



# Individuellt anpassad amorteringsplan

---

**14 OKTOBER 2013**





## INNEHÅLL

---

Sammanfattning	3
Bakgrund	4
Individuellt anpassad amorteringsplan – Finansinspektionens förslag	6
Amorteringskultur främjar sundhet och stabilitet	6
Förslag på utformning av en individuell amorteringsplan	7
Förutsättningar för en lämplig reglering	10
Finansinspektionens förslag till reglering	10
Handlingsplan	13

## SAMMANFATTNING

---

Skuldsättningen bland de svenska hushållen är hög och bolånen svarar för den största delen. Den höga skuldsättningen medför risker för enskilda hushåll och att den finansiella stabiliteten blir mer sårbar. Under det senaste dryga decenniet har hushållen amorterat allt mindre, och det har också blivit vanligare med amorteringsfria lån. Finansinspektionens (FI:s) bolåneundersökning visar emellertid att amorteringsbeteendet sedan bolånetaket infördes har förbättrats bland de hushåll som har stora lån i förhållande till värdet på bostaden.

FI har fått i uppdrag av regeringen att stärka grunden för en sund amorteringskultur. Enligt uppdraget ska FI utreda förutsättningarna för en lämplig reglering för att bolåneföretagen ska ge nya bolånekunder eller befintliga kunder som ökar sina lån, förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan.

För att, vid sidan av bolånetaket, främja en sund amorteringskultur föreslår FI att bolåneföretagen ska ge, och för konsumenten motivera, *en* individuellt anpassad amorteringsplan. Den slutliga amorteringsplanen ska föregås av en diskussion om amortering mellan bolåneföretaget och låntagaren. Diskussionen ska omfatta ett antal alternativa amorteringsplaner. Såväl den föreslagna amorteringsplanen som de alternativa ska beskrivas med enkla räkneexempel. Den av bolåneföretaget slutligt föreslagna amorteringsplanen ska ligga i konsumentens långsiktiga intresse. FI vill på det här sättet öka konsumenternas medvetenhet och kunskap om betydelsen av amortering och därigenom främja sundhet och stabilitet på de finansiella marknaderna.

FI kan införa en reglering med krav på bolåneföretag att upprätta individuella amorteringsplaner genom föreskrifter med stöd av den så kallade sundhetsregeln i lagen om bank- och finansieringsrörelse. Förslagets huvudsakliga värde är att konsumenterna som ett kollektiv får bättre information om amortering och bättre förutsättningar för att planera sin framtida ekonomi. Det handlar därmed främst om sundhet och stabilitet på de finansiella marknaderna. En förutsättning är dock att konsumentkreditlagen ändras. Tiden för att genomföra förslaget är därför ytterst beroende av regeringens planering för att genomföra nödvändiga ändringar i konsumentkreditlagen.

## Bakgrund

Bolånetaket har brutit trenden med stadigt stigande belåningsgrader och hushåll med högt belånade bostäder amorterar i större utsträckning än tidigare. Hushållens skulder har dock ökat kraftigt under en längre tid och bolån utgör den största delen. Dessutom är det fortfarande vanligt med amorteringsfrihet och det finns hushåll som, trots bolånetaket, har höga belåningsgrader. Detta medför risker för enskilda hushåll och för det finansiella systemet. Finansinspektionen (FI) har mot denna bakgrund fått i uppdrag att stärka grunden för en sund amorteringskultur genom att utreda möjligheten till att ställa krav på att bolåneföretagen ska ge konsumenten en individuellt anpassad amorteringsplan.

För att stärka konsumentskyddet och motverka en osund kreditgivning på bolånemarknaden införde FI 2010 regler som begränsar hur stora lån som hushåll kan ta med bostaden som säkerhet (det så kallade bolånetaket). FI införde bolånetaket genom allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad. Dessa trädde i kraft den 1 oktober 2010 och innebär att nya lån inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Tiden före bolånetaket kännetecknades av en kraftig ökning i utlåningen till hushåll och framför allt till bostadsutlåning. Utvecklingen var sådan att hushållen belånade en allt större del av bostadens värde, det vill säga belåningsgraden ökade. Dessutom blev det allt vanligare med amorteringsfrihet för bostadslånen. Det var denna utveckling som bolånetaket var avsett att bromsa.

