



FI Dnr 17-9236

**Finansinspektionen**  
Box 7821  
SE-103 97 Stockholm  
[Brunnsgatan 3]  
Tel +46 8 408 980 00  
Fax +46 8 24 13 35  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

## **Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter**

### **Sammanfattning**

Finansinspektionen vill införa ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter.<sup>1</sup> Förslaget innebär att nya låntagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det gällande amorteringskravet. Syftet med regleringen är att öka de svenska hushållens motståndskraft mot makroekonomiska störningar. Motivering och utformning av förslaget till det skärpta kravet presenteras i denna remisspromemoria. De ändrade reglerna föreslås gälla från och med den 1 januari 2018.

Bolån fyller en viktig funktion i ekonomin eftersom de gör det möjligt för hushåll att köpa en bostad genom att delvis använda framtida inkomster för att betala för den. Därigenom slipper hushållen spara till hela utgiften för en bostad innan förvärvet kan ske. Men hushållens skulder, som till största delen består av bolån, skapar även risker för den svenska ekonomin. Höga bostadspriser, låga bolåneräntor och en stark konjunktur gör att hushållen lånar mycket. De svenska hushållens bolån uppgår totalt till cirka 3 000 miljarder kr och utgör hushållens största ekonomiska åtagande. Bolånen utgör också nästan hälften av de svenska bankernas utlåning. Hur bostadsmarknaden och hushållens skulder utvecklas framöver är därför av stor betydelse för hushållens och Sveriges ekonomi.

Riskerna kopplade till hushållens stora skulder handlar för närvarande primärt om att högt skuldsatta hushåll kan komma att dra ner sin konsumtion kraftigt vid en makroekonomisk störning. Detta stöds av utländska erfarenheter från finanskrisen 2008–2009. Om många hushåll samtidigt drar ner sin konsumtion kan detta förstärka en ekonomisk nedgång. Utvecklingen med höga och stigande skuldkvoter, dvs. lån i förhållande till inkomst, bland många låntagare innebär därför en förhöjd makroekonomisk risk. Det amorteringskrav som infördes 2016 har dämpat skulderna bland nya bolånetagare och har därmed ökat deras motståndskraft mot makroekonomiska störningar. Men skuldkvoten har fortsatt att öka i bolånestocken och många nya bolånetagare har fortsatt

---

<sup>1</sup> Förslaget innebär att det skärpta kravet enbart träffar fysiska personer till skillnad mot nuvarande amorteringsbestämmelser.

stora skulder i förhållande till sina inkomster. Det innebär att hushållens skulder fortsätter att växa betydligt snabbare än deras inkomster. Det finns studier som tyder på att hushåll med höga skuldkvoter är mer känsliga för inkomststörningar, jämfört med hushåll med lägre skuldkvoter. Samtidigt visar Finansinspektionens analyser att sambandet mellan hushållens skuldkvoter och belåningsgrader, dvs. lån i förhållande till bostadens värde, är relativt svagt. Därför bedöms det gällande amorteringskravet inte få en tillräckligt dämpande effekt på hushållens skuldkvoter över tid.

I Sverige finns det för närvarande ingen reglering av skuldkvoter. Exempel på länder som har en sådan reglering är Danmark, Norge och Storbritannien. Finansinspektionen bedömer att ett skärpt amorteringskrav för låntagare med höga skuldkvoter gradvis kommer att påverka fler nya bolånetagare, dämpa deras skulder och på sikt göra hushållen mindre sårbara för störningar. Därmed kommer ett skärpt amorteringskrav att göra den svenska ekonomin mer motståndskraftig mot makroekonomiska störningar. Åtgärden ligger inom ramen för Finansinspektionens uppdrag att motverka finansiella obalanser, men har även ett konsumentskyddande syfte.

Finansinspektionen bedömer att förslaget säkerställer att bolåneföretagen<sup>2</sup> i sin kreditgivning kommer att tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och som motverkar alltför stora skulder hos hushållen. Fördelarna med regleringen bedöms vara betydligt större än kostnaderna.

