

Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad

FFFS 2016:16

Konsoliderad elektronisk utgåva

Senast uppdaterad: 2018-12-17

Observera att endast den tryckta utgåvan gäller vid rättstillämpning

Beslutade: 2016-05-16

Ikraftträdande: 2016-06-01

Ändringar: FFFS 2017:23, FFFS 2018:24

Tillämpningsområde och definitioner

1 § Dessa föreskrifter gäller för

1. bankaktiebolag,
2. sparbanker,
3. medlemsbanker,
4. kreditmarknadsbolag,
5. kreditmarknadsföreningar, och
6. kreditgivare med tillstånd enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

För ett företag som avses i första stycket 6 gäller föreskrifterna endast för företagets kreditgivning till konsumenter. (FFFS2018:24)

2 § I föreskrifterna ska termer och uttryck ha följande betydelse.

1. *Belåningsgrad*: Det aktuella totala kreditbeloppet i förhållande till bostadens marknadsvärde.
2. *Bostad*: Fastighet, tomträtt eller byggnad som inte hör till fastighet, som är avsedd för bostadsändamål för en eller två familjer och bostadsrätt eller ägarlägenhet som är avsedd för bostadsändamål.
3. *Bostadskredit*: En kredit som har lämnats till en eller flera kredittagare mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad i Sverige.
4. *Bruttoinkomst*: Följande inkomster för en eller flera kredittagare som är betalningsansvariga för nyutlåningen:
 - a) senast fastställda förvärvsinkomst i enlighet med 1 kap. 5 § andra stycket inkomstskattelagen (1999:1229), och

b) andra inkomster som är säkerställda och varaktiga.

5. *Högsta kreditbelopp*: Det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen.

6. *Lantbruksenhet*: Det som anges i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

7. *Marknadsvärde*: Det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet ska bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden och fastställas genom en individuell värdering. En individuell värdering ska kunna grundas på generella prisnivåer eller köpeskilling.

8. *Nyutlåning*: Att lämna en ny kredit eller utöka en befintlig kredit mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad i Sverige.

Om en kredittagare behåller en kredit, men byter ut den bostad som används som säkerhet för krediten till en annan bostad i Sverige, ska krediten anses vara nyutlåning.

En kredit som lämnats mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad i Sverige, och som vid en överlåtelse av bostaden övertas av den som förvärvar bostaden, ska anses vara nyutlåning.

9. *Skuldkvot*: Det aktuella skuldkvotsgrundande kreditbeloppet, i förhållande till den aktuella bruttoinkomsten.

10. *Skuldkvotsgrundande kreditbelopp*: Summan av

a) nyutlåningen, och

b) andra bostadskrediter som har lämnats till kredittagare som är betalningsansvarig för nyutlåningen.

Om en bostadskredit som avses i b också har lämnats till en kredittagare som inte är betalningsansvarig för nyutlåningen, ska dennes andel av bostadskrediten inte räknas med. Andelen ska bestämmas utifrån antalet kredittagare.

Krediter som amorteras i enlighet med 8 § ska räknas med endast när företaget bedömer om de krediterna ska amorteras enligt 5 §.

En bostadskredit som har lämnats mot säkerhet i en lantbruksenhet ska inte räknas med.

11. *Totalt kreditbelopp*: Det totala beloppet av de krediter, inklusive nyutlåning, som har lämnats av ett eller flera företag mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i samma bostad. Krediter som amorteras i enlighet med 8 § ska räknas in i det totala kreditbeloppet endast när företaget bedömer om de krediterna ska amorteras enligt 5 §. (FFFS 2017:23)

Krav på amortering av krediter mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad

3 § Ett företag får vid nyutlåning endast lämna eller utöka en kredit om kredittagaren åtar sig att minst amortera krediten enligt dessa föreskrifter.

4 § Ett företag ska vid nyutlåning beräkna en belåningsgrad.

Vid nyutlåning efter den 28 februari 2018 ska företaget också beräkna en skuldkvot för fysiska personer. Företaget ska beräkna en ny skuldkvot om en eller flera av de kredittagare som har tagit en sådan kredit inte längre ska vara betalningsansvarig för den, och denna förändring beror på något annat än att kredittagaren har avlidit. *(FFFS 2017:23)*

5 § Om belåningsgraden överstiger 50 procent, eller om skuldkvoten överstiger 450 procent, ska nyutlåningen amorteras. I 11–16 §§ finns bestämmelser om undantag från kravet på amortering.

Amorteringsbeloppet ska bestämmas till

1. summan av de belopp som ska amorteras enligt 6 och 7 §§, eller
2. det belopp som ska amorteras enligt 8 §.

Om nyutlåningen ersätter, men inte överstiger, en eller flera krediter som tidigare har lämnats till samma kredittagare mot säkerhet i samma bostad, får företaget medge att nyutlåningen i stället amorteras i enlighet med villkoren för respektive tidigare lämnad kredit. Detsamma gäller om nyutlåningen tas för att betala en ränteskillnadsersättning som gäller en sådan tidigare lämnad kredit. *(FFFS 2017:23)*

6 § Om belåningsgraden överstiger 70 procent, ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar två procent av det högsta kreditbeloppet.

Om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent, ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar en procent av det högsta kreditbeloppet.

