borgensavgifterna, 516 000 euro år 2023. Den minskade användningen av statsborgen i andra lån än BSP-räntestödslån och den anknutna utvecklingen för borgensavgifterna kan under de närmaste åren leda till att de nya borgensavgifterna inte räcker för de borgensersättningar som ska betalas årligen. Risken ökas av att statsborgen i större utsträckning än för närvarande är koncentrerade till områden utanför tillväxtcentra, där risken för borgensersättningarna är större på grund av nedgången i bostädernas värde.



Figur 12. Borgensavgifter och borgensersättningar som betalats av staten 2013-2023. Källa: Statskontoret

Slutlig förlust som förutsättning för statens borgensansvar

Statsborgen är en enkel fyllnadsborgen. Med enkel borgen avses att staten (borgensman) ansvarar för huvudförpliktelsen endast om en betalning inte mottas av låntagaren (gäldenären). Fyllnadsborgen innebär att staten ansvarar för huvudförpliktelsen enbart i den utsträckning som en betalning inte fås utifrån egendom som ställts som säkerhet för huvudförpliktelsen. Om låntagaren är insolvent och inte klarar av att betala lånet, ska den bostad som står som primär säkerhet för bostadslånet med andra ord säljas och de medel som fås av försäljningen ska vara otillräckliga för att täcka skulden, innan borgenären kan kräva statsborgen ur statens medel.

Enligt 7 § i borgenslagen svarar staten för en lånebeviljares slutliga förluster av ägarbostadslånekapital, när förlusterna beror på gäldenärens insolvens. Enligt förarbetena till lagen avses med slutlig förlust att statens ansvar realiseras när uteblivandet av amorteringar och räntor blivit slutligt (RP 8/1996 rd, s. 16). Begreppet slutlig förlust som en förutsättning för borgensansvar är problematiskt, eftersom konstaterande om att kapitalet på en skuld som beviljats en privatperson är slutlig förlorad lämnar utrymme för tolkning och i princip kan ta flera år. Borgenslagen innehåller utöver slutlig förlust inte bestämmelser om när en borgen förfaller, det vill säga när kreditinstitutet (borgenären) kan kräva en betalning av staten (borgensmannen) utifrån borgen.

Enkom utifrån en sådan slutlig förlust som förutsätts i borgenslagen är det med andra ord oklart när borgen förfaller och när lånebeviljaren kan kräva en betalning av staten utifrån statsborgen. Enligt 21 § i lagen om borgen och tredjemanspant förutsätts för det första att huvudförpliktelsen förfaller och att gäldenären är insolvent för att en enkel borgen ska förfalla. Enligt 23 § i lagen får borgenären vid fyllnadsborgen kräva betalning av borgensmannen när säkerheten har sålts eller när det vid utsökning har konstaterats att det finns hinder mot att sälja säkerheten. Också i förarbetena till borgenslagen konstateras att en förutsättning för att borgensansvar uppkommer är att lånets säkerheter realiseras och att de är otillräckliga (RP 8/1996 rd, s. 16). Följaktligen är en förutsättning för borgensansvar för staten antingen att säkerheten säljs eller att ett hinder mot försäljning konstaterats vid utsökning i enlighet med lagen om borgen och tredjemanspant. I Statskontorets avgörandepraxis har man därtill ansett att det faktum att säkerhetsobjektet är värdelöst eller av lågt värde uppfyller förutsättningen för slutlig förlust, även utan ett hindersintyg vid utsökning. Slutlig förlust som en förutsättning för statens borgensansvar lämnar utrymme för tolkning och i praktiken tillämpas den allmänna lagen om borgen när det avgörs om borgen förfallit.

2.6 Lånetiden och ändringar av lånetiden

Amorteringsfriheter

Enligt 2 a § 2 mom. i borgenslagen, vilket gäller maximilånetiden, kan den som beviljat lånet på begäran av låntagaren senare under lånetiden förlänga lånetiden till längst 27 år, om låntagarens möjligheter att sköta lånet har försämrats väsentligt på grund av sjukdom, arbetslöshet eller av någon annan liknande orsak. Enligt 1 § 1 mom. i BSP-räntestödsförordningen är lånetiden för ett räntestödslån högst 25 år från och med det att lånet eller dess första rat lyftes. Enligt 1 § 1 mom. i förordningen kan låntagaren och penninginrättningen komma överens om att amorteringar inte förfaller till betalning under högst två låneår.

Lånetiden för ett lån med statsborgen kan förlängas till högst 27 år och amorteringsfrihet på två år kan beviljas för ett räntestödslån. Under en tidsperiod på så gott som trettio år är det dock sannolikt att låntagarens livssituation hinner förändras och en del har behov av flera amorteringsfriheter till exempel på grund av studier, hälsotillståndet eller familjerelaterade orsaker. Den mindre flexibiliteten i fråga om amorteringsfriheter jämfört med vanliga bostadslån gör att en del av låntagarna väljer ett annat än ett BSP-lån eller en annan borgen än statsborgen direkt då lånet lyfts eller senare i ett skede då ett behov av amorteringsfrihet uppkommer. Detta orsakar extra kostnader för låntagaren. Den ringa mängden amorteringsfriheter i kombination med den kortare maximilånetiden jämfört med vanliga bostadslån är en betydande svaghet i BSP-systemet ur låntagarens synvinkel och minskar möjligheterna att dra nytta av BSP-systemet.

Uthyrning eller annan användning av en bostad

Enligt 10 § i BSP-räntestödslagen kan en bostad av särskilda skäl hyras ut för högst två år. Enligt den ursprungliga lagen var uthyrningen begränsad till ett år, som ansågs vara en tillräcklig tid under ekonomiskt stabila tider. Under den ekonomiska recessionen på 1990-talet förlängdes uthyrningstiden till två år. Orsaken var den ekonomiska situationen och den ökade arbetslösheten, på grund av vilka i synnerhet unga personer var tvungna att flytta till främmande orter för att söka jobb eller delta i sysselsättningskurser. I dessa fall fanns det inte grunder att skaffa en ny bostad från den nya orten, om syftet var att flytta tillbaka till hemorten. Därtill försvårade den förlamade bostadshandeln försäljningen av en tidigare bostad (RP 172/1993 rd, s. 1).

En förutsättning för att hyra ut en bostad är ett särskilt skäl, som kan vara till exempel studier eller en arbetsplats på en annan ort eller utomlands eller värnplikten. Lånebeviljaren ansvarar för att bedöma om uthyrningen utgör ett sådant särskilt skäl som avses i lagen. Vid den tidpunkt då den ursprungliga bestämmelsen stiftades ansågs att en motiverad anledning inte utgjordes enkom av ekonomiska grunder, till exempel att bostadsägaren tillfälligt kunde bo i en annan förmånligare bostad och hyra ut sin bostad till en utomstående (RP 273/1992 rd, s. 15).

Statskontoret tar inte emot anmälningar om annan användning av en bostad och beviljar till exempel inte tillstånd att hyra ut en bostad tillfälligt. Låntagarna strävar dock efter att förfara rätt och en del kontaktar Statskontoret i situationer där de planerar att hyra ut en bostad. Eftersom Statskontoret inte kan ta ställning till ärendet i förväg, åligger det låntagaren att bedöma om det handlar om ett särskilt skäl enligt 10 § i BSP-lagen i den egna situationen, utifrån vilken annan användning av bostaden är tillåten. Till exempel då man utan resultat försökt sälja en bostad som finansierats med ett räntestödslån, har en låntagare i praktiken endast ett fåtal andra alternativ än att hyra ut bostaden. Efter två år blir en låntagare som hyrt ut en bostad föremål för tillsyn av Statskontoret och han eller hon måste ta en risk för att räntestödet dras in och återkrävs.

Det är motiverat att begränsa användningen av en bostad i regel till egen användning, eftersom syftet med systemet är stödja anskaffning av en egen första bostad, inte till exempel bostadsplacering. Tiden på två år kan fortfarande anses vara tillräcklig för att låntagaren ska hinna utreda om han eller hon avser flytta tillbaka till bostaden eller permanent flytta annanstans. Det är möjligt att sälja bostaden och vid behov överföra ett räntestödslån eller statsborgen som hänfört sig till bostaden till följande ägarbostad. Om bostaden förblir uthyrd, måste lånet ändras till ett vanligt bostadslån med en överenskommelse om detta med det kreditinstitut som beviljat lånet.

Reglering som lämnar utrymme för tolkning och som begränsar användningen av bostaden och gäller förändringar i livssituationen under lånetiden samt konsekvenserna av dessa, minskar bostadsköparnas intresse för räntestödslån och BSP-systemet. Kravet på ett särskilt skäl för annan användning av bostaden orsakar osäkerhet för många låntagare. Lagstiftningen skulle fungera bättre än för närvarande, om låntagaren utifrån tydliga alternativ kan välja det sätt som bäst lämpar sig för hans eller hennes situation.

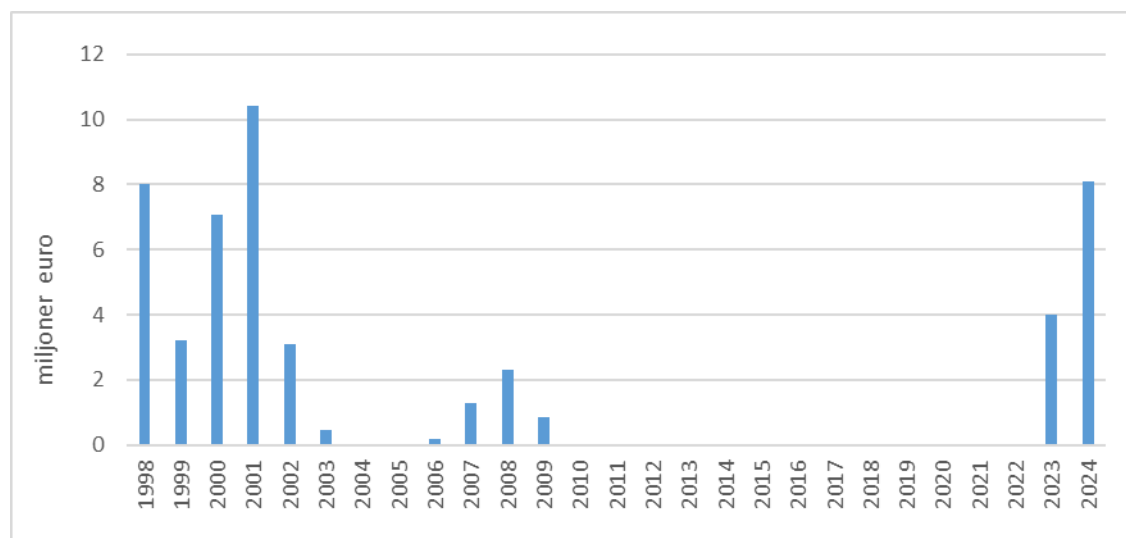
Indragning och fortsättning av räntestöd och statsborgen

Enligt 10 § i BSP-räntestödslagen upphör utbetalning av räntestöd, om en bostad säljs eller övergår till en ny ägare på annat sätt än med stöd av giftorätten eller arvsrätten. Utbetalningen av räntestöd kan dock fortsätta, om man i stället för den sålda bostaden inom rimlig tid köper en ny bostad, som finansieras med samma räntestödslån. I 9 § i lagen om statsborgen finns det bestämmelser med motsvarande innehåll om när statsborgen upphör att gälla och överlåtelse av en bostad. I de gällande lagarna har gifta låntagare och arvingar till låntagare en bättre ställning än till exempel låntagare som är sambor, eftersom utbetalningen av räntestöd och statsborgen fortsätter då ägandet av bostaden övergår till en annan person med stöd av arvs- eller giftorätten.

Enligt 9 § 3 mom. i lagen om statsborgen ska Statskontoret underrättas om överlåtelse av bostaden samt om eventuellt köp eller annat fång som gäller en bostad som anskaffas i stället. Bestämmelsen redogör inte för vem som ansvarar för att göra anmälan. Enligt förarbetena till lagen har låntagaren den primära skyldigheten att göra anmälan, men också lånebeviljaren kan göra anmälan. För tillfället görs inte anmälningar till Statskontoret, utan ändringar som gäller säkerheter och statsborgen sköts mellan låntagaren och den som beviljat lånet. Det är inte behövligt att stifta bestämmelser om en anmälningsskyldighet gentemot Statskontoret, eftersom omständigheter som gäller försäljning av en bostad och köp av en ny bostad i stället för en gammal bedöms vid Statskontoret endast i samband med behandling av en eventuell ansökan om borgensersättning.

Statens räntestödsutgifter

Enligt 2 § i BSP-räntestödsförordningen betalas i räntestöd 70 procent av den del av den ränta som årligen uppbärs för räntestödslånet som överskrider 3,8 procent av det återstående lånekapitalet. Från och med år 2010 var BSP-räntestödsutgifterna så gott som obefintliga, fram till dess att den allmänna räntenivån började stiga år 2022. År 2023 uppgick de räntestöd som betalats ut utifrån BSP-räntestödslån till något över 4 miljoner euro och fram till slutet av juni 2024 uppgick det till 8,1 miljoner euro. Senaste gång betalades räntestöd ut åren 2007–2009 och kring millennieskiftet.



Figur 13. Räntestöd som betalats utifrån BSP-räntestödslån åren 1998–2024, euro. Källa: Statskontoret

2.7 Myndigheternas uppgifter och rätt att få information

Indragning och återkrav av räntestöd

I 11 § i BSP-räntestödslagen föreskrivs det att om räntestödslåntagaren har använt lånemedlen för något annat ändamål än det som avses i denna lag eller om han i sin låneansökan har lämnat väsentligt felaktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter av väsentlig betydelse för beviljandet av lånet, kan betalningen av räntegottgörelsen inställas. Låntagaren kan med ett beslut av Statskontoret åläggas att till staten högst femfaldigt återbetala den räntegottgörelse som staten har betalt för lånet. Lagens förarbeten innehåller inte motiveringar till varför räntestöd kan återkrävas uttryckligen femfaldigt. Bestämmelsen eller förarbetena till den innehåller inte något ställningstagande om i vilken situation räntestöd endast dras in och utifrån vilka grunder räntestöd återkrävs. Om räntenivån är hög och man hinner betala räntestöd till exempel i flera år, kan det återkrävda beloppet stiga till jämförelsevis höga nivåer. I så fall handlar det inte endast om att utbetalda stöd justeras i efterskott för att överensstämja med hur stödmottagaren uppfyllt de fastställda villkoren för utbetalning av de beviljade stöden. Flerfaldigt återkrav av utbetalda räntestöd är i praktiken en påföljd av sanktionskaraktär. Räntestöd har dock under de senaste åren inte återkrävts, vilket beror på att räntenivån under en

lång tid var låg och på att kostnaderna för återkrav i enskilda fall kan överstiga det återkrävda beloppet.

Myndigheternas tillsynsuppgifter och rätt att få information

Efterlevnaden av regleringen kring konsumentkrediter som gäller bostadsegendom enligt 7 a kap. i konsumentskyddslagen övervakas enligt 7 a kap. 33 § av konsumentombudsmannen, av Konkurrens- och konsumentverket och av regionförvaltningsverken så som myndigheter underställda Konkurrens- och konsumentverket, samt av Finansinspektionen. I de flesta uppgifter som gäller BSP-systemet, räntestödslån och statsborgen för ägarbostadslån är också Statskontoret behörig myndighet.

Enligt BSP-räntestödslagen omfattar Statskontorets uppgifter att övervaka efterlevnaden av lagen (12 §), betalningen av räntestödsgottgörelse till penninginrättningen (9 §), beslut om indragning och återkrav av räntestöd (10 a §) och förenande med vite (12 §). Enligt borgenslagen har Statskontoret till uppgift att betala en borgensersättning till kreditgivaren och besluta om att låta bli att betala ersättning eller nedsätta gottgörelsebeloppet (11 §), driva in en ersättning som betalats till lånebeviljaren av låntagaren (12 §) och låta bli att driva in ersättningen (13 §), utöva tillsyn över lånebeviljarens verksamhet när statsborgen används (15 §) och ge miljöministeriet ett förslag om fördelningen av maximibeloppet av statsborgen mellan lånebeviljarna (18 §). Statskontoret fattar inte automatiska beslut om BSP-lån och statsborgen för ägarbostadslån.

Statskontoret ska underrättas eller ges uppgifter om ett konto för bostadssparpremier i samband med en ersättning som betalats ut ur depositionsskyddsfonden (BSP-lagen 9 a §), bostadsspardeponentens personbeteckning för att granska förutsättningarna för räntestöd, då en första begäran om betalning av räntegottgörelse görs (BSP-lagen 11 § 2 mom.), uppdelning av ett BSP-räntestödslån (BSP-räntestödslagen 10 a §), uppgifter för att verifiera att ett räntestödslån använts för ett godkänt syfte och att lånevillkoren i övrigt följts (BSP-räntestödslagen 12 §), överlåtelse av en bostad och ett eventuellt köp av en bostad i stället för den eller ett annat förvärv (9 § i borgenslagen). Enligt borgenslagen ska Statskontoret underrättas om lån, lånevillkoren och eventuella ändringar i dem, om återbetalning av borgenslån samt om låntagarens dröjsmål med betalningen och indrivningsåtgärder som detta orsakar samt om uppgifter som är nödvändiga för tillsynen över statsborgen (15 §). I 21 § 3 mom. i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister föreskrivs det att kreditgivaren får lämna ut uppgifter som den är i besittning av till Statskontoret i samband med ansökan om borgensersättning enligt borgenslagen.

För att utföra tillsynsuppgiften kan Statskontoret dra nytta av uppgifter som fås av låntagaren och kreditinstitutet, men också av andra myndigheters uppgifter. Det kan handla om personuppgifter som sparats i register och som i regel inte är sekretessbelagda. Uppgifter om låntagarens kapitalinkomster vid Skatteförvaltningen kan vara behövliga för tillsynen över användningen av en bostad. Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (MDB) och Lantmäteriverket (LMV) har uppgifter om invånarna i en lägenhet, byggnad och fastighet och deras ägare.

Regleringen kring Statskontorets uppgifter och rätt att få information har nyligen preciserats vid reformen av lagen om Statskontoret (305/1991). Enligt 2 § 1 mom. 1 punkten i lagen har Statskontoret bland annat till uppgift att sköta uppgifter som anknyter till förvaltning och övervakning av statsborgen, statsgarantier och statliga räntestöd. Enligt 2 d § 1 mom. 1 punkten

i lagen har Statskontoret för skötseln av dessa uppgifter rätt att avgiftsfritt och trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar i fråga om användningen av uppgifter få nödvändiga handlingar och uppgifter tillsammans med identifieringsuppgifter enligt följande för utförande av tillsynsuppgifter enligt 12 § i lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982) av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata, Lantmäteriverket, Finlands miljöcentral och Skatteförvaltningen.

I 13 § 1 mom. i lagen om inkomstdatasystemet (53/2018) föreskrivs att inkomstregisterenheten förmedlar och lämnar ut sådana uppgifter ur inkomstregistret som en uppgifts-användare trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar som gäller erhållande av uppgifter, med stöd av någon annan lag har rätt att få av prestationsbetalaren eller av andra uppgifts-användare. Enligt 16 punkten i momentet, vilken träder i kraft den 1 januari 2025, överläts uppgifter till Statskontoret för att avgöra ett ärende enligt BSP-räntestödslagen under behandling. I förarbetena till bestämmelsen har rätten till information bundits till 2 d § 1 mom. 1 punkten i lagen om Statskontoret, som innehåller bestämmelser om rätten att få upplysningar för tillsynen av användningen av en bostad (Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om statskontoret och till vissa lagar som har samband med den, RP 79/2024 rd, s. 46). Med avvikelse från förarbetena bör grunden för rätten att få upplysningar utgöras av behandling av ett ärende som gäller avstående från borgenskrav vid Statskontoret.

Tillsyn över efterlevnaden av denna lag utövas av Finansinspektionen. Finansinspektionen har utan hinder av sekretessbestämmelserna och utan obefogat dröjsmål rätt att av tillsynsobjekt och andra finansmarknadsaktörer få uppgifter och redogörelser som är relevanta för utförandet av dess lagstadgade uppdrag (18 § i lagen om finansinspektionen, 878/2008).

För närvarande innehåller lagarna inte täckande bestämmelser om Statskontorets uppgifter och om den anknutna rätten att få information. Efter de senaste ändringarna av lagen om Statskontoret gäller detta i synnerhet rätten att få information från kreditgivaren och låntagaren samt Statskontorets uppgift i anknytning till publicering av statistik. De uppgifter som är nödvändiga för tillsynen av att lagen iakttas är i regel personuppgifter. Med tanke på skyddet för privatlivet och personuppgifter finns det skäl att på ett uttömmande sätt räkna upp det uppgiftsinnehåll som behövs för tillsynen. Alternativt bör rätten att få information begränsas till information som är nödvändig för tillsynen. Statskontorets rätt att få information är också kopplad till frågan om uppgifternas offentlighet och sekretess, som behandlats nedan i avsnittet 12.1 Rätten att få information, dataskydd och sekretess.

3 Målsättning

De ursprungliga utgångspunkterna och målen för BSP-systemet, det vill säga att stödja dem som köper sin första bostad och uppmuntra till målinriktat sparande, är fortfarande motiverade. Reformen av lagstiftningen syftar till att göra systemet mer begripligt för bostadssparare och enklare att tillämpa för kreditinstituten. Därutöver är syftet att skapa klarhet i Statskontorets uppgifter och ansvar samt i metoderna för att fullgöra dem. Den nya lagstiftningen ska lagtekniskt och till sitt språk motsvara de nuvarande kraven samt annan lagstiftning som gäller bostadskrediter och borgen.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

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 språkdräkt. Bestämmelserna kompletteras också för att överensstämma med Statskontorets tillämpnings- och avgörandepraxis. I den utsträckning som bestämmelsernas innehåll inte ändras, uppdateras de för att svara mot nuvarande krav och anvisningar vad gäller skrivning av författningar.

Bestämmelserna om myndigheternas uppgifter, den anknutna rätten att få information och ändringssökande preciseras. Enligt förslaget föreskrivs det att de uppgifter om låntagaren och lånet vilka Statskontoret fått från ett kreditinstitut ska sekretessbeläggas. 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 det att lagen trätt i kraft. De bostadssparpremier som ska betalas ut utifrån bostadssparavtal som ingåtts före år 1993 slopas efter övergångstiden.

Ändringar i bostadssparandet

Den övre åldersgränsen på 44 år för bostadssparande slopas enligt förslaget. En person som fyllt 15 år har möjlighet att utöver medel som skaffats med eget arbete sätta in medel som han eller hon har rätt att förfoga över på någon annan grund.

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.

Enligt förslaget blir en första bostadssparinsättning obligatorisk i samband med öppnande av ett sparkonto.

Den krävda minimitiden för bostadssparande räknas i månader i stället för i kalenderkvartal. De minimi- och maximiinsättningar som föreskrivs genom förordning av statsrådet är enligt förslaget mindre än för närvarande och de motsvarar de nu gällande beloppen som sparas enligt kalenderkvartal.

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

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

Bostadssparkontot stängs och den tilläggsränta som betalas ut på insättningar betalas ut tidigare än för närvarande, i regel i samband med köpet.

Ändringar i beviljandet av lån

Enligt förslaget kan ett bostadslån för en första bostad beviljas till bostadsspararen antingen som ett räntestödslån, ett lån med statsborgen eller som en kombination av båda två. Ett räntestödslån är inte en förutsättning för att få avgiftsfri statsborgen, utan låntagaren kan välja även ett vanligt bostadslån och ett annat avgiftsbelagt ränteskydd och ändå få statsborgen under vissa förutsättningar.

De regionala maximibeloppen för räntestödslån tillämpas endast då lån beviljas, inte i en situation med bostadsbyte vid en flytt till ett annat område. Föreskrifter om maximibeloppen utfärdas genom förordning av statsrådet.

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

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

Ändringar i lånen och lånetiden

Längden på amorteringsfrihet som beviljas under lånetiden ökas till högst fyra år. Amorteringsfriheten kan oavbrutet vara högst två år.

Under räntestödstiden ska bostaden i regel vara i egen användning av låntagaren. Under räntestödssperioden kan bostaden dock användas för något annat ändamål i högst två år, och inget särskilt skäl krävs för uthyrning eller annan användning av bostaden. Om en bostad under räntestödstiden stadigvarande eller tills vidare överförs till annan än egen användning av låntagaren, anmäler han eller hon ändringen till Statskontoret och begär att Statskontoret avslutar utbetalningen av räntestödet.

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

I situationer där låntagaren blir insolvent tillämpas på borgen som förfaller till betalning 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.

Tabell 3. Bedömning av nuläget och centrala förslag

Bedömning av nuläget	Det centrala förslaget
Den föråldrade och utspridda lagstiftningen	Sammanställning av bestämmelserna om bostadssparsystemet till en lag och språklig och lagteknisk revidering av författningarna
Bristfälliga bestämmelser om rätten till information	Precisering av myndigheternas uppgifter och rätt till information

Bedömning av nuläget	Det centrala förslaget
Den övre åldersgränsen för att börja bostadsspara är inte av betydelse.	Slopande av den övre åldersgränsen
Ett vederlagsfritt förvärv är ett hinder för att börja bostadsspara, men inte för att få ett reciprocitetslån, regleringen är inte konsekvent.	Ett vederlagsfritt förvärv hindrar inte att bostadssparande påbörjas eller att ett reciprocitetslån beviljas.
Sparandet på ett bostadssparkonto ska vara målinriktat, men bostadsspararnas engagemang till sparandet varierar.	Den första bostadssparinsättningen är obligatorisk enligt förslaget.
Det är svårt att gestalta kalenderkvartalen för insättningarna.	Spartiden räknas i månader
Lagstiftningen beaktar inte förändringar under spar- och lånetiden.	Preciseringar av bestämmelserna om tillfällig finansiering, bostadsbyte och andra förändringar under lånetiden
Vid gemensamt sparande har gifta makar och föräldrar till ett barn en annan ställning än andra, till exempel sambor.	Enligt förslaget blir det möjligt för en annan köpare av en första bostad att ansluta sig till ett bostadssparavtal senast före den sista insättningen, oberoende av ålder och relationen till bostadsspararen.
Tilläggsräntan är inte tillgänglig vid tidpunkten för ett bostadsköp.	Bostadssparkontot stängs och den tilläggsränta som betalas på insättningarna betalas ut tidigare än för närvarande.
Beviljandet av BSP-räntestödslån är bundet till statsborgen och vice versa, låntagaren har inte möjlighet att välja.	Enligt förslaget kan ett bostadslån för en första bostad beviljas till bostadsspararen antingen som ett räntestödslån, ett lån med statsborgen eller som en kombination av båda två.
De regionala maximibeloppen för ett räntestödslån följer inte prisutvecklingen och gör det svårare att byta bostad.	Maximibeloppen tillämpas inte vid bostadsbyte.
Bestämmelserna om lånetiden utgör ett hinder för att välja att amortera med jämna rater.	Maximilånetiden gäller enbart för den tidpunkt då lånet beviljas.
Regleringen om amorteringsfrihet är oklar och jämförelsevis strikt jämfört med övriga lån.	Amorteringsfriheten kan vara fyra år lång, högst två år åt gången.
Det särskilda skäl som krävs för annan användning av bostaden är svår att bedöma för låntagaren. Regleringen belastar såväl låntagarna som Statskontoret, som inte kan ta ställning till ärendet i förväg.	Inga särskilda skäl behövs för annan användning av bostaden.
Regleringen kring borgensersättning och när statsborgen förfaller till betalning är bristfällig.	Den allmänna lagen om borgen och tredjemanspant tillämpas

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

Konsekvenser för de privata hushållens ställning

Att skaffa en ägarbostad är ett av de ekonomiskt mest betydande besluten för enskilda personer och privata hushåll. Ändringarna förbättrar möjligheterna för bostadssparare och köpare av en första bostad att få klarhet i bostadssparsystemet och sina rättigheter i anslutning till det. Eftersom det handlar om ett lagstadgat system som skapats för köpare av en första bostad, är det viktigt att konsumenten kan lita på att systemet fungerar tillräckligt väl och på ett förutsägbart sätt: uppmuntrar till sparande, främjar köp av en första bostad och inte innehåller överraskningar som gäller bostadssparande eller bostadsköp. Systemets syfte och mål genomförs bättre för en bostadssparare och köpare av en första bostad, då lagstiftningen är uppdaterad.

En tydligare lagstiftning om bostadssparande uppmuntrar i högre grad än för närvarande personer som är intresserade av ägarboende att i tid fundera på när och hur en bostad kan skaffas och på vilket sätt det lönar sig att förbereda sig på det. En del skulle börja spara på ett bostadssparkonto, en del skulle besluta sig för andra sparformer. En förutsättning för att köpa en bostad och få ett lån är i allmänhet regelbundna inkomster, varför systemets stöd och incitament inte hänför sig till de lägre inkomstklasserna, utan i huvudsak till köpare av en första bostad med medelhöga inkomster. Höginkomsttagare har möjlighet att köpa en första bostad flexiblare med ett vanligt bostadslån. Första bostäder köps i huvudsak i tillväxtcentra, men även i övriga områden finns det möjlighet till ett reciprocitetslån.

Bostadssparande fungerar bäst i det fallet att anskaffningen av en bostad är i sikte inom några år. Det beror på bostadsspararens situation, betalningsförmåga och bostadsbehov om det lönar sig för honom eller henne att välja ett vanligt bostadslån eller ett reciprocitetslån som ett räntestödslån eller ett lån med statsborgen. Bostadssparsystemet stödjer mest sådana köpare av en första bostad som sparar målinriktat, men som inte har möjlighet att förlita sig på ekonomiskt stöd av närstående eller deras förmögenhet då de köper en första bostad.

Den nedre åldersgränsen för bostadssparande slopas inte helt, utan i huvudsak vuxna med ett önskemål att köpa en första bostad inom den närmaste åren uppmuntras fortfarande till bostadssparande. En person som fyllt 15 år har fortfarande möjlighet att själv öppna ett bostadssparkonto och utöver medel som skaffats genom eget arbete spara medel som han eller hon har rätt att förfoga över på någon annan grund. Grunden för att bibehålla åldersgränsen och ställningen för personer som fyllt 15 år är att bostadssparsystemets syfte är att stödja dem som mest behöver stöd för att skaffa en första bostad. Målgruppen för systemet är inte sådana barn och unga vars föräldrar eller andra närstående kan spara för sina barns räkning och hjälpa dem ekonomiskt för att köpa en första bostad.

Det som även talar för att börja bostadsspara först i vuxen ålder är att bostadssparandet fungerar bäst då sparbeloppen är tillräckligt stora och sparandet är målinriktat. Eftersom tilläggsränta betalas ut för det år då sparandet inleds och därefter i högst fem år, finns det skäl att förlägga tyngdpunkten på insättningarna till de första åren. Om ett konto endast öppnas och insättningar görs endast i liten utsträckning eller sporadiskt, blir den tilläggsränta som betalas ut på insättningarna väldigt liten. Om sparmöjligheterna är små, är det förnuftigt för en person som drömmer om en egen bostad att först spara i andra objekt och senare överföra insättningarna till ett bostadskonto. Ändringen om en första obligatorisk insättning främjar samma mål, det vill säga att ett bostadssparkonto inte öppnas, om det inte finns någon verklig avsikt att börja spara.

Det föreslagna slopandet av den övre åldersgränsen för bostadssparande har endast en liten betydelse. De flesta börjar spara till en bostad tidigare och köper en första bostad i trettio års ålder. Slopandet av åldersgränsen begränsar inte någons möjligheter att börja bostadsspara. Bostadssparinsättningar i en senare ålder är ett sätt att spara även då besparingarna i slutändan inte används för att köpa en bostad. Slopandet av den övre åldersgränsen kan dock ha en negativ konsekvens för bostadssparandets popularitet, om den uppfattas som en instruktion eller ett incitament att skjuta upp början på sparandet. Med tydlig kommunikation och information om ändringar i lagstiftningen är det möjligt att främja att bostadssparsystemet och dess fördelar är kända av de som inte ännu börjat spara och som är intresserade av ägarboende.

En ändring som förtydligar ställningen för bostadssparare och köpare av en första bostad utgörs av de föreslagna nya bestämmelserna om hur en tidigare bostad eller en bostad som kommer till bostadsspararens ägo under spartiden påverkar personens möjlighet att börja bostadsspara eller att få ett reciprocitetslån enligt den föreslagna lagen. Ett vederlagsfritt förvärv av en bostad med 100 procents äganderätt utgör inte längre ett hinder för att börja bostadsspara. Endast ett förvärv mot ett vederlag till 50 procent utgör ett hinder för att bostadsspara eller få ett reciprocitetslån. Den föreslagna ändringen påverkar enskilda bostadsköpare, som tidigare fått en bostad vederlagsfritt, till exempel i arv. En bostad som fått vederlagsfritt finns inte i alla situationer på den egna boendeorten eller så uppfyller den i övrigt inte de egna behoven. Den föreslagna ändringen underlättar sådana personers bostadssparande och tillgång till ägarboende. En del av de bostadssparare som fått en bostad vederlagsfritt är sådana som kan använda den bostad som de fått vederlagsfritt själva. Med andra ord är det möjligt att stödet i viss mån kan hänföra sig även till personer som inte behöver stöd, men antalet sådana personer uppskattas vara litet. Det faktum att bostadssparande i sig inte innehåller andra stödelement än incitamentet att göra insättningar för köp av en bostad begränsar att stödet riktas på ett oändamålsenligt sätt. Det är sannolikt att en person som tidigare fått en bostad vederlagsfritt inte fortsätter att göra bostadssparinsättningar eller inte lyfter ett reciprocitetslån, såvida han eller hon inte har ett verkligt behov av dessa.

I och med reformen ska minimitiden för bostadssparande räknas i månader i stället för kalenderkvartal, vilket bättre motsvarar de privata hushållens månatliga inkomster och utgifter. För bostadsspararen är det enklare att gestalta hur den krävda minsta spartiden räknas och när den uppnås. Det är naturligare att inkludera bostadssparandet i de egna månatliga utgifterna. Månatligt sparande är i regel lika flexibelt som de nuvarande insättningar som görs enligt kalenderkvartal, och bostadsspararen har möjlighet att hålla pauser i sparandet. De minsta och högsta sparbeloppen motsvarar de nuvarande.

Under remissförfarandet anmärkte några remissinstanser att till exempel studerandens inkomster kan variera mycket under året, varför kvartalsvis sparande är flexiblere. I en situation där det är möjligt att göra en insättning först under den sista månaden av kalenderkvartalet, faller de två första sparmånaderna bort för bostadsspararen jämfört med nuläget. Det finns dock inte någon konsekvens för de senare sparmånaderna, eftersom det är möjligt att dela upp medlen till månatliga insättningar. Övergången till månatligt sparande förutsätter med andra ord planmässighet av bostadsspararen och periodisering av insättningarna för kommande månader i stället för en större insättning. I de flesta fallen är en förutsättning för att bevilja ett reciprocitetslån regelbundna och tillräckligt höga inkomster och insättningar som överstiger minimibeloppet. Bedömt som en helhet har månatligt sparande inte någon konsekvens för hur mycket en bostadssparare kan sätta in sammanlagt eller om han eller hon kan spara ihop till minst de krävda 10 procenten av bostadens pris. Även om två minimiinsättningar uteblir på

grund av att medel saknas och två sparmånader inte ackumuleras i början av sparandet, har detta i praktiken inte någon konsekvens för beviljandet av ett reciprocitetslån.

Den tilläggsränta som ska betalas ut på bostadssparinsättningar betalas ut tidigare än för närvarande på så sätt att den är tillgänglig för låntagaren i alla situationer redan för att finansiera anskaffningen av en bostad.

Beviljandet av ett reciprocitetslån enligt bostadsspararens behov och situation förbättrar valmöjligheterna för den som köper en första bostad och gör systemet mer flexibelt. Å andra sidan förutsätter den större valfriheten att låntagaren får och inhämtar tillräckligt med information om hans eller hennes situation och överlag om omständigheter som är av betydelse i förhandlingarna om ett bostadslån. Ändringen betonar den aktivitet som krävs av både det kreditinstitut som beviljar lån och låntagaren samt låneförhandlingarnas roll.

De regionala maximibeloppen tillämpas endast då ett lån beviljas. Om en låntagare senare köper sin följande bostad från ett område med ett lägre maximibelopp, behöver låntagaren inte amortera lånet under den övre gränsen för lånet. Ändringen förtydligar systemet för kreditinstituten och låntagaren i en situation med bostadsbyte.

Det är fortfarande tillåtet att hålla bostaden i annan än egen användning i två år under räntestödstitiden, men ett särskilt skäl förutsätts inte längre. Om en bostad förblir eller helt övergår till annan användning, anmäler låntagaren detta till Statskontoret. För låntagaren förtydligar ändringen de situationer där användningen av en första bostad som finansierats med ett räntestödslån ändras. Den föreslagna ändringen minskar omedvetenheten i anknytning till användningen av en bostad. Vid ansökan om ett lån kan låntagaren även jämföra ett räntestödslån med ett vanligt bostadslån och bedöma vilket som lämpar sig bättre för hans eller hennes behov.

Maximilängden för ett reciprocitetslån är fortfarande 25 år, men den gäller endast för den tidpunkt då lånet beviljas. Ur låntagarens synvinkel ökar ändringen valmöjligheterna, eftersom ett lån kan beviljas även som ett lån med jämna rater.

En av de centrala ändringarna som är till nytta för de privata hushållen är att den amorteringsfrihet som tilläts under lånetiden utökas till fyra år. Under den 25 år långa maximitiden för ett lån är det sannolikt att låntagarens ekonomiska situation varierar till exempel på grund av studier, arbetslöshet, familjeledigheter eller andra förändringar. Möjligheten till en amorteringsfrihet som är mer omfattande än för närvarande ökar lånets flexibilitet i olika livssituationer. Å andra sidan förlänger amorteringsfriheterna återbetalningen av ett lån och ökar den totala skuldgraden samt de ränteutgifter som ackumuleras under lånetiden, vilket betonar bedömningen av låntagarens betalningsförmåga och ekonomiska situation då såväl lån som amorteringsfrihet beviljas.

Konsekvenser för BSP-avtal som ingåtts tidigare och för bostadssparare

I och med de föreslagna lagändringarna ändras beräkningen av den kortaste spartiden från kvartalsvis till månatlig beräkning även för nuvarande bostadssparare. Den föreslagna spartiden på 20 månader motsvarar den nuvarande förutsättningen om insättningar under minst åtta kalenderkvartal, eftersom såväl åtta kalenderkvartal som 20 månader uppnås tidigast lite över ett år och sex månader från det att sparandet inletts. En del av bostadsspararna sparar även för närvarande månadsvis och beräkningen av spartiden i månader bedöms förtydliga systemet även

ur de nuvarande BSP-spararnas synvinkel. Insättningen för ett kalenderkvartal motsvarar insättningen för tre månader efter att lagen trätt i kraft.

Övergången till månadssparande har en konsekvens för hur mycket pengar som man lyckas spara på ett BSP-konto under minimitiden. Enligt den gällande lagen är minimiinsättningen för ett kalenderkvartal 150 euro och maximiinsättningen 4 500 euro, varvid minimiinsättningen är sammanlagt 1 200 euro efter åtta kalenderkvartal och maximiinsättningen är sammanlagt 36 000 euro. I propositionen föreslås det att minimiinsättningen är 50 euro och att maximiinsättningen är 1 500 euro. Efter den minsta spartiden på 20 månader är minimiinsättningen följaktligen sammanlagt 1 000 euro och maximiinsättningen sammanlagt 30 000 euro. Ändringen påverkar även de bostadssparare som varje månad kan sätta in maximibeloppet och som köper en bostad direkt då den krävda minimispartiden uppnås. I fortsättningen måste dessa bostadssparare spara fyra månader längre för att uppnå det nuvarande maximibeloppet enligt den minsta spartiden på bostadssparkontot. Ett annat alternativ är att ta ut lånet direkt efter att minimispartiden uppnåtts och använda 6 000 euro som övriga medel för att finansiera bostaden, varvid den tilläggsränta som betalas ut på bostadssparinsättningarna är något lägre. Antalet sådana bostadssparare uppskattas i praktiken vara lågt, till exempel av den orsaken att ett köp av en bostad inte lyckas inom den avsedda tiden trots planerna eller på grund av att bostadsbehovet ändras under spartiden. Konsekvensen av den retroaktiva tillämpningen på gällande avtal minskas av att ändringen är känd i god tid i förväg innan den träder i kraft och bostadsspararna har möjlighet att förbereda sig på ändringar som eventuellt berör dem till exempel genom att tidigarelägga bostadssparandet.