---

<sup>2</sup> I denna promemoria används bolåneföretag för att beteckna de företag som omfattas av den skärpta regleringen, dvs. banker och kreditmarknadsföretag (kreditinstitut) vilket är samma företag som träffas av nuvarande amorteringsregler. Sedan bolånedirektivet genomfördes i svensk rätt finns det numera även bolåneaktörer i form av s.k. LVB-bolag (se avsnitt 2.7). Termen bolåneföretag i denna promemoria omfattar inte dessa företag.

## Innehåll

1	Krav på amortering av bolån för låntagare med hög skuldkvot .....	4
1.1	Risker med hushållens höga skulder .....	4
1.2	Tidigare åtgärder för att hantera riskerna med ökande skulder .....	5
1.3	Alternativa åtgärder för att hantera riskerna med hushållens höga skulder .....	7
1.4	Åtgärder i andra länder .....	10
1.5	Målet med och effekterna av ett skärpt amorteringskrav .....	10
1.6	Nuvarande och kommande regelverk om amortering .....	13
1.7	Rättsliga förutsättningar .....	14
1.8	Ärendets beredning .....	15
2	Motivering till utformningen av det skärpta amorteringskravet .....	16
2.1	Huvuddragen i förslaget .....	16
2.2	Amorteringskravet föreslås baseras på både belåningsgrad och skuldkvot .....	17
2.3	Skuldkvoten .....	18
2.4	Skuldkvotsgränsen .....	27
2.5	Amorteringsbelopp .....	28
2.6	Alternativregeln .....	30
2.7	Vilka bolåneföretag kommer att omfattas av regleringen? .....	31
2.8	Det skärpta amorteringskravet ska gälla för nya bolån .....	32
2.9	Byte av bolåneföretag .....	32
2.10	Undantag från amorteringskravet .....	33
2.11	Endast fysiska personer omfattas av de nya kraven .....	34
2.12	Informationsbestämmelser .....	35
2.13	Ikraftträdande .....	35
3	Förslagets konsekvenser .....	37
3.1	Konsekvenser för hushållen .....	37
3.2	Konsekvenser för bolåneföretagen .....	54
3.3	Konsekvenser för Finansinspektionen .....	59
	Bilaga .....	60

# 1 Krav på amortering av bolån för låntagare med hög skuldkvot

## 1.1 Risker med hushållens höga skulder

De svenska hushållens skulder, beräknat som lån i förhållande till inkomst, är höga i en internationell och historisk jämförelse. Hushåll med stora skulder kan innebära en risk, både för den finansiella stabiliteten och för den svenska ekonomin som helhet.

Om hushållen inte kan betala tillbaka sina skulder kan de företag som lånar ut till hushållen, främst banker och kreditmarknadsföretag (bolåneföretag), göra förluster vilket i sin tur kan hota den finansiella stabiliteten. I dagsläget bedömer Finansinspektionen att de finansiella stabilitetsriskerna kopplade till hushållens skulder är relativt små. Detta eftersom bolånetagarna generellt har goda möjligheter att fortsätta att betala sina räntor och amorteringar även om räntorna stiger eller inkomsterna faller. Hushållen har även i genomsnitt goda marginaler för att hantera ett fall i bostadspriserna. Dessutom bedöms de svenska bankerna ha tillfredsställande kapitalbuffertar om kreditförluster ändå skulle uppstå.

De risker som för närvarande är kopplade till hushållens skulder handlar därför främst om att högt skuldsatta hushåll kan komma att minska sin konsumtion kraftigt om räntorna stiger eller vid ett inkomstbortfall och att detta i sin tur kan förstärka en framtida ekonomisk nedgång. Till exempel drog brittiska hushåll, vars bostadsskulder uppgick till mer än två gånger deras bruttoinkomst, ner sin konsumtion med 17 procent jämfört med en neddragning på 11 procent för lägre skuldsatta hushåll mellan 2007 och 2012.<sup>3</sup> Hushållens stora skulder bedöms ha förstärkt konsumtionsfallet med 2 procentenheter i Storbritannien under denna period. Stora eller stigande skulder bedöms även ha förvärrat konjunktur nedgången i länder som USA och Danmark under finanskrisen.<sup>4</sup> Även om de finansiella stabilitetsriskerna bedöms vara små i dagsläget, innebär utvecklingen med höga och stigande skuldkvoter, dvs. lån i förhållande till inkomst, bland många låntagare därför en förhöjd makroekonomisk risk.