När bolånetaket togs fram diskuterades alternativa lösningar, som bland annat ett krav på amorteringar. FI bedömde då att ett sådant krav av olika skäl inte skulle vara det mest lämpliga för att uppnå syftet med regleringen. Istället ansåg FI att en begränsning av hur stor del av bostadens värde som hushållen fick låna till med bostaden som säkerhet på ett mer effektivt och snabbt sätt skulle ge hushållen större buffertar och därmed mer motståndskraft att stå emot svängningar i ekonomin och bostadsmarknaden.<sup>1</sup>

Sedan dess har FI vid två tillfällen gjort större uppföljningar av effekterna av bolånetaket. Den senaste rapporten<sup>2</sup>, som publicerades i mars 2013, visade att trenden med stadigt stigande belåningsgrader för nya lån är bruten och att allt färre hushåll tar stora lån.<sup>3</sup> Samtliga hushåll med en

---

1 För mer information, se Beslutspromemoria till FFFS 2010:2,

<http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Bolanetak-pa-85-procent-fran-1-oktober/>

2 För mer information, se Den svenska bolånemarknaden 2013,

<http://www.fi.se/Tillsyn/Rapporter/Rapporter/Listan/Den-svenska-bolanemarknaden1/>

3 Lån över bolånetaket, det vill säga med en belåningsgrad över 85 procent

belåningsgrad som överstiger bolånetaket amorterar, och nio av tio hushåll som har en belåningsgrad på över 75 procent av bostadens värde amorterar. Det innebär att bolånetaket redan har fått en stor påverkan på hushållens vilja att amortera och att bolåneföretagen i stor utsträckning också följer Svenska Bankföreningens rekommendation om amortering.

Däremot ser det annorlunda ut om man tittar på hushåll med en belåningsgrad under 75 procent av bostadens värde. Dessa hushåll amorterar i en klart mindre utsträckning och i genomsnitt är amorteringstiderna mycket långa. En ökad skuldsättning hos hushållen medför risker för de enskilda hushållen, för samhällsekonomin och den finansiella stabiliteten. Belåningsgraden i den totala bolånestocken har ökat de senaste åren och enligt den senaste bolåneundersökningen uppgår den till cirka 65 procent av bostädernas värde. Frågan om amorteringar har diskuterats flitigt bland myndigheter och hos allmänheten och finns på regeringens dagordning.

FI har mot denna bakgrund i ett tillägg till regleringsbrevet fått i uppdrag av regeringen att stärka grunden för en sund amorteringskultur hos hushållen. Enligt uppdraget ska FI utreda hur bolåneföretag ska ge en individuellt anpassad amorteringsplan till de hushåll som tar ett nytt lån eller utökar befintligt lån.

Uppdraget enligt regleringsbrevet:

*Myndigheten ska, i syfte att stärka grunden för en sund amorteringskultur, pröva förutsättningarna för en lämplig reglering för att bolåneinstituterna ska ge nya bolånekunder eller befintliga kunder som ökar sina lån, förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan.*

*Med amorteringsplan avses en skriftlig plan, som beskriver en tidsprofil för amorteringar och som sträcker sig långt fram i tiden. I amorteringsplanen ska institutet motivera varför planen ligger i kundens långsiktiga intresse. Av dokumentationen ska också framgå hur kunden förhåller sig till planen. Åtgärden avser inte att inskränka avtalsfriheten mellan bolåneinstitutet och låntagaren. Amorteringsplanen ska inte omfatta ett formellt krav att amortera.*

*Myndigheten ska senast den 15 oktober 2013 redovisa en handlingsplan som anger vilka insatser som planeras för att stärka en sund amorteringskultur, hur dessa insatser kan genomföras och en tidsplan för arbetet.*

## Individuellt anpassad amorteringsplan – Finansinspektionens förslag

Finansinspektionen (FI) föreslår att bolåneföretagen ska ge kunderna en amorteringsplan. Den ska motiveras av bolåneföretaget och innehålla enkla räkneexempel. I amorteringsplanen ska bolåneföretaget utförligt motivera varför planen ligger i kundens långsiktiga intresse. På så sätt ger det kunden en ökad kunskap om vad det innebär att ha ett lån och vad amortering innebär. Sådana amorteringsplaner bör kunna bidra till att minska hushållens skuldsättning och därmed stärka den finansiella stabiliteten.