Uppskattningsvis finns det vid varje kreditinstitut fortfarande högst några tiotal BSP-konton på vilka lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 tillämpas. Dessa bostadssparkonton har öppnats senast för 32 år sedan. Förmodligen har en del av kontoinnehavarna redan köpt en bostad och de är inte längre berättigade till en bostadssparpremie, även om de fortfarande har ett bostadssparkonto. På grund av systemets tydlighet och lagstiftningens enhetlighet är avsikten att samma lag och samma villkor omfattar alla konton. I propositionen föreslås det att lagen 702/2001 upphävs, men att den tillämpas ännu fram till den 31 december 2027. Följaktligen betalas den lagenliga bostadssparpremien fram till slutet av år 2027. Med övergångstiden säkerställs det att personer som har rätt till en bostadssparpremie har tillräckligt med tid att köpa en första bostad och få en bostadssparpremie.

Konsekvenser för BSP-lån som tagits ut tidigare och låntagarnas rättsliga ställning

De föreslagna bestämmelserna tillämpas i huvudsak även på BSP-lån som beviljats före deras ikraftträdande. Inte heller ett räntestödslån som lyfts före ikraftträdandet behöver betalas bort på grund av maximibeloppen vid en flytt till ett annat område i en situation med bostadsbyte.

Bestämmelserna om användningen av en bostad som finansierats med ett BSP-lån förtydligar rättsläget även ur de nuvarande låntagarnas synvinkel. Anmälningförfarandet för ändringar av bostadsanvändningen underlättar låntagarens beredskap för ändringar under lånetiden, uppmuntrar till att förfara rätt och ger möjlighet att påverka chanserna att bli föremål för retroaktiv tillsyn av Statskontoret.

De föreslagna ändringarna påverkar huruvida räntestödet och statsborgen fortsätter och upphör i förändringssituationer under lånetiden, såsom då låntagarna separerar eller då den ena låntagaren avlider. I de gällande lagarna har gifta låntagare och arvingar till låntagare bättre ställning än övriga, eftersom utbetalningen av räntestöd fortsätter då ägandet av bostaden

övergår till en annan person med stöd av arvs- eller giftorätten. Utgångspunkten för den föreslagna regleringen utgörs av tydligare bestämmelser än den nuvarande om hur stödselementen i ett reciprocitetslån fungerar vid förändringar och att familjeformen eller arvsrätten inte påverkar låntagarens rättsliga ställning. Om ett lån är gemensamt, kan den låntagare som blir kvar i bostaden lösa in den andra andelen av bostaden och ensam överta ansvaret för lånet. I en situation med separata lån överenskomms det separat om lånet överförs till en ny bostad eller om det fortsätter oförändrat. När en låntagare separerar eller avlider förutsätts i varje fall redan nu ändringar i lånet och sannolikt även i boendet, vilka framöver förhandlas från fall till fall med kreditgivaren.

Vissa föreslagna ändringar tillämpas inte på alla existerande lån, och de har följaktligen inte konsekvenser för nuvarande låntagare. Begränsningar av tillämpningen föreskrivs genom övergångsbestämmelser. Den föreslagna tidsfristen på två år för att köpa en bostad som skaffas med ett räntestödslån eller ett lån med statsborgen, tillämpas enligt förslaget inte på dem som redan sålt bostaden. I deras situation tillämpas den gällande regleringen, enligt vilken den nya bostaden ska skaffas inom en rimlig tid. Tidsfristen på två år tillämpas inte heller på tillfällig finansiering som tagits ut innan den föreslagna lagen trätt i kraft. På så sätt säkerställs det att man inte ingriper i låntagarnas rättsliga ställning på ett orimligt sätt.

Konsekvenser för företag

De kreditinstitut som beviljar bostadslån utgör de företag som påverkas mest av de föreslagna ändringarna. Målet med reformen av lagstiftningen är i första hand att underlätta tillämpningen av lagarna, och kreditinstitutet och deras arbetstagare spelar en väsentlig roll i detta. Alla ändringar som nämnts i avsnittet Konsekvenser för privata hushåll, vilka gäller bostadssparande och köp av en första bostad eller lånetiden och vilka förtydligar systemet ur låntagarens synvinkel, underlättar även kreditinstitutets verksamhet.

De föreslagna ändringarna har även en avsevärd inverkan på kreditinstitutet på grund av att kreditinstitutet i praktiken får till uppgift att informera de nuvarande bostadsspararna och låntagarna om ändringen av lagstiftningen. Ändringarna förutsätter även att kreditinstitutet uppdaterar marknadsföringsmaterialet, till exempel webbplatser och anvisningar, samt utbildar personalen. Statskontoret kan stödja kreditinstitutet så att de föreslagna lagstiftningsändringarna når ut till bostadssparare och de som överväger att köpa en första bostad.

Köp av en bostad är i varje fall en komplex helhet för kunden och i synnerhet en köpare av en första bostad har sällan haft behov av att sätta sig in i dess detaljer tidigare. Rådgivningen och handledningen av enskilda konsumenter sker i praktiken vid kreditinstitutet, då en kund överväger att påbörja bostadssparande eller annat sparande eller förhandlar om ett bostadslån. De ändringar som ökar låntagarens valfrihet, såsom beviljande av räntestödslån och statsborgen oberoende av varandra, ökar kreditinstitutets ansvar för att låntagaren får tillräckligt med information till stöd för sina val. Kreditinstitutet ska till exempel sörja för att en ränteskyddsprodukt för ett lån med statsborgen vilken beviljas i stället för räntestöd uppfyller de förutsättningar som föreskrivits i lagen. I praktiken ska ett kreditinstitut skräddarsy åtminstone en ränteskyddsprodukt som uppfyller förutsättningarna och som det erbjuder till en köpare av en första bostad som överväger ett reciprocitetslån och vars kravenlighet kreditinstitutet säkerställt i förväg.

I de föreslagna lagarna finns det dessutom några ändringar med konsekvenser främst för kreditinstituten. I en situation där låntagaren blir insolvent ska kreditinstitutet ansöka om borgensersättning senast tre månader efter att borgen förfallit till betalning. Om ansökan dröjer, förlorar kreditinstitutet sin rätt till dröjsmålsränta på grund av att lånet förfallit till betalning fram till dess att borgensersättning ansöks. Den föreslagna tidsgränsen på tre månader är enligt remissvaren kort ur kreditinstitutens synvinkel. En försenad ansökan om borgensersättning påverkar dock inte beviljandet av själva borgensersättningen, utan endast möjligheten för ett kreditinstitut att kräva dröjsmålsränta under tiden mellan det att tidsfristen gått ut och ansökan.

För kreditinstituten utgörs de positiva ändringarna av en avgränsning på två år, vilken är tydligare än den nuvarande i fråga om förändringssituationer som gäller lånen, till exempel då ett lån används för att finansiera följande bostad. Den nya gränsen tillämpas dock inte i en situation där en tidigare bostad har sålts innan den föreslagna lagen träder i kraft.

Konkurrensen mellan företagen och marknadens funktion

Ett bostadssparsystem som fungerar bättre än det nuvarande har indirekta konsekvenser för konkurrensen mellan kreditinstitut som beviljar lån och mer allmänt för såväl bostadsfinansierings- som bostadsmarknadens funktion. Systemet uppmuntrar till målinriktat och systematiskt sparande, varför det ökar konsumenternas ekonomiska aktivitet och kan öka antalet bostadslånekunder hos kreditinstituten. Inom bostadssparsystemet kan kreditinstituten konkurrera främst med beloppet av den tilläggsränta som betalas ut på bostadssparinsättningar.

Propositionen omfattar inte ändringar i lagstiftningen kring statsborgen, vilka påverkar de tilläggsränteprodukter som förmedlas av kreditinstituten eller tillhandahållarna av dessa. Begränsningarna för statsborgen förbli till alla delar oförändrade. I många fall, i synnerhet i fråga om större lån, är det fortfarande mer praktiskt för låntagaren och kreditinstitutet att ordna den tilläggsränta som krävs på annat sätt än med statsborgen.

En fungerande bostadsfinansieringsmarknad är en förutsättning för bostadshandeln. Bostadssparsystemets betydelse ökas av att köparna av en första bostad i många situationer har en avgörande ställning på bostadsmarknaden, eftersom ett köp av en första bostad kan starta en kedja med flera bostadsköp. De indirekta positiva konsekvenserna kan utsträcka sig även till byggande av bostäder eller fastighetsförmedlingsbranschen. Konsekvensernas storleksklass uppskattas dock inte vara betydande i sin helhet.

Regleringsbördan och övriga kostnader

Behovet av att utveckla informationssystemen är i princip en naturlig följd i situationer där den lagstiftning som gäller för kreditinstitut ändras. De föreslagna ändringarna förutsätter ändringar som är större än vanligt i kreditinstitutens informationssystem. Enligt kreditinstitutens uppskattning uppgår kostnaderna av engångskaraktär per kreditinstitut till omkring 100 000–300 000 euro, beroende på antalet ändringar. En tid på omkring ett år före lagarna träder i kraft ska reserveras för ändringarna i informationssystemen.

Under remissförfarandet förde Finanssiala ry fram att kravet på medel som skaffats med eget arbete ska slopas i sin helhet. I annat fall är det behövligt att i lagen stifta bestämmelser om att banken inte övervakar medlens ursprung. Det har föreslagits att kravet på ursprunget för insättningar som gjorts som minderårig föreskrivs så att det ligger i linje med regleringen kring omyndighet i lagen om förmyndarverksamhet (25 och 38 §) och kreditinstitutslagen (15 kap. 8

§). I fråga om det som en omyndig i övrigt kan förordna om ändras eller avviker inte kraven på kreditinstituten som en följd av den föreslagna regleringen. Den föreslagna regleringen bedöms inte öka antalet minderåriga bostadssparare avsevärt, varför den framtida administrativa börda som anknyter till kreditinstitutens övervakning är liten. Syftet är att ett bostadssparkonto öppnas som minderårig endast i undantagsfall.

Regleringsbördan ökar tillfälligt även i anknytning till ovan beskrivna uppgift för kreditinstituten att informera kunderna om den nya lagstiftningen. Ett enskilt kreditinstituts arbetsmängd beror på de kontaktsätt och -kanaler som det använder. Köpare av en första bostad och bostadssparare är i regel kunder som naturligt skaffar och tar emot information till exempel via bankens webbplats eller mobilapplikationer. I den föreslagna lagstiftningen har man försökt se till att den inte leder till överraskande eller orättvisa slutresultat för kunden eller banken. Ändringarna har konsekvenser främst i brytningspunkter i bostadssparandet eller anskaffningen av bostäder, då kunden i varje fall tar kontakt med banken. Kundenspecifik rådgivning tillhandahålls då en person vill börja spara, ansöker om bostadslån eller är på väg att byta bostad. Ansökan och beviljande av bostadslån utgör dessutom situationer som kräver mycket rådgivning, oberoende av om endast bestämmelserna i kreditinstitutslagen och konsumentskyddslagen tillämpas, eller om även de föreslagna bestämmelserna om bostadssparsystemet tillämpas.

Regleringsbördan är betydelsefull främst innan de föreslagna lagarna träder i kraft, då såväl informationssystemen som marknadsförings- och annat material ska förnyas. På lång sikt minskar bördan på grund av regleringen, då systemet och lagstiftningen är flexiblar och enklare att förstå än för närvarande. Bedömt som en helhet minskar propositionen den framtida regleringsbördan för kreditinstituten.

Konsekvenser för de offentliga finanserna

Statens räntestödsutgifter i anknytning till BSP-lån har stigit från och med den andra halvan av år 2022. Kostnaderna beror på uppgången i den allmänna räntenivån, inte på ändringarna i BSP-lagstiftningen. Målet med propositionen är inte att avsevärt öka antalet lån eller lånebeloppen i euro, utan i första hand att skapa klarhet i bostadssparsystemet ur bostadsspararens, låntagarens och kreditinstitutens synvinkel. Ökad popularitet för räntestöds- och statsborgenslån kan dock indirekt öka statens räntestöds- och borgensersättningsrisk. De föreslagna ändringarna kan även fungera så att en del av bostadsspararna väljer ett vanligt bostadslån eller en avgiftsbelagd borgen som tillhandahålls av banken, varvid kostnaderna för staten och de förknippade riskerna är mindre. Om låntagaren själv vill ansvara för kostnaderna för en ränteskyddsprodukt som är bättre än statens räntestöd och tar ett vanligt lån, uppkommer inga räntestöds-kostnader alls för staten av lånet. Så som för närvarande, lyfts de största lånen som vanliga bostadslån och utan statsborgen.

Räntestöd betalas ut i tio års tid från det att lånet beviljas. Självriskräntan på ett BSP-räntestödslån är 3,8 procent och ett räntestöd på 70 procent betalas på den överskjutande delen. Om räntan är 3,8 procent eller mindre, ansvarar låntagarna själva för att betala räntorna, då räntestödsutgifter inte alls finns längre. Det sammanlagda beloppet av BSP-räntestödslånen var 4,5 miljarder euro i slutet av år 2023. År 2023 betalades räntestöd ut till ett belopp av omkring fyra miljarder euro och fram till slutet av juni 2024 till ett belopp av 8,1 miljarder euro. Räntenivån började sjunka under år 2025, vilket kommer att ses tydligt i räntestöds-kostnaderna från och med år 2025. Enligt prognosen understiger referensräntorna 3 procent år 2026. Då marginalerna för bostadslånen vanligen är 0,6–0,8 procent, ligger den totala räntan på

räntestödslån under självrisken på 3,8 procent. Följaktligen har staten inga räntestöds kostnader alls år 2026, även om lånebeloppen ökar.

Kostnaderna för borgensersättning

Borgensersättningar som betalats för BSP-lån är sällsynta. Första bostäder köps i regel i de största städerna och tillväxtcentra, där bostadens värde förblir oförändrat eller stiger under lånetiden. Även om låntagaren blir insolvent, kan lånet oftast betalas tillbaka genom att sälja bostaden. På grund av regleringen kring bostadskrediter har kreditinstituten relativt noggranna skyldigheter att bland annat bedöma kundens betalningsförmåga och bostadens säkerhetsvärde. Förutsättningarna för att köpa en första bostad och få lån i områden där bostädernas värde sjunker, är samma såväl med ett vanligt som med ett reciprocitetslån. Den föreslagna regleringen innehåller dessutom en särskild skyldighet för kreditinstituten att förfara på så sätt att statens borgensersättningsrisk inte växer då statsborgen beviljas. Om kreditinstitutet försummar denna uppgift, är det möjligt att låta bli att betala borgensavgiften i en situation där låntagaren blir insolvent. Enligt bedömning ökar propositionen inte statens statsborgensrisker eller -kostnader i de reciprocitetslån som beviljas för att skaffa en första bostad.

Det förekommer i viss mån borgensersättningar som ska betalas för andra ägarbostadslån än BSP-lån. Beloppet av statsborgen för ägarbostadslånen var i slutet av år 2023 över 15 miljarder euro och beloppet av borgensansvaret för ägarbostadslånen 1,75 miljarder euro och borgensersättningar inkommer för betalning även i fortsättningen. De föreslagna ändringarna bedöms inte öka beloppet av de borgensersättningar som inkommer till staten för betalning utifrån reciprocitetslån och inte heller risken för borgensersättningar.

Statsborgen tas i mindre utsträckning än tidigare, vilket påverkat även beloppet av borgensavgifterna. Om populariteten för avgiftsbelagda statsborgen fortsätter att sjunka, är det sannolikt att borgensavgifterna på årsnivå inte längre täcker borgensersättningarna. Förslaget innehåller inte sådana ändringar av statsborgen som uppmuntrar fler låntagare att teckna en avgiftsbelagd statsborgen. Såvida ändringar som ökar statsborgen eller beloppet av borgensavgifterna inte görs i borgenssystemet eller i dess villkor, överskrider statens årliga kostnader för borgensersättningar sannolikt beloppet av borgensavgifterna under de kommande åren.

Konsekvenser för samhällsstrukturen, levnadsförhållandena och trivselen

Ägarboende och dess utbredning har konsekvenser för enskilda konsumenter, men även i större utsträckning för samhällsstrukturen. Ägarboende har ett samband till exempel till de förändringar som sker i befolkningen i ett visst område och som å sin sida indirekt påverkar flera delfaktorer i samhällsstrukturen, såsom planläggningen och tjänsterna i en stad eller stadsdel. Lägre omsättning och längre boendetider bland invånarna i ett område har ett samband med en större andel ägarbostäder av bostadsbeståndet i området.¹ Då boendet i samma bostad är långvarigare, ökar invånarens förbindelse till det egna boendeområdet.

¹ Ansala, Laura (2024) [Minne jäädään, missä vain käydään? Asukkaiden vaihtuvuus ja asumisajat Helsingin asuinalueilla](https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/minne-Helsingin-asuinalueilla). Kaupunkitieto, Helsinki. På adressen: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/minne-Helsingin-asuinalueilla>.

Bland ensamboende är det allt vanligare att bo på hyra såväl i de yngre åldersklasserna som bland personer över 35 år.² Ägarboendet har med andra ord minskat långsamt. Det har även observerats att inkomstnivån mer än tidigare påverkar ägarboendets utbredning.³ I områden där bostadspriserna stigit snabbt jämfört med inkomstnivån, är det även svårare än tidigare för medelinkomsttagare att köpa en ägarbostad. Stöd för köp av en första bostad upprätthåller ägarboendet och bidrar till att främja mångsidiga upplåtelseformer. Om det med stöd för ägarboende är möjligt att påverka att till exempel medelinkomsttagare även i fortsättningen har tillgång till ägarboende, har detta indirekta, exempelvis segregationsdämpande, och andra positiva samhällseliga konsekvenser.

Om målen för bostadssparsystemet uppnås och bostadsspararna lyckas spara den självfinansieringsandel som behövs för en första bostad och köpa en första bostad, har detta utifrån miljöministeriets enkät betydelse för dem som skaffat en egen bostad även via det egna hemmet och en permanent bostad som är förenlig med behoven. Flera svarspersoner berättade att orsaken till att bo uttryckligen i en ägarbostad är att det är möjligt att påverka en egen bostad mer än en hyresbostad och att ägarboende är stabilt och bestående. Även möjligheten att iståndsätta eller inreda bostaden i egen smak var ett återkommande element i svaren. Även enligt 2022 års Invånarbarometer var ägarinvånarna mer nöjda än hyresinvånarna med såväl deras bostad som deras bostadsområde.⁴ Följaktligen har ägarboende och ett fungerande system som stödjer anskaffning av en ägarbostad indirekta konsekvenser även för invånarnas trivsel och levnadsförhållanden. Systemet bidrar även till att det privata hushållen kan ordna boendet enligt de egna behoven och önskemålen.

Konsekvenser för de grundläggande och mänskliga rättigheterna

Den föreslagna lagstiftningen innehåller inte detaljer som har direkta eller avsevärda konsekvenser för jämställdheten. Åldersgränserna för sparandet begränsar i viss mån fortfarande vem som kan börja spara. Alla har möjlighet att börja bostadsspara senast i 18 års ålder. Möjligheten att få ett lån är inte bundet till ålder, medborgarskap eller till exempel en viss typ av uppehållstillstånd i Finland. Med bostadssparsystemet är det möjligt att spara och var och en som vill och har ekonomiska förutsättningar för det kan skaffa en första bostad.

I den nuvarande BSP-lagstiftningen har gifta makar i vissa situationer en bättre ställning än sambor. Giftna makar kan börja bostadsspara tillsammans, även om den ena maken redan fyllt 45 år, och om bostaden övergår till en ny ägare med stöd av giftorätten, fortsätter utbetalningen av räntegottgörelse. I den föreslagna lagen är målet att reglera bostadssparande och förändringssituationer under lånetiden på så sätt att civilståndet eller det inbördes förhållandet

[jaadaan-missa-vain-kaydaan-asukkaiden-vaihtuvuus-ja-asumisajat-helsingin-asuinalueilla](#). Läst den 2 juli 2024.

² Kaupunkitietopalvelut. [Asuntokunnat ja asunnon hallintaperuste](#). På adressen: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntokunnat/asuntokunnat-ja-asunnon-hallintaperuste>. Läst den 2 juli 2024.

³ Saikkonen, Paula & Hannikainen, Katri & Kauppinen, Timo & Rasinkangas, Jarkko & Vaalavuo, Maria 2018. [Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla](#). Institutet för hälsa och välfärd. Rapport 2/2018, s. 80.

⁴ [Boendebarmetern 2022 – Enkätundersökning om kvaliteten på urbana boendemiljöer](#). Rapporter från Finlands miljöcentral 29/2023, s. 46–48.

mellan bostadsspararna eller låntagarna inte är av betydelse. En annan person har i vilket skede som helst möjlighet att ansluta sig till ett avtal om bostadssparande oberoende av åldern och förhållandet till bostadsspararen, vilket även ökar jämställdheten. Detta förbättrar ställningen för till exempel sambor jämfört med tidigare och ökar jämställdheten för par som är intresserade av bostadssparande.

Den föreslagna lagstiftningen innehåller inte ändringar som har direkta konsekvenser för jämställdheten mellan könen. I avsnittet Beviljande av lån ovan har könsfördelningen för BSP-lån granskats enligt låntagarens ålder och bostadens läge. Skillnaderna mellan könen förklaras sannolikt med andra faktorer än BSP-systemets eller lagstiftningens detaljer. Det är möjligt att bedöma att uppmuntrande till att spara till en bostad erbjuder ett alternativ och kan i viss mån påverka i synnerhet personer som inte är intresserade av annan placering, till exempel i aktier eller fonder. Kvinnorna har av tradition varit mindre aktiva placerare än männen, även om skillnaden reducerats under de senaste åren. Eftersom en ägarbostad ofta är en avsevärd förmögenhetspost, kan stöd för ett köp av en första bostad jämna ut förmögenhetsskillnaden mellan såväl olika åldersgrupper som könen.

Var och ens rätt till en bostad och självständigt ordnande av boendet

Bostadssparsystemet och statsborgen för bostadslån genomför den grundlagsstadgade uppgiften för det allmänna att främja vars och ens möjligheter att själv ordna sitt boende. En köpare av en första bostad har en sämre ekonomisk ställning än andra bostadsköpare, om han eller hon inte ännu har bostadsrelaterad eller annan förmögenhet. Bostadssparsystemet främjar systematiskt och målinriktat sparande och underlättar därmed köp av en första bostad. Incitamenten och stödet i bostadsspar- och statsborgenssystemet är av störst betydelse för dem som inte har möjlighet att förlita sig ekonomiskt till exempel på förmögna föräldrar då de skaffar en första bostad. Bostadssparandet möjliggör även att de som själva sparar ihop till den självfinansiering som behövs för bostaden får tillgång till en ägarbostad. I praktiken riktar sig systemet i huvudsak på personer som har en relativt stabil ekonomisk situation och som är intresserade av ägarboende. Det är möjligt att bättre rikta stödet till dem som har det största behovet genom att bibehålla en självfinansieringsandel på minst 10 procent, som är större än för övriga lån för första bostad, en maximilånetid på 25 år och den nedre åldersgränsen för att inleda bostadssparande. De som färdigt har förmögenhet eller bättre ekonomiska förutsättningar och ett stort lånebehov finansierar följaktligen köpet av en första bostad på annat sätt än med ett reciprocitetslån enligt den föreslagna lagen.

Konsekvenser för skyddet av personuppgifter

Det är inte möjligt att genomföra Statskontorets uppgifter i anknytning till räntestöd och statsborgen utan att behandla personuppgifter. Dessutom behandlas personuppgifter då ett räntestödslån överförs till ett annat kreditinstitut. Propositionen innehåller även exaktare bestämmelser om rätten att få information och behandling av personuppgifter och dess ändamål än de nuvarande bestämmelserna. De föreslagna ändringarna förbättrar skyddet för personuppgifter genom att förtydliga rättsläget. Principerna för behandling av personuppgifter i artikel 5 i EU:s förordning om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter (allmän dataskyddsförordning) har beaktats i beredningen. Förslaget innehåller en rätt att få information för Statskontoret, vilken är noggrannare än den nuvarande rätten och utsträcker sig endast till sådana uppgifter som är väsentliga med tanke på myndighetens lagstadgade uppgifter. På så sätt säkerställs det att de uppgifter som samlas in minimeras och att behandlingen av personuppgifter sker på ett sätt som

är lagenligt, behörigt och transparent för den registrerade. Kreditinstitutens skyldighet att använda ett tekniskt gränssnitt i överföringen av uppgifter säkerställer att uppgifterna överförs exakt och med rätt och intakt innehåll.

Enligt förslaget föreskrivs det att de uppgifter om låntagaren och lånet vilka Statskontoret fått från kreditinstitutet ska sekretessbeläggas. Då uppgifter föreskrivits som sekretessbelagda uppgifter genom en speciallag, undanröjs behovet av att bedöma enskilda uppgifters offentlighet, vilket förbättrar säkerheten och konsekvensen i behandlingen av personuppgifter. För en enskild låntagare är konsekvenserna av ändringsförslagen i propositionen beträffande skyddet för personuppgifter inte avsevärda, eftersom Statskontoret i egenskap av myndighet redan iakttar EU:s allmänna dataskyddsförordning och den nationella lagstiftningen kring personuppgifter. Personuppgifter är tillgängliga endast för tjänstemän som har ett behov och rätt på grund av deras arbetsuppgifter att få tillgång till uppgifterna.

Konsekvenser för barn och unga

För en 15-åring föreskrivs en möjlighet att utöver medel som tjänats genom eget arbete på ett bostadskonto sätta in även andra medel som han eller hon har rätt att förfoga över. Bestämmelsen motsvarar regleringen om omyndiga i lagen om förmyndarverksamhet och kreditinstitutslagen. Konsekvensen bedöms vara liten, eftersom det finns endast få minderåriga bostadssparare, och antalet bedöms inte stiga avsevärt. Dessutom har unga personer relativt lite medel som de har rätt att förfoga över. För enskilda unga personer kan betydelsen vara principiellt större, om bostadssparandet är förknippat med en stark egen motivation att kontrollera den egna ekonomin och förfoga över egna medel. Reformen av BSP-lagstiftningen och den offentliga debatten i samband med den kan öka såväl de minderårigas som deras vårdnadshavares intresse för systemet och för sparande. Även om bostadssparande inte är aktuellt för största delen av de unga personerna, kan de uppmuntras till andra flexibla sparformer, som eventuellt genererar bättre avkastning.

Tillämpningen av de regionala maximibeloppen för ett lån endast då ett räntestödslån beviljas förbättrar möjligheterna för personer som behöver mera utrymme, i synnerhet barnfamiljer, att bättre än tidigare dra nytta av ett beviljat räntestödslån i en situation med ett bostadsbyte. En flytt till ett område med ett lägre maximibelopp innebär inte längre att ett räntestödslån förkortas, varvid behovet av annan finansiering minskar och kostnaderna för den som betyder bostad minskar. Med ändringen stöds familjernas möjligheter att skaffa en bostad som motsvarar deras behov, vilket har positiva konsekvenser för barn och unga personer.

Konsekvenser för myndigheterna

I den föreslagna reformen kompletteras bestämmelserna om BSP- och statsborgenssystemet i enlighet med Statskontorets tillämpnings- och avgörandepraxis. En totalreform av lagstiftningen förutsätter uppdatering av anvisningar och annat material av Statskontoret, till exempel webbplatsen. Rådgivningen och handledningen av enskilda konsumenter sker i praktiken vid kreditinstitutet. Statskontoret ska stödja kreditinstitutet så att informationen om de föreslagna lagstiftningsändringarna når bostadsspararna och personer som överväger att köpa en första bostad. På lång sikt minskar behovet av rådgivning och handledning, då bostadsspar- och statsborgenssystemet är tydligare än för närvarande för konsumenterna och de kreditinstitut som tillämpar lagarna. Statskontoret strävar efter att sköta de ändringar som föranleds av den nya lagstiftningen med den nuvarande personalen.

Tillsyn över de avgifter och kostnader som tas ut för ett räntestödslån fogas till Finansinspektionens uppgifter. Tillsynen är inte kontinuerlig, utan den görs enligt Finansinspektionens prövning och behov, om till exempel låntagarna förmedlar budskap om att de kostnader eller avgift som kreditinstitutet tar ut för räntestödslån överskrider de kostnader som tas ut för andra motsvarande lån. Eftersom det inte handlar om tillsyn av kontinuerlig karaktär, kan även Finansinspektionen sköta uppgiften med nuvarande personal. I och med tillsynsuppgiften är det dock möjligt att fler räntestödslån än för närvarande styrs till Finansinspektionen, liksom även kontakter om kostnaderna för dessa av låntagarna och övriga konsumenter.

Förändringar i informationshanteringen

Statskontorets uppgifter och rätten att få information i samband med dessa preciseras. Kreditinstituten överläter även för närvarande uppgifter till Statskontoret genom att använda ett elektroniskt informationsöverföringssystem, som enligt förslaget ersätts med begreppet tekniskt gränssnitt i lagstiftningen. Även ansökan om räntegottgörelse med bilagor överlämnas till Statskontoret genom att använda ett tekniskt gränssnitt, i syfte att säkerställa en smidig och felfri överföring av uppgifter. Ändringarna har inte avsevärda konsekvenser för informationshanteringen vid Statskontoret

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

Åldersgränserna för påbörjande av bostadssparande

Vid beredningen av propositionen var utgångspunkten att slopa den nedre åldersgränsen för bostadssparande. Även under remissförfarandet förhöll man sig i huvudsak positivt till slopandet av den nedre åldersgränsen. I takt med att beredningen framskred konstaterades att slopandet av den nedre åldersgränsen i avsevärd grad ändrar den grundläggande tanken bakom bostadssparsystemet om att stödja sparande uttryckligen till en egen bostad. Slopandet av den nedre åldersgränsen har en koppling till önskemålet om att föräldrar och andra närstående har möjlighet att göra insättningar på en minderårigs BSP-konto. Med andra ord skulle det vara möjligt att öppna ett BSP-konto redan som bebis, varvid sparandet inte längre baserar sig på ett eget behov av eller önskemål om en framtida ägarbostad hos köparen av av första bostad. Bostadssparandet skulle utbredas, men spararen utgörs inte längre längre av köparen av en första bostad själv. Med tanke på rätt inriktning av statens stöd är det inte motiverat att i första hand stödja de köpare av en första bostad som har möjlighet att få stöd av deras egna närstående. Om den nedre åldersgränsen slopas och övriga personer än bostadsspararna själva har möjlighet att göra insättningar, uppmuntras barnets närstående att sätta in medel på kontot, även om det finns bättre alternativ till exempel med tanke på avkastningen. Genom att öppna ett BSP-konto och göra insättningar på det är det inte heller möjligt att förvissa sig om att de insatta medlen används för att skaffa en bostad. Innehavaren av ett bostadssparkonto har rätt att ta ut de insatta medlen då han eller hon fyllt 18 år, varvid bostadssparavtalet upphävs.

Den nuvarande övre åldersgränsen för att börja bostadsspara 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

innebär att bostadssparsystemet förs närmare den ursprungliga tanken om att försöka stödja ägarboende uttryckligen bland unga personer. En sänkning av åldersgränsen påverkar dock situationen för sådana köpare av en 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 begränsar följaktligen i avsevärd grad möjligheterna för en del köpare av en första bostad.

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 är förknippat med en möjlighet till större intäkter, men på samma gång även en risk för att förlora de placerade medlen. På ett bostadssparkonto är ränteavkastningen alltid en procent. Därtill utbetalas en tilläggsränta på 2–4 procent för ungefär fem års tid. Värdet av insättningar på ett bostadssparkonto försvagas av inflationen, i synnerhet om spartiden är lång och insättningar görs i hög grad. Vid bostadssparande finns det inte någon risk för att förlora insättningarna.

Värdet på aktier kan variera mycket och snabbt. Följaktligen kan riskerna med aktiesparande bli verklighet för en del bostadsköpare precis då det är aktuellt att köpa en bostad. En lämplig bostad kan hittas eller så kan bostadsbehovet förändras på ett överraskande sätt på grund av livssituationen, oberoende av värdet av aktiebesparingarna vid tidpunkten i fråga. Aktiesparande lämpar sig synnerligen dåligt för sparande för en första bostad, eftersom bostadsbesparingarna för en köpare av en 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 insättningar och därtill också på medel som placerats i aktier är inte motiverat på grund av överlappningen. 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 incitamentsmekanismer.

Avkastning på aktiesparande är inte skattefri enligt den nuvarande lagstiftningen, vilket är fallet för ränta och tilläggsränta som betalas ut på bostadssparinsättningar. Skattelagarna omfattas av finansministeriets verksamhetsområde. Så som fallet var för den överlåtelseskattefrihet som tidigare var i användning för köpare av en första bostad, är det möjligt att stifta bestämmelser även om skattefrihet i anknytning till ett aktiesparkonto i skattelagarna.

Även om ett bostads- och aktiesparkonto inte slås samman, kan en person som planerar att skaffa en första bostad även i fortsättningen välja om han eller hon vill spara på ett bostadssparkonto, i aktier eller fonder eller i bägge två. Redan nu är det möjligt att slå samman olika spar- och placeringsformer genom att bostadsspararen överför en del av insättningarna till ett bostadssparkonto och en del till ett aktiespar- eller värdeandelskonto eller till en fond. När ett bostadsköp 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.

Möjligheten att ta ut medel ur ett bostadssparkonto

Under remissförfarandet föreslog Finanssiala ry att en bostadssparare i undantagssituationer borde ha möjlighet att ta ut medel från ett bostadssparkonto utan att avtalet om bostadssparande upphör att gälla. Ur bostadsspararens synvinkel är detta en flexiblare regleringslösning jämfört med den nuvarande och föreslagna regleringen. Å andra sidan försvagar möjligheten till uttag sannolikt bundenheten till sparandet, då tröskeln att ta ut medel som sparats för en bostad är lägre. Ett tillägg av en undantagsbestämmelse gör även den reglering som redan färdigt är relativt svårtydd mer komplicerad. Entydiga föreskrifter om de situationer där möjligheten till uttag kan utnyttjas vore i praktiken på många sätt oflexibla. I förväg är det svårt att identifiera alla tillräckligt exceptionella situationer på vilka bestämmelsen tillämpas.

Spartiden och självfinansieringsandelen

För att få ett reciprocitetslån föreslås det att minst 20 månatliga insättningar ska göras. Alternativet är att förutsätta till exempel 24 insättningar, 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 endast den krävda minimimängden insättningar och köpa en första bostad så fort som möjligt. Den föreslagna spartiden på 20 månader svarar bättre mot den nuvarande spartiden på åtta kalenderkvartal, 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 den maximala belåningsgraden för bostadslån, medan en första bostad kan fås med ett så kallat vanligt bostadslån redan med en självfinansieringsandel på 5 procent. Om en bostadssparare lyckas spara åtminstone de krävda 10 procenten av bostadens anskaffningspris, får han eller hon de förmåner som ingår i bostadssparsystemet, tilläggsränta, en möjlighet till ett räntestödslån och avgiftsfri statsborgen. Större besparingar ökar bostadsköparens urval då han eller hon letar efter en lämplig bostad, minskar lånebehovet, lättar på skuldbetalningsbördan för en köpare av en 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 på så sätt även statens borgensrisker.

Under beredningen föreslog Finanssiala ry och flera andra intressentgrupper och remissinstanser att även den krävda självfinansieringsandelen för ett reciprocitetslån ska sänkas antingen i hela Finland eller i tillväxtcentra, till exempel i Helsingfors. Om självfinansieringsandelen för bostadssparsystemet sänks till 5 procent, ökar lånebehovet på motsvarande sätt till högst 95 procent av anskaffningspriset för bostaden. Av målen för bostadssparsystemet accentueras då underlättandet av köp av första bostad, medan betydelsen för långfristigt sparande å sin sida minskar. Ett större lånebelopp ökar låntagarens skuldbetalningsbörda såväl månatligen som under hela lånetiden. Detta förlänger sannolikt också lånetiden. Ur statens synvinkel innebär högre lånebelopp mer räntestöds kostnader och tilltagande risker för borgensersättningar.

Den krävda självfinansieringsandelen på 10 procent har konsekvenser i synnerhet i medeldyra och dyra områden i tillväxtcentra, där ett köp av en bostad med ett reciprocitetslån förutsätter systematiskt sparande med tillräckligt höga sparbelopp i flera år. Under remissförfarandet

föreslogs även att självfinansieringsandelen sänks i de kommuner där bostadspriserna är högst. Detta alternativ gör systemet komplicerat och svårt att administrera och försvagar systemets förutsägbarhet för personer som redan börjat spara.

Målet med bostadssparsystemet är att underlätta köp av en första bostad och uppmuntra till systematiskt och långfristigt sparande. En bostadssparare kan om han eller hon så önskar använda de medel som han eller hon 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 eller hennes behov. Uttag av ett lån som beviljats för ett köp av en första bostad som ett vanligt bostadslån är ett godtagbart alternativ också med tanke på målen med bostadssparsystemet, då det främjar behoven hos köparen av en första bostad.

Bostadssparpremie och automatisk stängning av ett bostadssparkonto

Vid beredningen gjordes även en preliminär bedömning av om det är nödvändigt att stifta bestämmelser om automatisk stängning av ett bostadssparkonto. Stängning är till nytta i de situationer där ett konto inte längre behövs, främst då bostadsspararens efter att kontot öppnats skaffat en bostad genom att finansiera den till exempel med ärvda medel eller med ett lån som beviljats av ett annat kreditinstitut. Ur kreditinstitutens synvinkel är det behövligt att kunna stänga ett bostadssparkonto, eftersom räntebetalningen fortsätter fram till dess att kontot stängs. Utifrån remissvaren konstaterades att automatisk stängning av ett konto är förknippat med risker för bostadsspararen, vilka avsevärt påverkar bostadsspararens rättigheter. Det är möjligt att stifta bestämmelser om automatisk stängning, men med beaktande av de förknippade riskerna och att de tillämpliga situationerna är sällsynta, föreslås inte att bestämmelser stiftas om automatisk stängning.

Dessutom bedömdes om det är möjligt att återinföra bostadssparpremien. Premien skulle vara ett belopp som betalas ut statens medel till bostadsspararen i samband med ett bostadsköp. En bostadssparpremie till alla som tar ut ett reciprocitetslån ökar statens kostnader på grund av systemet. Om reciprocitetslån årligen tas ut till ett belopp av omkring 7 500 euro och bostadssparpremier till ett belopp av 3 000 euro, betalas arvoden till ett belopp av 22,5 miljoner euro. Tilläggsräntan enligt den gällande lagen fungerar för närvarande på samma sätt som bostadssparpremien, då den tilläggsränta som betalas ut på insättningar kan vara till exempel flera tusen euro. Det är även möjligt att stifta bestämmelser om en bostadssparpremie senare, om situationen på bostadsmarknaden anses vara sådan att det med en tillfällig premie är möjligt att stödja köpare av en första bostad och bostadshandeln, så som det gjordes åren 2009–2011 (Lagen om utbetalning av bostadssparpremie 2009–2011).

Längre lånetid

I beredningen bedömdes också förlängning av maximilånetiden till exempelvis 30 år. Detta ansågs dock inte vara motiverat för låntagaren eller nödvändigt med tanke på bostadssparsystemets funktion. Återbetalningstiderna för bostadslån har ökat från och med år 2016. Största delen (omkring 78 %) av återbetalningstiderna vid tidpunkten för beviljande för alla bostadslån var i slutet av år 2023 trots allt 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 längre. Begränsningarna i det nuvarande BSP-systemet bidrar till att påverka återbetalningstiden för bostadslån som tagits ut för en första bostad,

eftersom en del av lånen för en första bostad beviljas som ett BSP-lån. BSP-lånens andel av lånen för första bostad har som mest varit 25 procent under de senaste åren. Eftersom den genomsnittliga återbetalningstiden för alla lån för första bostad inte överskrider 25 år, kan det bedömas att köparna av en första bostad generellt inte har något behov av att få längre lånetider än för närvarande.