Det amorteringskrav som Finansinspektionen införde 2016 har ökat hushållens motståndskraft mot makroekonomiska störningar. Finansinspektionen bedömer att kravet har brutit den uppåtgående trenden i skuldkvoten bland nya bolånetagare, men det är fortsatt många nya bolånetagare som har en hög skuldkvot. Det innebär att hushållens skulder på aggregerad nivå fortsätter att

<sup>3</sup> Se Bunn, P., & Rostom, M., "Household debt and spending", *Bank of England Quarterly Bulletin*, 2014, kvartal 3.

<sup>4</sup> Se exempelvis Baker, S.R., "Debt and the Consumption Response to Household Income Shocks", arbetsdokument, 2014, (under utgivning i *Journal of Political Economy*) och Andersen, A.L., C. Duus och T.L. Jensen, "Household Debt and Spending During the financial crisis: Evidence from Danish microdata", *European Economic Review* 89, s. 96–115, 2016.

växa betydligt snabbare än deras inkomster. Priserna på bostäder har stigit med mer än 40 procent de senaste tre åren och bostadspriserna ligger på historiskt höga nivåer i förhållande till hushållens inkomster.

Flera internationella organisationer har på senare tid påtalat riskerna med de svenska hushållens stora skulder och rekommenderat att Finansinspektionen vidtar åtgärder. Den Europeiska systemrisknämnden (ESRB) utfärdade i september 2016 en varning till Sverige, angående prisutvecklingen på bostadsmarknaden och hushållens höga skulder. ESRB rekommenderade att ytterligare åtgärder, utöver bolånetaket och det gällande amorteringskravet, skulle vidtas för att dämpa hushållens skuld tillväxt.<sup>5</sup> Internationella valutafonden (IMF) rekommenderade i oktober 2016 att Sverige inför ett skuldkvotstak. Rekommendationen stod högst på listan över rekommenderade åtgärder mot makroekonomiska obalanser.<sup>6</sup> Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) lämnade i februari 2017 samma rekommendation i sin landsrapport för Sverige. Europeiska kommissionen (kommissionen) påpekade i februari 2017 att Sverige står inför betydande obalanser i form av höga skulder och övervärderade bostäder, samt fortsatt ökande bostadspriser. Även om åtgärder har vidtagits på makrotillsynsområdet förblir, enligt kommissionen, dessa åtgärder otillräckliga för att komma till rätta med de växande obalanserna.<sup>7</sup>

## **1.2 Tidigare åtgärder för att hantera riskerna med ökande skulder**

Sedan 2010 har Finansinspektionen bl.a. infört det så kallade bolånetaket, höjt kapitalkraven för bolån och på regeringens uppdrag tagit fram ett förslag om individuella amorteringsplaner.<sup>8</sup> Dessutom har Finansinspektionen, efter en ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF), beslutat om Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna) som trädde i kraft den 1 juni 2016. Finansinspektionen bedömer att dessa åtgärder inte i tillräcklig grad har dämpat de makroekonomiska riskerna med hushållens skulder.

En tidigare redogörelse för bolånetaket, de höjda kapitalkraven på bolån och förslaget om individuella amorteringsplaner finns i beslutspromemorian till de gällande amorteringsföreskrifterna.<sup>9</sup> Nedan beskrivs bolånetaket och de gällande amorteringsföreskrifterna kortfattat.

---

<sup>5</sup> Se Warning ESRB/2016/11 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector of Sweden.

<sup>6</sup> IMF, "2016 Article IV Consultation with Sweden - Concluding Statement of the IMF Mission", 28 september 2016.

<sup>7</sup> Se Europeiska kommissionen, Landsrapport Sverige 2017, SWD(2017) 92 final, Bryssel den 22 februari 2017.