### AMORTERINGSKULTUR FRÄMJAR SUNDHET OCH STABILITET

Den kris som drabbade Sverige under början av 1990-talet är ett tydligt exempel på vilka allvarliga konsekvenser stora lån kan få för hushållen. Då föll bostadspriserna kraftigt och i flera regioner dröjde det sju – åtta år innan priserna hade återhämtat sig till de nivåer som rådde före krisen. För hushåll som inte hade någon marginal kunde det innebära att de under en lång tid hade ett lån som var större än värdet på bostaden. Mycket kan hända under så lång tid; man kan förlora jobbet, skilja sig eller drabbas av ett dödsfall i familjen. Detta kan medföra att hushållet måste sälja bostaden men då riskerar att få en del av låneskulden kvar. Krisen under 1990-talet har liksom den senaste utvecklingen i vår omvärld visat tydligt att bostadspriserna inte alltid går upp, utan också kan falla. Det är därför viktigt att bygga upp en säkerhetsmarginal mot framtida negativa händelser – innan krisen är ett faktum. Studier har också visat att en lågkonjunktur ofta blir djupare och mer långdragen i länder där hushållen har en hög skuldsättning och där företagen är kraftigt belånade.

För att motverka riskerna med en alltför hög skuldsättning är det viktigt att öka förståelsen hos hushållen för vad det innebär att vara skuldsatt och att ha en hög belåningsgrad. Bolåneföretagen har idag inte ett intresse att ta upp frågan kring amortering vilket innebär att hushållen inte får tillräcklig information. Det i sin tur innebär att det kan vara svårt att förstå vad skulden innebär på lång sikt. För det enskilda hushållet är det till exempel viktigt att förstå vad det innebär att betala av hela lånet eller att ha en stor skuld kvar den dag man går i pension, eftersom man då med största sannolikhet får en klart lägre inkomst. Om skulden är fortsatt hög innebär det att ränteutgifterna blir relativt sett mer påfrestande på vardagsekonomin. För att hushållen ska kunna ha valfrihet den dag inkomsten blir lägre är det viktigt att redan tidigt veta vilka konsekvenser som stora lån får så att konsumtion, sparande och amortering kan planeras över en längre tid. En individuellt anpassad amorteringsplan förbättrar hushållens beslutsunderlag och kunskap samt förståelse för vad bolånet innebär för framtiden.

En bättre kunskapsnivå hos hushållen som kollektiv kan bidra till en kultur där fler amorterar. Amortering är en form av sparande som bygger upp en säkerhetsmarginal mot framtida negativa händelser som ett fall i bostadspriser eller inkomstbortfall. Amortering minskar hushållets skuld och därigenom hushållets räntebetalningar på sikt. Amortering påverkar samtidigt hur hushållens konsumtionsutrymme fördelas över tid och variationen mellan hushållen är stor när det gäller preferenser för konsumtion och sparande. Förutsättningarna skiljer sig också åt mellan hushållen.

Hushållen kan välja att spara på annat sätt än att amortera, för att på så sätt skapa sig en säkerhetsmarginal mot negativa händelser. De flesta bolåneföretag har dock incitament att rekommendera sina egna<sup>4</sup> sparprodukter framför amorteringar eftersom de genererar ytterligare intäkter, något som inte en amortering gör. Det finns en risk att hushållen, när de sparat ihop ett större belopp, väljer att använda det för en resa, köp av en bil eller annat, i stället för att se mer långsiktigt och använda det som buffert eller säkerhetsmarginal för framtida negativa händelser. För att öka hushållens vilja att i vart fall delvis använda sitt sparande till amortering är det viktigt att hushållen förstår de långsiktiga effekterna av att amortera sina bostadslån.

Ökad amortering kan på längre sikt leda till lägre skuldsättning och belåningsgrader hos hushållen och därmed en lägre risk för samhällsekonomin i stort. Detta bör innebära att de finansiella riskerna vid en kris eller en kraftig prisnedgång på bostäder minskar. Hushållen bör även stå bättre förberedda vid en ränteuppgång. Det skulle minska riskerna på de finansiella marknaderna och för samhällsekonomin eftersom färre hushåll skulle tvingas till neddragningar av sin konsumtion eller sitt sparande vid en ränteuppgång. Den föreslagna regleringen skulle därför öka förtroendet för de finansiella marknaderna och bidra till deras stabilitet.