7 § Om skuldkvoten överstiger 450 procent ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar en procent av det högsta kreditbeloppet. *(FFFS 2017:23)*

8 § Vid nyutlåning till en kredittagare som har en kredit som lämnades före den 1 mars 2018, och där nyutlåningen lämnas mot säkerhet i samma bostad som för den befintliga krediten, får ett företag medge att kredittagaren – i stället för att amortera enligt 6 och 7 §§ – amorterar nyutlåningen med minst 10 procent av nyutlåningens ursprungliga belopp per år. *(FFFS 2017:23)*

Beräkning av belåningsgrad och informationskrav

9 § Ett företag ska vid beräkningen av belåningsgraden använda det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades. Vid beräkningen av belåningsgraden får företaget i stället använda det marknadsvärde som fastställs vid en senare omvärdering.

En omvärdering enligt första stycket får som tidigast göras fem år efter det att bostaden förvärvades eller efter den senaste omvärderingen som ledde till en ändring av amorteringsbeloppet. Om bostadens marknadsvärde avsevärt förändras av en annan anledning än den allmänna prisutvecklingen på bostäder, får dock en omvärdering göras tidigare.

Företaget ska se till att nödvändig information i den värdering som används kan överlämnas till kredittagaren och till företag som kredittagaren anvisar.

10 § Ett företag ska skriftligen informera kredittagaren om de uppgifter som legat till grund för beräkningen av amorteringskravet.

Undantag från krav på amortering

11 § Om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl för det, får ett företag medge att en kredittagare under en begränsad period inte amorterar enligt dessa föreskrifter.

12 § Vid nyutlåning som lämnas mot säkerhet i en bostad som är nyproducerad, får ett företag under högst fem år från det att bostaden tillträdde medge att nyutlåningen inte amorteras enligt dessa föreskrifter om kredittagaren är den som först förvärvat den nyproducerade bostaden. Detta gäller även om nyutlåningen ersätter krediter som används för att finansiera produktionen av bostaden och som lämnas till samma kredittagare.

13 § Vid nyutlåning som lämnas mot säkerhet i en lantbruksenhet, får ett företag medge att kredittagaren inte amorterar enligt dessa föreskrifter.

13 a § Ett företag får medge att kredittagaren inte amorterar enligt dessa föreskrifter när det vid nyutlåning lämnar en sådan kredit som avses i 4 § fjärde stycket andra meningen konsumentkreditlagen (2010:1846). *(FFFS 2018:24)*

14 § Ett företag får vid nyutlåning, som lämnas för ett förvärv av en bostad, medge undantag från sådan amortering som bestäms enligt 7 § om

1. kredittagaren sedan tidigare har en bostadskredit mot säkerhet i en annan bostad än den som förvärvas och kredittagaren avser att lösa denna kredit, och
2. skuldkvoten överstiger 450 procent endast som en följd av krediter som ska lösas i samband med avyttringen av den bostad som avses i 1.

Ett undantag enligt första stycket får inte medges för en längre tid än sex månader. *(FFFS 2017:23)*

15 § Ett företag får vid nyutlåning medge undantag från sådan amortering som bestäms enligt 7 § om

1. nyutlåningen lämnas för ett förvärv eller uppförande av den bostad som används som säkerhet för krediten, och
2. avtal om förvärv eller uppförande av bostaden har ingåtts före den 1 mars 2018. *(FFFS 2017:23)*

16 § Vid nyutlåning som ersätter krediter, som har lämnats före den 1 mars 2018, med anledning av sådana ägarförändringar som varaktigt innebär att endast en andel av bostaden byter ägare, får ett företag medge undantag från sådan amortering som bestäms enligt 7 §. Undantaget får endast gälla den del av nyutlåningen som inte överstiger de krediter som den ersätter. *(FFFS 2017:23)*

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

FFFS 2016:16

1. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 juni 2016.
2. Med nyutlåning enligt 2 § 7 avses inte en kredit som lämnas
 - a) före ikraftträdandet av dessa föreskrifter,
 - b) för förvärv eller uppförande av en bostad som används som säkerhet för krediten, om avtal om förvärv eller uppförande av bostaden har ingåtts före ikraftträdandet av dessa föreskrifter,
 - c) efter ikraftträdandet till den del krediten ersätter men inte överstiger en befintlig kredit som lämnats före ikraftträdandet eller en kredit som avses i punkten b, förutsatt att krediten lämnas mot säkerhet i samma bostad som den befintliga krediten, eller
 - d) för att betala en ränteskillnadsersättning som utgår för en befintlig kredit som ersätts av en ny kredit enligt punkten c.

Med nyutlåning avses inte heller krediter som, vid sådana ägarförändringar som varaktigt innebär att endast en andel av bostaden byter ägare, ersätter krediter som lämnats före ikraftträdandet av dessa föreskrifter. Detta gäller dock endast den del av krediterna som är till beloppet lika eller lägre än de krediter som lämnats före ikraftträdandet.

3. Om en bostad som används som säkerhet för krediten förvärvats före ikraftträdandet av dessa föreskrifter, får beräkningen av belåningsgraden, utöver vad som framgår av 4 §, grundas på en värdering som görs när nyutlåning sker första gången.

FFFS 2017:23

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 mars 2018.

FFFS 2018:24

1. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas på krediter som lämnas efter ikraftträdandet, om inte annat följer av 2 eller 3.
2. Föreskrifterna ska inte tillämpas på krediter som lämnas till konsumenter före den 8 januari 2019, om företaget före ikraftträdandet har lämnat ett erbjudande enligt 13 a § konsumentkreditlagen (2010:1846).

3. Föreskrifterna ska inte tillämpas på en kredit som, vid en sådan ägarförändring som varaktigt innebär att endast en andel av bostaden byter ägare, ersätter en kredit som har lämnats före ikraftträdandet. Detta gäller dock endast den del av den nya krediten som inte överstiger den kredit som den ersätter.