Längre lånetider delar upp skuldbördan på fler år, men som en helhet blir lånet dock alltid dyrare ju längre lånetiden är. Därtill ökar ränterisken för lån med rörlig ränta i och med den längre återbetalningstiden. Den flexibilitet som behövs för maximilånetiden för ett bostadslån kan genomföras genom att stifta bestämmelser om möjlighet till amorteringsfrihet. Amorteringsfria perioder förlänger också återbetalningstiden och ökar därmed den totala skuldsättningen och ränteutgifterna under hela lånetiden. Ovan har också konsekvenserna av minskande av självfinansieringsandelen bedömts. En större självfinansieringsandel minskar lånebehovet och förkortar följaktligen också återbetalningstiden för lånet.

I tabell 4 finns det en jämförelse av ett lån för en bostad som kostar 200 000 euro med en självfinansieringsandel 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 månadsrater omkring 1 000 euro. Förlängning av lånetiden till 30 år och besparingar på 10 000 euro sänker månadsraten med 37 euro. En mindre självfinansieringsandel 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 självfinansieringsandel på 10 procent. Räntenivån påverkar i avsevärd grad hur mycket de totala lånekostnaderna stiger på längre sikt.

Tabell 4. Inverkan av lånets återbetalningstid och självfinansieringsandelen 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
Lånebeloppet	180 000	190 000
Lånets ränta	4,5 %	4,5 %
Lånets månadsrat	1 000 euro	963 euro
Uppskattade totalkostnader	301 000	348 000

Ändring av de regionala maximibeloppen

Slopandet av regionala maximibelopp för räntestödslån och bestämmelser om ett maximibelopp förenklar bostadssparsystemet ur låntagarens synvinkel då en första bostad skaffas. Fastställandet av lånets storlek utifrån låntagarens betalningsförmåga och den bostad som köps är tydligare än för närvarande. Slopandet av de regionala maximibeloppen innebär att vissa bostadsköpare har bättre möjlighet att finansiera en bostad som överensstämmer med deras behov i sin helhet med ett räntestödslån. Konsekvensen är störst för dem som byter en bostad som finansierats med ett BSP-lån till en annan bostad i ett dyrare område eller som skaffar en

bostad som överstiger det nuvarande maximibeloppet från ett sådant område, där maximibeloppen inte stigit lika snabbt som bostadspriserna.

Ett maximibelopp påverkar inte största delen av köparna av en första bostad eller de bostadslån som beviljas till dem, eftersom de inte har något behov av att ta ut ett lån till maximibelopp. De dyraste bostäderna styrs till att finansieras med ett annat lån än ett reciprocitetslån. Dessutom begränsar begränsningarna av statsborgen beviljandet av lån som ett lån med statsborgen. Ändringen kan i viss mån även ha kommunikationskonsekvenser. Slopandet av de regionala maximibeloppen kan påverka på så sätt att medvetenheten om statligt stöd för ett köpa en första bostad och bostadssparandets och reciprocitetslånets popularitet ökar. Ett harmoniserat maximibelopp som är högre än det tidigare regionala maximibeloppet kan även medföra förväntningar på det lån som beviljas till en själv, vilket automatiskt dock inte beviljas till maximibelopp.

Om räntestödslånets maximibelopp är samma i hela landet, är det möjligt att få ett lån på samma grunder oberoende av i vilken kommunen bostaden finns. Detta ökar det jämlika bemötandet av personer som bor i olika delar av Finland såväl då lån beviljas som i en situation med bostadsbyte. Utifrån remissförfarandet var en del av intressentgrupperna oroade för att ett enda maximibelopp för alla områden är problematiskt med tanke på jämställdheten, till exempel för dem som bor i Helsingfors. Det är dock ändamålsenligt att hålla det maximibelopp som föreskrivs genom förordning på en sådan nivå att den följer prisutvecklingen för bostäderna i tillväxtcentra, där första bostäder oftast skaffas. I enskilda fall fastställs lånet dock inte utifrån prisnivån eller maximibeloppet i området. Köparen av en första bostad måste dock i varje fall leta efter en bostad som överensstämmer med den egna betalningsförmågan och de egna behoven. Det är vanligt att man måste kompromissa om önskemålen för en första bostads läge, storlek eller övriga egenskaper, oavsett i vilken kommun den bostad som köps finns.

Slopandet av de regionala maximibeloppen för räntestödslån ökar beloppen i euro för en del lån och eventuellt är det möjligt att oftare helt finansiera en första bostad med ett räntestödslån. Slopandet av de regionala maximibeloppen kan på lång sikt öka statens räntestödsutgifter, vilka dock uppskattas vara rimliga och måttliga jämfört med övriga räntestöd. Kostnaderna skulle bero i synnerhet på räntenivån. Om räntenivån är hög, skulle kostnaderna även påverkas av BSP-systemets popularitet och det ökade antalet lån med större maximibelopp än för närvarande. Nya BSP-lån har tagits under de senaste åren i snitt till ett belopp av över 600 miljoner euro per år. Konsekvenserna begränsar sig till den allmänna uppgången i antalet BSP-lån och det lånebelopp som överskrider de tidigare lånens maximibelopp. Större räntestödslån tas ut i synnerhet i de områden där maximibeloppen släpat efter bostädernas prisnivå. Detta ökar statens räntestödsutgifter, men endast i det fallet att räntorna på samma gång ligger på en hög nivå och överskrider beloppet av självriskräntan.

Ett högt maximibelopp i förhållande till prisnivån leder utifrån BSP-statistiken inte till en uppgång i bostadspriserna. Till exempel i Vanda är maximibeloppet av ett räntestödslån samma som i Esbo, men bostadspriserna avsevärt lägre. Inte heller ett högt maximibelopp i ett område med höga priser fastställer lånens ränta. I Helsingfors lyfter 85 procent av BSP-låntagarna ett lån som är lägre än maximibeloppet. Under åren 2021–2023 togs omkring 25 procent av alla BSP-lån med en enda låntagare i hela landet till maximibelopp, men den regionala och tidsmässiga variationen har varit stor. Dessutom höjdes maximibeloppet av räntestödslån så sent som den 1 april 2024, varför behovet av att få ett lån till maximibelopp sannolikt har minskat jämfört med åren 2021–2023. På största delen av orterna har ändringarna av maximibeloppet inte någon konsekvens för lånestorleken, och följaktligen inte heller för statens

räntestödskostnader, inte ens under en tid med höga räntor. Beloppen av de lån som lyfts begränsas i varje fall av de förutsättningar som gäller för låntagaren, betalningsförmågan och lånets säkerhet. Bankerna bedömer risknivån och ett lämpligt maximibelopp av lånet då ett lån beviljas.

Årliga kostnader i form av räntestöd på grund av slopandet av de regionala maximibeloppen uppstår för staten till ett belopp av uppskattningsvis högst några miljoner euro, beroende på räntenivån och bostadsmarknadens utveckling. Om slopandet av lånens maximibelopp ökar beloppet av lånekapitalet sammanlagt med omkring 30 miljoner euro per år, växer ränteutgifterna med en allmän räntenivå på fyra procent årligen med 0,3 miljoner euro och med en räntenivå på sex procent med 3,6 miljoner euro. Om slopandet av maximibeloppen ökar beloppet på BSP-lånen med 60 miljoner euro per år, växer ränteutgifterna med en allmän räntenivå på fyra procent med 0,7 miljoner euro och med en räntenivå på sex procent med 7,2 miljoner euro.

Tabell 5. Konsekvensen av ett ökat lånebelopp och räntenivån för statens räntestöds kostnader, euro.

Ökat lånebelopp	Lånets ränta		
	≤3,8 %	4 %	6 %
30 milj.	0	0,3 milj.	3,6 milj.
60 milj.	0	0,7 milj.	7,2 milj.

Det är möjligt att slopa maximibeloppen på ett räntestödslån i sin helhet. Om låntagarens betalningsförmåga är tillräcklig, kan räntestödslån beviljas utan begränsningar. Ändringen skulle inte ha någon inverkan för största delen av låntagarna, eftersom endast få köpare av en första bostad i övrigt har möjlighet eller behov av att ta ut ett obegränsat stort bostadslån. En del av lånen med räntestöd vore dock högre än för närvarande, vilket skulle öka statens räntestöds kostnader, då räntenivån är hög. Vanliga bostadslån skulle tas ut i mindre grad och räntestödslån i högre grad än för närvarande. Slopande av maximibeloppen i sin helhet kan beroende på marknadssituationen tillfälligt påskynda 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 av räntestödslån, 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.

Betalning av tilläggsränta för en längre tid eller för en annan tidsperiod

Det föreslås att tilläggsränta betalas ut för det år då sparandet inletts och i högst fem år därefter. Den tilläggsränta som betalas ut på bostadssparinsättningar kan bli liten i det fallet att bostadsspararen öppnar ett konto utan att börja spara målinriktat under de första åren. Enligt förslaget är det även möjligt att tilläggsränta betalas ut under en längre tid. Ur kreditinstitutens synvinkel innebär detta en avsevärd uppgång i kostnaderna, medan ändringen är fördelaktig ur bostadsspararens synvinkel. Ett annat alternativ är att bostadsspararen själv kan fastställa den tidsperiod för vilken räntan betalas. I praktiken lönar det sig för en bostadssparare alltid att välja att tilläggsränta betalas ut för de sista åren, då det finns mest medel på kontot. Även detta alternativ ökar kreditinstitutens kostnader. Starten på det målinriktade sparandet skjuts upp, då tilläggsränta inte betalas för det första sparåret. Enligt den föreslagna lagen kan en person som börjat spara komma överens om att tilläggsränta betalas ut först för det år då bostadsspararens fyller 18 år och därefter i högst fem år. Tilläggsränta kan betalas ut även på minderårigas bostadsbesparingar direkt från de första sparåren. En minderårig har dock relativt begränsade möjligheter att direkt spara avsevärda belopp, och syftet med en tidig start på bostadssparande är snarare att vänja sig vid sparande. Det är möjligt att avbryta bostadssparandet, om beloppet av tilläggsräntan blir väldigt lågt. Det föreslagna sättet som motsvarar nuläget accentuerar en snabb start på sparandet mer än alternativen, då ett bostadsköp är aktuellt under de närmaste åren, liksom även tillräckligt stora insättningar också i början av sparandet.

Debitering av borgensavgiften från statsborgen för ett reciprocitetslån

I samband med remissförfarandet föreslog finansministeriet att en nedsatt engångsavgift på till exempel 0,5 procent kan tillämpas på statsborgen för reciprocitetslån. Enligt regeringsprogrammet ska processen bestående av bedömning och beviljande av statlig borgen och garanti utvecklas så att den på ett bredare sätt kan beakta riskerna, och en borgensavgift ska i regel tas ut när borgen beviljas. I regeringsprogrammet nämns dessutom att debiteringen av borgensavgifter införs i omfattande grad även i bostadsfinansieringen.

Om en låntagare köper en bostad som kostar 200 000 euro med en självfinansieringsandel på 10 procent, är en borgensavgift på 0,5 procent omkring 200 euro, beroende på nivån för uppskattningen av bostadens säkerhetsvärde. Beloppet är litet i bostadshandelshelheten.

Bostadens pris	200 000
Besparingar 10 %	20 000
Lånebeloppet	180 000
Bostadens säkerhetsvärde (70 %)	140 000
Tilläggssäkerhet/statsborgen	40 000
Borgensavgift 0,5 %	200

Målet med bostadssparsystemet är att i enlighet med andan i 19 § 4 mom. i grundlagen stödja ordnandet av självständigt boende för privatpersoner. En avgiftsfri statsborgen har i så gott som 30 år varit ett av de centrala stödelementen i BSP-systemet. Ändring av statsborgen till avgiftsbelagd borgen är en avsevärd ändring som principiellt försvagar ställningen för en köpare av en första bostad. Borgenssättningar för BSP-lån förfaller sällan till betalning, det vill säga att statens borgenssättningsrisk är väldigt liten. Borgensavgiften debiteras från statsborgen för

ägarbostadslånen, för vilka borgensersättningar inkommer för betalning i viss mån. Dessa borgensavgifter täcker även borgensersättningar som betalas för BSP-lån. Det är motiverat att fortfarande bibehålla avgiftsfri statsborgen för reciprocitetslån.

Höjning av borgenslånets maximandel och borgensbeloppet, sänkning av borgensavgiften

I remisskedet innehöll utkastet till proposition ett förslag om att höja maximandelen för ett lån med statsborgen. I samtliga fall hade den varit 90 procent av bostadens anskaffningspris, det vill säga att den hade stigit med 5 procentenheter för övriga än köpare av en första bostad, som har varit bostadssparare. I och med ändringen hade maximandelen för lån med statsborgen motsvarat den maximala belåningsgraden enligt föreskrifterna i 15 kap. 11 § 2 mom. i kreditinstitutslagen för andra lån än lån för första bostad. Även denna ändring förtydligar systemet med statsborgen för låntagaren och kreditinstitutet, vilket syns såväl då lån beviljas som i en situation med bostadsbyte. Konsekvenserna av en högre maximandel är små, eftersom andra än köpare av en första bostad i allmänhet har hunnit samla på sig förmögenhet och behovet av ett lån till exempel i en situation med ett bostadsbyte uppgår inte heller i övrigt nödvändigtvis till den föreskrivna maximandelen. Konsekvenserna minskas av att statsborgenslånets popularitet har sjunkit kraftigt, vilket med större sannolikhet beror på maximibeloppet på 60 000 euro för statsborgen än lånets maximandel. Under remissförfarandet förhöll sig finansministeriet kritiskt till att maximandelen för ett lån med statsborgen höjs, eftersom ändringen ökar statens borgensansvar och statsborgensrisker. Finansministeriet konstaterade att det förhåller sig negativt till alla åtgärder som ökar statsborgen i den nuvarande ekonomiska situationen, där statens förmåga att bära risker försvagats i och med den svaga ekonomiska tillväxten och skuldsättningen.

Så som konstaterats ovan i avsnitt 2.5 Statsborgen, uppnår maximibeloppet av 60 000 euro för statsborgen i förhållande till bostädernas prisnivå inte nivån under år 1996, då det jämförs med prisutvecklingen för bostäderna i hela landet. I synnerhet i tillväxtcentra, där priserna på lång sikt stigit och sannolikt stiger även i fortsättningen, begränsar maximibeloppet användningen av statsborgen i avsevärd grad. Detta syns som en nedgång i populariteten för statsborgen i andra än BSP-räntestödslån.

Maximibeloppet bör höjas till omkring 67 000 euro för att uppnå 1996 års nivå. En höjning skulle öka användningen av statsborgen i förmånligare områden, men sannolikt inte vara tillräcklig i huvudstadsregionen eller andra tillväxtområden. Det andra alternativet är att höja maximibeloppet för att bättre svara mot prisnivån i tillväxtcentra. Ett högre maximibelopp ökar såväl statsborgens popularitet för större lån som i viss mån statens statsborgensrisker. Ändringen är inte nödvändigtvis avsevärd, eftersom bostädernas värde med större sannolikhet behålls i tillväxtcentra jämfört med andra områden och i en situation med insolvens kan skulden täckas med de medel som fåtts av försäljningen av bostaden. Statsborgen skulle också oftare än för närvarande ur låntagarens synvinkel vara ett beaktansvärt alternativ till de säkerhetsprodukter som bankerna erbjuder. Detta kan ha avsevärda konsekvenser för verksamheten i företag som tillhandahåller borgen. Det tredje alternativet är att stifta bestämmelser om regionala maximibelopp för statsborgen, vars nivå fastställs enligt bostädernas prisutveckling och följaktligen även indirekt utifrån borgensersättningsrisken. Flera maximibelopp gör statsborgen komplicerad ur låntagarens och lånebeviljarens synvinkel, vilket ökar tolknings- och tillämpningsproblemen i synnerhet i situationer med bostadsbyte.

Det är möjligt att öka populariteten för statsborgen för ägarbostadslån genom att sänka den borgensavgift som ska betalas för statsborgen, vilken för närvarande är 2,5 procent av beloppet

av statsborgen. Redan under de närmaste åren överskrider beloppet av de borgensavgifter som betalats för borgenslån inte nödvändigtvis längre beloppet av de borgensersättningar som betalats årligen. Om borgensavgiften vore lägre än för närvarande, skulle den inte längre täcka kostnaderna för borgensersättningarna, såvida man inte på samma gång gör ändringar som leder till att användningen av lån med statsborgen ökar avsevärt. Så som konstaterats ovan i fråga om höjning av maximandelen för och beloppet av statsborgen, kan även detta förslag ha avsevärda konsekvenser för verksamheten i företag som tillhandahåller borgen.

Avslutande av statsborgen utifrån en anmälan av låntagaren

I propositionen föreslås det ett nytt förfarande, med vilket en mottagare av ett räntestödslån genom en anmälan kan avsluta utbetalningen av räntestöd, då bostaden inte längre är i egen användning. Enligt den föreslagna bestämmelsen har en låntagare en skyldighet att göra en anmälan till Statskontoret, om bostaden hyrs ut, står tom eller i övrigt är i annan än tillfällig användning hos låntagaren. Vid sidan om avslutande av räntestöd är det också möjligt att stifta bestämmelser om att avsluta giltighetstiden för statsborgen med en anmälan av låntagaren. I sitt utlåtande om promemorian om riktlinjerna konstaterade finansministeriet att utöver nedläggning av räntestöd bör även nedläggning av statens fyllnadsborgen beaktas, om en bostad inte längre 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 har en annan inriktning än avslutande av räntestödet och har större rättsverkningar. Med borgen tryggas borgenärens, det vill säga kreditinstitutets, ställning. Enligt definitionen av borgen är borgen en förbindelse till borgenären, med vilken den som ger förbindelsen (borgensmannen) övertar ansvaret för gäldenärens förpliktelse (huvudskulden). I motsats till nedläggning av räntestödet, som i sista hand hänför sig till låntagaren, hänför sig en nedläggning av statsborgen även till det kreditinstitut som beviljat ett lån. Därför föreslås det inte att bestämmelser om att borgen avslutas utifrån en anmälan av låntagaren stiftas i den nya lagen. Risker för att statens stöd riktas på investeringsbostäder på ett oändamålsenligt sätt är liten, liksom även risken för att statens borgensrisk blir verklighet. Om bostaden är i hyresanvändning och låntagaren får hyresinkomst, är det osannolikt att låntagaren inte klarar av återbetalningen av lånet. Samma låntagare kan inte heller beviljas ny statsborgen, om borgen inte överförs till ett lån som tagits för att finansiera en ny bostad. Följaktligen är det även ur låntagarens synvinkel förmånligare att överföra statsborgen till ett nytt ägarbostadslån och omorganisera säkerheterna för den tidigare bostaden, i synnerhet om bostaden övergår till hyresanvändning för en längre tid.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

I flera europeiska länder används metoder för att uppmuntra till köp av en första bostad. Modellerna baserar sig på långvarigt sparande, ökande av bostadsproduktionen till rimligt pris, statsborgen eller olika räntestödsmodeller. Målet är antingen att göra det lättare att få tillgång till en första bostad eller öka utbudet av bostäder. På samma gång som målet är att underlätta köp av en första bostad, ska även metodernas risker och de negativa konsekvenserna för bostadsmarknaden eller konsumenterna beaktas. Det har allmänt identifierats att utökad efterfrågan och enklare tillgång till finansiering innebär en risk för att bostadspriserna stiger. Dessutom kan ställningen på bostadsmarknaden för andra än de som köper en första bostad

försvagas. De olika modellerna för att uppmuntra till bostadssparande kan å sin sida kritiserats för att stödet enkelt ritar sig på de som redan i övrigt har en jämförelsevis bra ekonomisk situation och möjlighet att skaffa en första bostad.

Uppmuntrande till bostadssparande

System som uppmuntrar till sparande används till exempel i Storbritannien (Lifetime ISA, *Individual Savings Account*) och Norge (Boligsparing for ungdom, BSU). I Storbritannien kan en person i åldern 18–50 år spara pengar, aktier eller fondandelar på ett personligt sparkonto. Sparandet ska börjas före 40 års ålder. Den årliga maximiinsättningen är 4 000 pund och en bonus på 25 procent betalas årligen på insättningarna. Besparingarna kan användas för att köpa en första bostad som kostar högst 450 000 pund, då spartiden är minst ett år och bostaden i övrigt finansieras med ett lån. Det är möjligt att göra uttag från kontot även för andra ändamål, om personen är över 60 år eller allvarligt sjuk. Om besparingarna används i andra situationer, debiteras en avgift på 25 procent av det totala beloppet av insättningarna och bonusarna i samband med uttaget.⁵

För en sparare är Lifetime ISA lockande, ur statens synvinkel är de frikostiga bonusarna en kostnad. Modellen har kritiserats för att den höjer bostadspriserna genom att öka efterfrågan och för att stödet riktar sig uttryckligen till personer som redan har medel och möjlighet att köpa en första bostad. Å andra sidan är den övre gränsen på 450 000 inte bunden till index och den har inte justerats under tiden för Lifetime ISA och två personer kan inte slå samman sina besparingar för att köpa en gemensam bostad och i synnerhet i Londonregionen räcker Lifetime ISA för att skaffa en bostad som överensstämmer med endast få personers behov. Med andra ord uppmuntrar Lifetime ISA till långfristigt sparande, men på samma gång kan inflation och uppgång i bostadspriserna och modellens begränsningar leda till att en köpare av en första bostad måste ta ut medlen utan att köpa en bostad och förlora sina bonusar.

Lifetime ISA är ett exempel på sammanslagning av aktie- och bostadssparande. I det finländska BSP-systemet är det utmanande att kombinera motsvarande aktiesparande med den ränta och tilläggsränta som betalas ut på de nuvarande bostadssparinsättningar samt skattebemötandet av dessa. Aktiesparande förutsätter att systemets incitament ändras till exempel så att en eventuell premie eller ett annat incitament betalas ut vid insättningstidpunkten och inte som bankränta och tilläggsränta i efterskott. Betalning av premier ur statens medel ökar avsevärt statens kostnader på grund av bostadssparsystemet. Dessutom är det i så fall nödvändigt att införa nya begränsningar, som hindrar en bostadssparare från att ta ut medel för annan användning. När målet är att förtydliga det nuvarande systemet med bostadssparpremier och förbättra dess flexibilitet, strider koppling av aktiesparande till bostadssparande med detta mål. Sammanslagning av aktiesparande och bostadssparande har bedömts närmare ovan i avsnitt 5.1 Alternativen och deras konsekvenser.

Norge stödjer ägarboende med ett bostadssparsystem för unga personer (Boligsparing for ungdom, BSU). Via skatteavdrag uppmuntras de unga personerna att spara den självfinansieringsandel på 15 procent som krävs för att köpa en bostad. Insättningarna har berättigat till ett skatteavdrag på 10–20 procent årligen och räntan på sparkontona är i regel högre än på övriga sparkonton. Sparandet kan fortsättas fram till dess att man fyller 33 år. Besparingarna kan användas antingen för att köpa en bostad, amortera ett bostadslån, betala

⁵ Lifetime ISA. På adressen: <https://www.gov.uk/lifetime-isa>. Läst den 13 februari 2024.

ränta eller för underhåll av en bostad.⁶ Bostadssparande är populärast bland högt utbildade, och många får ekonomiskt stöd av sina föräldrar. Systemet har kritiserats för att det stödjer personer som inte har störst behov av stödet. Systemet gynnar dessutom endast personer som har tillräckligt med beskattningsbara inkomster. Det har även lagts fram att BSU höjer bostadspriserna via den ökade efterfrågan.⁷ Med tanke på den högre depositionsräntan är den norska modellen delvis uppmuntrande på samma sätt som det finländska bostadssparsystemet. Å andra sidan är rätten att dra av skatt för bostadsbesparingar komplicerad jämfört med BSP-systemet och svårare att gestalta ur spararens synvinkel. Utökande av rätten till skatteavdrag i det finländska bostadssparsystemet skulle även strida med målet om en tät skattebas och ett enkelt beskattningssystem.

I Tyskland är det möjligt att spara till en bostad i en sparkassa (*Bausparkasse*). Systemet har varit i användning redan i omkring hundra år och det är fortfarande mycket populärt; vartannat privata hushåll i Tyskland har åtminstone ett sparavtal. Vanligen finansieras bostaden med en kombination av ett bostadslån, ett lån som beviljats av sparkassan och egen finansiering. I sparavtalet görs en överenskommelse om sparmålet, varefter ett lån kan beviljas till exempel för att skaffa eller renovera en bostad. Ur bostadsspararens synvinkel utgörs fördelarna med systemet av tydligheten, en stabil ränteavkastning under spartiden, en låg ränta jämfört med andra bostadslån under lånetiden samt flexibiliteten. Sparkassorna jämnar ut efterfrågan på bostäder och stabiliserar på så sätt byggbranschen genom att på samma gång dämpa uppgången i bostadspriserna. Ur den offentliga ekonomins synvinkel främjar systemet med en sparkassa en stabil ekonomisk tillväxt.⁸

Modellen med en sparkassa avviker på många sätt från det gällande BSP-systemet i Finland, vilket är avsett endast för köpare av en första bostad och har en fast koppling till banker som beviljar bostadslån och så kallade vanliga bostadslån. Det gemensamma är dock att bägge system uppmuntrar bostadsköparen till att spara långsiktigt och de räntor som betalas ut på insättningarna är stabila. Bostadsspararen visar sin betalningsförmåga redan under spartiden, vilket minskar de risker som ingår i systemet såväl ur bostadsköparens som ur finansiärens synvinkel. Självfinansieringsandelen och sänkningen av den har bedömts närmare i avsnittet 5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser.

Modellerna med statsborgen

Under coronapandemin införde Storbritannien tillfälligt ett system med statlig låneborgen för såväl köpare av en första bostad som andra bostadsköpare (*mortgage guarantee scheme*). Självfinansieringsandelen är 5 procent av bostadens pris, som kan vara högst 600 000 pund. Långgivaren betalar en borgensavgift på 0,9 procent och borgen gäller i sju år. Borgen täcker 80

⁶ Skatteetaten: Boligsparing for ungdom (BSU). På adressen:

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bank-og-lan/bsu/>. Läst den 13 februari 2024.

⁷ Ulstein, Heidi & Grünfeld, Leo A. 2012. Boligsparing for Ungdom En vurdering av effekter på sparing og finansiell stabilitet. Menon Business Economics. På adressen: https://www.menon.no/wp-content/uploads/11bsu_final_3.pdf.

⁸ European Office German Bausparkassen 2023, The Bauspar System in Germany På adressen: https://www.bausparkassen.de/en/wp-content/uploads/sites/2/2023/08/Bausparen_in_Deutschland_English.pdf Läst den 12 februari 2024.

procent av bostadens köpesumma och 95 procent av långgivarens nettoförluster.⁹ Jämfört med den nuvarande statsborgensmodellen för ägarbostäder i Finland är den brittiska borgensmodellen avsevärt kortare. Å andra sidan är statens risker större under borgenstiden i Storbritannien, eftersom det inte handlar om fyllnadsborgen, där den bostad som beviljats lån står som primär säkerhet.

Under de senaste åren har man utrett metoder för att underlätta köp av en första bostad i Sverige. Bostadsmarknaden avviker avsevärt från den finländska bostadsmarknaden, dock har regleringen ökat i Sverige under den senaste tiden och till exempel bostadslån ska numera amorteras. Ett lån kan beviljas för högst 85 % av bostadens köpesumma, vilket ses som en hög tröskel för en köpare av en första bostad. På våren 2022 publicerades ett förslag om ett startlån för personer som under de senaste tio åren inte ägt en bostad i Sverige. Enligt förslaget kan ett lån fås för 95 procent av köpesumman för bostaden, varav 10 procent är ett lån som garanteras av staten. Maximibeloppet av statsborgen är 250 000 kronor (omkring 24 000 euro i april 2022) eller 500 000 kronor för ensamförsörjare. En procent av det lånebelopp som borgen täcker föreslogs som borgensavgift, vars syfte är att täcka de administrativa kostnaderna för och riskerna med statsborgen. Enligt förslaget betalar kreditgivaren borgensavgiften.¹⁰

Den svenska Finansinspektionen konstaterade i sitt utlåtande om förslaget till startlån att till exempel ökat utbud av bostäder skulle förbättra tillgången på bostadsmarknaden för köpare av en första bostad. Däremot bedömdes startlån höja bostadspriserna, då efterfrågan ökar och försämrar ställningen för andra köpare än köpare av en första bostad.¹¹ Förslaget om statsborgen för en första bostad har tills vidare inte framskridit i Sverige, men beredningen av ärendet pågår ännu.¹²

Räntestöd och räntefritt bostadslån

I Wales används programmet Help to Buy, som redan lagts ner i övriga delar av Storbritannien, för att finansiera en första bostad som kommer i egen användning. Det är möjligt att köpa en bostad endast av byggare som registrerats i programmet. Maximipriset på bostaden är 300 000 pund. Bostadens självfinansieringsandel är 5 procent av bostadspriset och köparen av en bostad får ett lån (*equity loan*), som täcker 10–20 procent av bostadens inköpspris. Lånet är räntefritt under de fem första åren. Den återstående delen av bostaden finansieras med ett vanligt bostadslån. Lånetiden är högst 25 år och lånet betalas tillbaka senast på samma gång som det

⁹ The mortgage guarantee scheme. På adressen: <https://www.ownyourhome.gov.uk/scheme/mortgage-guarantee-scheme/> Läst den 13 februari 2024.

¹⁰ Regeringen 2022. Startlån till förstagångsköpare av bostad. Betänkande av utredningen om Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Statens offentliga utredningar SOU 2022:12. Stockholm.

¹¹ Finansinspektionen 2022. Finansinspektionens remissvar på betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12). På adressen: <https://www.fi.se/contentassets/bcd809f9af1e4c2ea69fd0e1c929226d/remissvar-startlan.pdf>.

¹² Skriftlig fråga till statsråd 2023/24:61. Startlån till förstagångsköpare av bostad. På adressen: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/skriftlig-fraga/startlan-till-forstagangskopare-av-bostad_hb1161/; Skriftlig fråga till statsråd 2023/24:820. Startlån för förstagångsköpare. På adressen https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/skriftlig-fraga/startlan-for-forstagangskopare_hb11820/.

övriga bostadslånet. Det lånebelopp som ska betalas tillbaka baserar sig inte på det ursprungliga lånebeloppet, utan det fastställs utifrån bostadens värde och tidpunkten för återbetalningen.¹³

I Norge beviljar statliga Husbanken och kommunerna startlån till personer med långvariga svårigheter att få ett vanligt bostadslån eller lån för reparationer i en egen bostad. I vissa kommuner beviljas även understöd. Målgrupperna utgörs i synnerhet av barnfamiljer, äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Ett startlån innehåller inte någon självfinansieringsandel, men låntagarens inkomster måste vara tillräckliga för låneskötselutgifterna.¹⁴ Lånets ränta fastställs utifrån de förmånligaste låneofferterna på marknaden.¹⁵

I Nederländerna erbjuder utvecklingsfonden för boendet (*Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, SVn*) och en del av kommunerna extra lån (*Starterslening*) till köpare av en första bostad, vilket utöver borgen omfattar amorteringsfrihet under de tre första åren. Under denna tid betalar låntagaren inte heller ränta, utan kommunen sköter räntebetalningen. Amorteringsfriheten och räntebetalningsfriheten på tre år gäller endast för ett extra lån, det egentliga bostadslånet amorteras normalt. Maximibeloppen av ett bostadslån och ett extra lån beror på den kommun där bostaden finns och ett extra lån kan fås upp till högst 20 procent av bostadens inköpspris. År 2024 är bostadens maximipris 435 000 euro. Borgen tecknas för ett bostadslån (*Nationale Hypotheek Garantie*), och låntagaren betalar en borgensavgift, som är 0,6 procent av det totala beloppet av bostadslånet. Låneamorteringen och räntebetalningen börjar efter tre år, men vid behov kan låntagaren begära en omvärdering och få extra amorteringsfrihet. Lånen ska dock återbetalas senast inom 30 år från det att lånet lyfts.¹⁶

I praktiken minskar ett extra lån kostnaderna för en köpare av en första bostad i början av lånetiden, men de totala kostnaderna är något större än för ett vanligt bostadslån. En del av kostnaderna är avdragbara i beskattningen. I Nederländerna har modellen med ett extra lån kritiserats för att den ökar kommunernas kostnader, förvärrar bostadsbristen och höjer bostadspriserna, i synnerhet i större städer där bostadssituationen redan är svår och man talar om en bostadskris. På grund av dessa orsaker beviljas inte extra lån längre till exempel i huvudstaden Amsterdam eller i Haag.¹⁷ Det vore svårt att genomföra en motsvarande modell i

¹³ Welsh Government: Help to Buy – Wales. På adressen: <https://www.gov.wales/help-buy-wales/vulnerable-customers>. Läst den 13 februari 2024.

¹⁴ Husbanken: Startlån og tilskudd fra kommunen. På adressen: <https://www.husbanken.no/person/startlaan/>. Läst den 13 februari 2024.

¹⁵ Husbanken: Slik fastsettes rentene. På adressen: <https://www.husbanken.no/rente/slik-fastsettes-rentene/>. Läst den 12 februari 2024.

¹⁶ De Hypotheker: Starterslening: extra lenen naast je eerste hypotheek. På adressen: <https://www.hypotheek.nl/begripenlijst/hypotheek-afsluiten/starterslening/>. Läst den 13 februari 2024.; Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: Wat kun je doen met de Starterslening? På adressen: <https://www.svn.nl/starterslening>. Läst den 13 februari 2024.

¹⁷ Gemeente Amsterdam: På adressen: Is er een regeling voor starters op de woningmarkt in Amsterdam? <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/is-er-een-regeling-voor-starters-op-de-woningmarkt-in-amsterdam-5d8d3-kp>. Läst den 13 februari 2024; Verordening Ibb Starterslening gemeente Den Haag. På adressen: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR401537/1>. Läst den 13 februari 2024.

Finland uttryckligen på grund av att kommunernas ansvar ökar. Dessutom ökar uppskjutandet av amorteringen såväl borgensmannens som låntagarens risk.

Utökande av bostadsproduktionen till rimligt pris

I England är det möjligt att köpa en första bostad till ett pris som är 30–50 procent förmånligare än marknadspriset via programmet First Homes. Bostaden kan finnas i ett nybygge eller alternativt kan den tidigare ha köpts som en första bostad via programmet. Bostaden kan kosta högst 250 000 pund eller 420 000 pund i London. En ytterligare förutsättning är att minst hälften av bostaden finansieras med ett bostadslån och att köparens inkomster inte får överstiga 80 000 pund eller 90 000 pund i London per år. En bostad som köpts med programmet First Homes omfattas av uthyrnings- och försäljningsbegränsningar.¹⁸ Nedsättningarna finansieras i huvudsak av bostädernas byggherrar som en del av planläggningen med de lokala myndigheterna och avtalet om byggande. Minst 25 procent av bostäderna till rimligt pris ska byggas som First Homes-bostäder. I början av programmet svarade staten för en del av kostnaderna. Syftet med programmet First Homes och utökandet av bostadsproduktionen till rimligt pris är att svara på den långvariga bostadskrisen på grund av bristen på bostäder till rimligt pris i Storbritannien. Även om det inte är ändamålsenligt att tillägna modellen i Finland, är det motiverat att även i Finland långsiktigt se till att såväl hyres- som ägarbostäder byggs tillräckligt mångsidigt och för olika behov i synnerhet i tillväxtcentra.

6 Remissvar

6.1 Riktlinjer 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 avsikten är att välja ut de förslag som med tanke på ett välfungerande BSP-system och uppmuntrande till bostadssparande utgör den bästa helheten, där det råder balans å ena sidan mellan bankernas perspektiv och perspektivet hos dem som köper sin första bostad, och å andra sidan mellan statens risk och ett effektivt riktat stöd.

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 en köpare av en 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 de ändringsförslag som fått brett understöd under remissförfarandet, men vars genomförande inte ansågs vara motiverat eller

¹⁸ First Homes scheme: first-time buyer's guide. På adressen: <https://www.gov.uk/first-homes-scheme>. Läst den 13 februari 2024.

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 insättning, situationer då ett bostadssparkonto stängs, tidpunkten för utbetalning av tilläggsränta, överföring av ett bostadssparkonto eller ett BSP-lån till en annan bank och en 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 inkludera 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 ansåg att de nuvarande åldersgränserna, 15–44 år, var ändamålsenliga.

En del av remissinstanserna understödde en övergång till månatligt sparande. Centraförbundet för fastighetsförmedlingen och Finanssiala ry 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. Finanssiala ry anmärkte att ändringen kräver en övergångstid på åtminstone 12 månader, eftersom övergången från sparande varje kalenderkvartal 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 uppmuntrande 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-sparkontot. På grund av den värdefluktuation som är en del av aktie- och fondsparande, är det inte möjligt att betala ut den depositionsränta som för närvarande betalas till BSP-sparkonton på dessa placeringar. Fördelen med BSP-sparande jämfört med aktiesparande är att avkastningen är förutsägbare, 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 ändring påverkar också beloppet av 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 samt att förkortning av minimispartiden inte är ändamålsenligt med tanke på uppmuntrande till långfristig 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 av räntestödslån 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. Højningarna av maximibeloppen av BSP-räntestöd borde i första hand bindas till den utveckling för bostadspriserna som redan realiserats, så att systemet inte ger en tidig signal om en buffert för att höja bostadspriserna. Därtill ansåg finansministeriet att det med maximibeloppen är möjligt att hantera statens risk.

Enligt Finanssiala ry 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.

Flera remissinstanser understödde en förlängning av lånetiden från 25 till 30 år. Bland annat Finanssiala ry föreslog att lånetiden höjs till högst 30 år i stället för nuvarande 25 år. Med tanke på enhetligheten borde även tiden för 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

Finanssiala ry 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 Suomen Vuokranantajat ry fram att om övriga flexibilitetsmöjligheter utökas, behöver inte beloppet av 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 självfinansieringsandelen, varvid andra säkerheter än den bostad som köps nödvändigtvis inte behövs. Finanssiala ry 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 højning av maximibeloppet av 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. Räntestödet ska bevaras för BSP-lån, eftersom de 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 en bostad 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 ägarboende är ett eget önskemål, vilka tankar de har kring bostadsköp och om deras erfarenheter av bostadssparande och köp av en första bostad. Sammanlagt 110 svar erhöles 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 en 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

Bostadsönskemål och -behov

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 amortera 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.

Praktiska frågor som gäller BSP-systemet och lån

förståelsen av helheten i lånerelaterade ärenden och ansvarsfrågor

Det egna kunnandet om villkoren för bostadslån är dåligt.

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 svarspersoner 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 svarspersoner 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 svarsperson konstaterade också att sparandet är smidigt, men att det är svårt att hitta en bostad och fatta ett köpbeslut. En del av svarspersonerna hade beslutat sig för ett vanligt bostadslån, ofta på råd av banken. Svarspersonerna förde fram att också bankerna anser att BSP-systemet och -lån är en svår fråga. En svarsperson 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 svarspersoner var oroliga för hur ett BSP-lån reagerar, om den egna boendeorten eller situationen i övrigt ändras.

Utvecklingsbehov gällande BSP-systemet

I enkäten ombads svarspersonerna inte separat att föreslå ändringar i BSP-systemet, men i flera svar fördes utvecklingsbehov fram. Svarspersonerna 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 flexiblere system skulle ge köparna en känsla av stabilitet.

Flera svarspersoner förde fram slopandet av överlåtelseskattefriheten, 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.

6.3 Utkast till regeringens proposition

Utkastet till regeringsproposition var på remiss mellan den 30 juni och 31 augusti 2024. Utifrån remissvaren anses BSP-systemet fortfarande vara betydelsefullt för köparna av en första bostad.

Remissinstanserna ansåg det vara viktigt att reformera lagstiftningen och utveckla systemet så att det är mer uppmuntrande och flexibelt ur bostadsspararens, låntagarens och kreditinstitutens synvinkel. Ungdoms- och studerandeorganisationerna förde i sina utlåtanden fram att inkomst- och förmögenhetsutvecklingen för de unga personerna är svag jämfört med övriga åldersgrupper och antalet studielån har ökat avsevärt. En del av remissinstanserna bedömde att de föreslagna ändringarna inte är tillräckliga för att uppnå de mål som satts upp för reformarbetet.