En utgångspunkt för förslaget om amorteringsplan är att hushållen, utöver kraven som bolånetaket och bolåneföretagen ställer, själva ska besluta vad som passar det egna hushållet. Avsikten med förslaget om individuella amorteringsplaner är att öka kunskapen om hur amortering påverkar hushållets ekonomi på lång sikt, inte att inskränka på avtalsfriheten för hushållen. Det finns situationer i livet då det individuella hushållet kan behöva avstå från att amortera på sitt bolån, till exempel om man studerar, är pensionär eller har andra skulder som är dyrare än bolånen och som därmed är mer lämpliga att betala av först.

## FÖRSLAG PÅ UTFORMNING AV EN INDIVIDUELL AMORTERINGSPLAN

FI föreslår att ett bolåneföretag ska ge ett hushåll som erbjuds ett nytt bostadslån samt de hushåll som ökar eller aktivt omförhandlar sitt befintliga lån förslag till en (1) individuellt anpassad amorteringsplan. Bolåneföretaget ska, innan det att de lägger fram en slutlig individuell amorteringsplan, diskutera amorteringsalternativ med hushållet. Flera av de faktorer som bör återfinnas i en slutlig amorteringsplan ska diskuteras och förklaras av bolåneföretaget (se punkt 2 i punktlistan och bilaga 1).

---

<sup>4</sup> De flesta bolåneföretag ingår i en koncern där andra produkter erbjuds.

Den individuella amorteringsplanen ska innehålla tydliga räkneexempel som visar vad det innebär för hushållet på längre sikt att amortera eller att inte amortera (se bilaga 1). Bolåneföretaget ska även ge tydliga räkneexempel i den process som leder fram till att bolåneföretaget presenterar den slutliga amorteringsplanen. Denna bör även ställas mot de diskuterade amorteringsalternativen för att öka förståelsen hos hushållen. Räkneexemplen kan till exempel baseras på olika amorteringsbelopp och beräkna framtida kvarvarande skuld, skuldkvot, belåningsgrad, räntekostnad med och utan amortering vid en långsiktig normalränta och förväntad räntekostnad vid pension.

Diskussionen mellan bolåneföretaget och hushållet, vilken alltså ska omfatta flera amorteringsalternativ, ska utmynna i att bolåneföretaget presenterar ett förslag till en amorteringsplan som den anser är i hushållets långsiktiga intresse. Bolåneföretaget ska i amorteringsplanen utförligt motivera varför denna ligger i hushållets långsiktiga intresse. Det är viktigt att i den individuella amorteringsplanen även se bortom det nu etablerade amorteringsbeteendet. Bolåneföretaget ska därför ha ett längre perspektiv och samtidigt ge hushållet med en lägre belåningsgrad förståelse för hur amortering påverkar dess ekonomiska situation på längre sikt. Detta är viktigt för att minska riskerna för den finansiella stabiliteten.

För att hushållet ska få bättre förståelse måste diskussionen om amortering kopplas till den information som bolåneföretaget redan idag ger hushållet vid kreditprövningen i form av kvar-att-leva-på kalkylen. FI har enligt ett annat uppdrag från regeringen presenterat ett förslag om vilken information som bolåneföretagen ska ge hushållen om vad som påverkar den ränta som hushållet får betala. Den individuella amorteringsplanen hör till det som hushållet, i ett längre perspektiv, själva kan påverka och därmed kan hushållet påverka den ränta det får betala. Detta diskuteras mer utförligt i rapporten ”Ökad öppenhet om bolåneräntorna”.<sup>5</sup>

FI föreslår att bolåneföretagen för samtliga kunder som erbjuds nya bostadslån samt de kunder som ökar eller aktivt omförhandlar sitt befintliga lån måste vidta följande åtgärder (se även Bilaga 1):

1. Med hushållet diskutera amortering och alternativa amorteringsplaner och se till att hushållet får en god och grundlig förståelse för vad det innebär att amortera. De alternativa amorteringsplanerna ska motiveras och presenteras med räkneexempel.
2. Diskussionen om amortering ska utmynna i att bolåneföretaget upprättar och för hushållet presenterar en (1) individuellt anpassad amorteringsplan. Planen ska presenteras med räkneexempel.
3. Den individuellt anpassade amorteringsplanen ska ta hänsyn till och bygga på åtminstone följande faktorer (*diskussionen och alternativa amorteringsplaner bör också utgå från dessa minimikrav*):

- Hushållets disponibla inkomst

<sup>5</sup> <http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Okad-oppnenhet-om-bolan/>



