

# Finansinspektionens författningssamling

Utgivare: Finansinspektionen, Sverige, www.fi.se  
ISSN 1102-7460



**FFFS 2016:xx**

Utkom från trycket  
den xx månad 2016

## Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad;

beslutade den xx månad 2016.

Finansinspektionen lämnar för tillämpning av 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och 4 kap. 1 § lagen (2016:000) om verksamhet med bostadskrediter följande allmänna råd.

### 1 Tillämpningsområde och definitioner

#### 1.1 Tillämpningsområde

Dessa allmänna råd gäller för följande företag:

1. bankaktiebolag,
2. sparbanker,
3. medlemsbanker,
4. kreditmarknadsbolag,
5. kreditmarknadsföreningar, och
6. kreditgivare med tillstånd enligt lagen (2016:XX) om verksamhet med bostadskrediter.

De allmänna råden anger hur företag som omfattas av de allmänna råden bör begränsa sin kreditgivning mot säkerhet i form av pant i bostad. Syftet är att motverka en osund utveckling på kreditmarknaden där företagen kan komma att använda allt högre belåningsgrader som konkurrensmedel. En sådan utveckling riskerar att utsätta konsumenter för oacceptabla risker och skada förtroendet för kreditmarknaden.

De allmänna råden omfattar endast företagens nyutlåning och bostäder i Sverige.

#### 1.2 Definitioner

I dessa allmänna råd används följande termer i den betydelse som anges här:

1. *Belåningsgrad*: Det totala beloppet av krediter från ett eller flera företag som har lämnats mot säkerhet i form av pant i en bostad i förhållande till bostadens marknadsvärde.
2. *Bostad*: Fastighet eller tomträtt avsedd för bostadsändamål för en eller två familjer och bostadsrätt eller ägarlägenhet avsedd för bostadsändamål.
3. *Marknadsvärde*: Det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet bör bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden, och fastställas genom en individuell värdering. En individuell värdering bör kunna grundas på generella prisnivåer eller köpskilling.

4. *Nyutlåning*: Lämning av nya krediter eller utökning av befintliga krediter. Nya krediter som ersätter till beloppet lika, eller högre, krediter med samma bostad som säkerhet som tidigare lämnats av ett annat företag omfattas inte.

## **2 Begränsning av belåningsgrad**

När ett företag lämnar kredit mot säkerhet i form av pant i bostad bör det begränsa krediten, så att belåningsgraden för bostaden inte överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten då krediten lämnas.

Denna begränsning av belåningsgraden bör i förekommande fall fastställas i företagets kreditinstruktion.

---

Dessa allmänna råd träder i kraft den 1 januari 2017, då Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad ska upphöra att gälla.

ERIK THEDÉEN

Ulrika Hellekant