Finanssiala ry lade fram att ändringarna i informationssystemen på grund av reformen av lagstiftningen kräver förberedelser i åtminstone ett år från och med det att lagen godkänns. På grund av denna orsak har det föreslagna ikraftträdandet för lagen senarelagts till början av juni 2026.

Finansministeriet bedömde i sitt utlåtande att propositionen anknyter till budgeten för år 2026 och den bör behandlas i samband med den som en så kallad budgetlag. På grund av remissvaren har de ekonomiska konsekvenserna av propositionen bedömts noggrannare i avsnittet Ekonomiska konsekvenser. Propositionens förhållande till budgetpropositionen och nedläggningen av Statens bostadsfond har behandlats i avsnitt 11.

Rätten att få information och behandling av personuppgifter

Statsrådets justitiekansler, riksdagens justitieombudsman, Dataskyddsombudsmannen och justitieministeriet fokuserade i sina utlåtanden på rätten att få information och behandlingen av personuppgifter. Propositionens motiveringar till lagstiftningsordning (riskerna i behandlingen av personuppgifter, användningen av nationellt handlingsutrymme, grunden för behandling av personuppgifter) och specialmotivering (Statskontorets bemyndigande att utfärda föreskrifter, bestämmandet av förvaringstiderna, de uppgifter som fås från låntagaren och de uppgifter som hör till de särskilda kategorierna av personuppgifter) har kompletterats och de föreslagna bestämmelserna (sekretessbestämmelserna, de uppgifter som överförs mellan kreditinstituten, den behövliga information som fås från kreditgivaren och låntagarens skyldighet att lämna uppgifter) har redigerats utifrån remissvaren.

Bostadssparande

Flera remissinstanser ansåg att det är motiverat att helt slopa åldersgränserna för påbörjande av bostadssparande och även kravet på medel som skaffats genom eget arbete för minderåriga. Utifrån remissvaren föreslås det att den övre åldersgränsen för att börja bostadsspara slopas. Bestämmelsen om medel som en person som fyllt 15 år kan sätta in på ett bostadssparkonto preciseras.

Kommenterar inkom även till exempel om andra sparformer och situationer där ett avtal om bostadssparande upplöses. Motiveringarna till propositionen har preciserats utifrån remissvaren så att tolkningen och tillämpningen av bestämmelserna är maximalt entydig.

Beviljande av lån

Slopandet av de regionala maximibeloppen och möjligheten att lyfta ett lån som ett räntestödslån eller ett lån med borgen enligt de egna behoven understöddes brett. Finansministeriet förhöll sig kritiskt till dessa förslag, varför det inte föreslås att maximibeloppen harmoniseras.

Under remissförfarande gavs en stor mängd kommentarer om detaljerna för att bevilja ett lån, såsom betalning av tilläggsränta, tillfällig finansiering, räntestödslånets förmånliga villkor, inkludering av överlåtelseskatt i lånet och sammanslagning av ränteskyddsprodukter med ett lån med statsborgen. Även i fråga om detta har motiveringarna till propositionen preciserats utifrån remissvaren på så sätt att tolkningen och tillämpningen av bestämmelserna är maximalt entydig.

Finanssiala ry och några andra remissinstanser önskade att ett BSP-lån har villkor som ligger närmare villkoren för ett vanligt bostadslån. Det föreslogs att lånetiden förlängs, självfinansieringsandelen sänks och att den maximala belåningsgraden höjs. Motiveringarna till propositionen har kompletterats så att det tydligare framgår att ett reciprocitetslån inte har som syfte att konkurrera med vanliga bostadslån, utan att öka urvalet för en köpare av en första bostad och göra det lättare att köpa en första bostad.

Förändringar under lånetiden

Remissinstanserna understödde att amorteringsfriheten utökas under lånetiden och att möjligheten att hålla bostaden i annan än egen användning i två år under räntestödtiden utan något särskilt skäl. Finanssiala ry gav flera detaljerade kommentarer om lånet och ändringarna av det. I motiveringarna till propositionen har målet varit att på ett omfattande sätt och med exempel precisera hur regleringen fungerar i olika situationer.

Maximandelen för ett lån med statsborgen, borgen som förfaller till betalning och situationer med borgensersättning

Riksfogdens kansli och finansministeriet gav kommentarer om borgen som förfaller till betalning och situationer med borgensersättning. Specialmotiveringen till bestämmelserna har kompletterats och bestämmelserna har kompletterats utifrån remissen. Det föreslås inte att maximandelen för ägarbostadslån höjs på grund av risken förknippad med borgensersättning för staten, vilken konstaterats i finansministeriets utlåtande.

6.4 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen

Rådet för bedömning av lagstiftningen har behandlat propositionen. Bedömningsrådet konstaterade i sitt utlåtande att utkastet till regeringens proposition väl uppfyller kraven i anvisningen om konsekvensbedömning vid lagberedning. Enligt promemorian bör propositionen precisera för vilka privata hushåll propositionen är särskilt betydelsefull. Exempelvis bör man bedöma inkomstnivån på de privata hushåll som med största sannolikhet drar mest nytta av BSP-systemet och om det kan finnas regionala skillnader i utnyttjandet av BSP-systemet. Bedömningsrådet rekommenderade att man till propositionen fogar även en övergripande bedömning av om regleringsbördan för kreditinstituten minskar eller ökar som en helhet. Utöver det ovan nämnda har propositionens konsekvensbedömningar kompletterats i fråga om konsekvenserna för statens risker på grund av statsborgen för reciprocitetslån.

7 Specialmotivering

7.1 Lagen om systemet för bostadssparande

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Tillämpningsområde. Den föreslagna lagen innehåller bestämmelser om bostadssparavtal och om räntestödslån och beviljande av statsborgen för anskaffning av en första bostad, det vill säga om alla element i systemet för bostadssparande. Den bostad som köps ska vara belägen i Finland. Lagen ska inte tillämpas på bostadslån som lyfts för att finansiera en första bostad eller någon annan bostad som skaffas för egen användning när köparen inte har ingått ett bostadssparavtal.

2 §. Definitioner. Enligt 1 punkten i den föreslagna paragrafen avses med 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. Definitionen motsvarar den definition av en bostadslägenhet som förvärfvas som avses i 15 kap. 11 § 1 mom. 1 punkten om maximal belåningsgrad i kreditinstitutslagen. Om aktierna eller andelarna inte medför rätt att besitta en viss bostadslägenhet till exempel i ett fastighetsaktiebolag eller fastighetsandelslag, är det inte fråga om en bostad. Bostaden ska vid tidpunkten för anskaffningen lämpa sig för boende året om. Därmed betraktas inte semester- eller fritidsbostäder eller affärslokaler som bostäder. I enlighet med Statskontorets vedertagna anvisning kan en parkeringsplats som används i samband med bostaden per låntagare köpas samtidigt med bostaden. Avsikten med preciseringen av definitionen av bostad är inte att ändra tillämpningspraxis för den gällande bestämmelsen.

I 2 punkten i den föreslagna paragrafen definieras särskilt kreditgivare, med vilken avses det kreditinstitut som beviljar en bostadssparare lån för anskaffning av en första bostad. Avsikten är att i fråga om beviljande av bostadslån eller förändringar under lånetiden använda termen kreditgivare på motsvarande sätt som i 7 a kap. i konsumentskyddslagen, vilket innehåller bestämmelser om konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom.

I 3 punkten i den föreslagna paragrafen definieras bostadssparavtal. Med bostadssparavtal avses ett avtal mellan bostadsspararen och kreditinstitutet där bostadsspararen förbinder sig att på ett bostadssparkonto göra insättningar för anskaffning av en första ägarbostad. Det huvudsakliga syftet med bostadssparavtalet ska fortsättningsvis vara att den som vill bli bostadssparare förbinder sig att spara för en framtida första bostad. Kreditgivaren förbinder sig i bostadssparavtalet att betala tilläggsränta på insättningarna. Med avvikelse från 4 § i den gällande BSP-lagen ska det inte i bostadssparavtalet avtalas om ett reciprocitetslån. Det är möjligt att avtala om lånet och dess detaljer först i slutskedet av sparandet, då man vet hurdan bostad som ska köpas och var den finns samt vilken betalningsförmåga och hurdana besparingar bostadsköparen har. Preciseringen av definitionen av bostadssparavtal har ingen inverkan på tillämpningspraxis för den gällande bestämmelsen.

I 4–6 punkten preciseras de lånetyper som förekommer i den föreslagna lagen. Med reciprocitetslån avses ett bostadslån som kreditgivaren beviljar bostadsspararen när hen har gjort ett tillräckligt antal insättningar på bostadssparkontot och de övriga villkoren för beviljande av lånet uppfylls. Med räntestödslån avses ett reciprocitetslån för vilket staten betalar räntegottgörelse till kreditgivaren och med lån med statsborgen ett reciprocitetslån för vilket statsborgen har beviljats.

2 kap. Bostadssparande

3 §. Påbörjande av bostadssparande och bostadssparinsättningar. I 1 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om inledande av bostadssparande, vilket görs genom att ett bostadssparkonto öppnas. I samband med att bostadssparkontot öppnas ingås ett bostadssparavtal där bostadsspararen förbinder sig att på kontot göra insättningar för anskaffning av en första bostad. På motsvarande sätt förbinder sig kreditinstitutet i bostadssparavtalet att betala tilläggsränta på insättningarna i enlighet med definitionen i 2 § 3 punkten i den föreslagna lagen.

Föreslagna 3 § 2 mom. innehåller bestämmelser om minimiantalet insättningar. Minst 20 månatliga insättningar ska göras på bostadssparkontot. Det är meningen att minimispartiden på 20 månader ska motsvara det nuvarande kravet på insättningar under minst åtta kvartal. Liksom i nuläget ska insättningarna som snabbast kunna göras på drygt ett och ett halvt år. Insättningarna behöver dock inte göras under på varandra följande månader, utan man får ta pauser i sparandet. Den som vill får också göra fler insättningar än de 20 som krävs. Den första insättningen är obligatorisk och ska göras när kontot öppnas. Syftet med en obligatorisk första insättning är att redan i början förbinda bostadsspararen till sparandet och uppmuntra till följande insättningar.

Även personer som har inlett bostadssparandet innan den föreslagna lagen har trätt i kraft kan övergå till månatligt sparande, som är möjligt också för närvarande. I övergångsbestämmelserna i den föreslagna lagen föreskrivs det om hur insättningar som gjorts kvartalsvis ska räknas före ikraftträdandet av lagen och i sådana fall där bostadsspararen fortsätter göra kvartalsvisa insättningar också efter ikraftträdandet av lagen.

I 3 mom. i den föreslagna paragrafen ingår ett bemyndigande att utfärda förordning när det gäller närmare bestämmelser om bostadssparavtal och om minimi- och maximibelopp för en bostadssparinsättning. Ett utkast till förordning finns som bilaga till regeringens proposition.

4 §. Bostadssparare. Enligt 1 mom. i den föreslagna paragrafen kan en person som har fyllt 18 år bli bostadssparare. Syftet med åldersgränsen är att bostadssparandet för en egen bostad i allmänhet ska inledas när bostadsspararen är vuxen och har som avsikt att köpa bostad inom några år. Systemet för bostadssparande ska stödja ett målinriktat och självständigt sparande. Räntan på sparandet och den tilläggsränta som betalas för de första åren är som mest fördelaktiga för bostadsspararen om insättningarna redan från början är tillräckligt stora. Om sparandet är sporadiskt eller bara inbegriper små belopp, lönar det sig med tanke på räntorna och avkastningen att börja spara med hjälp av något annat än ett bostadssparkonto. Det går att överföra medel som sparats tidigare till ett bostadssparkonto. I enlighet med den föreslagna bestämmelsen kan också personer som är 45 år eller äldre börja bostadsspara.

Även en person som har fyllt 15 år kan enligt förslaget bli bostadssparare, om det i bostadssparavtalet avtalas att insättningarna ska bestå av sådana i 25 § i lagen om förmyndarverksamhet avsedda medel som bostadsspararen har förvärvat genom eget arbete eller av medel som hen har rätt att förfoga över på någon annan grund. Det är fråga om ett avtal enligt 15 kap. 8 § i kreditinstitutslagen, som gäller omyndiga kontoinnehavare. Enligt lagen om förmyndarverksamhet har en minderårig, det vill säga en omyndig, för det första rätt att förfoga över vad som han eller hon under omyndigheten har förvärvat genom eget arbete. En omyndig har också rätt att förfoga över egendom som intressebevakaren, i praktiken vårdnadshavaren, i enlighet med 38 § i lagen om förmyndarverksamhet har ställt till den omyndiges förfogande.

Med detta avses dispositionsmedel till ett tillräckligt belopp samt annan egendom, om detta enligt intressebevakarens bedömning är förenligt med huvudmannens intresse. En minderårig har rätt att fritt förfoga över sådan egendom som har ställts till hans förfogande, och enligt förslaget kan en person som fyllt 15 år självständigt sätta in sådana medel på ett bostadssparkonto.

Genom att möjliggöra bostadssparande från och med 15 års ålder vill man uppmuntra sådana unga som är intresserade av ägarboende i ett mycket tidigt skede. Också i dessa fall är syftet att stödja ett målinriktat och självständigt sparande till en bostad. I enskilda fall kan en ung person ha en realistisk plan för att få sysselsättning till exempel genast efter utbildningen på andra stadiet, vilket gör det möjligt att med hjälp av ett tidigt inlett bostadssparande skaffa en ägarbostad.

En förutsättning för att bli bostadssparare är enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen att personen i fråga inte tidigare har skaffat en bostad i Finland eller utomlands. I praktiken är det bostadsspararens ansvar att lämna kreditinstitutet riktiga uppgifter om tidigare ägande som kan påverka inledandet av bostadssparandet. Avgränsningen i fråga om tidigare bostadsägare ska endast gälla förvärv mot vederlag, det vill säga köp eller byte. En person som vederlagsfritt fått en bostad i sin ägo till exempel genom arv eller med stöd av ett testamente kan därmed börja bostadsspara enligt den föreslagna lagen. Bostadssparandet påverkas inte av huruvida personen vederlagsfritt fått en hel bostad eller en kvotdel i sin ägo. Det är till exempel möjligt att en minderårig vederlagsfritt får en bostad i sin ägo utan att ha faktiska möjligheter att använda bostaden som sin stadigvarande bostad eller att avstå från arvet. I sådana fall är det inte skäligt att den minderårige helt förlorar möjligheten att börja spara för en första bostad. Endast i situationer där en person mot vederlag har förvärvat minst 50 procent av en bostad ska det inte vara möjligt att börja bostadsspara. Detta ska gälla i alla situationer, även då en del av bostaden har fått vederlagsfritt. Det väsentliga är huruvida bostaden förvärvats mot vederlag och att det är fråga om minst hälften av bostaden.

Tabell 6. Hur förvärv vederlagsfritt eller mot vederlag påverkar inledning av bostadssparande.

Förvärv vederlagsfritt	Förvärv mot vederlag	Kan bostadssparande inledas?
100 % ägarandel	-	ja
kvotdel (t.ex. 1/2, 3/4), också över hälften av bostaden	-	ja
över 50 % ägarandel	under 50 %	ja
under 50 % ägarandel	minst 50 %	nej

Om bostadsspararen under spartiden skaffar en bostad med ett lån som beviljats av ett annat kreditinstitut eller med andra medel, ska detta anmälas till det kreditinstitut som bostadssparavtalet ingåtts med. Kreditinstitutet har oftast inte andra möjligheter att få kännedom om anskaffningen av bostaden, om inte bostadsspararen själv anmäler det. Bestämmelser om när ett bostadssparavtal upphör att gälla efter anskaffning av en bostad finns i 9 § i den föreslagna lagen.

5 §. Ränta och tilläggsränta på insättningar. Den ränta och tilläggsränta som betalas på bostadssparinsättningar föreslås i huvudsak motsvara den gällande lagstiftningen. Enligt 1

mom. i den föreslagna paragrafen ska kreditinstitutet betala ränta på bostadssparinsättningar. Till detta fogas en grundläggande bestämmelse om räntebeloppet, som är minst en procent. Syftet med räntan är att tillsammans med tilläggsräntan kompensera för effekten av inflationen under insättningstiden. Om sparandet avbryts och insättningarna lyfts under insättningstiden, får bostadsspararen behålla den upplupna räntan på insättningarna. En ränta på en procent har betalats på insättningar sedan juni 2000. För att systemet ska vara klart och förutsägbart binds inte räntenivån till inflationsnivån eller till exempel till någon viss referensränta.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen ska det kreditinstitut som beviljar lånet betala tilläggsränta. Beloppet av tilläggsränta ska vara skäligt, så att tilläggsräntan tillsammans med årsräntan kan kompensera för inflationens effekt. En förutsättning för utbetalning av tilläggsränta är att ett bostadslån lyfts. Om insättningarna eller bostadsspararens övriga medel räcker till för att köpa bostad, och något behov av att lyfta lån inte finns, betalas inte heller någon tilläggsränta ut. Tilläggsränta betalas ut även om det beviljade lånet är litet. Om bostadsspararens lånebehov är mycket litet och den tilläggsränta som betalas på insättningarna är avsevärd i förhållande till lånebehovet, kan kreditinstitutet överväga om det alls ger ett låneanbud. Om lån inte beviljas, betalas inte heller någon tilläggsränta ut, men insättningarna kan lyftas för anskaffning av bostad.

Om bostadssparandet under insättningstiden överförs till ett annat kreditinstitut, ska det nya kreditinstitutet också svara för den tilläggsränta som influtit fram till tidpunkten för överföringen av insättningarna. På motsvarande sätt betalas tilläggsräntan av det kreditinstitut som beviljar lånet i situationer där ett reciprocitetslån lyfts från ett annat kreditinstitut än det där bostadssparinsättningarna gjorts.

Om två bostadssparare skaffar en gemensam bostad på basis av separata sparavtal, betalas tilläggsränta separat till vardera på basis av deras egna insättningar.

Tilläggsränta ska betalas endast på bostadssparinsättningar som används för anskaffning av en bostad. Om en bostadssparare under spartiden har satt in mer än de tio procent av bostadens anskaffningspris som krävs och vill använda en del av insättningarna för att finansiera något annat än bostaden, betalas tilläggsränta endast för de insättningar som används för att finansiera bostaden. Ju mer låntagaren använder av sina besparingar för att köpa bostaden, desto mindre blir det lånebelopp som behövs och därmed också låntagarens skuldbörda och de räntestödskostnader som staten eventuell kan bli tvungen att betala. Avsikten är ändå inte att helt förhindra att extra insättningar används till exempel för renovering av den bostad som köps eller för andra ändamål.

I 3 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det att tilläggsränta betalas för det år insättningarna inleds och därefter för högst fem följande 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 följande kalenderår. De belopp som personer under 18 år kan spara är sannolikt små, så den tilläggsränta som betalas för de första åren av sparande skulle för många vara mycket liten. Tilläggsräntan kan vara liten också i det fall att bostadsspararen öppnar ett konto, men inte börjar spara målinriktat under de första åren. Därför är det viktigt att de som är intresserade av bostadssparande redan från början vägleds mot ett systematiskt och målinriktat sparande.

I 4 mom. i den föreslagna paragrafen ingår ett bemyndigande att utfärda förordning, enligt vilket bestämmelser om storleken på den ränta som betalas på bostadssparinsättningar och om minimi- och maximibeloppen av tilläggsräntan utfärdas genom förordning av statsrådet. Ett utkast till förordning finns som bilaga till regeringens proposition.

6 §. Sammanslagning av bostadssparavtal och anslutning till ett bostadssparavtal. För köp av en bostad får enligt förslaget två bostadssparavtal sammanslås. Det är inte nödvändigt att sammanslå avtalen, utan två bostadssparare kan också köpa en gemensam bostad på basis av separata bostadssparavtal. Avtalen behöver sammanslås till exempel när det är aktuellt att köpa en bostad, men en av bostadsspararna inte ännu har gjort det antal månatliga insättningar som krävs.

I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om att ansluta sig till bostadssparavtalet. Till bostadssparavtalet kan ansluta sig en ny person, som uppfyller villkoren enligt 4 § i den föreslagna lagen, det vill säga har fyllt 18 år och inte tidigare har skaffat en bostad i Finland eller utomlands. Det är möjligt att ansluta sig till avtalet när som helst under sparandet, men efter anslutningen ska minst en gemensam insättning göras på bostadssparkontot innan bostaden köps och lånet lyfts. Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt för till exempel ett par att tillsammans köpa en bostad som motsvarar deras behov, även om bara en av parterna varit bostadssparare. Med avvikelse från den gällande bestämmelsen förutsätter anslutning till avtalet dock inte att personerna är gifta eller i ett registrerat partnerskap eller har ett gemensamt barn.

7 §. Uppdelning av bostadssparinsättningar. Enligt förslaget kan bostadssparare som ingått ett gemensamt bostadssparavtal avtala med kreditinstitutet om att insättningarna ska delas upp. Insättningarna kan delas upp jämnt mellan bostadsspararna eller på det sätt som bostadsspararna önskar. Vardera bostadsspararen har då rätt att ingå ett eget bostadssparavtal och fortsätta insättningarna under förutsättning att bostadsspararen inte i samband med att insättningarna delas upp lyfter medel för något annat ändamål.

Det är möjligt att personer med ett gemensamt sparavtal har gjort insättningar till minimibeloppet, det vill säga 150 euro i kvartalet enligt den gällande BSP-förordningen eller 50 euro i månaden enligt den föreslagna lagen och statsrådsförordningen. Om insättningarna delas upp blir de enskilda sparbeloppen i så fall lägre än minimibeloppet för bostadssparinsättningar. I en sådan situation ska de insättningar som bostadsspararna gjort till minimibeloppet ändå efter uppdelningen betraktas som lika många i 3 § 2 mom. avsedda månatliga insättningar för vardera bostadsspararen.

8 §. Tillfällig finansiering. Innan det sparbelopp och det antal insättningsposter som krävs för ett reciprocitetslån har uppnåtts, ska det enligt förslaget vara möjligt för bostadsspararen att skaffa en bostad med tillfällig finansiering utan att förlora sin rätt till stödformerna inom bostadssparsystemet, tilläggsränta, räntestöd och avgiftsfri statsborgen. Tillfällig finansiering ska avtalas med kreditgivaren. De föreslagna förutsättningarna för tillfällig finansiering motsvarar den gällande lagstiftningen: för tillfällig finansiering krävs det minst hälften av de insättningsposter som föreskrivs i 3 § 2 mom. och fem procent av bostadens anskaffningspris.

För att ett reciprocitetslån ska kunna beviljas efter den tillfälliga finansieringen ska bostadsspararen enligt förslaget fortsätta göra bostadssparinsättningar tills 20 månatliga insättningar enligt 3 § 2 mom. har gjorts och självfinansieringsandelen på tio procent har uppnåtts. Syftet med den tillfälliga finansieringen är att bostadsspararen inte ska förlora möjligheten att få stöd inom ramen för systemet för bostadssparande till exempel i situationer

där beslut om bostadsköp måste fattas snabbt och endast en liten del av de insättningsbelopp eller insättningsposter som krävs saknas.

I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om tidsfristen för tillfällig finansiering. Den tillfälliga finansieringen ska omvandlas till ett sådant reciprocitetslån som avses i den föreslagna lagen inom två år från det att bostaden köpts. Syftet med tidsfristen är att uppmuntra bostadsspararen att inom rimlig tid spara de insättningsposter som krävs. Det är kreditgivarens uppgift informera om tidsfristen vid beviljande av tillfällig finansiering. Låntagaren ska se till att de insättningar som saknas görs samt i tid ansöka om att omvandla den tillfälliga finansieringen till ett reciprocitetslån då förutsättningarna uppfylls. Bestämmelser om när ett bostadssparavtal upphör att gälla efter det att tidsfristen överskrids finns i 9 § i den föreslagna lagen.

9 §. *När ett bostadssparavtal upphör att gälla.* Den föreslagna paragrafen innehåller bestämmelser om sådana förändringar som kan ske under spartiden till följd av vilka bostadssparavtalet ska upphöra att gälla och bostadsspararen förlora sin rätt till tilläggsränta, räntestödslån och statsborgen inom systemet för bostadssparande. Paragrafen motsvarar 9 § i den gällande BSP-lagen och förändrar inte rättsläget.

Enligt 1 punkten i den föreslagna paragrafen leder det till att bostadssparavtalet upphör att gälla, om bostadsspararen för tidigt lyfter medel som satts in på bostadssparkontot, det vill säga använder dem för något annat än köp av en första bostad enligt den föreslagna lagen. Syftet med bostadssparandet är att personen förbinder sig att målinriktat spara för en bostad. Bostadssparkontot är inte avsett för annat sparande. Det är ändå inte meningen att förhindra medel från att lyftas, om bostadsspararen är i en situation där medlen behövs för något annat.

Om den som innehar bostadssparkontot har ärenden som är anhängiga vid utsökningen, är medlen på bostadssparkontot utmätningsbara och kan utmätas för betalning av utmätningsborgenärernas fordringar. Utmätning ska jämföras med att bostadsspararen själv lyfter medel, varefter bostadssparavtalet ska upphöra att gälla. Detta är inte ett oskäligt utfall för bostadsspararen, eftersom hen före bostadssparinsättningarna utmäts har flera tillfällen att betala skulden på andra sätt. Efter att bostadssparavtalet har upphört att gälla är det möjligt att inleda bostadssparandet från början, såvida personen inte ännu har skaffat en bostad mot vederlag.

Enligt 2 punkten i den föreslagna paragrafen upphör bostadssparavtalet att gälla också om bostadsspararen under spartiden skaffar en bostad mot vederlag, utan att det är fråga om tillfällig finansiering som är avsedd för att bostadssparandet ska kunna fortsätta. Det är bostadsspararens ansvar att underrätta det kreditinstitut med vilket bostadssparavtalet har ingåtts om anskaffningen av bostaden.

På motsvarande sätt som i 4 § om bostadssparare är det väsentliga huruvida personen har skaffat minst hälften av bostaden mot vederlag. Ett vederlagsfritt förvärv under spartiden, till exempel genom arv eller med stöd av ett testamente, inverkar inte på bostadssparavtalet eller på huruvida bostadsspararen kan fortsätta att spara och få lån och statsborgen enligt den föreslagna lagen. Om under hälften av bostaden fås som ett vederlagsfritt förvärv och minst hälften köps, till exempel av de andra delägarna i ett dödsbo, är det möjligt att få ett lån enligt den föreslagna lagen för att finansiera denna ägarandel på minst 50 procent. Om det inte finns tillräckligt med insättningar eller besparingar eller om bostadsspararen av någon annan orsak finansierar köpet

av en ägarandel på minst 50 procent på ett annat sätt än med ett reciprocitetslån eller tillfällig finansiering, upphör bostadssparavtalet att gälla.

Tabell 7. Hur förvärv vederlagsfritt eller mot vederlag påverkar fortsatt bostadssparande och erhållande av lån.

Förvärv vederlagsfritt	Förvärv mot vederlag	Kan man fortsätta spara och få lån?
100 % ägarandel	-	ja
kvotdel (t.ex. 1/2, 3/4), också över hälften av bostaden	-	ja
minst 50 % ägarandel	under 50 %	ja
under 50 % ägarandel	minst 50 %	Kan få lån för förvärv av resten av den bostad som erhållits vederlagsfritt, men inte för köp av en annan bostad.

I 3 punkten i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om när bostadssparavtalet upphör att gälla om bostaden är finansierad med tillfällig finansiering. Bostadssparavtalet ska upphöra att gälla, om insättningar avbryts och ett bostadslån som beviljats som tillfällig finansiering inte omvandlas till ett reciprocitetslån inom två år från det att den tillfälliga finansieringen beviljats och bostaden köpts. Därefter har låntagaren inte rätt att få tilläggsränta på insättningar, räntestödslån eller avgiftsfri statsborgen. Avsikten är att förhindra en situation där bostadssparkontot inte avslutas trots att det inte finns förutsättningar för insättningar och låntagaren efter att ha köpt bostaden varken har behov av eller förutsättningar för att få räntestöd eller avgiftsfri statsborgen. Bestämmelsen om att bostadssparavtalet kan upphöra att gälla inom två år från det att den tillfälliga finansieringen beviljats och bostaden köpts skapar klarhet i rättsläget också ur kreditgivarens synvinkel, eftersom skyldigheten att betala ränta och tilläggsränta på insättningar upphör med bostadssparavtalet. Ett bostadslån som beviljats som tillfällig finansiering påverkas inte av att bostadssparavtalet upphör att gälla.

10 §. Avslutande av bostadssparkonto och tidpunkt för utbetalning av tilläggsränta. Den föreslagna paragrafen innehåller bestämmelser om tidpunkten för utbetalning av tilläggsränta och om avslutande av ett bostadssparkonto. Enligt 1 mom. betalas tilläggsränta ut och bostadssparkontot avslutas i samband med köpet av en bostad. Kreditinstitutet ska sörja för att kontot avslutas.

I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om tidpunkten för utbetalning av tilläggsränta och om avslutande av bostadssparkontot då det är fråga om ett byggprojekt eller köp av exempelvis så kallade RS-objekt. Om reciprocitetslån beviljas för en bostad som färdigställs senare, ska tilläggsräntan betalas ut i samband med att medel från bostadssparkontot första gången lyfts för bostaden. Om det är fråga om ett byggprojekt på en tomt som redan är i låntagarens ägo, finns det ingen entydig tidpunkt för köpet. Låntagaren kan ofta inleda projektet

utan att lyfta lån genom att först använda bostadssparinsättningar. Det samma gäller till exempel RS-objekt, i fråga om vilka köpesumman betalas i poster efter hand som byggandet framskrider. På grund av detta föreslås det att tidpunkten för utbetalning av tilläggsränta ska vara den tidpunkt då medel från bostadssparkontot första gången lyfts för anskaffning av bostaden. I så fall avslutas bostadssparkontot när alla medel på bostadssparkontot har lyfts. Efter det att tilläggsräntan har betalats ut kan pengar inte längre sättas in på kontot och ränta inte betalas på insättningar. Kreditinstitutet ska sörja för att kontot avslutas.

Tidpunkten för utbetalning av tilläggsränta tidigareläggs enligt förslaget i förhållande till nuläget i fråga om såväl byggprojekt som köp av en färdigställd bostad. Det ska i alla situationer vara möjligt att använda tilläggsräntan som en del av finansieringen av bostaden, eftersom den i praktiken betalas ut i samband med att lånet lyfts och bostaden köps eller i början av projektet för att bygga en bostad som finansieras med reciprocitetslån.

Syftet med den föreslagna bestämmelsen om avslutande av bostadssparkontot är att det efter det att bostaden har köpts inte längre ska gå att spara pengar på kontot eller få ränta på insättningar. Vidare syftar bestämmelsen till att styra kreditinstitutet så att bostadssparkontot inte avslutas och medlen inte lyfts från kontot för tidigt, utan först i samband med bostadsköpet.

11 §. Insättningsgarantiärsättning. Den föreslagna paragrafen om insättningsgarantiärsättning motsvarar den gällande bestämmelsen. En i 5 kap. 8 § i lagen om myndigheten för finansiell stabilitet (1195/2014) avsedd ersättning ur insättningsgarantifonden som betalas till en bostadssparare ska beaktas som självfinansieringsandel i ett nytt bostadssparavtal som ingås med ett annat kreditinstitut till den del och på det sätt som de insättningar som har ersatts hade beaktats som självfinansieringsandel enligt det ursprungliga bostadssparavtalet. BSP-konton omfattas av insättningsgarantin, så bostadssparandet kan fortsätta hos en annan bank även vid eventuella fall av insolvens för det ursprungliga kreditinstitutet. Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen är en inlåningsbank som tagit emot insättningar på ett bostadssparkonto och dess konkursbo skyldiga att på begäran av bostadsspararen eller Statskontoret lämna behövliga uppgifter om bostadssparkontot.

3 kap. Reciprocitetslån och räntestöd

12 §. Självfinansieringsandel och reciprocitetslånets belopp. Det sammanlagda beloppet av bostadssparinsättningar och den ränta och tilläggsränta som betalas på dem ska enligt förslaget motsvara minst tio procent av bostadens anskaffningspris. Tilläggsräntan ska beaktas så att den räknas fram till tidpunkten för köpet. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar nuläget med den skillnaden att den föreslagna ordalydelsen ”vid tidpunkten för köpet” är mer precis än ordalydelsen ”den tidpunkt då reciprocitetslånets storlek avtalas” i den gällande lagen. Om en entydig tidpunkt för köpet inte finns till exempel för att det är fråga om anskaffning av en bostad som är under uppbyggnad, ska den tidpunkt för utbetalning av tilläggsränta som avses i 10 § 2 mom. i den föreslagna lagen tillämpas. Om två bostadssparare skaffar en bostad tillsammans, ska lånebeloppet beräknas utifrån de sammanlagda insättningar på bostadssparkontona.

När det gäller en bostad som köps på de dyraste områdena i tillväxtcentrumen eller i en nybyggnad kan självfinansieringsandelen på tio procent av bostadens pris vara för hög för den som köper sin första bostad. En bostadssparare bör under spartiden bedöma vilken storleks lån hans betalningsförmåga räcker till för samt hur hans behov och önskemål i fråga om boende bäst kan tillgodoses. Om det är viktigt för bostadsspararen att få det räntestöd eller den statsborgen som ingår i ett reciprocitetslån, styr den självfinansieringsandel som krävs

bostadsspararen att hitta en första bostad till lämpligt pris på förmånligare områden, att spara en längre tid eller att göra avkall till exempel på bostadens storlek. Om det däremot är viktigt för en att med en lägre självfinansieringsandel få ett lån för en bostad som exakt motsvarar ens förväntningar och har det önskade läget, är det möjligt att finansiera den första bostaden med ett vanligt bostadslån.

Låneloppet begränsas på basis av bostadssparinsättningar. Det ska enligt kreditgivarens prövning vara möjligt att i reciprocitetslån inkludera ett belopp som motsvarar den överlåtelseskatt som låntagaren ska betala, så länge som lånets maximibelopp eller dess maximandel av bostadens pris inte överskrider. Lånebeloppet får enligt förslaget vara högst nio gånger beloppet av bostadssparinsättningar, dock inte automatiskt. I praktiken beräknar kreditinstitutet det lämpliga lånebeloppet utifrån låntagarens kreditvärdighet och solvens, de säkerheter som kreditavtalet kräver och en helhetsbedömning. Enligt 11 § i 7 a kap. om bostadskrediter i konsumentskyddslagen är kreditgivaren skyldig att bedöma konsumentens kreditvärdighet innan ett kreditavtal ingås. Enligt 7 a kap. 13 § i den lagen ska kreditgivaren också säkerställa att värderingen av den bostadsegendom som ställs som säkerhet görs på ett oberoende sätt och att tillförlitliga metoder används vid värderingen.

I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om användningen av andra medel för att finansiera bostaden. Det ska vara möjligt att använda andra besparingar utöver bostadssparinsättningar, om bostadsspararen inte innan bostaden köps har hunnit spara hela andelen på tio procent som krävs enligt 1 mom. De andra medlen räknas som en del av den självfinansieringsandel som krävs enligt 1 mom. Syftet med den föreslagna bestämmelsen är att beviljandet av lån inte ska hindras av att bara lite av insättningar saknas. Andra besparingar ska fritt kunna användas för att finansiera bostaden även om det finns rikligt med insättningar. De andra medlen kan bestå av till exempel medel på aktiesparkonton, värdeandelskonton eller fonder. Andra medel som används för att finansiera bostaden ska dock inte tas i beaktande vid beräkningen av hur mycket reciprocitetslån som kan beviljas. De andra medlen används alltså för att minska låntagarens lånebehov, inte för att öka reciprocitetslånets belopp. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar 5 § 2 mom. i den gällande BSP-lagen.

13 §. Räntestödslån. Ett reciprocitetslån som avses i bostadssparavtalet kan enligt förslaget beviljas som ett räntestödslån eller som ett så kallat vanligt bostadslån. Om lånet beviljas som räntestödslån, är det inte under räntestödsperioden möjligt att förena lånet med annat ränteskydd utöver det räntestöd som staten betalar. Efter räntestödsperioden finns det inga begränsningar på ränteskyddsprodukter. Behovet av ränteskydd är som störst under lånets första år, då lånekapitalet och räntorna är som störst. När låntagaren förhandlar om lånet är det i praktiken valet mellan ett räntestödslån och ett vanligt bostadslån med ränteskydd som har mest betydelse för låntagaren.

Låntagaren har möjlighet att förena ett vanligt bostadslån med ränteskydd, vars kostnader låntagaren själv svarar för. De övriga elementen i systemet för bostadssparande påverkas inte av att lånet lyfts som ett vanligt bostadslån, alltså är låntagaren berättigad till tilläggsränta och kan få avgiftsfri statsborgen för sitt bostadslån.

Reciprocitetslån kan enligt förslaget inte beviljas som räntestödslån, om låntagaren för samma ändamål får räntestöd av statens medel med stöd av någon annan lag än den föreslagna lagen. Denna begränsning gäller sådana köpare av första bostad som har möjlighet att få räntestödslån för köp av bostaden med stöd av någon annan lag än den föreslagna lagen. För närvarande kan sådana räntestödslån beviljas för anskaffning av bostad med stöd av 10 § 1 mom. 2 punkten i

skollagen (253/1995). Dessutom kan unga jordbrukare beviljas stöd som räntestöd eller statsborgen i enlighet med lagen om strukturstöd till jordbruket (1476/2007). Enligt 17 § i statsrådets förordning om strukturstöd till jordbruket (265/2023) kan till godtagbara kostnader vid beviljande av stöd som räntestöd räknas gårdens bostadshus. I praktiken måste bostadsspararen bestämma hur hen på det mest ändamålsenliga sättet finansierar köpet av sin bostad, om hen kan få ett räntestödslån med stöd av mer än en lag.

I 2 mom. föreslås det en grundläggande bestämmelse om maximibeloppet av ett räntestödslån. Maximibeloppet av ett räntestödslån ska vara tillräckligt i förhållande till prisnivån på bostäder. För att systemet för bostadssparande faktiskt ska underlätta köp av första bostad, är det viktigt att maximibeloppen hålls på en tillräckligt hög nivå. Liksom i nuläget kan lån beviljas upp till maximibeloppet av ett räntestödslån, och den del som överskrider maximibeloppet kan beviljas som ett tilläggs lån. Maximibeloppet tillämpas endast när räntestödslånet beviljas. Om låntagaren byter bostad och vill använda räntestödslånet till att finansiera den nya bostaden, behöver lånet inte amorteras, även om den nya bostaden finns inom ett annat område än den föregående bostaden.

I 3 mom. föreslås det en grundläggande bestämmelse om nivån på räntestödet. Staten ska betala räntestöd för den del som klart överskrider den normala räntenivån. Utgångspunkten är att låntagaren själv svarar för räntekostnaderna för sitt bostadslån. Den räntenivå som kreditinstituten för närvarande använder i sina stresstest är sex procent, men det är inte motiverat med en så hög självriskränta. Belastningen från låneskötseln ökar avsevärt redan på lägre räntenivåer. Med tanke på förutsägbarheten och likabehandlingen är det motiverat att självriskräntan ska vara relativt stabil. Detta gör det också enklare för den som ansöker om lån för köp av första bostad att bedöma vilken form av ränteskydd passar bäst för hens situation, statens räntestöd eller en avgiftsbelagd ränteskyddsprodukt.

I 4 mom. i den föreslagna paragrafen ingår ett bemyndigande att utfärda förordning enligt vilket bestämmelser om maximibeloppet av ett räntestödslån och beloppet av räntestöd utfärdas genom förordning av statsrådet. Räntestödslån kan beviljas till högst ett maximibelopp som föreskrivs i den förordningen. Bestämmelser om ett maximibelopp begränsar storleken på de största lånen för första bostad och statens räntestödkostnader. Med hjälp av maximibeloppet kan den nytta som låntagarna har av räntestödslån styras så att nyttan riktas till dem som har störst behov av stödet. Om en köpare av första bostad på basis av betalningsförmåga och andra omständigheter kan beviljas ett lån som överskrider maximibeloppet, kommer lånet i åtminstone en del av fallen att lyftas som ett vanligt lån, i fråga om vilket låntagaren själv svarar för de eventuella ränteskyddskostnaderna. Ett utkast till förordning finns som bilaga till regeringens proposition.