- Hushållets inkomstagares försörjningsbörda (omfattning och tidsperspektiv)
  - Lånets storlek
  - Ränta, aktuell och långsiktig normalränta för bolån
  - Amorteringsalternativ, exempelvis:
    - Rak amortering
    - Annuitet
    - Snabb amortering ned till viss belåningsgrad
    - Snabb amortering och sedan avtagande
  - Amorteringsalternativen nedbrutna på exempelvis:
    - Antal år, till exempel 10, 20, 30, 40 eller 50 år, beroende på låntagarens ålder
    - Till pensionsålder eller viss ålder
    - Hela lånebeloppet eller ned till viss belåningsgrad av ursprungligt marknadsvärde på säkerheten
  - Summan av räntebetalningar över lånets löptid med och utan föreslagen amortering baserat på en antagen långsiktig normalränta för bolån
  - Kvarvarande skuld och räntekostnad för kvarvarande skuld baserad på en antagen långsiktig normalränta för bolån
4. Bolåneföretaget ska skriftligen i amorteringsplanen utförligt motivera varför planen ligger i hushållets långsiktiga intresse. Bolåneföretaget ska spara en kopia av planen och hålla denna tillgänglig för FI.
  5. Konsumenten ska ta ett aktivt beslut om den framlagda amorteringsplanen. Om konsumenten väljer att följa amorteringsplanen ska bolåneföretaget vara skyldigt att acceptera detta. Framläggandet av en amorteringsplan ska i övrigt inte påverka parternas rättsliga förutsättningar att ingå avtal om bolånekredit.

FI ska bedriva tillsyn över hur bolåneföretagen följer den föreslagna regleringen av amorteringsplaner. Den naturliga vägen för tillsyn kommer troligen att vara i den årliga bolåneundersökningen. Därefter kommer FI att följa upp amorteringsplanerna med bolåneföretagen enskilt.

## Förutsättningar för en lämplig reglering

För att införa en reglering om en individuell amorteringsplan kan Finansinspektionen (FI) besluta om föreskrifter med stöd av den så kallade sundhetsregeln. Detta eftersom sådana föreskrifter, mot bakgrund av det uppdrag som FI fått, övervägande skulle motiveras av kravet på att upprätthålla sundhet på de finansiella marknaderna. FI bedömer dock att det också krävs en ändring av konsumentkreditlagen.

### FINANSINSPEKTIONENS FÖRSLAG TILL REGLERING

FI kan införa regler om en skyldighet för banker och kreditmarknadsföretag att upprätta individuella amorteringsplaner genom föreskrifter utfärdade av FI med stöd av den så kallade sundhetsregeln i 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. För att en sådan reglering ska vara möjlig bedömer FI att en ändring av konsumentkreditlagen (2010:1846) är nödvändig.

### De rättsliga förutsättningarna för reglering

I lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF) finns bestämmelser om ett kreditinstituts rörelse. Enligt 6 kap. 4 § LBF ska ett kreditinstituts rörelse drivas på ett sätt som är sunt (sundhetskravet/sundhetsregeln). FI har fått bemyndigande att meddela föreskrifter angående den närmare tolkningen och tillämpningen av sundhetskravet.<sup>6</sup> FI har rätt att meddela föreskrifter bland annat om vilka åtgärder som ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på sundhet som anges i 6 kap. 4 § LBF. Sådana föreskrifter gäller för banker och kreditmarknadsföretag, dock inte alla företag som lämnar bostadslån.

Av förarbetena till sundhetsregeln<sup>7</sup> framgår att bankers och kreditmarknadsföretags rörelser ska drivas på ett sätt som är sunt i syfte att upprätthålla förtroendet för de finansiella marknaderna och därmed bidra till deras stabilitet. Av förarbetena framgår vidare att lagstiftaren inte ansett det möjligt att på ett uttömmande sätt ange vilka krav som sundhetsregeln ställer på företagen. Bedömningen får göras med utgångspunkt från syftet med paragrafen, det vill säga att företagen ska hålla en sådan kvalitetsnivå i sin rörelse att förtroendet för marknaden kan upprätthållas. Genom sin föreskriftsrätt har FI möjlighet att närmare bestämma regelns innebörd och uttolkning.