<sup>8</sup> Se till exempel FI Dnr 12-11920 och 14-6258.

<sup>9</sup> Beslutspromemorian i ärende FI Dnr 14-16628.

### 1.2.1 Bolånetaket

Finansinspektionen beslutade 2010 att införa det så kallade bolånetaket (Finansinspektionens allmänna råd [FFFS 2010:2] om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad). Bolånetaket innebär att ett företag som lämnar kredit mot säkerhet i form av pant i bostad bör begränsa krediten, så att belåningsgraden, dvs. lån i förhållande till bostadens värde, för bostaden inte överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde. Bolånetaket motiveras utifrån konsumentskyddsskäl och riktar sig mot de ekonomiska riskerna för enskilda hushåll. Även om effekten av bolånetaket innebär att hushållen bör ha en viss buffert mot sjunkande bostadspriser medför det inte att hushållen på sikt minskar sin belåning. Bolånetaket innebär därför endast ett begränsat skydd mot att hushållen väsentligt ändrar sitt konsumtionsbeteende vid ekonomiska störningar. Finansinspektionen bedömer därför att åtgärden inte i tillräcklig utsträckning har dämpat de risker som högt belånade hushåll utgör för den makroekonomiska stabiliteten.

### 1.2.2 Gällande amorteringsföreskrifter

Den 1 juni 2016 trädde Finansinspektionens föreskrifter om amortering av nya bolån i kraft. Regleringen innebär att låntagare med en belåningsgrad i intervallet 50–70 procent årligen ska amortera minst 1 procent av bolånet. Låntagare med en belåningsgrad över 70 procent ska årligen amortera minst 2 procent av bolånet. En redogörelse för bakgrunden till att Finansinspektionen valde att gå vägen via amorteringsföreskrifter i juni 2016 finns i Finansinspektionens beslutspromemoria.<sup>10</sup> Amorteringskravet har medfört att såväl andelen hushåll (med nya bolån) som amorterar, som storleken på amorteringarna, har ökat kraftigt.<sup>11</sup> Det gäller framför allt nya låntagare med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent där andelen som amorterar har ökat från 51 till 84 procent. Amorteringarna ökade även för nya låntagare med belåningsgrader över 70 procent. Av dessa amorterade 97 procent 2016.<sup>12</sup> Storleken på de årliga amorteringarna ökade också med i genomsnitt närmare en halv procent av skulden för nya låntagare med en belåningsgrad över 70 procent. För nya låntagare med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent var ökningen något lägre, i genomsnitt ca 0,25 procent av skulden.

Den genomsnittliga skuldkvoten som redovisas i bolåneundersökningen minskade från 406 procent 2015 till 402 procent 2016.<sup>13</sup> Det innebär ett trendbrott då den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll med nya bolån tidigare har stigit konstant sedan mätningarna påbörjades 2011. Finansinspektionens analys av effekterna av amorteringskravet visar att hushållen har köpt billigare bostäder, lånat mindre, och använt en större

<sup>10</sup> Se beslutspromemoria i ärende FI Dnr 14-16628.

<sup>11</sup> Se Finansinspektionens rapport ”Den svenska bolånemarknaden 2017”, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2017/>.

<sup>12</sup> Notera att det finns vissa möjligheter till undantag från amorteringskravet för de låntagare som har en belåningsgrad på över 50 procent.

<sup>13</sup> Se Finansinspektionen, ”Den svenska bolånemarknaden 2017”. Skuldkvoten definieras där som totala lån tagna i samband med bostadsköp i förhållande till disponibel inkomst.

kontantinsats.<sup>14</sup> Det har medfört att skuldkvoten har dämpats med drygt 8 procentenheter jämfört med om kravet inte hade införts.