14 §. Ränta på räntestödslån och övriga kostnader. Enligt 1 mom. i den föreslagna paragrafen ska den ränta som kreditgivaren tar ut för räntestödslån vara lägre än den ränta som kreditgivaren annars skulle ta ut för ett motsvarande lån som beviljas för anskaffning av en första ägarbostad. Enligt 2 mom. får de övriga kostnader som kreditgivaren tar ut för lånet inte vara högre än de kostnader som kreditgivaren tar ut för andra motsvarande lån.

De föreslagna bestämmelserna bidrar till att systemet för bostadssparande är förutsägbart och rättvist för den som köper sin första bostad. Syftet är att förhindra det att kreditinstituten överför kostnaderna för systemet för bostadssparande, till exempel för tilläggsräntan, till bostadsspararna eller att de med högre kostnader styr dem som köper sin första bostad bort från systemet för bostadssparande. Därutöver kan den som ansöker om bostadslån vid

konkurrensutsättningen av låneanbud åberopa de bestämmelser som begränsar avgifter och kostnader och jämföra olika kreditinstituts bostadslåneanbud också i fråga om dem. Låntagaren kan till exempel be kreditinstitutet om anbud på både reciprocitetslån och vanligt bostadslån. I ett anbud på reciprocitetslån ska räntan vara lägre än för vanliga lån och kostnaderna högst ligga på samma nivå som för ett vanligt lån. Om kreditinstitutet vill ge bostadsspararen ett konkurrenskraftigt anbud, ska åtminstone anbudet på reciprocitetslån vara förmånligt för bostadsspararen. Om anbuden inte skiljer sig i fråga om den ränta som tas ut, får bostadsspararen kräva att kreditinstitutet ger ett nytt anbud på reciprocitetslån. Om kreditinstitutet inte ger ett anbud som är attraktivt för låntagaren, riskerar det att förlora en bostadslånekund till ett konkurrerande kreditinstitut. Bostadsspararen kan också låta bli att konkurrensutsätta sitt bostadslån, om hen anser att låneanbudet från exempelvis hens eget kreditinstitut i sin helhet är tillräckligt bra.

15 §. Räntestödsperiod. Det föreslås att räntestöd betalas för högst tio låneår från det att lånet eller dess första rat har lyfts. Liksom i 6 § i den gällande BSP-räntestödslagen ska räntestödsperioden vara begränsad till de tio första åren. Behovet av räntestöd och dess betydelse för låntagaren är som störst i början av lånetiden, när lånekapitalet och de räntor som betalas på lånet är som störst. Räntestödsperioden ska räknas från det att lånet eller dess första rat har lyfts också i det fall att lånet under tiden med räntestöd har överförts till ett annat kreditinstitut.

16 §. Användning av bostaden. Enligt förslaget ska en bostad som finansierats med räntestödslån användas som låntagarens stadigvarande bostad under räntestödsperioden. Syftet med systemet för bostadssparande är att stödja anskaffningen av en första ägarbostad för egen användning. Därmed ska bostaden i huvudsak användas av låntagaren själv, det vill säga vara antecknad som bostad i befolkningsdatasystemet. Att hyra ut en bostad som finansierats med räntestödslån eller låta den stå tom betraktas till exempel inte som egen användning.

I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om möjligheten att tillfälligt använda bostaden för något annat ändamål än eget boende. Under räntestödsperioden får bostaden hyras ut, stå tom eller i övrigt användas för något annat ändamål än låntagarens eget stadigvarande boende i sammanlagt högst två år. Det krävs inga särskilda skäl, så låntagaren behöver inte bedöma huruvida användning för något annat ändamål är tillåtet i hens situation av något särskilt skäl. Låntagaren ska inte under två års tid vara skyldig att till Statskontoret eller kreditgivaren anmäla annan användning av bostaden eller att av dem be om tillstånd för det. I praktiken motsvarar den föreslagna bestämmelsen det nuvarande rättsläget, eftersom Statskontoret inte tar emot anmälningar om annan användning, inte bedömer orsakerna till annan användning och inte beviljar tillstånd till exempel för att hyra ut bostad tillfälligt.

17 §. Anmälan om användning av bostaden. I 1 mom. i den föreslagna paragrafen finns det bestämmelser om hur låntagaren ska gå till väga om bostaden använts för något annat ändamål än eget boende i mer än den maximitid på två år som anges i 16 § 2 mom. eller om låntagaren vet att bostaden kommer att övergå till annan användning permanent eller åtminstone tills vidare. Låntagaren ska anmäla till Statskontoret att bostaden hyrs ut, står tom eller i övrigt används för något annat ändamål än låntagarens eget boende samt den tidpunkt från och med vilken användningen av bostaden ändras. Anmälan kan göras när som helst under räntestödsperioden, också under den tid som avses i 16 § 2 mom., om låntagaren är säker på att bostaden inte kommer att återgå till hens egen användning. Anmälan ska göras senast när bostaden har använts för något annat ändamål än låntagarens eget boende i sammanlagt två år.

Om låntagaren inte gör någon anmälan och till exempel fortsätter hyra ut bostaden till någon annan under räntestödsperioden, kommer Statskontoret genom sin tillsyn att upptäcka detta. Syftet med anmälan är att införa ett enkelt förfarande genom vilket låntagaren på förhand kan se till att räntestöd inte utan grund betalas för lånet och att hen inte blir föremål för Statskontorets tillsyn i efterhand. Om bostaden börjar användas i investeringssyfte, behöver lånet eventuellt omförhandlas med kreditgivaren, vilket i praktiken innebär att låntagaren också måste kontakta kreditgivaren för att genomföra ändringarna.

Låntagaren kan alltså genom egen anmälan redan på förhand ställa in utbetalningen av räntestöd. Efter anmälan upphör utbetalningen av räntestöd permanent och användningen av bostaden övervakas inte längre. Det permanenta upphörandet av räntestöd innebär att låntagaren inte kan överföra räntestödslånet till en annan bostad eller senare få ett nytt räntestödslån. Det att räntestödet upphör påverkar inte en eventuell statsborgen. Om man låter bli att göra en anmälan, innebär det inte att man kan ha bostaden i annan än egen användning i mer än två år. På basis av tillsynen kan räntestödet i vilket fall som helst dras in och återkrävas efter det att bostaden har använts för något annat ändamål än eget boende i mer än två år.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen ska utbetalningen av räntestöd upphöra från och med den månad då bostaden inte är i låntagarens eget bruk. Senast i detta skede får kreditgivaren av Statskontoret besked om att räntestödet har upphört.

18 §. Överföring av räntestödslån till ett annat kreditinstitut. Enligt 1 mom. i den föreslagna paragrafen kan ett räntestödslån under räntestödsperioden eller senare överföras till ett annat kreditinstitut. Bestämmelsen motsvarar 10 a § i BSP-räntestödslagen. Enligt 2 mom. ska räntestödsperioden för ett överfört lån inte ändras i och med överföringen, utan räntestödsperioden beräknas också efter överföringen från den tidpunkt då lånet eller dess första rat ursprungligen lyftes. Denna bestämmelse är ny, men förändrar inte rättsläget.

Föreslagna 3 mom. innehåller närmare bestämmelser om de uppgifter som ska lämnas till den nya kreditgivaren. Kreditinstitutet ska sörja för att lånet överförs i oförändrad form från det första till det andra kreditinstitutet. För att räntestödsperioden och de övriga detaljerna i lånet ska förbli de samma, måste det kreditinstitut som tar emot räntestödslånet få de riktiga uppgifterna om det ursprungliga räntestödslånet.

De uppgifter som enligt förslaget ska lämnas till den nya kreditgivaren är låntagarens namn och personbeteckning samt uppgift om den dag då bostadssparandet inlett, uppgift om ägarandel i bostaden, uppgift om lånetid, uppgift om lånets beviljade, lyfta och utestående belopp, uppgift om den dag då lånet lyfts, förfallodagen för den första amorteringen och amorteringarnas belopp, uppgifter om bostadens pris, bostadsytan, året då bostaden färdigställdes och den kommun där bostaden finns samt uppgifter om beviljade amorteringsfria perioder. Förteckningen är uttömmande, alltså ska inga andra uppgifter lämnas till den nya kreditgivaren. De uppgifter som ska lämnas till den nya kreditgivaren innehåller personuppgifter, men inte sådana särskilda personuppgifter som avses i artikel 9 i allmänna dataskyddsförordningen. I uppgifterna kan det ingå kreditupplysningar, som i sin tur kan innehålla sekretessbelagda uppgifter, till exempel om en persons privatliv och ekonomiska ställning, vilka kan jämföras med känsliga uppgifter. Uppgifter om låntagarens betalningsstörningar ingår emellertid inte, och uppgifterna används inte på det sätt som avses i 3 § 1 punkten i kreditupplysningslagen (527/2007) vid beviljandet av eller tillsynen över räntestödslånet. Syftet med att uppgifterna ska lämnas är endast att säkerställa att lånet överförs i oförändrad form till det nya kreditinstitutet.

Uppgifterna omfattas av bankhemligheten på det sätt som avses i 15 kap. 14 § i kreditinstitutslagen, så uppgifterna ska lämnas trots sekretessbestämmelserna.

När lånet ska överföras ingår den nya kreditgivaren ett låneavtal med låntagaren och låntagaren bemyndigar kreditgivaren att överföra lånet till det nya kreditinstitutet. Den rättsliga grunden för behandlingen av personuppgifter utgörs av artikel 6.1 b i allmänna dataskyddsförordningen, enligt vilken behandlingen ska vara nödvändig för att fullgöra ett avtal i vilket den registrerade är part eller för att vidta åtgärder på begäran av den registrerade innan ett sådant avtal ingås. När behandlingen av personuppgifter grundar sig på artikel 6.1 b i allmänna dataskyddsförordningen följer grunden för behandlingen direkt av den förordningen, och därmed behövs det inte nationella bestämmelser om grunden.

19 §. Uppdelning av ett räntestödslån. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om möjligheten att dela upp ett räntestödslån i två separata lån. Låntagarna kan dela upp det återstående lånet i två lika stora delar eller komma överens om en annan fördelning. Låntagarens ägarandel av den nya bostad som finansierats med räntestödslån ska dock fortfarande vara minst hälften. I samband med uppdelningen kan endera eller båda lånen också omvandlas till vanliga bostadslån.

20 §. Användning av räntestödslån för en ny ägarbostad. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om möjligheten att överföra ett räntestödslån som beviljats för en första bostad till följande bostad. I detta sammanhang kan den första bostaden säljas eller exempelvis överföras till hyresbruk.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen, om den första bostaden säljs, ska den nya ägarbostad som finansieras med räntestödslån köpas inom två år, med avvikelse från nuvarande praxis enligt vilken en bostad ska köpas inom rimlig tid. Två år kan ur låntagarens synvinkel anses vara en tillräckligt lång tid för att leta efter en ny bostad. Att hitta följande bostad inom en rimlig tid på två år ligger också i låntagarens intresse, eftersom låntagaren under tiden däremellan måste betala åtminstone räntekostnaderna för lånet och eventuellt också amortera lånet. Om en bostad som motsvarar behoven inte hittas inom två år, ska lånet betalas tillbaka, och låntagaren förlorar möjligheten till räntestödslån.

21 §. Åtagande att svara för ett räntestödslån ensam. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om situationer där två låntagare har ett gemensamt räntestödslån och en av låntagarna vill flytta ut från det gemensamma hemmet. Den låntagare som bor kvar i bostaden kan lösa in den andras andel av bostaden och åta sig att svara för lånet ensam, dock endast om hen uppfyller kreditgivarens villkor för kreditgivning. Den föreslagna bestämmelsen ska ersätta bestämmelsen i 10 § 1 mom. i den gällande BSP-räntestödslagen, enligt vilken räntestödet kan fortsätta när bostaden övergår till en ny ägare med stöd av giftorätt eller arvsrätt.

Om en av låntagarna åtar sig att svara för räntestödslånet ensam, ska bestämmelserna om maximibeloppet av räntestödslån inte tillämpas på lånet. Den låntagare som avstår från räntestödslånet förlorar däremot permanent möjligheten att lyfta räntestödslån. Det ska också vara möjligt att köpa den andra låntagarens andel av bostaden med ett vanligt bostadslån, för vilket räntestöd inte betalas. I så fall är det fråga om uppdelning av räntestödslånet, om vilket det föreskrivs i 19 § i den föreslagna lagen.

22 §. Ansökan om och utbetalning av räntegottgörelse. I 1 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det att kreditgivaren tar ut skillnaden mellan räntan på räntestödslånet och räntestödet

av mottagaren av räntestödslånet. Av låntagaren tas alltså endast beloppet av självriskränta ut. Kreditgivaren får inte ta ut hela räntan av låntagaren och ersätta skillnaden först i efterhand, eftersom detta skulle öka låntagarens belastning från låneskötseln onödigt mycket och samtidigt minska räntestödets verkningsfullhet.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen fattar Statskontoret på ansökan beslut om utbetalning av räntegottgörelse till kreditgivaren. Med avvikelse från den gällande lagen ska Statskontoret i ärendet fatta ett beslut om utbetalning av räntegottgörelse, av vilket omprövning ska kunna begäras.

I 3 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det att kreditgivaren ska lämna in en ansökan om räntegottgörelse med bilagor till Statskontoret via ett tekniskt gränssnitt, med hjälp av vilket räntestödsuppgifternas riktighet och en effektiv behandling av dem bättre än för närvarande kan säkerställas. Vidare får Statskontoret meddela närmare föreskrifter om de uppgifter som ska ges i ansökan och om den form som uppgifterna ska ha samt om räntegottgörelseperioden. Hittills har räntegottgörelser betalats ut två gånger per år. I och med att informationssystemen har utvecklats är det i framtiden möjligt att betala ut räntegottgörelser till exempel månatligen. Genom föreskriften kan närmare anvisningar ges till exempel om hur och i vilken form uppgifterna ska lämnas (beskrivning av uppgiftsposten). Om uppgifterna lämnas endast i varierande form i enlighet med bestämmelsen om uppgifternas innehåll, är det i praktiken omöjligt att effektivt behandla dem. Sannolikheten för fel ökar och skyddet för personuppgifter försvagas.

23 §. Upphörande av räntestöd. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om när räntestödet upphör då det inte är fråga om att räntestödsperioden tar slut. Utbetalningen av räntestöd ska upphöra under räntestödsperioden när räntestödslånet återbetalas samt när lånet förfaller till betalning. Bestämmelser om andra förändringar under lånetiden och om fortsatt räntestöd finns i 18–22 § i den föreslagna lagen.

24 §. Indragning och återkrav av räntestöd. I den föreslagna paragrafen föreskrivs det om situationer där Statskontoret kan besluta om indragning och återkrav av räntestöd. Statskontorets beslut om indragning och återkrav av räntestöd ska grunda sig på en bedömning av klandervärdheten i låntagarens verksamhet.

I 1 mom. 1 punkten i den föreslagna paragrafen föreskrivs det att utbetalningen av räntestöd kan inställas, om låntagaren vid ansökan om lån lämnat väsentligen felaktiga uppgifter eller hemlighållit omständigheter som väsentligt påverkat beviljandet av lånet. Utgångspunkten för indragning är att räntestöd inte ska betalas utan grund. Den föreslagna bestämmelsen blir tillämplig i situationer där räntestödslån inte från början skulle ha beviljats, om kreditgivaren och Statskontoret hade känt till all information och alla väsentliga omständigheter.

Enligt 1 mom. 2 punkten i den föreslagna paragrafen kan räntestödet dras in, om låntagaren använt sin bostad för något annat ändamål än sitt stadigvarande boende i mer än två år utan att anmäla detta till Statskontoret, varvid utbetalningen av räntestöd skulle ha fortsatt trots att det inte längre fanns någon grund för det.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen kan låntagaren i samband med indragningen förpliktas att återbetala det räntestöd som staten betalat till dubbelt belopp. Enligt Statskontorets prövning kan räntestödet också återkrävas endast till det belopp som betalats ut. Återkrav av beviljade förmåner eller stöd och den årliga räntan på det kan närmast betraktas som

återbetalning av en förmån som erhållits utan grund. Återkrav handlar i regel om att utbetalda stöd justeras i efterskott för att överensstämja med hur stödmottagaren uppfyllt villkoren för utbetalning av de beviljade stöden.

Enligt 42 § i den föreslagna lagen får ändring i beslut som gäller indragning och återkrav av räntestöd sökas genom begäran om omprövning och besvär. Enligt föreslagna 24 § 3 mom. får ett beslut om indragning av räntestöd verkställas utan att det har vunnit laga kraft. Om beslutet om indragning av räntestöd överklagas genom besvär, kan det ta flera år för beslutet att vinna laga kraft. Räntestöd skulle betalas ut under hela tiden för sökande av ändring, om verkställigheten krävde att beslutet har vunnit laga kraft. Det är ett mer betungande alternativ för såväl låntagaren som Statskontoret att räntestöd som betalats efter indragningen skulle tas ut av låntagaren i efterhand. Om låntagarens begäran om omprövning eller besvär godkänns och Statskontorets beslut om indragning upphävs, betalas räntestöden till låntagaren i efterhand. Ett beslut om återkrav får i enlighet med 122 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019) verkställas först efter att det har vunnit laga kraft.

4 kap. Statsborgen för första bostad

25 §. Statsborgen. Den föreslagna paragrafen innehåller bestämmelser om statlig enkel fyllnadsborgen, som kan beviljas för lån för en första bostad och för vilken ingen borgensavgift tas ut. Statsborgen uppkommer utan något separat ansökningsförfarande direkt med stöd av lagen så att låntagaren när låneavtalet ingås meddelar kreditgivaren att hen vill ha statsborgen för sitt lån. Statsborgen är frivilligt, så kreditinstitutet och låntagaren kan avtala om att något annat än statsborgen ska utgöra säkerhet för lånet när bostadens värde som säkerhet för lånet inte räcker till.

Om det finns två låntagare, måste båda vara bostadssparare för att statsborgen för ett reciprocitetslån ska kunna vara avgiftsfri och lånet gemensamt. Om endast en av låntagarna är bostadssparare, beviljas låntagarna separata lån och endast bostadsspararen kan få ett reciprocitetslån och avgiftsfri statsborgen.

Statsborgen får beviljas oberoende av om bostadslånet är ett räntestödslån. Ett reciprocitetslån som beviljats som räntestödslån ska kunna förenas med ränteskydd på samma villkor som ett borgenslån för en ägarbostad för vilket borgensavgift tas ut kan förenas med ränteskydd för närvarande. Låntagarens kostnader för ränteskyddet kan inte ingå i lånemarginalen och de läggs inte heller till lånekapitalet. Kostnaderna kan betalas på en gång eller i delar, men betalningen ska ske separat från den månatliga posten för reciprocitetslånet. Syftet med separata ränteskyddskostnader är att säkerställa att låntagaren förstår kostnaderna för ränteskyddet och kan jämföra dem med statens avgiftsfria räntestöd före lånet lyfts.

Det är inte meningen att statsborgen ska täcka några kostnader för ränteskydd, eftersom avgiftsbelagda ränteskydd utgör affärsmässigt lönsamma produkter för kreditinstitutet. Men det är inte heller meningen att hindra låntagaren från att skydda sig mot ränterisken genom att helt och hållet förhindra användning av avgiftsbelagt ränteskydd. Självriskräntan för ett reciprocitetslån som beviljats som räntestödslån kommer fortfarande att vara rätt hög jämfört med till exempel räntan för räntestödslån till samfund, så en del av låntagarna kan också vara intresserade av avgiftsbelagt ränteskydd.

I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det att amortering av lånet med statsborgen ska prioriteras, om bostadslånets eller bostadslånens totalbelopp är större än lånet med statsborgen.

Detta ska antecknas i låneavtalet. Det är vanligt att låntagaren på grund av maximibeloppet av statsborgen har både ett BSP-lån och ett tilläggsloan, som har en separat borgen. Syftet med bestämmelsen är att minska statens risk för borgensersättning, och den motsvarar 2 § 4 mom. i den gällande borgenslagen. I praktiken ska kreditinstitutet ansvara för att amorteringarna i första hand riktas till lånet med statsborgen.

26 §. Primär säkerhet för bostadslånet. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar 8 § i den gällande borgenslagen. Enligt förslaget ska den primära säkerheten för bostadslånet vara de aktier eller andelar som medför rätt att besitta den bostad som lånet gäller eller en inteckning i den fastighet lånet gäller eller någon annan lika betryggande realsäkerhet. Det ska finnas tillräckligt med betryggande säkerhet och det får inte kvarstå någon otillräcklig säkerhet vid den tidpunkt då lånet beviljas. I praktiken är den primära säkerheten i allmänhet den köpta bostaden. Det ska också vara möjligt att använda någon annan tillräckligt betryggande realsäkerhet till exempel i sådana situationer där den fastighet som köps inte är fri från servitut, utan belastas av inteckningar med bättre förmånsrätt än bostadslånet.

Säkerheten får enligt förslaget inte gälla för låntagarens eventuella andra ansvarsförbindelser med lika bra eller bättre förmånsrätt än för bostadslånet. Avtal om generell pantsättning är således inte möjligt. Säkerheten ska gälla för bostadslånet med bättre förmånsrätt än för låntagarens eventuella andra ansvarsförbindelser. Bestämmelsen begränsar statens risk för borgensersättning vid låntagarens insolvens. Avsikten är emellertid inte att förhindra att säkerheten används som säkerhet också för andra ansvarsförbindelser när säkerhetens värde är tillräckligt för detta.

27 §. Statens borgensansvar. När låntagaren är insolvent, ska staten enligt förslaget i begränsad utsträckning svara för betalning av bostadslånets kapital till kreditgivaren, till den del betalning inte fås ur den egendom som ställts som säkerhet. En gäldenärs insolvens konstateras i praktiken antingen genom ett medellöshetshinder som utskökningsmyndigheten konstaterat eller genom ett beslut om beviljande av skuldsanering för privatpersoner eller något annat insolvensförfarande. Om låntagaren klarar av att betala bostadslånets betalningsrater, ansvarar staten inte för lånekapitalet, även om till exempel löneinkomster utmäts hos låntagaren.

Skulden kan inte betalas i sin helhet med den egendom som ställts som säkerhet, om medlen från försäljningen av säkerheten inte räcker till för att täcka det återstående lånekapitalet. Säkerheten är också otillräcklig om den har förstörts eller är värdelös eller om medlen från försäljningen av säkerheten är mindre än försäljningskostnaderna.

Enligt 15 § 1 mom. i lagen om borgen och tredjemanspant upphör borgensmannens ansvar gentemot borgenären när huvudförpliktelsen är betald eller när den annars har upphört. Statsborgen gäller således till dess att lånet med statsborgen har återbetalats i sin helhet.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen ska staten också svara för räntor och dröjsmålsräntor enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) på den kapitalandel som täcks av statsborgen till dess att kreditgivaren får betalning för sina fordringar.

I 3 mom. föreslås en författningshänvisning till den allmänna lagen om borgen och tredjemanspant, vars bestämmelser om förfallande av borgen ska tillämpas på förfallande av en statlig enkel fyllnadsborgen. Förfallande av borgen är en förutsättning för att kreditinstitutet ska kunna ansöka om borgensersättning på grundval av den statsborgen som avses i den föreslagna lagen. Tillämpningen av den allmänna lagen på förfallande av statsborgen ändrar inte rättsläget,

eftersom den också för närvarande tillämpas på statsborgen till den del inte något annat föreskrivs i borgenslagen.

28 §. Statsborgens storlek. I paragrafen föreslås bestämmelser om begränsning av statsborgens storlek. Staten ska svara för det bostadslån som beviljats av kreditinstitutet till en del som motsvarar högst 90 procent av bostadens anskaffningspris. Enligt förslaget kan statsborgen utgöra högst 25 procent av det vid respektive tidpunkt utestående kapitalet av ett bostadslån. Staten ska svara för kapitalet av bostadslån som gäller en och samma bostad upp till högst 60 000 euro. Den föreslagna paragrafen motsvarar bestämmelserna i den gällande borgenslagen. En bostads värde som säkerhet anses i nuläget vanligtvis vara 70 eller 75 procent av dess verkliga värde. Eftersom lånets storlek kan vara högst 90 procent av bostadens anskaffningspris, täcker statsborgen vid tidpunkten för beviljandet 15–20 procent av lånebeloppet när det gäller största delen av lån för första bostad.

Liksom i nuläget innebär maximibeloppet på 60 000 euro för statsborgen att statsborgen inte utgör en tillräcklig tilläggssäkerhet för de största lånen. Om två låntagare ska köpa en gemensam bostad och de till exempel lyfter ett räntestödslån till maximibeloppet på 345 000 euro, räcker inte maximibeloppet av statsborgen till för att täcka behovet av tilläggssäkerheter. Priset för en bostad som finansieras med ett räntestödslån kan vara högst 383 333 euro, varvid bostadens värde som säkerhet (70 procent) är 268 333 euro och behovet av tilläggssäkerhet 76 667 euro vid tidpunkten för beviljande av lånet. Maximibeloppet på 60 000 euro för statsborgen har en styrande effekt som leder till att de största lånen inte omfattas av statsborgen. Ur låntagarens och kreditgivarens synvinkel skulle en annan garantiprodukt i sådana situationer vara ett tydligare och flexiblere sätt att täcka de tilläggssäkerheter som behövs. Om det är viktigt för låntagaren att få avgiftsfri statsborgen för lånet, styr maximibeloppet låntagaren att ta ett mindre lån.

29 §. Användning av lån med statsborgen för en ny ägarbostad. Ett lån med statsborgen som beviljats för en första bostad kan enligt förslaget, liksom ett räntestödslån, användas för att finansiera anskaffningen av följande ägarbostad. Den första bostaden kan säljas eller exempelvis överföras till hyresbruk.

Låntagaren kan för egen användning endast ha en bostad åt gången som har finansierats med lån med statsborgen. Statsborgen ska inte upphöra även om den bostad som beviljats borgenslån senare hyrs ut, men det är inte möjligt att få borgenslån för en ny ägarbostad, om inte det tidigare borgenslånet överförs på den nya bostaden. Lånet för en bostad som förblir i hyresbruk och säkerheterna för lånet ska i så fall i praktiken förhandlas på nytt med kreditgivaren.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen, om den första bostaden säljs, ska den nya ägarbostad som finansieras med lån med statsborgen köpas inom två år, med avvikelse från den gällande bestämmelsen enligt vilken en bostad ska köpas inom rimlig tid. Två år kan ur låntagarens synvinkel anses vara en tillräckligt lång tid för att leta efter en ny bostad. Att hitta följande bostad inom en rimlig tid på två år ligger också i låntagarens intresse, eftersom låntagaren under tiden däremellan måste betala åtminstone räntekostnaderna för lånet och eventuellt också amortera lånet. Om en bostad som motsvarar behoven inte hittas inom två år, ska lånet betalas tillbaka, och låntagaren förlorar möjligheten till avgiftsfri statsborgen.

Om låntagaren i samband med anskaffning av en ny bostad lyfter mer bostadslån med statsborgen, är inte den nya statsborgen avgiftsfri. Om låntagaren vill ha ett enda bostadslån, måste hen lyfta ett helt nytt lån och, i fråga om ett lån med statsborgen, betala borgensavgift för

hela beloppet av statsborgen. Enligt 3 mom. i den föreslagna paragrafen finns det bestämmelser om avgiftsbelagd statsborgen för sådana bostadslån som lyfts utöver eller i stället för det ursprungliga lånet med statsborgen i lagen om statsborgen för bostadslån.

30 §. Uppdelning av ett lån med statsborgen. Ett lån med statsborgen kan enligt förslaget delas upp i två separata lån, som låntagarna kan använda för att finansiera anskaffning av egen bostad. Lånet kan delas upp jämnt eller på det sätt som låntagarna önskar. Efter uppdelningen ska låntagarens ägarandel av den bostad som finansierats med lån med statsborgen dock fortfarande vara minst hälften.

Om låntagaren i samband med anskaffning av en ny bostad lyfter mer bostadslån med statsborgen, är inte den nya statsborgen avgiftsfri. Om låntagaren vill ha ett enda bostadslån, måste hen lyfta ett helt nytt lån och, i fråga om ett lån med statsborgen, betala borgensavgift för hela beloppet av statsborgen. Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen finns det bestämmelser om statsborgen för sådana bostadslån som lyfts utöver eller i stället för det ursprungliga lånet med statsborgen i lagen om statsborgen för bostadslån.

31 §. Kreditgivarens skyldigheter. För att statens borgensansvar ska gälla förutsätts det i förslaget att kreditgivaren sköter det lån som borgen gäller i enlighet med den föreslagna lagen, god kreditgivningssed och god banksed. Bestämmelsen motsvarar 10 § i den gällande borgenslagen med några preciseringar. Det föreslås att god kreditgivningssed fogas till bestämmelsen. I efterlevnaden av lagen ingår också iakttagande av bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av lagen, och därför nämns de inte särskilt.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen ska kreditgivaren alltså vara skyldig att bevaka statens intressen under tiden för statsborgen, när egendom som utgör säkerhet för bostadslånet omsätts i pengar. Syftet med bestämmelsen är att hantera statens risk vid realiseringen av säkerheten. Det ligger i såväl statens som kreditgivarens intresse att man får ett så högt pris som möjligt vid försäljningen av den bostad som utgör säkerhet.

32 §. Fördelningen av medel. Medlen från underhandsförsäljning av bostaden ska enligt förslaget fördelas först på kostnaderna för försäljningen, sedan på dröjsmålsräntan och räntan och till sist på lånets kapital. Med kostnader för försäljningen avses endast kostnader för realisering av säkerheter, inte kreditgivarens egna kostnader, såsom kostnader för hävning av ränteskydd, som inte omfattas av statens borgensansvar. Om säkerheter säljs i utskökningsförfarandet, tillämpas utskökningsbalkens (705/2007) bestämmelser om avräkning av medel som influtit vid försäljning.

I 2 mom. i den föreslagna paragrafen föreskrivs det om situationer där låntagaren har både lån med statsborgen och andra bostadslån. 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. Bestämmelsen motsvarar 10 § 3 mom. i den gällande borgenslagen.

33 §. Ansökan om och utbetalning av borgensersättning. I 1 och 2 mom. i paragrafen föreslås det bestämmelser om förfarandet vid ansökan om och utbetalning av borgensersättning. I stället för vad som föreskrivs i gällande lag ska utbetalning och ansökan bindas till att borgen förfaller till betalning, inte till slutlig förlust. Statskontoret ska av statens medel betala borgensersättning på ansökan av kreditgivaren. Ansökan ska göras inom tre månader från det att borgen förfallit till betalning. Om borgensersättning söks senare än tre månader efter det att borgen förfallit till

betalning, betalas ingen dröjsmålsränta efter det att tidsfristen på tre månader löpt ut förrän ansökan om borgensersättning har blivit anhängig. Avsikten är att uppmuntra kreditinstituten att utan dröjsmål ansöka om borgensersättningar och förebygga situationer där dröjsmålsränta hinner beräknas för en lång tid på grund av att det inte har ansökts om borgensersättning.

Om kreditgivaren efter det att borgensersättning har betalats kan driva in sådana amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalat, ska kreditgivaren enligt 3 mom. i den föreslagna paragrafen redovisa en andel som motsvarar borgensersättningen till staten. Redovisningsskyldigheten gäller den betalda borgensersättningen i sin helhet, det vill säga också räntor och dröjsmålsräntor.

Enligt 4 mom. i den föreslagna paragrafen kan Statskontoret 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. Den föreslagna bestämmelsen innehåller preciseringar till motsvarande bestämmelse i 11 § 3 mom. i den gällande borgenslagen. En förutsättning är att det är fråga om en väsentlig försummelse av kreditgivaren eller något annat klandervärt förfarande. Det är i allmänhet inte ändamålsenligt att låta bli att betala ut borgensersättning för en mindre avvikelse, såsom en smärre överskridning av den maximala lånetiden. Till bestämmelsen ska utöver hänvisningen till god banksed fogas en hänvisning till god kreditgivningssed. Kränkning av statens intresse ska inte längre utgöra någon grund för att inte betala ut borgensersättning, eftersom det i praktiken kan vara svårt att bedöma och påvisa det. Däremot ska kreditgivarens förfarande öka statens risk för borgensersättning. Till exempel generell pantsättning som beviljats låntagaren som säkerhet för alla skulder är en sådan väsentlig försummelse som avses i bestämmelsen. Ersättningen kan således lämnas obetald eller sänkas också när statens intresse ännu inte har kränkts eller det inte kan påvisas, men kreditgivarens verksamhet väsentligt har varit lagstridig och ökat statens risk för borgensersättning.

34 §. Regressrätt. Statskontoret har enligt förslaget 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 § 1 mom. i räntelagen, räknat från dagen för betalning av ersättningen. En anteckning om statens regressrätt ska göras i låneavtalet.

Enligt 2 mom. i den föreslagna paragrafen kan Statskontoret på ansökan av låntagaren besluta att ersättning enligt 1 mom. inte tas ut av låntagaren, om låntagaren inte rimligtvis kan anses klara av betalningarna på grund av hälsotillstånd, arbetsoförmåga, arbetslöshet eller någon annan därmed jämförbar orsak. Någon annan jämförbar orsak kan till exempel vara den försörjningsplikt som nämns i den gällande lagen. Syftet med bestämmelsen är att staten inte ska återkräva ersättning när det är oskäligt i låntagarens situation. Dessutom kan återkrav vara resultatlöst eller oändamålsenligt i förhållande till det belopp som ska återkrävas, med beaktande av mängden administrativt arbete och andra kostnader i samband med återkrav.

35 §. Maximibelopp av statsborgen. Statsborgen enligt den föreslagna lagen och lagen om statsborgen för bostadslån får enligt förslaget inte överskrida ett maximibelopp som fastställs i statsbudgeten. Med det maximibelopp för borgensansvaret som tagits in i statsbudgeten ska man således fortfarande kunna reglera beloppet av borgensansvaret. Enligt förslaget ska miljöministeriet besluta om fördelningen av maximibeloppet av statsborgen mellan

kreditgivarna på framställning av Statskontoret. Bestämmelsen motsvarar 18 § i den gällande borgenslagen med tekniska ändringar.

5 kap. Särskilda bestämmelser

36 §. *Lånetid och amorteringsfria perioder.* Enligt förslaget är lånetiden för räntestödslån eller lån med statsborgen som beviljas som reciprocitetslån vid tidpunkten för beviljandet av lånet högst 25 år från det att lånet eller dess första rat har lyfts. Senare är det enligt förslaget möjligt att ändra lånetiden på grund av amorteringsfria perioder eller till exempel på grund av det sätt på vilket lånet amorteras.

Låntagaren kan som amortering välja en jämn post, även om den lånetid som behövs är längst när lånet beviljas, det vill säga 25 år. I fråga om lån i jämna poster innehåller månadsposten både amorteringen av lånekapitalet och räntekostnaderna och förblir densamma under hela lånetiden. Om räntorna stiger förlängs lånetiden. Den föreslagna ändringen påverkar inte lånetiden för lån som redan beviljats och lyfts.

Enligt det föreslagna 2 mom. får kreditgivaren under lånetiden på låntagarens begäran bevilja sammanlagt högst fyra år av amorteringsfria perioder. Ett kreditinstitut har prövningsrätt i fråga om huruvida kunden ska beviljas amorteringsfrihet och skyldighet att handla ansvarsfullt i situationer med betalningsdröjsmål. Detta blir särskilt tydligt i början av lånetiden, när lånekapitalet och de räntor som betalas på lånet är som störst. Om låntagaren i början av lånet utnyttjar alla amorteringsfria perioder, finns det inte någon ny flexibilitet senare. Den oavbrutna amorteringsfriheten begränsas därför till två år.

I praktiken kan lånetiden med amorteringsfria perioder inräknade förlängas upp till 29 år. Dessutom kan lånetiden förlängas ytterligare på grund av effekten av amorteringssättet (lån med jämna poster). Enligt 15 § i lagen om borgen och tredjemanspant upphör borgensmannens ansvar gentemot borgenären när huvudförpliktelsen är betald eller när den annars har upphört. Statsborgen föreslås således gälla under hela den tid som det återstår lånekapital.

Om lånet överförs till ett annat kreditinstitut, räknas den maximala lånetiden fortfarande från det att det ursprungliga lånet eller dess första rat lyftes. Eventuella beviljade amorteringsfria perioder och andra ändringar som tidigare påverkat lånetiden ska beaktas på samma sätt som om lånet inte hade överförts.

37 §. *Statskontorets uppgifter.* Statskontoret ska svara för rådgivning och styrning i fråga om sådant bostadssparande och räntestöd och sådan statsborgen för bostadslån som avses i den föreslagna lagen samt för framställning och publicering av statistik i anslutning till dessa funktioner. Syftet med bestämmelsen är att i lagen ta in de uppgifter som Statskontoret enligt vedertagen praxis sköter. Bestämmelser om Statskontorets uppgifter finns dessutom i lagen om Statskontoret.

Statistikföringen av bostadssparande, räntestöd och statsborgen för bostadslån görs på basis av uppgifter som erhållits från kreditinstitutet och information som Statskontoret får i samband med sina uppgifter i anslutning till förvaltningen av och tillsynen över statsborgen och räntestöden. Statskontoret behandlar låntagarnas personuppgifter i samband med framställningen av statistik. Behandlingen av personuppgifter grundar sig på artikel 6.1 e i allmänna dataskyddsförordningen, det vill säga behandlingen är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges

myndighetsutövning. I samband med statistikföringen behandlas inte sådana uppgifter som avses i artikel 9 i allmänna dataskyddsförordningen som hör till särskilda kategorier av personuppgifter.

Behandlingen av personuppgifter kan inte grunda sig direkt på artikel 6.1 e i allmänna dataskyddsförordningen. I enlighet med artikel 6.3 ska grunden för behandling av personuppgifter fastställas i enlighet med unionsrätten eller en medlemsstats nationella rätt. Det ska således föreskrivas särskilt i en nationell lag om behandling av personuppgifter som hänför sig till Statskontorets uppgifter. Användningen av det nationella handlingsutrymmet grundar sig på artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen, enligt vilken bestämmelserna i förordningen kan anpassas genom att det utfärdas särskilda bestämmelser om till exempel typen av uppgifter som ska behandlas och ändamålsbegränsningen i behandlingen. Artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen förutsätter att en medlemsstats lagstiftning ska uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas. Framställningen och publiceringen av statistik över bostadssparande, räntestödslån och statsborgenslån tjänar bedömningen av hur väl lagstiftningen fungerar och hela systemets betydelse för samhället samt stöder beredningen och beslutsfattandet. Uppgifterna publiceras inte på ett sådant sätt att uppgifterna om enskilda låntagare eller lån kan identifieras. Lagförslaget uppfyller således de krav på allmänt intresse och på proportionalitet som ingår i artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen.

Vid bedömningen av behovet av nationell lagstiftning om behandling av personuppgifter bör dessutom ett riskbaserat tillvägagångssätt tillämpas. Nödvändigheten av och proportionaliteten i användningen av det handlingsutrymme som ingår i lagförslagen i propositionen samt dess konsekvenser för skyddet för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande fri- och rättigheterna bedöms i avsnitt 4.2.3 Konsekvenser för de grundläggande och mänskliga rättigheterna samt i avsnitt 12.1 Rätten att få uppgifter, dataskydd och konfidentialitet.

38 §. Tillsynsmyndigheter. Tillsynen över efterlevnaden av den föreslagna lagen ska i regel utövas av Statskontoret. Tillsynen över efterlevnaden av 2 kap. om bostadssparande och 14 § om ränta på räntestödslån och övriga kostnader utövas enligt förslaget dock av Finansinspektionen.

Statskontoret utövar den övergripande tillsynen över räntestödslånen och statsborgen för bostadslån och beviljandet av lånen. I samband med den månatliga överföringen av information om räntestödslånen kontrollerar Statskontoret till exempel att de lån kreditinstituten beviljat överensstämmer med bestämmelserna i fråga om lånebeloppen, lånetiden och andra egenskaper och villkor som gäller lånen. I samband med räntegottgörelser kontrollerar Statskontoret att räntestödet är förenligt med lagstiftningen. I samband med behandlingen av borgensersättningar övervakas att borgenslånet har beviljats och skötts så som bestämmelserna förutsätter.

När det gäller låntagare kontrollerar Statskontoret att den bostad som finansierats med räntestödslån är i låntagarens eget bruk. Statskontoret kan utöver att kontrollera bostadens användningsändamål också kontrollera låntagare i andra situationer, till exempel om det kommer till Statskontorets kännedom att det inte är fråga om anskaffning av en första bostad.