I regeringens uppdrag till FI anges uttryckligen att syftet är att ”stärka grunden för en sund amorteringskultur”. Det innebär att uppdraget avser de finansiella marknaderna i stort och att målet är att företagen ska driva sin verksamhet på ett sätt som är sunt. Förslaget innebär nämligen att en stor mängd bolånetagare skulle få bättre information om amortering och bättre förutsättningar att kunna planera och genomföra en väsentlig amortering av

<sup>6</sup> Bemyndigandet finns i förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse (5 kap. 2 §).

<sup>7</sup> Prop. 2002/03:139 s. 280 ff, som i sin tur hänvisar till tidigare förarbeten, bl.a. prop. 1992/93:89.

sina bolån. Ett förbättrat medvetande hos bolånetagarna – som kollektiv – om effekterna av att amortera sina bolån bör bidra till en kultur där fler amorterar. Detta medför förmodligen, på lite längre sikt och allt annat lika, lägre skuldsättning och belåningsgrader på bolånemarknaden och i samhället i stort. Detta innebär att de finansiella riskerna vid en kris eller en kraftig prisnedgång på bostäder minskar. En följd av det är också att bolånetagarna skulle vara bättre rustade vid en ränteuppgång. Detta skulle bidra till lägre risker för de finansiella marknaderna och samhällsekonomin eftersom färre skulle tvingas att reducera sin konsumtion eller sitt sparande vid en ränteuppgång. Sammantaget talar dessa förhållanden för att den föreslagna regleringen skulle öka förtroendet för de finansiella marknaderna och bidra till deras stabilitet. Det framgår också av förarbetena till sundhetsregeln att i kravet på en sund verksamhet ligger ett krav på att ta skäligen hänsyn till kundernas, och då främst konsumenternas, intressen.<sup>8</sup>

Utöver den konsumenthänsyn som omfattas av sundhetsregeln finns det också skäl som talar för att införandet av den föreslagna nya regleringen kan motiveras utifrån det konsumenträttsliga regelverket. Förslaget är nämligen sådant att de krav som ställs på bolåneföretagen avser enskilda konsumenter (bolånetagare). Bolåneföretagen ska enligt förslaget upprätta en ”individuellt anpassad amorteringsplan” vilket borde innebära en individuell anpassning/bedömning som inte är oväsentlig. Det är säkerligen så att amortering är mer angeläget för vissa bolånetagare än för andra och att i vart fall de förra behöver ett förbättrat skydd mot en för hög skuldsättning. En reglering med det innehåll som FI föreslår kan således även vara motiverat av hänsynen till skyddet för enskilda konsumenter.

FI konstaterar sammanfattningsvis att det finns starka sundhets- och stabilitetsskäl att införa en skyldighet för bolåneföretagen att upprätta en individuell amorteringsplan. Detta sammanfaller med behovet av att ytterligare stärka konsumentskyddet inom den finansiella sektorn.

### **Förslaget förutsätter ändringar i konsumentkreditlagen**

I konsumentkreditlagen (2010:1846) finns ett undantag från skyldigheten för näringsidkare att informera konsumenter om bland annat avbetalningar och från konsumenternas rätt att kostnadsfritt erhålla en betalningsplan när det gäller just bostadslån.

Den nya konsumentkreditlagen tillkom i syfte att genomföra ett nytt EU-direktiv om konsumentkreditavtal.<sup>9</sup> Vissa avtal om bostadskrediter undantogs från direktivets tillämpningsområde. Regeringen ansåg dock inte att sådana avtal (om bostadskrediter) generellt sett borde undantas från den nya konsumentkreditlagens tillämpningsområde, varför lagen skulle omfatta bostadskrediter men undantag eller specialregleringar skulle göras för vissa delar av lagen.

Enligt huvudregeln i 8 § konsumentkreditlagen första stycket punkten 8 ska en näringsidkare innan ett kreditavtal ingås lämna information om bland annat avbetalningarnas storlek, antal och förfallotidpunkter samt den

<sup>8</sup> Prop. 2002/03:139 s. 282.

<sup>9</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG.

ordning enligt vilken betalningarna ska fördelas på krediter med olika krediträntor. Informationen ska ges i formuläret ”Standardiserad europeisk konsumentkreditinformation”.

