

Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad;

FFFS 200X:X

Utkom från trycket
Ange datum

beslutade den 16 maj 2016.

Finansinspektionen föreskriver följande med stöd av 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse.

Tillämpningsområde och definitioner

1 § Dessa föreskrifter gäller för

1. bankaktiebolag,
2. sparbanker,
3. medlemsbanker,
4. kreditmarknadsbolag, och
5. kreditmarknadsföreningar.

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

4. *Kreditgivare*: Detsamma som i 2 § konsumentkreditlagen (2010:1846).

5. *Lantbruksenhet*: Detsamma som i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

6. *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.

7. *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 förvärvat bostaden ska anses vara nyutlåning.

8. *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 7 § ska räknas in i det totala kreditbeloppet endast vid bedömningen av om de krediterna ska amorteras enligt 5 §.

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 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.

5 § Om belåningsgraden överstiger 50 procent, ska nyutlåningen amorteras. Amorteringsbeloppet ska bestämmas enligt 6 eller 7 §.

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 § Vid nyutlåning till en kredittagare som har kredit som lämnades före ikraftträdandet av föreskrifterna, och 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 §, amorterar nyutlåningen med minst 10 procent av nyutlåningens ursprungliga belopp per år.

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

Undantag från krav på amortering

9 § 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.

10 § 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.

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

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.

ERIK THEDÉEN

Markus Ribbing