Finansinspektionen har hittills utövat tillsyn över BSP-lagen, och motsvarande tillsyn enligt 2 kap. i lagen föreslås ingå i Finansinspektionens uppgifter också i fortsättningen. Dessutom är det mer naturligt att Finansinspektionen utöver tillsyn över räntor och övriga kostnader som tas ut för lånen än att Statskontoret gör det, eftersom Statskontoret inte har något jämförelsematerial

i fråga om andra bostadslån än BSP-lån och lån med statsborgen. Finansinspektionens tillsynsuppgifter omfattar dock inte avgörande eller utredning av tvister mellan enskilda kreditgivare och deras kunder. Tillsynen föreslås bli effektiviserad genom att låntagarna i fortsättningen ska ha möjlighet att meddela om missförhållanden i bankernas förfaranden till Finansinspektionen.

Finansinspektionens rätt att få information regleras i 18 § 1 mom. i lagen om Finansinspektionen (878/2008). Enligt bestämmelsen ska tillsynsobjekt och andra finansmarknadsaktörer utan hinder av sekretessbestämmelserna och utan obefogat dröjsmål till Finansinspektionen lämna de för utförandet av dess lagstadgade uppdrag relevanta uppgifter och redogörelser som den ber om. Det uppstår inte någon ny ständig rapporteringsskyldighet för kreditgivarna med stöd av bestämmelsen om tillsyn över räntebeloppen och lånekostnaderna, men bestämmelsen ger Finansinspektionen rätt att vid behov få kreditgivarens uppgifter för tillsynen över de låneräntor och avgifter som tas ut med stöd av 14 §.

Enligt 2 mom. ska Statskontoret få förbjuda ett kreditinstitut som bryter mot den föreslagna lagen att fortsätta med ett sådant förfarande eller uppmana kreditinstitutet att ändra förfarandet. Statskontoret ska kunna förena förbudet eller uppmaningen med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

39 §. Låntagarens skyldighet att lämna uppgifter. Låntagaren är i fråga om sitt reciprocitetslån och den bostad som finansierats med lånet skyldig att bidra till utredning av ett ärende som gäller det egna lånet. Låntagaren ska enligt bestämmelsen på begäran lämna Statskontoret de uppgifter och upplysningar som är nödvändiga för tillsynen och för administreringen av räntestöd och statsborgen. Ett tillsynsärende kan i enlighet med 33 § i förvaltningslagen (434/2003) avgöras också när låntagaren är passiv och till exempel inte inom en angiven tidsfrist lämnar in begärda utredningar om användningen av lånet.

Utgångspunkten är att uppgifter ska begäras av låntagaren endast när ett tillsynsärende eller en ansökan om borgensersättning har inlets eller Statskontoret överväger att återkräva den betalda borgensersättningen av låntagaren. I dessa ärenden är de uppgifter som fås av låntagaren ofta hälsouppgifter eller uppgifter som hör till privatlivet och som är sekretessbelagda med stöd av någon bestämmelse i offentlighetslagen. Uppgifterna kan även gälla uppgifter som låntagaren lämnat i samband med beviljandet av lånet eller om själva lånet eller användningen av en bostad som finansierats med räntestödslån. Av betydelse för tillsynen kan till exempel vara uppgift om huruvida låntagaren har köpt sin första bostad med hjälp av lånet eller huruvida bostaden har använts av låntagaren själv eller för något annat ändamål.

De uppgifter som begärs av låntagaren kan innehålla personuppgifter. På samma sätt som i fråga om 37 § grundar sig behandlingen av personuppgifter sig på artikel 6.1 e i allmänna dataskyddsförordningen, det vill säga behandlingen är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning. Statskontoret ska utöva tillsyn enligt den föreslagna 38 §, fatta beslut om återkrav enligt den föreslagna 24 §, fatta beslut om återkrav av den borgensersättning som betalats till låntagaren enligt den föreslagna 34 § och sköta förvaltning av räntestöd och statsborgen enligt 2 § 1 mom. i lagen om Statskontoret.

Användningen av det nationella handlingsutrymmet grundar sig på artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen, enligt vilken bestämmelserna i förordningen kan anpassas genom att det utfärdas särskilda bestämmelser om till exempel typen av uppgifter som ska behandlas och

ändamålsbegränsningen i behandlingen. Artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen förutsätter att en medlemsstats lagstiftning ska uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas. Syftet med systemet för bostadssparande är att stödja dem som köper bostad för första gången. Att det utövas tillsyn över beviljade lån och bostädernas användning är en väsentlig del av uppfyllelsen av syftet med systemet och dess mål för att det ska kunna säkerställas att det statliga stödet fördelas rätt. En del av de uppgifter som är nödvändiga för tillsynen är det möjligt att få endast av låntagarna själva. Statskontorets möjlighet att avstå från sin regressrätt utifrån de utredningar låntagaren gett behövs såväl för myndigheternas verksamhet som med tanke på de enskilda låntagarnas ställning. Lagförslaget uppfyller således de krav på allmänt intresse och på proportionalitet som ingår i artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen.

I de uppgifter som är nödvändiga med tanke på tillsynen eller på förvaltningen av räntestöden och statsborgen kan ingå i artikel 9 i allmänna dataskyddsförordningen avsedda särskilda kategorier av personuppgifter, såsom uppgifter om hälsotillstånd, som det i princip är förbjudet att behandla.

Allmänna dataskyddsförordningen tillåter avvikelser från behandlingsförbudet genom nationell lag, förutsatt att de villkor som anges i förordningen uppfylls. Behandlingen av de särskilda kategorier av personuppgifter som fås för tillsynen eller för förvaltningen av räntestöden och statsborgen grundar sig på 6 § 1 mom. 2 punkten i dataskyddslagen (1050/2018), enligt vilken artikel 9.1 i allmänna dataskyddsförordningen inte tillämpas på sådan behandling av uppgifter som regleras i lag. Behandlingen av personuppgifter, inklusive särskilda kategorier av personuppgifter, i samband med tillsynen grundar sig således på tillsynsmyndigheternas lagstadgade uppgift.

Enligt 6 § 2 mom. i dataskyddslagen ska en personuppgiftsansvarig och ett personuppgiftsbiträde som behandlar personuppgifter i en situation som avses i 1 mom. vidta lämpliga och särskilda åtgärder för att skydda den registrerades rättigheter. Statskontoret har i egenskap av myndighet skyldighet att vid behandling av personuppgifter följa dessa bestämmelser. De personuppgifter som fås av låntagaren ska bevaras en så kort tid som möjligt. I regel ska uppgifterna förstöras när de inte längre behöver bevaras med tanke på tillsynen eller administreringen av räntestöd och statsborgen.

40 §. Kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter. Paragrafen föreslås innehålla bestämmelser om uppgifter som kreditinstitutet ska lämna Statskontoret efter att lån beviljats och under lånetiden. Kreditgivaren ska lämna uppgifterna trots banksekretess eller annan skyldighet att iaktta sekretess. Uppgifter som ska lämnas till Statskontoret om låntagaren är namn och personbeteckning med hjälp av vilka låntagaren identifieras. Uppgifter om den bostad som köps med hjälp av lånet och om säkerheten för den, uppgifter om lånet, dess villkor och eventuella ändringar som senare görs i fråga om lånet är nödvändiga för att bedöma om räntestödet och borgenslånet har beviljats i enlighet med den föreslagna lagen. Uppgift om att lånet förfallit till betalning behövs till exempel då det gäller borgensersättning där det krävs dröjsmålsränta och då räntestödet upphör innan lånet förfallit till betalning, då det inte längre är ränta som löper utan dröjsmålsränta.

De uppgifter som fås av kreditgivaren innehåller personuppgifter. De uppgifter som ingår i kreditgivarens informationsskyldighet har specificerats och omfattar inte några andra än låntagarens personuppgifter. Såsom i fråga om 37 och 39 § grundar sig behandlingen av personuppgifter på artikel 6.1 i allmänna dataskyddsförordningen, det vill säga behandlingen

är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning. Uppgifterna behövs för att kunna identifiera låntagaren, kontrollera förutsättningarna för räntestöd och statsborgen och för att göra upp statistik och sköta tillsynsuppgifter. Statskontorets tillsynsuppdrag har beskrivits i specialmotiveringen till den föreslagna 38 §, som gäller tillsynsmyndigheter.

Enligt allmänna dataskyddsförordningen får personuppgifter förvaras endast så länge som det är nödvändigt och behövligt. Om det inte föreskrivs om en förvaringstid i lag, ska den personuppgiftsansvarige fastställa vad som är en behövlig förvaringstid med tanke på uppgifternas användningsändamål och hur länge det är nödvändigt att bevara uppgifterna. Enligt 21 § i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019, nedan informationshanteringslagen) ska förvaringstiderna bestämmas med beaktande av i vilken utsträckning informationsmaterialet behövs i myndighetens verksamhet för det ursprungliga användningsändamålet och med beaktande av genomförandet och verifieringen av fysiska personers förmåner, rättigheter, förpliktelser och rättssäkerhet. Utifrån detta ska Statskontoret sörja för åtgärder som garanterar att kravet på att endast nödvändiga och behövliga uppgifter ska bevaras uppfylls, till exempel genom anonymisering av uppgifter.

Personuppgifter om låntagaren vilka fås från kreditgivaren lämnas till Statskontoret under hela lånetiden, vilket i fortsättningen kan vara så gott som 30 år. Med tanke på skyldigheterna enligt bokföringslagen (1336/1997) och med stöd av 2 kap. 10 § i den lagen har Statskontoret ansett att en behövlig förvaringstid är tio år från det att gäldenärens sista lån som administreras av Statskontoret har betalats i sin helhet. Uppgifterna behöver bevaras i analyserings- och rapporteringssyfte också efter lånetiden, vilket kan vara längre än tio år. Behandling av personuppgifter för statistikföring betraktas som förenligt med det ursprungliga användningsändamålet och det allmänna intresset. Radering av personuppgifter från uppgifterna direkt efter lånetiden eller efter tio år gör det omöjligt att på längre sikt analysera till exempel användningen av lån enligt kön eller i olika åldersgrupper. Till exempel vid lagberedningen och beslutsfattandet kan det som stödmaterial behövas statistik som innefattar lån som betalats tillbaka för 20 år sedan eller senare. Den exakta förvaringstiden för personuppgifter ska bedömas med stöd av allmänna dataskyddsförordningen och 21 § i informationshanteringslagen.

Användningen av det nationella handlingsutrymmet grundar sig på artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen, enligt vilken bestämmelserna i förordningen kan anpassas genom att det utfärdas särskilda bestämmelser om till exempel typen av uppgifter som ska behandlas och ändamålsbegränsningen i behandlingen. Artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen förutsätter att en medlemsstats lagstiftning ska uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas. De av kreditinstituten beviljade reciprocitetslånen och statsborgen är centrala beståndsdelar i systemet för bostadssparande. Till Statskontorets uppgifter hör att utöva tillsyn över kreditinstituten i samband med att lånen beviljas och under lånetiden och att administrera räntestöden och statsborgen. På så sätt är det möjligt att säkerställa att statens understöd till dem som köper bostad för första gången fördelas rätt. Uppgifterna grundar sig till övervägande del på de uppgifter som kreditinstituten lämnar. Lagförslaget uppfyller således de krav på allmänt intresse och på proportionalitet som ingår i artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen.

Enligt 2 mom. ska kreditgivaren lämna uppgifterna till Statskontoret via ett tekniskt gränssnitt. Syftet med användningen av ett tekniskt gränssnitt är att uppgifterna ska överföras utan dröjsmål

och felfritt. Kreditinstitutets skyldighet att lämna uppgifter via ett tekniskt gränssnitt ska motsvara den gällande bestämmelsen om användning av elektroniska dataöverföringsmetoder.

Statskontoret ska fortfarande få utfärda närmare föreskrifter om de uppgifter som ska lämnas och om sättet för lämnande av uppgifter. Statskontorets normgivningsbemyndigande behövs på grund av det stora antalet uppgifter. Dessutom lämnas uppgifter av flera kreditinstitut med sinsemellan olika informationssystem. Genom föreskriften kan närmare anvisningar ges till exempel om hur och i vilken form uppgifterna ska lämnas (beskrivning av uppgiftsposten). Om uppgifterna lämnas endast i varierande form i enlighet med bestämmelsen om uppgifternas innehåll, är det i praktiken omöjligt att effektivt behandla dem. Dessutom ökar sannolikheten för fel och skyddet för personuppgifter försvagas.

41 §. Sekretess. De uppgifter om en låntagares räntestödslån eller lån med statsborgen som Statskontoret fått av kreditgivaren med stöd av 40 § ska vara sekretessbelagda. Enligt 24 § 1 mom. 23 punkten i offentlighetslagen ska handlingar som innehåller uppgifter om en persons årsinkomster eller totala förmögenhet eller inkomster och förmögenhet som ligger till grund för stöd eller förmåner eller som annars beskriver personens ekonomiska ställning vara sekretessbelagda. Det är emellertid inte klart om uppgifterna om en enskild låntagare är sådana sekretessbelagda uppgifter som avses i bestämmelsen i offentlighetslagen. För att regleringen ska vara tydlig och för att skyddet för privatlivet och personuppgifterna ska kunna säkerställas är det motiverat att föreskriva att de uppgifter som Statskontoret får av kreditinstitutet är sekretessbelagda. Den sekretess som gäller låntagare och lån påverkar inte Statskontorets uppdrag att göra upp statistik över räntestödslån och lån med statsborgen och publicera den.

Uppgifterna om ett enskilt lån och återbetalning av lånet ska basera sig på uppgifter från kreditgivarna om beviljade räntestödslån och lån med statsborgen. I vissa fall kan Statskontoret begära uppgifter också av låntagaren med stöd av 39 § i den föreslagna lagen. Offentligheten hos de uppgifter som låntagaren lämnat kan bedömas med stöd av offentlighetslagen.

Behovet av sekretessbestämmelser och deras förhållande till offentlighetsprincipen, offentlighetslagen och banksekretessen har bedömts i avsnitt 12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning, och konsekvenserna för integritetsskyddet och skyddet för personuppgifter i avsnittet Konsekvenser för de grundläggande och mänskliga rättigheterna.

42 §. Ändringssökande. Enligt förslaget ska omprövning få begäras av samtliga av Statskontorets beslut som avses i den föreslagna lagen. Fördelen med begäran om omprövning jämfört med besvär är behandlingstiden sett ur låntagarens och kreditinstitutets synvinkel. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen. Ändring i ett omprövningsbeslut får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

6 kap. Ikraftträdande

43 §. Ikraftträdande. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om lagens ikraftträdande. Samtidigt 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). Om det efter ikraftträdandet någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till de upphävda lagarna, ska hänvisningen anses gälla lagen om systemet för bostadssparande.

44 §. Övergångsbestämmelser. Enligt det föreslagna 1 mom. tillämpas lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 (702/2001) till och med den 31 december 2027. Det är meningen att de nuvarande bostadsspararna som är berättigade till bostadssparpremie, om de så önskar, ska kunna skaffa sin första bostad med BSP-lån under övergångsperioden. För att premien ska betalas ut krävs det att bostadsköpet genomförs senast den 31 december 2027. Från och med ingången av 2028 betalas inte några bostadssparpremier längre ut, även om bostadssparandet skulle ha inletts före 1993.

I det föreslagna 2 mom. föreskrivs det om hur spartiden för bostadssparande räknas ut om sparandet har inletts före den föreslagna lagens ikraftträdande, det vill säga när det är fråga om så kallade gamla bostadsspardeponenter. Om ett reciprocitetslån beviljas utifrån ett avtal om bostadsparlån som ingåtts före den föreslagna lagens ikraftträdande, motsvarar en insättning som gjorts kvartalsvis tre sådana månatliga insättningar som avses i 3 § i den föreslagna lagen.

Bestämmelsen tillämpas på insättningar som gjorts före den föreslagna lagens ikraftträdande och i sådana fall där den gamla bostadsspardeponenten har fortsatt göra insättningar kvartalsvis. Som kvartalsvis insatta räknas alla sådana insättningar som uppgår till minst det som varit minimibeloppet innan lagen trädde i kraft. Om en gammal bostadsspardeponent fortsätter att sätta in minst 150 euro varje kvartal efter det att lagen har trätt i kraft, anses insättningarna ha gjorts kvartalsvis. Om en enskild insättning understiger 150 euro, är det fråga om en månatlig insättning.

Det föreslagna 3 mom. innehåller en övergångsbestämmelse för de situationer där det i ett bostadssparavtal som ingåtts före ikraftträdandet av lagen har avtalats på ett avvikande sätt om vilket kreditinstitut som betalar tilläggsränta på insättningarna än vad som anges i det föreslagna 5 § 2 mom. Om det i bostadssparavtalet exempelvis har avtalats att den bank som har ingått det avtal till vilken kontoinsättningar gjorts är den bank som betalar tilläggsräntan, ska bostadssparavtalet följas.

I de föreslagna 4 och 5 mom. föreskrivs det om de situationer där den nya lagstiftningen inte kommer att omfatta redan befintliga bostadssparkonton och lån. Enligt förslaget ska den tidsfrist på två år som föreskrivs i 8 § 3 mom. inte tillämpas på tillfällig finansiering som lyfts före ikraftträdandet av lagen. Inte heller den tidsfrist på två år som föreskrivs för överföring av räntestödslån i 20 § 2 mom. och för överföring av lån med statsborgen i 29 § 2 mom. ska enligt förslaget tillämpas på dem som har sålt sin bostad före ikraftträdandet.

7.2 Lagen om statsborgen för bostadslån

1 §. Tillämpningsområde. I paragrafen föreslås bestämmelser om den föreslagna lagens tillämpningsområde. Lagen ska tillämpas på statsborgen för bostadslån som beviljas privatpersoner när det inte är fråga om statsborgen för ett reciprocitetslån enligt lagen om systemet för bostadssparande. Den bostad som ska finansieras med lån med statsborgen ska vara belägen i Finland.

2 §. Definitioner. Enligt 1 punkten i den föreslagna paragrafen avses med 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. Definitionen motsvarar den definition av en bostadslägenhet som förvärvas som avses i 15 kap. 11 § 1 mom. 1 punkten om maximal belåningsgrad i kreditinstitutslagen. Om aktierna eller andelarna inte medför rätt att besitta en viss bostadslägenhet till exempel i ett

fastighetsaktiebolag eller fastighetsandelslag, är det inte fråga om en bostad. Preciseringsen av definitionen har ingen inverkan på tillämpningspraxis för den gällande bestämmelsen. Bostaden ska vid tidpunkten för anskaffningen lämpa sig för boende året om. Därmed betraktas inte semester- eller fritidsbostäder eller affärslokaler som bostäder. I enlighet med Statskontorets vedertagna anvisning kan en parkeringsplats som används i samband med bostaden per låntagare köpas samtidigt med bostaden.

I 2 punkten i den föreslagna paragrafen definieras kreditgivare, med vilken avses det kreditinstitut som beviljar lån för anskaffning av bostad. Avsikten är att i fråga om beviljande av bostadslån eller förändringar under lånetiden använda termen kreditgivare enligt 7 a kap. i konsumentskyddslagen, vilket innehåller bestämmelser om konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom.

I 3 och 4 punkten preciseras de lånetyper som förekommer i den föreslagna lagen. Med ägarbostadslån avses ett bostadslån genom vilket en bostad som låntagaren skaffar eller låter bygga för egen användning finansieras. Ägarbostadslån beviljas exempelvis inte för anskaffning av en placeringsbostad. Med lån med statsborgen avses ett bostadslån för vilket statsborgen har beviljats.

3 §. Statsborgen. I paragrafen föreslås bestämmelser om en statlig enkel fyllnadsborgen som kan beviljas för ägarbostadslån. Statsborgen uppkommer utan något separat ansökningsförfarande direkt med stöd av lagen så att låntagaren när låneavtalet ingås meddelar kreditgivaren att hen vill ha statsborgen för sitt lån.

Det ska vara möjligt att foga ränteskydd till ett lån med statsborgen under samma förutsättningar som för närvarande. Avsikten är inte att statsborgen ska täcka några kostnader för ränteskydd. Låntagarens kostnader för ränteskyddet kan inte ingå i lånemarginalen och de läggs inte heller till lånekapitalet. Kostnaderna kan betalas på en gång eller i delar, men betalningen ska ske separat från den månatliga posten för lånet med statsborgen. Vid det avgiftsbelagda ränteskyddet är det fråga om en produkt som är affärsmässigt lönsam för kreditinstitutet och som låntagaren kan köpa om hen så önskar, men avsikten är inte att den ska öka statens kostnader för borgensersättning.

I 2 mom. föreslås att amorteringar av lån med statsborgen ska ha företräde. Låntagaren kan utöver lån med statsborgen ha andra lån, exempelvis bostadslån som beviljats vid någon annan tidpunkt. Om villkoren för ett lån med statsborgen är förmånligare, skulle låntagaren eventuellt i första hand sträva efter att amortera andra lån, varvid kapitalet för lån med statsborgen inte amorteras. Om bostadslånets eller bostadslånens totalbelopp är större än lånet med statsborgen, föreslås att amorteringarna i första hand används för att täcka borgenslånet. Detta ska antecknas i låneavtalet. Syftet med bestämmelsen är att minska statens risk för borgensersättning, vilket motsvarar 2 § 4 mom. i den gällande borgenslagen. I praktiken ska kreditinstitutet ansvara för att amorteringarna i första hand riktas till lånet med statsborgen.

4 §. Primär säkerhet för bostadslånet. Bestämmelsen motsvarar 8 § i den gällande borgenslagen. Enligt förslaget ska den primära säkerheten för bostadslånet vara de aktier eller andelar som medför rätt att besitta den bostad som lånet gäller eller en inteckning i den fastighet lånet gäller eller någon annan lika betryggande realsäkerhet. Det ska finnas tillräckligt med betryggande säkerhet och det får inte kvarstå någon otillräcklig säkerhet vid den tidpunkt då lånet beviljas. I praktiken är den primära säkerheten i allmänhet den köpta bostaden. Det ska också vara möjligt att använda någon annan tillräckligt betryggande realsäkerhet till exempel i

sådana situationer där den fastighet som köps inte är fri från servitut, utan belastas av inteckningar med bättre förmånsrätt än bostadslånet.

Säkerheten får enligt förslaget inte gälla för låntagarens eventuella andra ansvarsförbindelser med lika bra eller bättre förmånsrätt än för bostadslånet. Avtal om generell pantsättning är således inte möjligt. Säkerheten föreslås dessutom gälla för bostadslånet med bättre förmånsrätt än för låntagarens eventuella andra ansvarsförbindelser. Bestämmelsen begränsar statens risk för borgensersättning vid låntagarens insolvens. Avsikten är emellertid inte att förhindra att säkerheten används som säkerhet också för andra ansvarsförbindelser när säkerhetens värde är tillräckligt för detta.

5 §. Statens borgensansvar. När låntagaren är insolvent, ska staten i begränsad utsträckning svara för betalning av bostadslånets kapital till kreditgivaren, således till den del betalning inte fås ur egendom som överlämnats som säkerhet. En gäldenärs insolvens konstateras i praktiken antingen genom ett medellöshetshinder som utsökningsmyndigheten konstaterat eller genom ett beslut om beviljande av skuldsanering för privatpersoner eller något annat insolvensförfarande. Utsökning innebär ännu inte att låntagaren är insolvent. Om låntagaren klarar av att betala bostadslånets betalningsrater, ansvarar staten inte för lånekapitalet, även om till exempel löneinkomster utmäts hos låntagaren.

Skulden kan inte betalas i sin helhet med den egendom som ställts som säkerhet, om medlen från försäljningen av säkerheten inte räcker till för att täcka det återstående lånekapitalet. Säkerheten är också otillräcklig om den har förstörts, är värdelös eller om de medel som erhålls vid försäljning av säkerheten är mindre än försäljningskostnaderna.

Enligt 15 § 1 mom. i lagen om borgen och tredjemanspant upphör borgensmannens ansvar gentemot borgenären när huvudförpliktelsen är betald eller när den annars har upphört. Statsborgen gäller således till dess att lånet med statsborgen har återbetalats i sin helhet.

Enligt det föreslagna 2 mom. ska staten också svara för räntor och dröjsmålsräntor enligt 4 § 1 mom. i räntelagen (633/1982) på den kapitalandel som täcks av statsborgen till dess att kreditgivaren får betalning för sina fordringar.

I 3 mom. föreslås en författningshänvisning till den allmänna lagen om borgen och tredjemanspant, vars bestämmelser om förfallande av borgen ska tillämpas på förfallande av en statlig enkel fyllnadsborgen. Förfallande av borgen är en förutsättning för att kreditinstitutet ska kunna ansöka om borgensersättning på grund av den statsborgen som avses i den föreslagna lagen. Tillämpningen av den allmänna lagen ändrar inte rättsläget, eftersom den också för närvarande tillämpas på statsborgen till den del inte något annat föreskrivs i borgenslagen.

6 §. Statsborgens storlek. I paragrafen föreslås bestämmelser om begränsning av statsborgens storlek. Paragrafen ska motsvara bestämmelserna i den gällande borgenslagen.

Enligt 1 mom. ska staten svara för det bostadslån som kreditgivaren beviljat till en del som motsvarar högst 85 procent av bostadens anskaffningspris. Enligt förslaget kan statsborgen utgöra högst 20 procent av det vid respektive tidpunkt återstående kapitalet av ett bostadslån.

Enligt 2 mom. ska staten svara för kapitalet av bostadslån som gäller en och samma bostad upp till högst 60 000 euro. Maximibeloppet på 60 000 euro för statsborgen innebär att statsborgen inte utgör en tillräcklig tilläggssäkerhet för de största lånen. Maximibeloppet på 60 000 euro för

statsborgen har en styrande effekt som leder till att de största lånen inte omfattas av statsborgen. Ur låntagarens och kreditgivarens synvinkel skulle en annan garantiprodukt i sådana situationer vara ett tydligare och flexiblere sätt att täcka de tilläggssäkerheter som behövs. Om det är viktigt för låntagaren att få avgiftsfri statsborgen för lånet, kommer maximibeloppet att styra låntagaren att ta ett mindre lån.

7 §. Borgensavgift. För statsborgen ska det av låntagaren tas ut en borgensavgift i samband med att lånet eller dess första rat lyfts. Borgensavgiften ska tas ut av kreditgivaren och betalas till Statskontoret.

Paragrafens 1 mom. motsvarar i fråga om ägarbostadslån 14 § i den gällande borgenslagen. Enligt den grundläggande bestämmelsen om borgensavgiftens belopp ska borgensavgiften vara skäligen i förhållande till lånebeloppet. Om borgensavgiften fastställs till ett för högt belopp, lönar det sig inte för låntagaren att utnyttja statsborgen. Genom förordning av statsrådet ska det utfärdas närmare bestämmelser om borgensavgiftens belopp. Ett utkast till förordning finns som bilaga till regeringens proposition.

I 2 mom. ska det föreskrivas om Statskontorets uppgift att följa upp och bedöma borgensavgifternas belopp i förhållande till statens årliga kostnader för borgensersättning. En rapport om bedömningen ska lämnas till miljöministeriet, som vid behov inleder beredning för att se över borgensavgiften eller ändra lagstiftningen.

8 §. Användning av lån med statsborgen för en ny ägarbostad. Det föreslås att ett lån med statsborgen som beviljats för en ägarbostad ska kunna användas för att finansiera anskaffningen av följande ägarbostad. En ägarbostad som finansierats med borgenslån kan säljas eller exempelvis överföras till hyresbruk. Låntagaren kan emellertid för egen användning endast ha en bostad åt gången som har finansierats med lån med statsborgen. Statsborgen ska inte upphöra även om den bostad som beviljats borgenslån senare hyrs ut, men det är inte möjligt att få borgenslån för en ny ägarbostad, om inte det tidigare borgenslånet överförs på den nya bostaden. Lånet för en bostad som förblir i hyresbruk och säkerheterna för lånet ska då i praktiken förhandlas på nytt med kreditgivaren.

Statsborgen ska också kunna beviljas för ett sådant befintligt lån som vid byte av bostad används för att finansiera följande ägarbostad. Låntagaren kan, om hen så önskar, få statsborgen för hela det bostadslånebelopp som hen behöver för att finansiera en ny bostad, även om den tidigare bostaden inte har finansierats med lån med statsborgen.

Enligt 2 mom. föreslås att om en bostad som finansierats med lån med statsborgen säljs, ska en ny ägarbostad med lån med statsborgen köpas inom två år, med avvikelse från den gällande bestämmelsen enligt vilken en bostad ska köpas inom rimlig tid. Två år kan ur låntagarens synvinkel anses vara en tillräckligt lång tid för att leta efter en ny bostad. Att finna följande bostad inom en rimlig tid på två år ligger också i låntagarens intresse, eftersom låntagaren under mellantiden måste betala åtminstone räntekostnaderna för lånet och eventuellt också amortera lånet. Om en bostad som motsvarar behoven inte hittas inom två år, ska lånet med statsborgen betalas tillbaka. Låntagaren ska senare ha möjlighet att få en ny avgiftsbelagd statsborgen för sitt lån.

Enligt 3 mom. ska lånet med statsborgen få utgöra högst 85 procent av anskaffningspriset för en ny bostad som skaffats för egen användning. Om lånet med statsborgen eller en del av lånet har beviljats som reciprocitetslån enligt lagen om systemet för bostadssparande, får lånet med

statsborgen emellertid kunna utgöra högst 90 procent av anskaffningspriset för en ny bostad som skaffats för egen användning. Bestämmelsen motsvarar 9 § 2 mom. i den gällande borgenslagen.

9 §. Uppdelning av ett lån med statsborgen. Ett lån med statsborgen ska kunna delas upp i två separata lån, som låntagarna kan använda för att finansiera anskaffningen av egen bostad. Ett lån kan delas upp på hälften eller enligt låntagarnas önskan. Efter uppdelningen ska låntagarens ägarandel av den nya bostad som finansierats med lån med statsborgen fortfarande vara minst hälften.

10 §. Kreditgivarens skyldigheter. För att statens borgensansvar ska gälla ska det förutsättas att kreditgivaren sköter det lån som borgen gäller i enlighet med den föreslagna lagen, god kreditgivningssed och god banksed. Bestämmelsen motsvarar 10 § i den gällande borgenslagen med några preciseringar. Det föreslås att god kreditgivningssed ska fogas till bestämmelsen. I iakttagandet av lagen ingår också iakttagande av bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av lagen, och därför nämns de inte särskilt.

Enligt 2 mom. ska kreditgivaren alltså vara skyldig att bevaka statens intressen under tiden för statsborgen, när egendom som utgör säkerhet för bostadslånet omsätts i pengar. Syftet med bestämmelsen är att hantera statens risk vid realiseringen av säkerheten. Det ligger i såväl statens som kreditgivarens intresse att man får ett så högt pris som möjligt vid försäljningen av den bostad som utgör säkerhet.

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. Med kostnader för försäljningen avses endast kostnader för realisering av säkerheter, inte kreditgivarens egna kostnader, såsom kostnader för hävning av ränteskydd, som inte omfattas av statens borgensansvar. Om säkerheter säljs i utökningsförfarandet, tillämpas utökningsbalkens (705/2007) bestämmelser om avräkning av medel som influtit vid försäljning.

I 2 mom. föreskrivs det om situationer där låntagaren har både lån med statsborgen och andra bostadslån. 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. Det föreslås att detta antecknas i låneavtalet. Bestämmelsen motsvarar 10 § 3 mom. i den gällande borgenslagen.

12 §. Ansökan om och utbetalning av borgensersättning. I paragrafen föreslås bestämmelser om precisering av förfarandet vid ansökan om och utbetalning av borgensersättning. I stället för vad som föreskrivs i gällande lag ska utbetalning och ansökan bindas till att borgen förfaller till betalning, inte till slutlig förlust.

Enligt 1 mom. ska Statskontoret av statens medel betala borgensersättning på ansökan av kreditgivaren. Enligt 2 mom. ska ansökan göras inom tre månader från det att borgen förfallit till betalning. Om borgensersättning söks senare än tre månader efter det att borgen förfallit till betalning, betalas ingen dröjsmålsränta efter det att tidsfristen på tre månader löpt ut förrän ansökan om borgensersättning har blivit anhängig. Avsikten är att uppmuntra kreditinstituten att utan dröjsmål ansöka om borgensersättningar och förebygga situationer där man hinner beräkna dröjsmålsränta för en lång tid på grund av att det inte har ansökts om borgensersättning.

I 3 mom. föreslås att om kreditgivaren efter det att borgensersättning har betalats skulle kunna driva in sådana amorteringar och räntor som låntagaren inte har betalat, ska kreditgivaren redovisa en andel som motsvarar borgensersättningen till staten. Redovisningsskyldigheten gäller den betalda borgensersättningen i sin helhet, det vill säga också räntor och dröjsmålsräntor.

Enligt 4 mom. ska Statskontoret kunna 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. Den föreslagna bestämmelsen innehåller preciseringar till motsvarande bestämmelse i 11 § 3 mom. i den gällande borgenslagen. En förutsättning är att det är fråga om en väsentlig försummelse av kreditgivaren eller något annat klandervärt förfarande. Det är inte nödvändigtvis ändamålsenligt att låta bli att betala borgensersättning för en mindre avvikelser, såsom en smärre överskridning av den maximala lånetiden. Till bestämmelsen ska utöver en hänvisning till god banksed också fogas en hänvisning till god kreditgivningssed. Kränkning av statens intressen utgör inte längre någon grund för att inte betala borgensersättning, eftersom det i praktiken kan vara svårt att bedöma och påvisa det. Däremot bör kreditgivarens förfarande öka statens risk för borgensersättning. Till exempel generell pantsättning som beviljats låntagaren som säkerhet för alla skulder är en sådan väsentlig försummelse som avses i bestämmelsen. Ersättningen kan således lämnas obetald eller sänkas också när statens intresse ännu inte har kränkts eller det inte kan påvisas, men kreditgivarens verksamhet väsentligt har varit lagstridig och ökat statens risk för borgensersättning.

13 §. Regressrätt. Statskontoret föreslås ha 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 § 1 mom. i räntelagen, räknat från dagen för betalning av ersättningen. En anteckning om statens regressrätt ska göras i låneavtalet.

Enligt 2 mom. ska Statskontoret på ansökan av låntagaren kunna besluta att ersättning enligt 1 mom. inte tas ut av låntagaren, om låntagaren inte rimligtvis kan anses klara av betalningarna på grund av hälsotillstånd, arbetsoförmåga, arbetslöshet eller någon annan därmed jämförbar orsak. Någon annan jämförbar orsak kan till exempel vara den försörjningsplikt som nämns i den gällande lagen. Syftet med bestämmelsen är att staten inte ska återkräva borgensersättning när det är oskäligt i låntagarens situation. Dessutom kan återkrav vara resultatlost och oändamålsenligt i förhållande till det belopp som ska återkrävas, med beaktande av mängden administrativt arbete och andra kostnader i samband med återkrav.

14 §. Lånetid och amorteringsfria perioder. Det föreslås att lånetiden för lån med statsborgen vid tidpunkten för beviljandet av lånet är högst 25 år från det att lånet eller dess första rat lyfts. Senare ska det vara möjligt att ändra lånetiden på grund av amorteringsfria perioder eller till exempel på grund av det sätt på vilket lånet amorteras.

Låntagaren ska som amortering kunna välja en jämn post, även om den lånetid som behövs är längst när lånet beviljas, det vill säga 25 år. I fråga om lån i jämna poster innehåller månadsposten såväl amorteringen av lånekapitalet som räntekostnaderna och förblir densamma under hela lånetiden. Om räntorna stiger förlängs lånetiden. Den föreslagna ändringen påverkar inte lånetiden för lån som redan beviljats och lyfts.

Det föreslås att kreditgivaren under lånetiden på låntagarens begäran får bevilja sammanlagt högst fyra år av amorteringsfria perioder. Ett kreditinstitut har prövningsrätt i fråga om huruvida kunden ska beviljas amorteringsfrihet och skyldighet att handla ansvarsfullt i situationer med betalningsdröjsmål. Det här blir särskilt tydligt i början av lånetiden, när lånekapitalet och de räntor som betalas på lånet är som störst. Om låntagaren i början av lånetiden utnyttjar alla amorteringsfria perioder, finns det inte någon marginal för flexibilitet senare. Den oavbrutna amorteringsfriheten begränsas därför till två år.

I praktiken kan lånetiden förlängas med amorteringsfria perioder upp till 29 år. Dessutom kan lånetiden förlängas ytterligare beroende på hur amorteringssättet inverkar (lån med jämna poster). Enligt 15 § i lagen om borgen och tredjemanspant upphör borgensmannens ansvar gentemot borgenären när huvudförpliktelsen är betald eller när den annars har upphört. Statsborgen föreslås således gälla under hela den tid som det återstår lånekapital.

Enligt 3 mom. föreslås att om lånet överförs till ett annat kreditinstitut, ska den maximala lånetiden fortfarande räknas från det att det ursprungliga lånet eller dess första rat lyftes. Eventuella beviljade amorteringsfria perioder och andra ändringar som tidigare påverkat lånetiden ska beaktas på samma sätt som om lånet inte hade överförts.

15 §. Maximibelopp av statsborgen. Statsborgen enligt den föreslagna lagen och lagen om systemet för bostadssparande ska inte få överskrida ett maximibelopp som fastställs i statsbudgeten. Med det maximibelopp för borgensansvaret som tagits in i statsbudgeten ska man således fortfarande kunna reglera beloppet av borgensansvaret. Miljöministeriet ska fatta beslut om fördelningen av maximibeloppet av statsborgen mellan kreditgivarna på framställning av Statskontoret. Bestämmelsen motsvarar 18 § i den gällande borgenslagen med tekniska ändringar.

16 §. Statskontorets uppgifter. Statskontoret ska svara för rådgivning och styrning i fråga om statsborgen för bostadslån som avses i den föreslagna lagen samt framställning och publicering av statistik i anslutning därtill. Syftet med bestämmelsen är att i lagen ta in de uppgifter som Statskontoret enligt vedertagen praxis sköter. Bestämmelser om Statskontorets uppgifter finns dessutom i lagen om Statskontoret.

Statistikföringen av statsborgen för bostadslån görs på basis av uppgifter som erhållits från kreditinstitut och uppgifter som Statskontoret får i samband med skötseln av sina uppgifter i anslutning till förvaltningen och övervakningen av statsborgen. Statskontoret behandlar låntagarnas personuppgifter i samband med framställningen av statistik. Behandlingen av personuppgifter grundar sig på artikel 6.1 e i allmänna dataskyddsförordningen, det vill säga behandlingen är nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning. I samband med statistikföringen behandlas inte sådana uppgifter som avses i artikel 9 i allmänna dataskyddsförordningen som hör till särskilda kategorier av personuppgifter.

Behandlingen av personuppgifter kan inte grunda sig direkt på artikel 6.1 e i allmänna dataskyddsförordningen. I enlighet med artikel 6.3 ska grunden för behandling av personuppgifter fastställas i enlighet med unionsrätten eller en medlemsstats nationella rätt. Det ska således föreskrivas särskilt i en nationell lag om behandling av personuppgifter som hänförs till Statskontorets uppgifter. Användningen av det nationella handlingsutrymmet grundar sig på artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen, enligt vilken bestämmelserna i förordningen

kan anpassas genom att det utfärdas särskilda bestämmelser om till exempel typen av uppgifter som ska behandlas och ändamålsbegränsningen i behandlingen.

Artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen förutsätter att en medlemsstats lagstiftning ska uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas. Framställningen och publiceringen av statistik över statsborgenslån tjänar bedömningen av hur väl lagstiftningen fungerar och hela systemets betydelse för samhället samt stöder beredningen och beslutsfattandet. Uppgifterna publiceras inte på ett sådant sätt att uppgifterna om enskilda låntagare eller lån kan identifieras. Lagförslaget uppfyller således de krav på allmänt intresse och på proportionalitet som ingår i artikel 6.3 i allmänna dataskyddsförordningen.