Det finns emellertid ett särskilt undantag i 8 § fjärde stycket konsumentkreditlagen för bostadskrediter (krediter som är förenade med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt m.m.). Undantaget innebär att den information som ska lämnas av näringsidkaren inte behöver innehålla samtliga de uppgifter som anges i konsumentkreditlagen 8 § första stycket. I stället gäller för bostadskrediter att näringsidkare ska lämna sådan information som anges i 7 § första stycket och andra stycket 1–4. Detta omfattar information om den effektiva räntan, räntesats, avgifter och andra kostnader, kreditbeloppet och kreditavtalets löptid. Långivaren behöver alltså inte lämna fullt så mycket information när det gäller ett bostadslån som när det gäller ett annat lån.

Bakgrunden till detta var att det finns en frivillig, europeisk branschöverenskommelse, den så kallade europeiska bolånekoden, enligt vilken viss förhandsinformation ska ges till en konsument. Regeringen ansåg att denna reglering (bolånekoden) var bättre anpassad för bostadskrediter än den som följde av direktivet och det ovan nämnda formuläret.<sup>10</sup> Regeringen konstaterade dock att regleringen i bolånekoden är frivillig och att det inte var säkert att alla aktörer i Sverige skulle följa koden. Det var därför inte lämpligt att i konsumentkreditlagen helt undanta bostadskrediter från kravet på förhandsinformation. Regeringen ansåg att det var bäst att kräva information om krediträntan, avgifter, den effektiva räntan, kreditbeloppet samt avtalets löptid.

Ett ytterligare undantag avseende bostadslån gäller låntagarens rätt till betalningsplan. Enligt 16 § konsumentkreditlagen har konsumenter i allmänhet rätt att utan kostnad få en sammanställning som visar när kapital, ränta och avgifter ska betalas. Enligt 4 § konsumentkreditlagen fjärde stycket gäller inte denna bestämmelse för bostadslån.

FI bedömer att den specialreglering som finns för bostadslån i konsumentkreditlagen utgör ett hinder för att genomföra förslaget att bolåneföretagen ska upprätta och tillhandahålla en individuell amorteringsplan.

### **Ny bindande reglering krävs**

FI konstaterar att det finns vissa skillnader mellan den reglering som FI anser behöver införas och bestämmelserna i 8 § första stycket punkten 8 och 16 § konsumentkreditlagen. Den föreslagna regleringen syftar till att skapa en sund amorteringskultur. Amorteringsplanen ska inte tas fram i syfte att ange exakt när amorteringar, räntor och avgifter ska betalas. Förslaget innebär inte heller något krav på att amorteringsplanen följs. Parternas diskussion om amortering och amorteringsplanen ska bidra till att hushållen får ett bättre beslutsunderlag. Det bör kunna leda till att fler konsumenter väljer att amortera.

Konsumentkreditlagens bestämmelse om betalningsplan (16 §) medför bara en rätt för konsumenterna att begära en betalningsplan. Varken 8 §

<sup>10</sup> Prop. 2009/10:242 s. 50.

konsumentkreditlagen eller Konsumentverkets allmänna råd<sup>11</sup> att informationen i 8 § konsumentkreditlagen ska vara utformad på visst sätt föreskriver någon skyldighet för långivaren att till exempel motivera varför amortering ligger i konsumentens långsiktiga intresse. Den befintliga regleringen i konsumentkreditlagen och Konsumentverkets allmänna råd har inte ett tillräckligt tydligt krav på att upplysa konsumenterna om varför amortering av bostadslån kan ligga i deras långsiktiga intresse.

FI:s uppfattning är att det bör införas en bindande skyldighet att upprätta en individuell amorteringsplan och diskutera denna med konsumenten, inte bara att en sådan ska tillhandahållas om låntagen särskilt frågar efter den. Ett avskaffande av undantagen i konsumentkreditlagen räcker alltså inte. En ny bindande reglering måste införas.

### **Hur bör den nya regleringen införas?**

En fördel med att införa regleringen genom föreskrifter utfärdade med tillämpning av sundhetsregeln i LBF är att det blir tydligt att regleringen utgör en åtgärd för att främja sundhet och stabilitet på de finansiella marknaderna. FI kommer ha rätt att utöva tillsyn över och ingripa mot de företag som inte följer föreskrifterna.

En nackdel med att välja att tillämpa sundhetsregeln är att det kan framstå som oklart att ha den nya regleringen, som i viss mån kommer att likna befintliga konsumenträttsliga regler, i ett annat ramverk än det konsumenträttsliga. Det kan också nämnas att föreskrifter utfärdade av FI med stöd av sundhetsregeln inte skulle omfatta de företag som ger bostadslån, men som inte är kreditinstitut enligt LBF. Enligt FI:s uppfattning representerar de dock en mycket liten andel av de totala bostadslånen i Sverige.

