

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 18 juni 2025

339/2025

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.

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 ska betala ränta på bostadssparinsättningarna. Räntebeloppet ska vara 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 insättningar under förutsättning att bostadsspararen inte i samband med att insättningar 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.

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 insättningar 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 post 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 post 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.

Utöver 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 när enkel borgen och fyllnadsborgen förfaller 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 (340/2025).

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 anskaffningen 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 borgenslånets andel av lånen. Detta ska antecknas i låneavtalet.

33 §

Ansökan om och utbetalning av borgensersättning

Statskontoret betalar borgensersättning av statens medel 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, arbetsförmåga, 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.

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 post 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 post 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 1 juni 2026.

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

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

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.

339/2025

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.

Helsingfors den 13 juni 2025

Republikens President

Alexander Stubb

Miljö- och klimatminister Sari Multala