Vid bedömningen av behovet av nationell lagstiftning om behandling av personuppgifter bör dessutom ett riskbaserat tillvägagångssätt tillämpas. Nödvändigheten av och proportionaliteten i användningen av det handlingsutrymme som ingår i lagförslagen i propositionen samt dess konsekvenser för skyddet för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande fri- och rättigheterna bedöms i avsnittet Konsekvenser för de grundläggande och mänskliga rättigheterna samt i avsnitt 12.1 Rätten att få uppgifter, dataskydd och konfidentialitet.

17 §. Tillsyn. Tillsyn över efterlevnaden av den föreslagna lagen ska utövas av Statskontoret. Tillsynen över lån med statsborgen och beviljandet av dem fokuserar på situationer där borgen har förfallit till betalning och kreditgivaren ansöker om borgensersättning på grund av statsborgen. I samband med behandlingen av borgensersättningar övervakas att borgenslånet har beviljats och skötts så som bestämmelserna förutsätter.

Enligt 2 mom. ska Statskontoret få förbjuda ett kreditinstitut som bryter mot denna lag att fortsätta med ett sådant förfarande eller uppmana kreditinstitutet att ändra förfarandet. Statskontoret ska kunna förena förbudet eller uppmaningen med vite. Bestämmelser om vite finns i viteslagen (1113/1990).

18 §. Låntagarens skyldighet att lämna uppgifter. Låntagaren ska i fråga om det egna lånet med statsborgen vara skyldig att medverka till utredningen av ett tillsynsärende eller något annat ärende som gäller det egna lånet. Enligt förslaget ska låntagaren på begäran lämna Statskontoret de uppgifter och upplysningar som är nödvändiga för tillsynen. Det kan exempelvis vara fråga om uppgifter som låntagaren lämnat i samband med beviljandet av lånet eller användningen av lånet. Ett tillsynsärende kan i enlighet med 33 § i förvaltningslagen avgöras även om låntagaren är passiv och till exempel inte inom utsatt tid lämnar in begärda utredningar om användningen av lånet.

Utgångspunkten är att uppgifter ska begäras av låntagaren endast när ett tillsynsärende eller en ansökan om borgensersättning har inletts eller Statskontoret överväger att återkräva den betalda borgensersättningen av låntagaren. I dessa ärenden är de uppgifter som fås av låntagaren ofta hälsouppgifter eller uppgifter som hör till privatlivet och som är sekretessbelagda med stöd av någon bestämmelse i offentlighetslagen. Det kan även vara fråga om uppgifter som låntagaren lämnat i samband med beviljandet av lånet eller användningen av lånet.

De uppgifter som begärs av låntagaren kan innehålla personuppgifter och uppgifter som hör till särskilda kategorier av personuppgifter. Den rättsliga grunden för behandling av personuppgifter, användningen av det nationella handlingsutrymmet och uppgifternas förvaringstid motsvarar låntagarens skyldighet att lämna uppgifter enligt lagförslag 1 som gäller

systemet för bostadssparande, för vilken motiveringen ges ovan i avsnitt 7.1 Lagen om systemet för bostadssparande (39 §).

19 §. Kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter. Paragrafen föreslås innehålla bestämmelser om de uppgifter som kreditinstitutet ska lämna Statskontoret efter att lån med statsborgen beviljats och under lånetiden. Kreditgivaren ska lämna uppgifterna trots banksekretess eller sekretessbestämmelser. Uppgifterna behövs för identifiering av låntagaren, kontroll av förutsättningarna för statsborgen och skötsel av Statskontorets uppgifter, rådgivning och handledning, framställning och publicering av statistik samt tillsynsuppgifter.

Uppgifter som ska lämnas till Statskontoret är låntagarens namn och personbeteckning med hjälp av vilka låntagaren kan identifieras. Uppgifter om den bostad som köps med lånet och säkerheten för den, uppgifter om lånet, dess villkor och eventuella ändringar som senare görs i lånet är nödvändiga för att bedöma om statsborgen har beviljats i enlighet med den föreslagna lagen. Uppgiften om att lånet förfallit till betalning behövs exempelvis då det är fråga om borgensersättning där det krävs dröjsmålsränta.

De uppgifter som fås av kreditgivaren innehåller låntagarens personuppgifter. De uppgifter som ingår i kreditgivarens informationsskyldighet har specificerats och omfattar inte andra än låntagarens personuppgifter. Den rättsliga grunden för behandling av personuppgifter, användningen av det nationella handlingsutrymmet och uppgifternas förvaringstid motsvarar kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter enligt lagförslag 1 som gäller systemet för bostadssparande, för vilken motiveringen ges ovan i avsnitt 7.1 Lagen om systemet för bostadssparande (40 §).

Enligt 2 mom. ska kreditgivaren lämna uppgifterna till Statskontoret via ett tekniskt gränssnitt. Syftet med användningen av ett tekniskt gränssnitt är att uppgifterna ska överföras utan dröjsmål och felfritt. Kreditinstitutets skyldighet att lämna uppgifterna via ett tekniskt gränssnitt ska motsvara den gällande bestämmelsen om användning av elektroniska dataöverföringsmetoder.

Statskontoret ska alltså få utfärda närmare föreskrifter om de uppgifter som ska lämnas och om sättet för lämnande av uppgifter. Statskontorets normgivningsbemyndigande behövs på grund av det stora antalet uppgifter. Dessutom lämnas uppgifter av flera kreditinstitut som har sinsemellan olika informationssystem. Genom föreskriften kan närmare anvisningar exempelvis ges om hur och i vilken form uppgifterna ska lämnas (beskrivning av uppgiftsposten). Om uppgifterna lämnas i varierande form enbart med stöd av bestämmelser i den lag där uppgifternas innehåll regleras, är det i praktiken omöjligt att behandla dem effektivt. Dessutom ökar sannolikheten för fel och skyddet för personuppgifter försvagas.

20 §. Sekretess. De uppgifter om en låntagares lån med statsborgen som Statskontoret fått av kreditgivaren med stöd av 19 § ska vara sekretessbelagda. Enligt 24 § 1 mom. 23 punkten i offentlighetslagen ska handlingar som innehåller uppgifter om en persons årsinkomster eller totala förmögenhet eller inkomster och förmögenhet som ligger till grund för stöd eller förmåner eller som annars beskriver personens ekonomiska ställning vara sekretessbelagda. Det är emellertid inte klart om uppgifterna om en enskild låntagare är sådana sekretessbelagda uppgifter som avses i bestämmelsen i offentlighetslagen. För att regleringen ska vara tydlig och för att skyddet för privatlivet och personuppgifterna ska kunna säkerställas är det motiverat att föreskriva att de uppgifter om enskilda låntagare som Statskontoret får av kreditinstitutet är sekretessbelagda.

Uppgifterna om ett enskilt lån och återbetalning av lånet ska basera sig på uppgifter från kreditgivarna om beviljade lån med statsborgen. I vissa fall ska Statskontoret kunna begära uppgifter också av låntagaren med stöd av 18 § i den föreslagna lagen. Offentligheten för de uppgifter som låntagaren lämnat kan bedömas med stöd av offentlighetslagen.

Behovet av sekretessbestämmelser och deras förhållande till offentlighetsprincipen, offentlighetslagen och banksekretessen har bedömts i avsnitt 12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning och konsekvenser för integritetsskyddet och skyddet för personuppgifter i avsnittet Konsekvenser för de grundläggande och mänskliga rättigheterna.

21 §. Ändringssökande. Enligt förslaget ska omprövning få begäras av sådana beslut av Statskontoret som avses i den föreslagna lagen. Bestämmelsen motsvarar 16 § i den gällande borgenslagen. Fördelen med begäran om omprövning jämfört med besvär är behandlingstiden ur låntagarens och kreditinstitutets synvinkel. Bestämmelser om begäran om omprövning finns i förvaltningslagen. Ändring i ett omprövningsbeslut får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. Bestämmelser om sökande av ändring i förvaltningsdomstol finns i lagen om rättegång i förvaltningsärenden.

22 §. Ikraftträdande. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om lagens ikraftträdande. Samtidigt ska lagen om statsborgen för ägarbostadslån upphävas. Om det efter ikraftträdandet någon annanstans i lagstiftningen hänvisas till den upphävda lagen, ska hänvisningen anses gälla lagen om statsborgen för bostadslån.

23 §. Övergångsbestämmelse. Den tidsfrist på två år som föreskrivs för överföring av lån med statsborgen i 8 § 2 mom. ska inte tillämpas på låntagare som har sålt sin bostad före ikraftträdandet av den föreslagna lagen.

7.3 Lagen om Statskontoret

2 d §. Det föreslås att författningshänvisningen i 1 mom. till BSP-räntestödslagen ersätts med en hänvisning till den föreslagna lagen om systemet för bostadssparande som ingår i denna proposition. I paragrafen föreslås dessutom språkliga ändringar. Rätten att få uppgifter ska alltså gälla sådana uppgifter som Statskontoret behöver i samband med behandlingen av ett tillsynsärende som gäller användningen av en bostad som finansierats med räntestödslån och ändringen inverkar inte på Statskontorets rätt att få uppgifter.

7.4 Lagen om inkomstdatasystemet

13 §. Uppgiftsanvändares rätt att få uppgifter ur inkomstdatasystemet. Det föreslås att hänvisningen i 13 § 1 mom. 16 punkten i lagen om inkomstdatasystemet (53/2018) till lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad ändras till en hänvisning till den föreslagna lagen om systemet för bostadssparande och den föreslagna lagen om statsborgen för bostadslån. Rätten att få uppgifter är nödvändig i vissa situationer när det gäller borgensersättning och anknyter till Statskontorets uppgifter i anslutning till förvaltning och övervakning av statsborgen (2 § 1 mom. 1 punkten i lagen om Statskontoret).

7.5 Lagen om ett positivt kreditupplysningsregister

21 §. Utlämnande av uppgifter till kreditgivare. Det föreslås att hänvisningen i 3 mom. till lagen om statsborgen för ägarbostadslån ersätts med en hänvisning till den föreslagna lagen om systemet för bostadssparande och den föreslagna lagen om statsborgen för bostadslån.

7.6 Inkomstskattelagen

48 §. Skattefria överlåtelsevinster. Det föreslås att hänvisningen i 3 mom. till den upphävda lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) ändras till en hänvisning till den nya lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) som trädde i kraft den 1 januari 2022.

53 §. Vissa skattefria kapitalinkomster. Det föreslås att från hänvisningen i 3 punkten till lagen om bostadsrättsbostäder stryks det i 48 § nämnda författningsnumret (650/1990) för lagen om bostadsrättsbostäder.

I 10 punkten föreslås en teknisk ändring. Enligt förslaget fogas till paragrafen en ny 11 punkt enligt vilken sådan på bostadssparinsättningar betald ränta eller tilläggsränta som avses i 5 § i den föreslagna lagen om systemet för bostadssparande inte är skattepliktig inkomst. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar nuläget.

7.7 Lagen om källskatt på ränteinkomst

4 §. Undantag som gäller skatteplikt. I 4 punkten föreslås en teknisk ändring. Enligt förslaget fogas till paragrafen en ny 5 punkt enligt vilken källskatt på ränteinkomst inte ska betalas för sådan på bostadssparinsättningar betald ränta eller tilläggsränta som avses i 5 § i lagen om systemet för bostadssparande. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar nuläget.

7.8 Lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet

6 §. Det föreslås att hänvisningen i 1 mom. 6 punkten till den upphävda lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) ändras till en hänvisning till den nya lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021) som trädde i kraft den 1 januari 2022.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Med stöd av bemyndigandena att utfärda förordning i den föreslagna BSP-lagen, BSP-räntestödslagen och borgenslagen har det föreslagits att den gällande BSP-förordningen, BSP-räntestödsförordningen och förordningen om borgensavgifter ska upphävas. Upphävandet av lagarna upphäver även de förordningar som utfärdats med stöd av bemyndigandena att utfärda förordning i dessa lagar. I propositionen föreslås det att en del av bestämmelserna i den gällande BSP-förordningen och BSP-räntestödsförordningen utfärdas genom en förordning om bostadssparsystemet av statsrådet. Genom förordning av statsrådet utfärdas föreskrifter även om beloppet av den borgensavgift som betalas för lån med statsborgen. Utkast till förordningar har bifogats denna regeringsproposition.

I 3 § i det första lagförslaget i propositionen finns det ett bemyndigande att utfärda förordning, enligt vilket det genom förordning av statsrådet är möjligt att stifta bestämmelser om ett bostadssparavtal och minimi- och maximistorleken av en bostadssparinsättning. I 1 § i förordningen förskrivs det enligt förslaget att insättningar på minst 50 euro och högst 1 500 euro

kan göras månatligen på ett bostadssparkonto. Insättningarnas maximi- och minimibelopp motsvarar de nuvarande.

Lagförslaget 5 § innehåller ett bemyndigande att utfärda förordning, enligt vilken bestämmelser om storleken på den ränta som ska betalas på bostadssparinsättningar och minimi- och maximibeloppen av tilläggsräntan utfärdas genom förordning av statsrådet. Enligt lagförslaget är räntebeloppet minst en procent och tilläggsräntan rimlig. Enligt 2 § i förordningen är den årliga ränta som betalas på medel på ett bostadssparkonto en procent per år, medan tilläggsräntan är minst två och högst fyra procent. Ränte- och tilläggsräntebeloppen motsvarar de gällande beloppen.

Enligt 13 § 2 mom. i lagförslaget ska maximibeloppet av ett räntestödslån vara tillräckligt i förhållande till prisnivån på bostäder och enligt 3 mom. betalas räntestöd för den del som klart överstiger den vanliga räntenivån. Paragrafens 4 mom. innehåller ett bemyndigande att utfärda förordning, enligt vilken bestämmelser om maximibeloppet av ett räntestödslån och räntestödets belopp utfärdas genom förordning av statsrådet. I förordningens 3 § föreskrivs enligt förslaget att maximibeloppet av ett räntestödslån som beviljas en enda låntagare är det följande:

Kommun där bostaden är belägen	Lånets maximibelopp, euro
Helsingfors	230 000
Esbo, Grankulla och Vanda	185 000
Tammerfors, Åbo	160 000
Andra än ovan nämnda kommuner	140 000

Maximibeloppet för ett räntestödslån eller det sammanräknade maximibeloppet för räntestödslån som beviljas till två låntagare är det följande:

Kommun där bostaden är belägen	Lånets maximibelopp, euro
Helsingfors	345 000
Esbo, Grankulla och Vanda	277 500
Tammerfors, Åbo	240 000
Andra än ovan nämnda kommuner	210 000

Maximibeloppen motsvarar de nuvarande maximibeloppen. Enligt 4 § i förordningen betalas räntestöd ut till 70 procent av den del av räntan på ett räntestödslån som överskrider 3,8 procent av lånets utestående kapital.

Förutsättningarna för att börja bostadsspara, maximilånetiden, amorteringsfriheter och utbetalning av tilläggsränta storlek föreskrivs på lagnivå, eftersom dessa omfattas av grunderna för en individs rättigheter och skyldigheter. Övriga gällande bestämmelser i förordningen har redan preskriberats eller så är de i övrigt sådana att de inte tillämpas heller för närvarande.

Enligt 7 § 1 mom. i det andra lagförslaget i propositionen tas det för statsborgen ut en borgensavgift som är skälig i förhållande till lånebeloppet. Paragrafen innehåller ett

bemyndigande att utfärda förordning, enligt vilket storleken av borgensavgiften föreskrivs genom förordning av statsrådet. Så som tidigare är avsikten fortfarande att med borgensavgifter täcka ersättningar som inkommer för betalning utifrån statens borgensansvar. Borgensavgiften bör vara tillräckligt stor för att täcka ersättningar som inkommer för betalning till staten, men den får å andra sidan inte vara så stor att den höjer de kostnader som låntagaren ska betala i så hög grad att det blir olönsamt att använda statsborgen som säkerhet för ett lån. Borgensavgiften motsvarar den nuvarande, det vill säga att den är 2,5 procent av beloppet av borgen i anknytning till ett beviljat lån. Ett utkast till förordningen finns som bilaga till denna proposition.

9 Ikraftträdande

Det föreslås att lagarna träder i kraft den 1 juni 2026.

10 Verkställighet och uppföljning

Miljöministeriet och Statskontoret bedömer lagarnas funktion och följer deras konsekvenser för bostadssparande och populariteten för räntestödslån och statsborgen och deras belopp samt för statsfinanserna.

11 Förhållande till budgetpropositionen

Ekonomipolitiska ministerutskottet drog den 24 juni 2024 upp en riktlinje om att statens bostadsfond, som inte ingår i budgeten, läggs ner och införlivas i statsbudgeten från och med ingången av år 2026.

Tillsvidare betalas räntestöds kostnader och borgensersättningar ur medlen för statens bostadsfond och borgensavgifterna intäktsförs i bostadsfonden. Efter att bostadsfonden lagts ner, överförs inkomster och utgifter i anknytning till BSP- och statsborgenslån till statens budget. De lagstiftnings- och budgetändringar som förutsätts av att bostadsfonden införlivas i budgeten kommer att beredas i samband med regeringens proposition om nedläggning av bostadsfonden och beredningen av budgetpropositionen för år 2026 under år 2025.

Lagarna avses träda i kraft den 1 juni 2026 efter att bostadsfonden lagts ner. Lagförslagen bedöms inte ha konsekvenser för statens utgifter eller inkomster år 2026 och det föreslås inte att användningsändamålet för anslaget ändras. Följaktligen har propositionen inte något samband med budgeten.

12 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Genom de föreslagna lagändringarna genomförs också det allmännas uppgift att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende enligt 19 § 4 mom. i grundlagen. Den föreslagna lagstiftningen är betydelsefull även för det i 10 § 1 mom. i grundlagen tryggade skyddet för privatliv och personuppgifter, den i 12 § mom. föreskrivna offentlighetsprincipen, den i 6 § tryggade jämlikheten, 80 §, som gäller utfärdande av förordningen och det i 15 § föreskrivna egendomsskyddet.

12.1 Rätten att få information, dataskydd och sekretess

De föreslagna bestämmelserna om rätten att få information är betydelsefulla för det i 10 § 1 mom. tryggade skyddet för privatliv och personuppgifter, den i 12 § föreskrivna

offentlighetsprincipen samt EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna. Enligt 10 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens privatliv, heder och hemfrid tryggade. Närmare bestämmelser om skyddet för personuppgifter utfärdas genom lag. I artikel 7 i EU:s stadga om de grundläggande rättigheterna tryggas skyddet för privatlivet och i artikel 8 tryggas vars och ens rätt till skydd för egna personuppgifter. Enligt 12 § 2 mom. i grundlagen är handlingar och upptagningar som innehas av myndigheterna offentliga om inte offentligheten av tvingande skäl särskilt har begränsats genom lag.

Statskontorets rätt att få information från låntagaren och kreditinstitutet

Grundlagsutskottet har utifrån skyddet för privatliv och personuppgifter enligt 10 § 1 mom. i grundlagen bedömt en myndighets rätt att få uppgifter trots sekretess och ansett att om lagen ger en uttömmande förteckning över innehållet i de uppgifter som får lämnas ut, kan rätten att få uppgifter gälla behövliga uppgifter för ett visst syfte. Om datainnehållet däremot inte anges specifikt, ska det i lagstiftningen ingå ett krav på att uppgifterna är nödvändiga för ett visst syfte (bland annat GrUU 89/2022 rd, punkt 12, GrUU 17/2016 rd, s. 5–6, GrUU 10/2014 rd, s. 6). Om myndighetens rätt att få information och utlämnandet av uppgifter alltså hänför sig till uppgifter som inte specificeras i bestämmelsen, kan uppgifterna fås och lämnas ut endast i det fallet att det är nödvändigt (se till exempel GrUU 12/2019 rd, s. 2–5, GrUU 17/2016 rd, s. 5–6 och de utlåtanden som det hänvisas till i dem).

Enligt de föreslagna lagarna ska låntagaren på begäran överlämna de uppgifter och utredningar som är nödvändiga för tillsynen eller för administreringen av räntestöd och statsborgen till Statskontoret. Uppgifterna är nödvändiga till exempel i samband med tillsyn av ett lån eller användningen av en bostad samt i situationer med en borgensersättning. I enskilda fall varierar de uppgifter som är nödvändiga för Skattekontorets uppgifter beroende på den aktuella situationen, varför det inte är möjligt att specificera uppgiftsinhållet. Därför har rätten att få information avgränsats till nödvändiga uppgifter i det aktuella fallet.

De uppgifter som fås av låntagaren kan innehålla personuppgifter, hälsouppgifter och även uppgifter som hör till privatlivet. I samband med tillsynen av användningen av en bostad utgörs det centrala av vem som använder den bostad som finansierats med ett räntestödslån. Låntagarens utredning om ärendet kan innehålla uppgifter om till exempel låntagarens familjesituation. I en situation med borgensersättning har Statskontoret regressrätt i förhållande till låntagaren. Statskontoret kan dock låta bli att av låntagaren ta ut en borgensersättning som betalats till kreditgivaren, om låntagaren skäligen inte kan anses klara av betalningarna på grund av hälsotillståndet, arbetslöshet, arbetsoförmåga eller en annan jämförbar orsak. I dessa fall ska de uppgifter som låntagaren gett innehålla uppgifter om hälsotillståndet. Uppgifterna är nödvändiga för att Statskontoret ska kunna fatta ett beslut om att debitera eller låta bli att debitera ersättningen.

Enligt de föreslagna lagarna har Statskontoret rätt att från kreditinstitutet få de uppgifter om låntagaren och lånet vilka specificerats i bestämmelsen. Rätten att få information gäller även för sekretessbelagda uppgifter. Ur kreditinstitutets synvinkel omfattas uppgifterna om en enskild bostadssparare och låntagare av banksekretessen. Det finns bestämmelser om banksekretessen i 15 kap. 14 § i kreditinstitutslagen, enligt vilken den som fått kännedom om den ekonomiska situationen hos någon av kreditinstitutets kunder eller om någons personliga förhållanden eller om en företagshemlighet, är skyldig att hemlighålla saken. Tystnadsplikten gäller för personer som tjänstgör för ett kreditinstitut eller personer som utför ett uppdrag på uppdrag av ett kreditinstitut. Utgångspunkterna om myndigheternas rätt att få information i

grundlagsutskottets utlåtan depraxis kan tillämpas även på erhållande och överlåtande av uppgifter trots banksekretessen (GrUU 48/2018 rd, s. 5).

Statskontoret får rätt att från kreditinstitutet få låntagarens namn, personbeteckning, uppgifter om lånet, dess villkor och ändringar i dess villkor, den bostad som köps med lånet och dess säkerhet, uppgifter om dröjsmål i betalningen av låntagaren och de indrivningsåtgärder som de orsakar, uppgifter om delning av ett lån till två separata lån samt information om överlåtelse av en bostad. Uppgifterna behövs för att sköta Statskontorets uppgifter. Dessa används för att specificera låntagaren, granska förutsättningarna för räntestöd och statsborgen, betala räntegottgörelser och borgensersättningar och för tillsynen. Dessutom baserar sig sammanställningen och publiceringen av Statskontorets statistik på att det har tillgång till omfattande uppgifter om reciprocitets-, räntestöds- och statsborgenslån. Uppgifternas användningsändamål är således förenligt med det ursprungliga användningsändamålet (se till exempel GrUU 23/2022 rd, punkt 20 och de utlåtan som det hänvisas till i den).

Användning av det nationella handlingsutrymmet

Skyddet för personuppgifter bör i första hand tillgodoses med stöd av EU:s allmänna dataskyddsförordning och den nationella allmänna lagstiftningen. Ett restriktivt förhållningssätt till att införa nationell speciallagstiftning är sålunda att föredra och sådan lagstiftning bör vara avgränsad till nödvändiga bestämmelser inom ramen för det nationella handlingsutrymme som allmänna dataskyddsförordningen medger (se GrUU 14/2018 rd, s. 4–5, GrUU 28/2022 rd, punkt 3). Behovet av speciallagstiftning i enlighet med det riskbaserade synsätt som krävs i allmänna dataskyddsförordningen måste också bedömas utifrån de hot och risker som behandlingen av personuppgifter orsakar. Ju större risk fysiska personers rättigheter och friheter utsätts för på grund av behandlingen, desto mer motiverat är det med mer detaljerade bestämmelser (GrUU 34/2024 rd, punkt 5). Den här omständigheten har särskild betydelse vid behandling av känsliga uppgifter (se GrUU 14/2018 rd, s. 5). Förhållandet mellan enskilda bestämmelser och det nationella handlingsutrymme som ingår i allmänna dataskyddsförordningen bedöms närmare i specialmotiveringen till lagförslagen.

Grundlagsutskottet har konstaterat att man i den nationella lagstiftningen ska bedöma regleringen genom att rikta uppmärksamhet på de hot och risker som orsakas av behandlingen av uppgifter (GrUU 28/2022 rd, punkt 4). Enligt 75 punkten i skälet till allmänna dataskyddsförordningen påverkas riskbedömningen av uppgifternas karaktär, antalet uppgifter som behandlas och antalet registrerade vars uppgifter behandlas. Omfattningen av de uppgifter som behandlas vid Statskontoret är avsevärd, eftersom det sammanlagda antalet BSP-lån är över 50 000 och årligen beviljas 5 500–7 800 nya lån. Eftersom det handlar om myndighetsuppgifter, ska bestämmelser om dessa föreskrivas genom lag. Tyngdpunkten i behandlingen av personuppgifter ligger på de första tio åren av ett räntestödslån, då användningen av en bostads övervakas och räntestöd eventuellt betalas för lånet. En enskild konsument's uppgifter behandlas även till exempel i samband med ett ärende som gäller borgensersättning. Dessutom behandlas personuppgifter i samband med statistikföring vid Statskontoret och den anknutna analysen.

Syftet med bostadssparsystemet och statsborgen för bostadslån är att bidra till att genomföra den i 19 § 4 mom. i grundlagen föreskrivna uppgiften för det allmänna att främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Den föreslagna regleringen om rätten att få information anknyter till Statskontorets administrerings- och tillsynsuppgifter i anknytning till räntestöd och borgen och till att statens stöd för ägarboende riktas på ett ändamålsenligt sätt. Regleringen kan anses uppfylla kravet om ett mål om förenlighet med det

allmänna intresset. Det är inte möjligt att uppnå målen med systemet utan begränsningar av skyddet för låntagarnas privatliv och upplysningsskyldigheterna för kreditgivarna på grund av den föreslagna regleringen.

Grundlagsutskottet har ansett att ju större risk fysiska personers rättigheter och friheter utsätts för på grund behandlingen, desto mer motiverat är det med mer detaljerade bestämmelser (GrUU 14/2018 rd, s. 5, GrUU 28/2018 rd, punkt 4). Behandling av personuppgifter är förknippad med risker på grund av att antalet uppgifter och den långa behandlingen av uppgifter samt på grund av att de kreditupplysningar som de innehåller kan innehålla sekretessbelagda uppgifter som jämföras med känsliga uppgifter till exempel om personens verksamhet i privatlivet eller ekonomiska ställning. Personuppgifter om låntagaren vilka fås från kreditgivaren ges till Statskontoret under hela lånetiden, vilket i fortsättningen kan vara så gott som 30 år. Fastställandet av förvaringstiden för de personuppgifter som fås från kreditgivaren och låntagaren har motiverats ovan i specialmotiveringen. Behandling av personuppgifter är förknippad med systemtekniska risker (uppgifternas integritet, konfidentialitet, exakthet), risker förknippade med de personer som behandlar personuppgifter (uppgifternas integritet, konfidentialitet) samt risker förknippade med uppgiftskällorna, det vill säga främst kreditinstituten (uppgifternas integritet, aktualitet och riktighet). Det är möjligt att minska de risker som är förknippade med behandlingen av personuppgifter genom att utfärda bestämmelser om behandlingen av personuppgifter.

Utskottet har i sin bedömning av omfattningen, exaktheten och innehållet i bestämmelserna om rätten att få och lämna ut uppgifter trots sekretess fäst vikt vid huruvida de uppgifter som lämnas ut är känsliga uppgifter (se till exempel GrUU 38/2016 rd, s. 3). En del av de uppgifter som omfattas av Statskontorets rätt att få information är kreditupplysningar enligt 3 § 1 punkten i kreditupplysningslagen, vilka gäller en fysisk persons betalningsförmåga eller betalningsvilja eller som på annat sätt beskriver personer förmåga att ansvara för sina åtaganden och som används då kredit beviljas eller övervakas. Grundlagsutskottet har ansett att kreditupplysningar i sig inte kan ses som särskilda personuppgifter enligt artikel 9 i Europeiska unionens allmänna dataskyddsförordning, vars behandling i princip är förbjuden, eller som känsliga uppgifter i konstitutionellt hänseende. Vissa kreditupplysningar kan dock omfatta sekretessbelagda uppgifter som är jämfällbara med känsliga uppgifter, till exempel om en persons förfarande i privatlivet och ekonomiska ställning. Behandlingen av kreditupplysningar kan enligt grundlagsutskottet följaktligen vara förknippad med särskilda risker och en detaljerad reglering på lagnivå om behandlingen av uppgifter är oundgänglig inom ramen för allmänna dataskyddsförordningen (GrUU 8/2022 rd, punkt 7 och GrUU 28/2022 rd, punkt 5–6).

Sekretessbeläggningen av uppgifter som fås från ett kreditinstitut

Enligt 12 § 2 mom. i grundlagen är handlingar och upptagningar som innehas av myndigheterna offentliga, om inte offentligheten av tvingande skäl särskilt har begränsats genom lag. Var och en har rätt att ta del av offentliga handlingar och upptagningar. Följaktligen är uppgifter om en enskild låntagare och ett lån vilka Statskontoret fått från ett kreditinstitut i princip offentliga, såvida det inte separat föreskrivs att de ska sekretessbeläggas. Enligt 10 § 1 mom. utfärdas närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter genom lag.

Riksdagen har i samband med totalrevideringen av offentlighetslagstiftningen betonat ett att man bör vara restriktiv när det gäller att ta in sekretessbestämmelser i speciallagar (RSv 303/1998 rd, s. 1). I sin praxis har grundlagsutskottet särskilt lyft fram hur handlingars offentlighet enligt 12 § 2 mom. i grundlagen förhåller sig till skyddet för privatlivet och

personuppgifter. Utskottet har ansett att exempelvis sekretess för känsliga uppgifter kan ses som nödvändig för att skydda privatlivet i enlighet med 10 § 1 mom. i grundlagen, eftersom behandlingen av känsliga uppgifter berör själva kärnan i skyddet för personuppgifter, som är en del av privatlivet (GrUU 39/2009 rd, s. 3, GrUU 25/1998 rd, s. 3/I). Grundlagsutskottet har konstaterat att främjande av en annan grundläggande fri- eller rättighet, det vill säga i detta fall skyddet för privatliv och personuppgifter, har utgjort en sådan nödvändig orsak genom vilken det har varit möjligt att med stöd av 12 § 2 mom. i grundlagen separat begränsa handlingars offentlighet (GrUU 2/2008 rd, s. 2, GrUU 40/2005 rd, s. 2/II).

Offentligheten för uppgifter om en låntagare vilka getts av kreditinstituten kan bedömas i första hand utifrån offentlighetslagen. I regel är myndigheternas handlingar offentliga (1 § i offentlighetslagen). Enligt 24 § 1 mom. 23 punkten i offentlighetslagen är handlingar som innehåller uppgifter om en persons årsinkomster eller totala förmögenhet eller inkomster och förmögenhet som ligger till grund för stöd eller förmåner eller som annars beskriver hans ekonomiska ställning dock sekretessbelagda. Punkten innehåller inte någon klausul som förutsätter en skada, varför dessa uppgifter omfattas av den absoluta sekretessplikten. Enligt förarbetena till lagen avses med ekonomisk ställning en persons ekonomi i sin helhet, till exempel lön från huvudsysslan eller uppgifter om den totala förmögenheten. Även uppgifter som beskriver en persons betalningsförmåga kan på det sätt som avses i offentlighetslagen vara uppgifter som beskriver den ekonomiska ställningen (RP 30/1998 rd, s. 96).

Enskilda uppgifter om en låntagare och ett bostadslån vilka fås från ett kreditinstitut, såsom lånebeloppet, utbetalt räntestöd, en bostad som står som säkerhet för ett lån eller lånevillkoren beskriver åtminstone inte i alla fall personens ekonomiska ställning på det sätt som avses i 24 § 1 mom. 23 punkten i offentlighetslagen. Följaktligen är uppgifterna offentliga, det vill säga att alla har rätt att få uppgifter om låntagarnas lån. I synnerhet i fråga om en köpare av en första bostad står det dock inte klart att den bostad och det lån som tagits för att skaffa den i praktiken ger en bild av låntagarens totala förmögenhet. Dessutom är uppgifterna kopplade till varandra på så sätt att det till exempel utifrån ett räntestöd som betalats ut till en enskild person under en viss tid är möjligt att räkna lånebeloppet. En bostad ska vara i egen användning, varför uppgifter om säkerheten för ett lån avslöjar hemadressen. Marginalen redogör å sin sida för hur banken bedömt kundens betalningsförmåga, det vill säga åtminstone delvis kundens ekonomiska ställning.

Utöver de aktuella räntestöds- och statsborgensuppgifterna har Statskontoret inte annan information om en enskild fysisk persons totala förmögenhet eller ekonomiska ställning. För Statskontoret är det följaktligen omöjligt att i ett enskilt fall göra en bedömning av om uppgifterna, i egenskap av uppgifter som beskriver den ekonomiska ställningen, ska sekretessbeläggas utifrån 24 § 1 mom. 23 punkten i offentlighetslagen. Följaktligen är det inte möjligt att fatta beslutet om offentligheten för eller sekretessbeläggningen av en uppgift eller en handling genom att tillämpa ifrågavarande bestämmelse i offentlighetslagen, och denna sekretessgrund är följaktligen inte tillräcklig för att trygga det i 10 § i grundlagen föreskrivna skyddet för privatliv och personuppgifter.

Kreditinstitutens uppgifter omfattas av banksekretessen. Banksekretessplikten, som innebär att uppgifter inte får röjas, riktar sig dock på en person som tjänstgör för en bank, och själva uppgifterna har inte uttryckligen föreskrivits som uppgifter som ska sekretessbeläggas. Följaktligen är det inte entydigt om uppgifter som omfattas av banksekretessen på det sätt som avses i 23 § i offentlighetslagen är sekretessbelagda eller markerats som sekretessbelagda

uppgifter på så sätt att de enkom utifrån banksekretessen är sekretessbelagda uppgifter hos Statskontoret.

På grund av regleringens tydlighet och för att säkerställa integriteten och skyddet för personuppgifter är det motiverat att stifta bestämmelser om att uppgifter om en låntagare som Statskontoret fått från kreditinstitutet är sekretessbelagda uppgifter. Grundlagsutskottet har förutsatt att en sekretessbestämmelse i en speciallag ska vara tydlig i fråga om innehåll och i förhållande till offentlighetslagen (GrUU 62/2018 rd, s. 9). I sitt utlåtande om regeringens proposition med förslag till lag om landsbygdsnäringsförvaltningens informationssystem (RP 161/2007) har utskottet bedömt en bestämmelse om kreditupplysningar om en kund, statsborgen och lånebelopp, vilken nästan helt och hållet motsvarar den sekretess som föreslagits i denna proposition. Grundlagsutskottet konstaterade att den föreslagna regleringen överensstämde med sakinnehållet i 24 § 1 mom. 23 punkten i offentlighetslagen som föreskrivits med samverkan av grundlagsutskottet (GrUU 43/1998 rd, s. 5/II) och den innehöll inte problem med tanke på grundlagen (GrUU 2/2008 rd, s. 2).

12.2 Jämlikhet och åldersgränserna för inledande av bostadssparande

Enligt grundlagens 6 § är alla lika inför lagen. Ingen får utan godtagbart skäl särbehandlas på grund av kön, ålder, ursprung, språk, religion, övertygelse, åsikt, hälsotillstånd eller handikapp eller av någon annan orsak som gäller hans eller hennes person. Kravet på lika behandling riktar sig även på lagstiftaren.

Enligt 4 § i det första lagförslaget i propositionen kan en person som fyllt 18 år bli bostadssparare. En person som fyllt 15 år kan även bli bostadssparare, om det i bostadssparavtalet överenskomms att insättningarna består av medel som han eller hon har rätt att förfoga över utifrån 25 § 1 mom. i lagen om förmyndarverksamhet eller på någon annan grund. Den föreslagna bestämmelsen är betydelsefull även med tanke på bestämmelsen om jämlikhet i 6 § i grundlagen, eftersom den försätter människor i olik ställning utifrån åldern.

Enligt 6 § i grundlagen får en person särbehandlas utifrån en orsak som gäller hans eller hennes person endast utifrån en godtagbar grund. I utskottets praxis har det förutsatts att en godtagbar grund ska ha ett sakligt och nära samband med lagens syfte (se till exempel GrUU 44/2010 rd, s. 5–6, GrUU 77/2022 rd, punkt 9). Bostadssparsystemets syfte är att uppmuntra i regel myndiga som önskar köpa en egen första bostad under de närmaste åren till att börja spara målinriktat. Det stöd som hör till systemet genomförs i praktiken först i samband med köpet av en bostad och under lånetiden. Bostadssparande eller ett bostadsköp hör vanligen inte till de aktuella frågorna i en minderårigs liv. Slopande av den nedre åldersgränsen innebär en avsevärd ändring av systemets karaktär och mål och att den minderåriges vuxna närstående sparar i stället för den minderåriga. Följaktligen är det naturligt att fastställa en åldersgräns på grund av bostadssparsystemets karaktär.

Minderåriga har inte helt stängts ut utanför bostadssparsystemet, eftersom en 15–17-åring kan bli bostadssparare under vissa förutsättningar. En förutsättning för en person som fyllt 15 år för att börja bostadsspara är att bostadssparavtalet innehåller en överenskommelse om att de insatta medlen antingen är medel som tjänats genom eget arbete eller medel för som han eller hon i övrigt har rätt att förfoga över. Den avgränsning som baserar sig på åldersgruppen har i propositionen föreslagits att genomföras på ett sätt som ligger i linje med regleringen om omyndiga i lagen om förmyndarverksamhet (25 och 38 §) och kreditinstitutslagen (15 kap. 8 §).

Det är inte möjligt att börja bostadsspara via bostadssparsystemet som 15-åring, men ett barn eller en ung person som är intresserade av sparande har möjlighet att öva på sparande tillsammans med sin vårdnadshavare på annat sätt. Kravet i 6 § 3 mom. i grundlagen om att barn ska bemötas som jämlika individer och att de ska ha rätt till medinflytande enligt sin utvecklingsnivå i frågor som gäller dem själva kan i ekonomiska frågor som gäller barnet genomföras bättre med andra metoder än genom att öppna ett bostadssparkonto. Minderåriga barn kan uppmuntras till att spara och fostras i ekonomiska frågor enligt åldersnivån och deras utvecklingsnivå så att de själva kan överväga öppnande av ett bostadssparkonto och ägarboende i det skede då dessa frågor är aktuella.

12.3 Författningsnivå och bemyndigande att utfärda förordning

Enligt 80 § 1 mom. i grundlagen ska bestämmelser om frågor som enligt grundlagen hör till området för lag utfärdas genom lag. Med anledning av 80 § i grundlagen har det i grundlagsutskottets praxis i fråga om bemyndiganden att utfärda förordning ställts krav på att bestämmelserna ska vara exakta och noggrant avgränsade (se till exempel GrUU 38/2013 rd, s. 3–4 och GrUU 74/2022 rd, punkt 5). Utskottet har betonat att detta innebär att när förordningar endast kan utfärdas med stöd av en lagstadgad fullmakt och ett bemyndigande att utfärda förordning inte kan ges i ärenden som enligt grundlagen ska föreskrivas genom lag, måste ett bemyndigande att utfärda förordning som tas in i lagen formuleras så att innehållet i bemyndigandet tydligt framgår av lagen och avgränsas tillräckligt noggrant (GrUU 26/2017 rd, s. 27). Utifrån 80 § i grundlagen är det väsentligt att det finns tillräckligt uttömmande grundläggande bestämmelser i lag om det som ska regleras och att ett bemyndigande i regel bör placeras i samband med den grundläggande bestämmelsen (se GrUU 10/2016 rd, s. 5, och GrUU 49/2014 rd, s. 6).