FI:s bedömning är att det är lämpligast att införa den nya regleringen i föreskrifter utfärdade av FI med stöd i den så kallade sundhetsregeln i 6 kap. 4 § LBF, eftersom de nya reglerna övervägande motiveras av kravet på att upprätthålla sundhet på de finansiella marknaderna. Detta förutsätter dock att konsumentkreditlagen ändras.

### **Den kommande regleringen i EU:s bolånedirektiv**

FI:s bedömning är att det vid införandet av förslaget är lämpligt att ta hänsyn till det kommande bolånedirektivet eftersom regleringen i detta innebär större skyldigheter för långivarna än vad som för närvarande gäller enligt konsumentkreditlagen.

## **HANDLINGSPLAN**

FI:s tidsplan för att ta fram regler om en skyldighet för bolåneföretag att upprätta individuella amorteringsplaner är ytterst beroende av regeringens planering för att genomföra nödvändiga ändringar i konsumentkreditlagen.

<sup>11</sup> KOVFS 2011:1, punkten 2.2.4 som anger att informationen till konsumenten ska vara utformad så att konsumenten ska kunna jämföra olika alternativ och förstå de ekonomiska konsekvenserna samt att näringsidkaren, för att följa god kreditgivningssed, vid behov ska förklara innebörden av den information som ska ges enligt 8 § konsumentkreditlagen.

## Bilaga 1: Exempel på en individuell amorteringsplan

Lånets storlek	<input type="text"/>
Hushållens disponibla inkomst	<input type="text"/>
Kvar-att-leva-på kalkyl (före amortering/amorteringsutrymme)	<input type="text"/>
Genomsnittlig bolåneränta <i>Avser genomsnitt av flera lån om det finns</i>	<input type="text"/>
Långsiktig normal genomsnittlig bolåneränta <i>Viktigt, särskilt i en lågräntemiljö, att beskriva normalt ränteläge och kostnader utifrån detta ränteläge</i>	<input type="text"/>
Övriga skulder	<input type="text"/>
Amortering övriga skulder	<input type="text"/>
<b>Amorteringsalternativ:</b>	
Snabb amortering ned till belåningsgrad (notera belåningsgraden) <i>Ett förslag av flera - här kan det också vara till exempel rak amortering</i>	<input type="text"/>
<b>Amorteringsalternativet nedbrutet på:</b>	
Belopp i kronor (per månad)	Antal År
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Kvar-att-leva-på kalkyl (givet föreslagen amortering)	<input type="text"/>
<i>Kring amorteringsalternativen kan man i diskussionen visa på flera alternativ - efter valt antal år ge exempel på kopplingen mellan belopp, år och belåningsgrad. Även koppling till exempelvis pension, då inkomsten vanligen blir väsentligt lägre.</i>	
Kvarvarande skuld	<input type="text"/>
Räntekostnad kvarvarande skuld (långsiktig normalränta) <i>Kring kvarvarande skuld och räntekostnad för kvarvarande skuld kan till exempel pension vara lämpligt att visa.</i>	<input type="text"/>
Slutlig belåningsgrad (ursprunglig köpeskillning) <i>I och med att det är ursprunglig köpeskillning (rimligt att inte räkna in prisförändring på bostaden) så är det, i ett normalläge, troligt att den slutliga belåningsgraden överskattas då inflationen minskat värdet av skulden. Därtill kommer prisförändringen av bostaden.</i>	<input type="text"/>
Med föreslagen amorteringsplan	<input type="text"/>
Med amorteringsfrihet <i>Bör beräknas med långsiktig normalränta</i>	<input type="text"/>
<i>En amorteringsplan enligt exemplet kan tas fram för flera olika amorteringsalternativ och användas för diskussionen mellan låntagaren och banken. Bakom den kan ytterligare enkla beräkningsexempel finnas. Detta exempel visar egentligen endast en slutlig individuell amorteringsplan.</i>	



Finansinspektionen  
Box 7821, 103 97 Stockholm  
Besöksadress Brunnsgatan 3  
Telefon 08-787 80 00  
Fax 08-24 13 35  
[finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se)

[www.fi.se](http://www.fi.se)