Den föreslagna lagen om bostadssparsystemet innehåller flera bemyndiganden att utfärda förordning. Grunderna för en individs rättigheter och skyldigheter föreskrivs enligt förslaget genom lag på det sätt som förutsatts i 80 § i grundlagen. Av denna orsak regleras till exempel utbetalning av tilläggsränta, maximilånetiden och amorteringsfrihet, med avvikelse från den gällande lagstiftningen, genom lag. Vissa detaljer som är väsentliga för en bostadssparare och låntagare, såsom insättningsposternas storlek, räntestödslånets maximibelopp och räntestödets belopp, föreskrivs fortfarande genom förordning. Detaljerna är sådana som kan behöva ändras oftare än de lagstadgade grunderna för dessa till exempel då bostadspriserna eller den allmänna räntenivån ändras.

Författningsnivån och lagarnas tekniska struktur har också en koppling till lagstiftningens begriplighet och tydlighet. Utskottet har förutsatt att målgruppen för regleringen utan svårighet ska kunna tillämpa bestämmelserna (till exempel GrUU 60/2014 rd, s. 3/I). De föreslagna författningarna tillämpas i huvudsak i kreditinstitut som beviljar bostadslån. I detta fall är regleringens viktigaste målgrupp dock personer som planerar att bo i en ägarbostad och köpare av en första bostad. Utskottet har även betonat att det är särskilt viktigt med en tydlig reglering när det gäller bestämmelser som har kopplingar till de grundläggande fri- och rättigheterna och som gäller fysiska personers normala dagliga aktiviteter (se också GrUU 51/2016 rd, s. 5, GrUU 45/2016 rd, s. 3). För att säkerställa begripligheten finns alla bestämmelser om bostadssparande och reciprocitetslån och statsborgen som beviljas för ett köp av en första bostad i en lag och en förordning som utfärdas med stöd av den

12.4 Avtalsfriheten och egendomsskyddet

Propositionen är konstitutionellt betydande med tanke på hur förslagen påverkar de avtalsförhållanden som gäller för närvarande, det vill säga bostadssparavtal och räntestöds- och borgenslån. Den föreslagna totalrevideringen av BSP-lagstiftningen gäller i regel såväl framtida som gällande bostadssparavtal och reciprocitetslån. Följaktligen ska regleringen granskas även med tanke på avtalsfriheten och retroaktiv tillämpning av lagstiftningen. Regleringen har en koppling till det egendomsskydd som föreskrivits i 15 § i grundlagen.

Egendomsskyddet i grundlagen tryggar också avtalsrelationernas kontinuitet. Förbudet mot att retroaktivt ingripa i avtalsförhållanden har dock inte tolkats som en absolut regel i grundlagsutskottets praxis (GrUU 37/1998 rd, s. 2, GrUU 63/2002 rd, s. 2). Tanken bakom skyddet för förmögenhetsrättsliga rättshandlingars fortbestånd är att rättssubjekten har berättigade förväntningar på skydd i ekonomiska frågor (GrUU 48/1998 rd, s. 2, GrUU 33/2002 rd, s. 3, GrUU 21/2004 rd, s. 3/I). Skyddet för berättigade förväntningar har i utskottets praxis ansetts omfatta rätten att kunna lita på att lagstiftningen om de rättigheter och skyldigheter som är viktiga för avtalsförhållandet består, och att denna typ av frågor inte kan regleras på ett sätt som i oskäligt hög grad försämrar parternas rättsliga ställning (GrUU 21/2004 rd, s. 3/I). Det har ansetts att skyddet för berättigade förväntningar och tillitsskyddet accentueras ännu mer när det är fråga om en specialordning som ursprungligen tillkommit genom lag (GrUU 45/2002 rd, s. 2–3). Egendomsskyddet enligt grundlagen har inte utgjort ett hinder för att ändra regleringen till exempel då det handlat om ett system som skapats i lagstiftningen för ett särskilt ändamål med statlig finansiering och statligt stöd, för vilket det är väsentligt att regleringens innehåll i princip även kan ändras genom lag (GrUU 48/1998 rd, s. 2). Utskottet har i sin praxis bedömt bestämmelser som ingriper i skyddet för kontinuiteten i avtalsförhållanden med avseende på de generella villkoren för att få inskränka de grundläggande fri- och rättigheterna, exempelvis med avseende på ett godtagbart syfte och bestämmelsernas proportionalitet (se till exempel GrUU 56/2005 rd, s. 2, GrUU 42/2006 rd, s. 4).

Reglering som tillåter att ett avtal upphävs har enligt grundlagsutskottets praxis förutsatt en tillräckligt lång övergångstid, så att företagen får mer tid att anpassa sin verksamhet till de förhållanden som förändras (GrUU 58/2010 rd, s. 6, GrUU 41/2010 rd, s. 5). Med tanke på regleringens proportionalitet är det av betydelse att det nu föreslagna ändringarna inte har konsekvenser för giltigheten för bostadsspar- eller låneavtal som överenskommits innan lagen träder i kraft eller deras fortsättning i sig. (se till exempel GrUU 22/2021 rd, punkt 6). Den retroaktiva tillämpningen av bestämmelserna handlar om förtydligande av rättsläget, vilket görs i syfte att skydda bostadsspararens och låntagarens ställning, utan att väsentligt påverka själva BSP- eller låneavtalets innehåll.

Efter övergångstiden betalas inte längre någon bostadssparpremie utifrån BSP-avtal som ingåtts efter år 1993. Med beaktande av det låga beloppet i euro på en bostadssparpremie och övergångstiden anses sloandet av lagen i fråga och utbetalningen av bostadssparpremier vara godtagbart och proportionerligt. I propositionen har man även beaktat en tillräcklig övergångstid, så att kreditinstituten kan göra de krävda informationssystemändringarna och så att nuvarande bostadssparare och låntagare kan informeras om de framtida ändringarna. Information om de ändringar som är positiva för bostadsspararna och låntagarna kan ges till kunden senast i det skede då ett bostadsköp eller ändringar i lånet blir aktuellt och kunden kontaktar kreditgivaren eller Statskontoret. De föreslagna ändringarna är i huvudsak inte sådana att de automatiskt blir tillämpliga och påverkar den rättsliga ställningen för en enskild bostadssparare eller låntagare utan att bostadsspararen eller låntagaren har behov att göra

ändringar i sparandet eller ett lån. I huvudsak ökar de föreslagna ändringarna bostadsspararens eller låntagarens och kreditinstitutets avtalsfrihet.

Enligt grundlagsutskottet innebär ändamålsenlig hänsyn till det grundlagstryggade egendomsskyddet att en försvagning av borgenärens ställningen inte får bli orimlig för borgenären (GrUU 33/2002 rd, s. 2). Den föreslagna regleringen gäller till största del detaljer av förfarandenatur. Det handlar inte om sådana orimliga ändringar av lagstiftningen, vilka kränker skyddet för befogade förväntningar för kreditinstituten. Den föreslagna regleringen försvagar i praktiken inte heller borgenärens rättsliga ställning jämfört med nuläget. Utgångspunkten för beredningen har varit att de nya bestämmelserna kan tillämpas i maximalt omfattande grad på såväl nya som gamla bostadssparavtal som på reciprocitetslån. Konsekvenser av de föreslagna ändringarna för existerande BSP-avtal och -lån har bedömts ovan i avsnittet Konsekvenser för de privata hushållens ställning. Målets betydelse för de privata hushållen kom fram i samråden med kreditinstituten. Kreditinstituten önskade att den reviderade regleringen tillämpas konsekvent på alla, och att olika normer inte tillämpas utifrån när bostadssparandet inletts eller reciprocitetslånet lyfts. Med tanke på en reglering som är mer exakt än för närvarande och förmånligare för låntagaren är retroaktiv tillämpning av regleringen motiverat även med tanke på ett jämlikt bemötande av bostadsspararna och låntagarna.

De ändringar som tidigare gjorts i BSP-lånet har tillämpats i huvudsak endast på BSP-avtal som ingås och BSP-lån som lyfts efter lagändringen. Vissa ändringar i systemet med en bostadssparpremie har genomförts på så sätt att bestämmelserna i ändringslagen tillämpas på avtal som ingåtts innan de träder i kraft, om penninginrättningen och bostadssparinsättaren kommer överens om detta. Till exempel i fråga om ändringen om ett 1,5-faldigt lånebelopp för makar i BSP-lagen tillades i samband med riksdagsbehandlingen en bestämmelse enligt vilken ett 1,5-faldigt lånebelopp tillämpas på bostadssparavtal som ingåtts före lagen träder i kraft endast om penninginrättningen och bostadsspardeponenten kommer överens om detta (MiUU 4/2022 rd). Enligt de uppgifter som fåtts från kreditinstituten saknar avgränsningen betydelse, eftersom tillgången till ett låneavtal i varje fall förutsätter att lånebeloppet överenskomms mellan kreditinstitutet och bostadsspararen, och möjligheten till ett 1,5-faldigt lån garanterar inte ett lån till maximibelopp heller för BSP-avtal som ingåtts efter lagändringen. Även om ett 1,5-faldigt maximibelopp tillämpas direkt på alla låntagare, har kreditinstituten inte någon skyldighet att bevilja lån enligt det höjda maximibeloppet.

BSP-systemet är ett lagstadgat system, där betydelsen av berättigade förväntningar och förtroendeskyddet betonas. Eftersom avtalsförhållandets bestående karaktär är en del av det i 15 § i grundlagen tryggade egendomsskyddet, har man i fråga om nuvarande bostadssparare och låntagare strävat efter att säkerställa att tillämpningen av de föreslagna bestämmelserna är minst lika förmånlig och inte försvagar bostadsspararnas eller låntagarnas rättsliga ställning. På motsvarande sätt har man i beredningen strävat efter att sörja för att de föreslagna ändringarna är godtagbara och proportionerliga för den andra avtalsparten, det vill säga kreditinstitutet. Den föreslagna regleringen skyddar bättre än för närvarande de berättigade förväntningarna i fråga om bostadssparande och bostadslån för köparna av en första bostad. De föreslagna ändringarna ökar valmöjligheterna för en bostadsköpare och en köpare av en första bostad och underlättar konsekvent tillämpning av lagstiftningen ur bankernas synvinkel. Bestämmelser som är mer exakta i fråga om förfarandet, tillsynen och ändringssökande bidrar till att förbättra ställningen för såväl köparen av en första bostad som kreditinstitutet. Grundlagens 15 §, som tryggar egendomsskyddet, bedöms inte vara ett hinder för att genomföra regleringen.

Enligt 19 § 4 mom. i grundlagen ska det allmänna främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Den föreslagna regleringen har godtagbara grunder, som har en koppling till ifrågavarande bestämmelse.

På de grunder som anges ovan kan lagförslaget behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

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

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 ingås för köp av en första bostad som är belägen i Finland samt om räntestödslån och statsborgen som 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 insättningar för anskaffning av en första ägarbostad och kreditgivaren förbinder sig att betala tilläggsränta på insättningarna,
- 4) *reciprocitetslån* ett bostadslån som kreditgivaren med stöd av bostadssparavtalet 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 §

Påbörjande av bostadssparande och bostadssparinsättningar

Bostadssparande inleds genom att ett bostadssparkonto öppnas och ett bostadssparavtal ingås. Minst 20 månatliga insättningar ska göras på bostadssparkontot. Den första insättningen ska göras när kontot öppnas.

Närmare bestämmelser om bostadssparavtal och om minimi- och maximibelopp för en bostadssparinsättning får utfärdas genom förordning av statsrådet.

4 §

Bostadssparare

En person som har fyllt 18 år kan bli bostadssparare. Även en person som har fyllt 15 år kan bli bostadssparare, om det i bostadssparavtalet avtalas att insättningarna ska bestå av sådana medel som personen har rätt att förfoga över enligt 25 § 1 mom. i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999) eller på någon annan grund.

Endast personer som inte har skaffat en bostad i Finland eller utomlands får ha ett bostadssparkonto.

5 §

Ränta och tilläggsränta på insättningar

Kreditinstitutet betalar ränta på bostadssparinsättningar. Beloppet av ränta är minst en procent. Det kreditinstitut som beviljar lånet ska betala en skälig tilläggsränta på bostadssparinsättningar som används för anskaffning av en bostad. Tilläggsräntans storlek avtalas i bostadssparavtalet.

Tilläggsränta betalas för det år insättningarna 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.

Närmare bestämmelser om storleken på den ränta som betalas på bostadssparinsättningar och om minimi- och maximibeloppen av tilläggsräntan utfärdas genom förordning av statsrådet.

6 §

Sammanslagning av bostadssparavtal och anslutning till ett bostadssparavtal

För köp av en bostad får två bostadssparavtal sammanslås.

En ny person, som uppfyller villkoren enligt 4 §, kan innan den sista insättningen görs ansluta sig till bostadssparavtalet.

7 §

Uppdelning av bostadssparinsättningar

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

8 §

Tillfällig finansiering

När minst hälften av de insättningsposter som avses i 3 § 2 mom. och fem procent av bostadens anskaffningspris har satts in, får bostadsspararen köpa sin första bostad med hjälp av tillfällig finansiering som avtalas med kreditgivaren. Beviljande av reciprocitetslån förutsätter då att bostadsspararen fortsätter göra bostadssparinsättningar tills det antal insättningsposter som anges i 3 § 2 mom. och självfinansieringsandelen på tio procent har uppnåtts.

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

9 §

När ett bostadssparavtal upphör att gälla

Ett bostadssparavtal upphör att gälla och bostadsspararen kan inte betalas tilläggsränta enligt 5 § eller beviljas sådant räntestödslån eller sådan avgiftsfri statsborgen som avses i denna lag om

1) bostadsspararen lyfter medel som satts in på bostadssparkontot eller upplupna räntor innan bostadsspararen 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 den tillfälliga finansieringen beviljats.

10 §

Avslutande av bostadssparkonto och tidpunkt för utbetalning av tilläggsränta

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

Om reciprocitetslån beviljas för en bostad som färdigställs senare, betalas tilläggsräntan ut i samband med att medel från bostadssparkontot första gången lyfts för bostaden. I så fall avslutas bostadssparkontot när alla medel på bostadssparkontot har lyfts.

11 §

Insättningsgarantiersättning

En i 5 kap. 8 § i lagen om myndigheten för finansiell stabilitet (1195/2014) avsedd ersättning ur insättningsgarantifonden som betalas till en bostadssparare beaktas som självfinansieringsandel i ett nytt bostadssparavtal som ingås med ett annat kreditinstitut till den del och på det sätt som de insättningar som har ersatts hade beaktats som självfinansieringsandel enligt det ursprungliga bostadssparavtalet.

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

3 kap.

Reciprocitetslån och räntestöd

12 §

Självfinansieringsandel och reciprocitetslånets belopp

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

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

13 §

Räntestödslån

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

Maximibeloppet av ett räntestödslån ska vara tillräckligt i förhållande till prisnivån på bostäder.

Staten betalar räntestöd för den del som klart överskrider den normala räntenivån.

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

14 §

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.

15 §

Räntestödsperiod

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

16 §

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.

17 §

Anmälan om användning av bostaden

Om bostaden hyrs ut, står tom eller i övrigt används för något annat ändamål än låntagarens eget boende enligt 16 § 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 enligt anmälan inte är i låntagarens eget bruk.

18 §

Överföring av räntestödslån till ett annat kreditinstitut

Ett räntestödslån kan överföras till ett annat kreditinstitut.

Räntestödsperioden enligt 15 § 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 till den nya kreditgivaren oberoende av sekretessbestämmelserna lämna följande uppgifter som behövs för att lånet ska kunna överföras i oförändrad form till ett annat kreditinstitut:

- 1) låntagarens namn och personbeteckning samt uppgift om den dag då bostadssparandet inletts,
- 2) uppgift om ägarandel i bostaden,
- 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,
- 7) uppgifter om beviljade amorteringsfria perioder.

19 §

Uppdelning av ett räntestödslån

Ett gemensamt räntestödslån kan delas upp i två separata lån.

20 §

Användning av räntestödslån för 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 från försäljningen av den första bostaden.

21 §

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.

22 §

Ansökan om och utbetalning 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. Statskontoret får meddela närmare föreskrifter om de uppgifter som ska ges i ansökan och om den form som uppgifterna ska ha samt om räntegottgörelseperioden.

23 §

Upphörande av räntestöd

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

24 §

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

25 §

Statsborgen

En statlig enkel fyllnadsborgen kan beviljas för ett reciprocitetslån. Om bostadslånets eller bostadslånens totalbelopp är större än lånet med statsborgen, ska amorteringarna i första hand användas för att täcka lånet med statsborgen. Detta ska antecknas i låneavtalet.

26 §

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.

27 §

Statens borgensansvar

När 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 den kapitalandel som täcks av statsborgen 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).

28 §

Statsborgens storlek

Staten svarar för det bostadslån som beviljats av kreditinstitutet 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.

29 §

Användning av lån med statsborgen för 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 från försäljningen av den första bostaden.

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 (/).

30 §

Uppdelning av ett lån med statsborgen

Ett lån med statsborgen kan delas upp i två separata lån, som låntagarna kan använda för att finansiera anskaffning av egen 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.

31 §

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.

32 §

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 borgenlånets andel av lånen. Detta ska antecknas i låneavtalet.

33 §

Ansökan om och utbetalning av borgensersättning

Statskontoret betalar av statens medel borgensersättning på ansökan av kreditgivaren.

Ansökan om borgensersättning ska göras senast inom tre månader från det att borgen förfallit till betalning. Om borgensersättning söks senare än tre månader efter det att borgen förfallit till betalning, betalas dröjsmålsränta efter det att tidsfristen löpt ut först 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.

34 §

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 § 1 mom. i räntelagen, 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, arbetsoförmåga, arbetslöshet eller någon annan därmed jämförbar orsak.

35 §

Maximibelopp av statsborgen

Statsborgen enligt denna lag och lagen om statsborgen för bostadslån 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

36 §

Lånetid och amorteringsfria perioder

Lånetiden för reciprocitetslån är vid tidpunkten för beviljandet av lånet högst 25 år från det att lånet eller dess första rat 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.

37 §

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) framställning och publicering av statistik.

38 §

Tillsynsmyndigheter

Tillsyn över efterlevnaden av denna lag utövas av Statskontoret. Tillsyn över efterlevnaden av 2 kap. om bostadssparande och 14 § 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 ett sådant förfarande eller uppmana kreditinstitutet att ändra förfarandet.

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

39 §

Låntagarens skyldighet att lämna uppgifter

Låntagaren ska på begäran lämna Statskontoret de uppgifter och upplysningar som är nödvändiga för tillsynen och för administreringen av räntestöd och statsborgen.

40 §

Kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter

Kreditgivaren ska trots sekretessbestämmelserna till Statskontoret lämna följande uppgifter som behövs för identifiering av låntagaren, kontroll av förutsättningarna för räntestöd och statsborgen, utbetalning av räntegottgörelse samt framställning av statistik och tillsyn:

- 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.

41 §

Sekretess

De uppgifter som Statskontoret fått av kreditgivaren med stöd av 40 § är sekretessbelagda.

42 §

Ändringssökande

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

43 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

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.

44 §

Övergångsbestämmelser

Den upphävda lagen om betalning av bostadssparpremie i samband med bostadssparavtal som ingåtts före 1993 tillämpas till och med den 31 december 2027.

En insättning som gjorts kvartalsvis med stöd av ett bostadssparavtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag motsvarar tre sådana månatliga insättningar som avses i 3 §.

Om det i ett bostadssparavtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag har avtalats att den tilläggsränta som avses i 5 § 2 mom. betalas av någon annan än det kreditinstitut som beviljar lånet, ska bostadssparavtalet följas.

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 20 § 2 mom. och för överföring av lån med statsborgen i 29 § 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 bostadslån som beviljas för anskaffning av en bostad i Finland. 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 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 lånet med statsborgen. 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

När 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 den kapitalandel som täcks av statsborgen 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 kreditinstitutet till en del som motsvarar högst 85 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

I samband med att lånet eller dess första rat lyfts tas det genom kreditgivarens förmedling av låntagaren ut en borgensavgift för statsborgen, som ska vara skälig i förhållande till

lånebeloppet. Närmare bestämmelser om borgensavgiftens storlek utfärdas genom förordning av statsrådet.

Borgensavgiften betalas till Statskontoret. Statskontoret följer och bedömer årligen beloppet av borgensavgifter i förhållande till de borgensersättningar som betalats med stöd av denna lag och lagen om systemet för bostadssparande. Statskontoret rapporterar om uppföljningen och bedömningen till miljöministeriet.

8 §

Användning av 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 från försäljningen av bostaden.

Lånet med statsborgen får utgöra högst 85 procent av anskaffningspriset för en ny bostad som skaffats för egen användning. Om lånet med statsborgen eller en del av lånet har beviljats som reciprocitetslån enligt lagen om systemet för bostadssparande, får lånet med statsborgen utgöra högst 90 procent av anskaffningspriset för en ny bostad som skaffats för egen användning.

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 egen 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 senast inom tre månader från det att borgen förfallit till betalning. Om borgensersättning söks senare än tre månader efter det att borgen förfallit till betalning, betalas dröjsmålsränta efter det att tidsfristen löpt ut först 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 § 1 mom. i räntelagen, 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, arbetsoförmåga, 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 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) framställning och publicering av statistik.

17 §

Tillsyn

Tillsyn över efterlevnaden av denna lag utövas av Statskontoret.

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

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

18 §

Låntagarens skyldighet att lämna uppgifter

Låntagaren ska på begäran lämna Statskontoret de uppgifter och upplysningar som är nödvändiga för tillsynen och för administreringen av statsborgen.

19 §

Kreditgivarens skyldighet att lämna uppgifter

Kreditgivaren ska trots sekretessbestämmelserna till Statskontoret lämna följande uppgifter som behövs för identifiering av låntagaren, kontroll av förutsättningarna för statsborgen samt framställning av statistik och tillsyn:

- 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 en låntagares lån med statsborgen som Statskontoret fått av kreditgivaren med stöd av 19 § är sekretessbelagda.

21 §

Ändringssökande

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).

22 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

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 §

Övergångsbestämmelse

Den tidsfrist på två år som föreskrivs för överföring av lån med statsborgen i 8 § 2 mom. tillämpas inte på dem som har sålt sin bostad före ikraftträdandet av denna lag.

3.

Lag

om ändring av 2 d § i lagen om Statskontoret

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen om Statskontoret (305/1991) 2 d § 1 mom. 1 punkten, sådan den lyder i lag 591/2024, som följer:

2 d §

För skötseln av uppgifterna enligt 2 § 1 mom. 1 och 3 punkten har Statskontoret rätt att avgiftsfritt och trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar i fråga om användningen av uppgifter få nödvändiga handlingar och uppgifter tillsammans med identifieringsuppgifter enligt följande:

1) för tillsyn över efterlevnaden av 16 § om användning av bostaden i lagen om systemet för bostadssparande (/) av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata, Lantmäteriverket, Finlands miljöcentral och Skatteförvaltningen,

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

4.

Lag

om ändring av 13 § i lagen om inkomstdatasystemet

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om inkomstdatasystemet (53/2018) 13 § 1 mom. 16 punkten,
sådan den lyder i lag 597/2024, som följer:

13 §

Uppgiftsanvändares rätt att få uppgifter ur inkomstdatasystemet

Inkomstregisterenheten förmedlar och lämnar ut sådana uppgifter ur inkomstregistret som en uppgiftsanvändare trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar som gäller erhållande av uppgifter, med stöd av någon annan lag har rätt att få av prestationsbetalaren eller av andra uppgiftsanvändare, som följer:

16) till Statskontoret för avgörande av ett ärende enligt trafikförsäkringslagen, lagen om olycksfall i arbetet och om yrkessjukdomar, lagen om ersättning till statsanställda för olycksfall som inträffat under förhållanden som hänför sig till distansarbete (1012/2022), lagen om ersättning för olycksfall i militärtjänst och tjänstgöringsrelaterad sjukdom (1521/2016), lagen om ersättning för skada eller sjukdom som har uppkommit under studierelaterade förhållanden som är jämförbara med arbete, lagen om skadestånd för olycksfall åt personer, som intagits i särskilda straff-, underhålls- och vårdanstalter, lagen om ersättning för olycksfall och tjänstgöringsrelaterad sjukdom i krishanteringsuppdrag (1522/2016), räddningslagen (379/2011), lagen om olycksfallsersättning i vissa fall åt den som lämnat bistånd vid fullgörandet av tjänsteåliggande (625/1967), sjöräddningslagen (1145/2001), beredskapslagen (1552/2011), polislagen (872/2011), lagen om nämndemän vid tingsrätterna (675/2016), lagen om mottagande av personer som söker internationellt skydd och om identifiering av och hjälp till offer för människohandel (746/2011), brottsskadelagen (1204/2005), lagen om skada, ådragen i militärtjänst (404/1948), ärvdabalken (40/1965), lagen om ersättning av statens medel som till följd av frihetsberövande skall betalas till oskyldigt häktad eller dömd (422/1974), lagen om avgiftsbefrielse (529/1980), lagen om ersättning för olycksfall som orsakats civilpersoner av krigsmateriel (1213/1990), viltskadelagen (105/2009), lagen om systemet för bostadssparande (/), lagen om statsborgen för bostadslån (/), lagen om överföring av skötseln av lån och fordringar inom jord- och skogsbruksministeriets förvaltningsområde på Statskontoret (78/2007) eller lagen om statens skadeståndsverksamhet (978/2014) som är under handläggning,

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

5.

Lag

om ändring av 21 § i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister (739/2022) 21 § 3 mom. som följer:

21 §

Utlämnande av uppgifter till kreditgivare

Uppgifter som fåtts ur det positiva kreditupplysningsregistret får inte behandlas för andra ändamål än de i 1 och 2 mom. angivna ändamålen för vilka uppgifterna har lämnats ut ur registret. Kreditgivaren får dock lämna ut sådana uppgifter som kreditgivaren är i besittning av till Statskontoret i samband med ansökan om ersättning enligt lagen om systemet för bostadssparande (/) och lagen om statsborgen för bostadslån (/) samt till borgensmannen och pantgivaren, om det är fråga om uppfyllande av informationsplikten enligt 12 och 14 § i lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) eller om den registrerade har gett sitt samtycke till att uppgifterna lämnas ut till borgensmannen eller pantgivaren.

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

6.

Lag

om ändring av 48 och 53 § i inkomstskattelagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i inkomstskattelagen (1535/1992) 48 § 3 mom. och 53 § 3 och 10 punkten, av dem 48 § 3 mom. sådant det lyder i lag 1465/1994 och 53 § 10 punkten sådan den lyder i lag 1399/2014, och

fogas till 53 §, sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1399/2014 och 619/2021, en ny 11 punkt som följer:

48 §

Skattefria överlåtelsevinster

Bestämmelserna om överlåtelsevinst av egen bostad tillämpas även på överlåtelse av bostadsrätt som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021). Ägartiden jämföras härvid med den tid bostadsrättsavtalet varit i kraft. Vid överlåtelse av egendom som erhållits vid avvittring ska den ägartid som skattefriheten för överlåtelsevinst av egen bostad förutsätter beräknas från det förvärv som föregår förvärvet vid avvittringen och tiden för boende från den tidpunkt då den skattskyldige har börjat använda bostaden som ska överlåtas som egen stadigvarande bostad.

53 §

Vissa skattefria kapitalinkomster

Skattepliktig inkomst är inte

3) den bostadsrättsavgift som ägaren av ett bostadsrättshus erhåller och som bostadsrättshavaren enligt lagen om bostadsrättsbostäder ska betala då bostadsrätten grundas,

10) överskottsåterbäring från ett andelslag till en fysisk person i förhållande till gjorda inköp, till den del som det återburna överskottet har uppstått av inköp som anknyter till levnadskostnaderna för återbäringens mottagare,

11) sådan på bostadssparinsättningar betald ränta eller tilläggsränta som avses i 5 § i lagen om systemet för bostadssparande (/).

Denna lag träder i kraft den 20 .

7.

Lag

om ändring av 4 § i lagen om källskatt på ränteinkomst

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om källskatt på ränteinkomst (1341/1990) 4 § 4 punkten, sådan den lyder i lag 735/2019, och
fogas till 4 §, sådan den lyder i lagarna 777/2016 och 735/2019, en ny 5 punkt som följer:

4 §

Undantag som gäller skatteplikt

Källskatt på ränteinkomst ska inte betalas

-
- 4) för ränta som influtit på basis av medel på ett inlåningskonto som anslutits till ett sådant aktiesparkonto som avses i 53 b § i inkomstskattelagen,
5) för sådan på bostadssparinsättningar betald ränta eller tilläggsränta som avses i 5 § i lagen om systemet för bostadssparande (/).

Denna lag träder i kraft den 20 .

8.

Lag

om ändring av 6 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) 6 § 1 mom. 6 punkten, sådan den lyder i lag 1075/2020, som följer:

6 §

Skattepliktig inkomst är inte

-
- 6) bostadsrättsavgift som avses i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021),
-

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 20 februari 2025

Statsminister

Petteri Orpo

Miljö- och klimatminister Sari Multala

3.

Lag

om ändring av 2 d § i lagen om Statskontoret

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om Statskontoret (305/1991) 2 d § 1 mom. 1 punkten, sådan den lyder i lag 591/2024, som följer:

Gällande lydelse

2 d §

För skötseln av uppgifterna enligt 2 § 1 mom. 1 och 3 punkten har Statskontoret rätt att avgiftsfritt och trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar i fråga om användningen av uppgifter få nödvändiga handlingar och uppgifter tillsammans med identifieringsuppgifter enligt följande:

1) för utförande av tillsynsuppgifter enligt 12 § i lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982) av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata, Lantmäteriverket, Finlands miljöcentral och Skatteförvaltningen,

Föreslagen lydelse

2 d §

För skötseln av uppgifterna enligt 2 § 1 mom. 1 och 3 punkten har Statskontoret rätt att avgiftsfritt och trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar i fråga om användningen av uppgifter få nödvändiga handlingar och uppgifter tillsammans med identifieringsuppgifter enligt följande:

1) *för tillsyn över efterlevnaden av 16 § om användning av bostaden i lagen om systemet för bostadssparande (/)* av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata, Lantmäteriverket, Finlands miljöcentral och Skatteförvaltningen,

Denna lag träder i kraft den 20 .

4.

Lag

om ändring av 13 § i lagen om inkomstdatasystemet

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om inkomstdatasystemet (53/2018) 13 § 1 mom. 16 punkten, sådan den lyder i lag 597/2024, som följer:

Gällande lydelse

13 §

Uppgiftsanvändares rätt att få uppgifter ur inkomstdatasystemet

Inkomstregisterenheten förmedlar och lämnar ut sådana uppgifter ur inkomstregistret som en uppgiftsanvändare trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar som gäller erhållande av uppgifter, med stöd av någon annan lag har rätt att få av prestationsbetalaren eller av andra uppgiftsanvändare, som följer:

16) till Statskontoret för avgörande av ett ärende enligt trafikförsäkringslagen, lagen om olycksfall i arbetet och om yrkessjukdomar, lagen om ersättning till statsanställda för olycksfall som inträffat under förhållanden som hänför sig till distansarbete (1012/2022), lagen om ersättning för olycksfall i militärtjänst och tjänstgöringsrelaterad sjukdom (1521/2016), lagen om ersättning för skada eller sjukdom som har uppkommit under studierelaterade förhållanden som är jämförbara med arbete, lagen om skadestånd för olycksfall åt personer, som intagits i särskilda straff-, underhålls- och vårdanstalter, lagen om ersättning för olycksfall och tjänstgöringsrelaterad sjukdom i krishanteringsuppdrag (1522/2016), räddningslagen (379/2011), lagen om olycksfallsersättning i vissa fall åt den som lämnat bistånd vid fullgörandet av tjänsteåliggande (625/1967), sjöräddningslagen (1145/2001), beredskapslagen (1552/2011), polislagen (872/2011), lagen om nämndemän vid tingsrätterna (675/2016), lagen om mottagande av personer som söker internationellt skydd och om identifiering av och hjälp till offer för människohandel (746/2011), brottsskadelagen (1204/2005), lagen om skada, ådragen i militärtjänst (404/1948), ärvdabalken (40/1965), lagen om ersättning av statens medel som till följd av frihetsberövande skall betalas till oskyldigt häktad eller dömd (422/1974), lagen om avgiftsbefrielse (529/1980), lagen om

Föreslagen lydelse

13 §

Uppgiftsanvändares rätt att få uppgifter ur inkomstdatasystemet

Inkomstregisterenheten förmedlar och lämnar ut sådana uppgifter ur inkomstregistret som en uppgiftsanvändare trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar som gäller erhållande av uppgifter, med stöd av någon annan lag har rätt att få av prestationsbetalaren eller av andra uppgiftsanvändare, som följer:

16) till Statskontoret för avgörande av ett ärende enligt trafikförsäkringslagen, lagen om olycksfall i arbetet och om yrkessjukdomar, lagen om ersättning till statsanställda för olycksfall som inträffat under förhållanden som hänför sig till distansarbete (1012/2022), lagen om ersättning för olycksfall i militärtjänst och tjänstgöringsrelaterad sjukdom (1521/2016), lagen om ersättning för skada eller sjukdom som har uppkommit under studierelaterade förhållanden som är jämförbara med arbete, lagen om skadestånd för olycksfall åt personer, som intagits i särskilda straff-, underhålls- och vårdanstalter, lagen om ersättning för olycksfall och tjänstgöringsrelaterad sjukdom i krishanteringsuppdrag (1522/2016), räddningslagen (379/2011), lagen om olycksfallsersättning i vissa fall åt den som lämnat bistånd vid fullgörandet av tjänsteåliggande (625/1967), sjöräddningslagen (1145/2001), beredskapslagen (1552/2011), polislagen (872/2011), lagen om nämndemän vid tingsrätterna (675/2016), lagen om mottagande av personer som söker internationellt skydd och om identifiering av och hjälp till offer för människohandel (746/2011), brottsskadelagen (1204/2005), lagen om skada, ådragen i militärtjänst (404/1948), ärvdabalken (40/1965), lagen om ersättning av statens medel som till följd av frihetsberövande skall betalas till oskyldigt häktad eller dömd (422/1974), lagen om avgiftsbefrielse (529/1980), lagen om

Gällande lydelse

ersättning för olycksfall som orsakats civilpersoner av krigsmateriel (1213/1990), viltskadelagen (105/2009), lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982), lagen om överföring av skötseln av lån och fordringar inom jord- och skogsbruksministeriets förvaltningsområde på Statskontoret (78/2007) eller lagen om statens skadeståndsverksamhet (978/2014) som är under handläggning,

Föreslagen lydelse

ersättning för olycksfall som orsakats civilpersoner av krigsmateriel (1213/1990), viltskadelagen (105/2009), *lagen om systemet för bostadssparande (/), lagen om statsborgen för bostadslån (/),* lagen om överföring av skötseln av lån och fordringar inom jord- och skogsbruksministeriets förvaltningsområde på Statskontoret (78/2007) eller lagen om statens skadeståndsverksamhet (978/2014) som är under handläggning,

Denna lag träder i kraft den 20 .

5.

Lag

om ändring av 21 § i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om ett positivt kreditupplysningsregister (739/2022) 21 § 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

21 §

Utlämnande av uppgifter till kreditgivare

Uppgifter som fåtts ur det positiva kreditupplysningsregistret får inte behandlas för andra ändamål än de i 1 och 2 mom. angivna ändamålen för vilka uppgifterna har lämnats ut ur registret. Kreditgivaren får dock lämna ut sådana uppgifter som kreditgivaren är i besittning av till statskontoret i samband med ansökan om ersättning enligt lagen om statsborgen för ägarbostadslån (204/1996) samt till borgensmannen och pantgivaren, om det är fråga om uppfyllande av informationsplikten enligt 12 och 14 § i lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) eller om den registrerade har gett sitt

Föreslagen lydelse

21 §

Utlämnande av uppgifter till kreditgivare

Uppgifter som fåtts ur det positiva kreditupplysningsregistret får inte behandlas för andra ändamål än de i 1 och 2 mom. angivna ändamålen för vilka uppgifterna har lämnats ut ur registret. Kreditgivaren får dock lämna ut sådana uppgifter som kreditgivaren är i besittning av till Statskontoret i samband med ansökan om ersättning enligt *lagen om systemet för bostadssparande (/) och lagen om statsborgen för bostadslån (/)* samt till borgensmannen och pantgivaren, om det är fråga om uppfyllande av informationsplikten enligt 12 och 14 § i lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) eller om den

samtycke till att uppgifterna lämnas ut till
 borgensmannen eller pantgivaren.

registrerade har gett sitt samtycke till att uppgifterna lämnas ut till borgensmannen eller pantgivaren.

Gällande lydelse

53 §

Vissa skattefria kapitalinkomster

Skattepliktig inkomst är inte

3) den bostadsrättsavgift som ägaren av ett bostadsrättshus erhåller och som bostadsrättshavaren enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) skall betala då bostadsrätten grundas,

10) överskottsåterbäring från ett andelslag till en fysisk person i förhållande till gjorda inköp, till den del som det återburna överskottet har uppstått av inköp som anknyter till levnadskostnaderna för återbäringens mottagare.

Föreslagen lydelse

53 §

Vissa skattefria kapitalinkomster

Skattepliktig inkomst är inte

3) den bostadsrättsavgift som ägaren av ett bostadsrättshus erhåller och som bostadsrättshavaren enligt lagen om bostadsrättsbostäder ska betala då bostadsrätten grundas,

10) överskottsåterbäring från ett andelslag till en fysisk person i förhållande till gjorda inköp, till den del som det återburna överskottet har uppstått av inköp som anknyter till levnadskostnaderna för återbäringens mottagare,

11) sådan på bostadssparinsättningar betald ränta eller tilläggsränta som avses i 5 § i lagen om systemet för bostadssparande (/).

Denna lag träder i kraft den 20 .

7.

Lag

om ändring av 4 § i lagen om källskatt på ränteinkomst

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om källskatt på ränteinkomst (1341/1990) 4 § 4 punkten, sådan den lyder i lag 735/2019, och
fogas till 4 §, sådan den lyder i lagarna 777/2016 och 735/2019, en ny 5 punkt som följer:

Gällande lydelse

4 §

Undantag som gäller skatteplikt

Källskatt på ränteinkomst ska inte betalas

Föreslagen lydelse

4 §

Undantag som gäller skatteplikt

Källskatt på ränteinkomst ska inte betalas

Gällande lydelse

4) för ränta som influtit på basis av medel på ett inlåningskonto som anslutits till ett sådant aktiesparkonto som avses i 53 b § i inkomstskattelagen.

Föreslagen lydelse

4) för ränta som influtit på basis av medel på ett inlåningskonto som anslutits till ett sådant aktiesparkonto som avses i 53 b § i inkomstskattelagen,

5) för sådan på bostadssparinsättningar betald ränta eller tilläggsränta som avses i 5 § i lagen om systemet för bostadssparande (/).

Denna lag träder i kraft den 20 .

8.

Lag

om ändring av 6 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) 6 § 1 mom. 6 punkten, sådan den lyder i lag 1075/2020, som följer:

Gällande lydelse

6 §
Skattepliktig inkomst är inte

6) bostadsrättsavgift som avses i lagen om
bostadsrättsbostäder (650/1990),

Föreslagen lydelse

6 §
Skattepliktig inkomst är inte

6) bostadsrättsavgift som avses i lagen om
bostadsrättsbostäder (393/2021),

Denna lag träder i kraft den 20 .

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 bostadssparinsättningar

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

2 §

Ränta och tilläggsränta på bostadssparinsättningar

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 följande:

Kommun där bostaden är belägen	Lånets maximibelopp, euro
Helsingfors	230 000
Esbo, Grankulla, Vanda	185 000
Tammerfors, Åbo	160 000
Andra än ovan nämnda kommuner	140 000

Det sammanlagda maximibeloppet av ett eller två räntestödslån som beviljas två låntagare är följande:

Kommun där bostaden är belägen	Lånets maximibelopp, euro
Helsingfors	345 000
Esbo, Grankulla, Vanda	277 500
Tammerfors, Åbo	240 000
Andra än ovan nämnda kommuner	210 000

4 §

Denna förordning träder i kraft den 20 .

Statsrådets förordning

om borgensavgift för bostadslån

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av 7 § i lagen om statsborgen för bostadslån (/):

1 §

Borgensavgift

Borgensavgiften för statsborgen för bostadslån är 2,5 procent av borgensbeloppet.

2 §

Denna förordning träder i kraft den 20 .