Samtidigt visar Finansinspektionens analyser att sambandet mellan hushållens skuldkvoter och belåningsgrader är relativt svagt. Det innebär att det gällande amorteringskravet, som baseras på belåningsgrad, endast delvis påverkar låntagare som har en hög skuldkvot. Om bostadspriserna fortsätter att stiga snabbt kan andelen hushåll med höga skuldkvoter öka och hushållens sårbarhet för makroekonomiska störningar stiga. Det gällande amorteringskravet bedöms därför inte i tillräcklig utsträckning dämpa utvecklingen av hushållens skuldkvoter.

### **1.3 Alternativa åtgärder för att hantera riskerna med hushållens höga skulder**

Finansinspektionen bedömer att risken med hushållens stora skulder framförallt är en makroekonomisk risk: hushållens stora skulder kan förstärka en ekonomisk nedgång genom en kraftig minskning i konsumtionen. Det finns flera åtgärder, både inom och utanför Finansinspektionens ansvarsområde, som kan bidra till att motverka denna risk. Den åtgärd som föreslås i denna remisspromemoria är ett skärpt amorteringskrav för bolån som överstiger 4,5 gånger låntagarnas bruttoinkomst. För nya bolån som överstiger denna gräns ska låntagarna amortera minst 1 procentenhet av skulderna utöver det gällande amorteringskravet. Finansinspektionen har analyserat några alternativa åtgärder inom makrotillsynsområdet som kan tänkas minska riskerna med hushållens höga skuldkvoter. I detta avsnitt belyses dessa åtgärder och relateras till förslaget om ett skärpt amorteringskrav.

#### *1.3.1 Ett tak för totala skulder i förhållande till inkomsten*

En åtgärd som på ett direkt sätt skulle kunna minska risken med höga skuldkvoter är ett skuldkvotstak, dvs. ett tak för nya låntagares totala skulder (även andra skulder än bolån) som andel av inkomsten. Enligt Finansinspektionens analyser skulle ett sådant skuldkvotstak kunna medföra en relativt kraftig dämpning av tillväxten i hushållens skulder och skuldkvoterna. Denna dämpning skulle vara kraftigare jämfört med effekten av ett skärpt amorteringskrav på jämförbar nivå.<sup>15</sup>

Ett skuldkvotstak för de totala skulderna kan i sig vara en relativt hård reglering. Detta eftersom regleringen inte ger möjlighet för ett bolåneföretag att lämna lån som överstiger gränsvärdet, även om bolånetagaren skulle ha ekonomiska förutsättningar (exempelvis ett högt sparande) för detta. I de länder som har infört en sådan reglering finns därför ofta en möjlighet för

<sup>14</sup> Finansinspektionen, "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder", FI-analys nr 10, 2017, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2017/fi-analys-10-amorteringskravet-har-minskat-hushallens-skulder/>.

<sup>15</sup> Se Finansinspektionen, "Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav", FI-analys nr 11, 2017, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2017/fi-analys-11-konsekvenser-av-ett-skarpt-amorteringskrav/>.



bolåneföretagen att undanta en andel (t.ex. 15 procent) av bolånetagarna. En nackdel är att undantaget i sig kan påverka konkurrensförhållandena mellan olika bolåneföretag. I Sverige har vissa bolåneföretag på grund av sin geografiska inriktning många kunder med höga skuldkvoter, medan andra har få sådana kunder. Ett skuldkvotstak med undantag kan därför innebära att vissa kunder skulle tvingas söka sig till bolåneföretag som inte ”fyllt kvoten” för undantag. Det kan innebära en konkurrensfördel för bolåneföretag med få kunder som överskrider skuldkvotstaket. Ett skärpt amorteringskrav har inte samma påverkan på konkurrensen mellan bolåneföretag.

Fördelen med ett skuldkvotstak för hushållens totala skulder är att det sätter en övre gräns för hur sårbara enskilda hushåll kan bli för makroekonomiska störningar. Men i storstadsområden med höga bostadspriser finns en risk att en stor andel av nyutlåningen till hushåll över tid blir koncentrerad precis vid den övre skuldkvotsgränsen. Eftersom ett skuldkvotstak inte innebär något krav på amortering (utöver det gällande amorteringskravet) finns en risk att skuldkvoterna för hushåll med låg belåningsgrad endast sjunker långsamt över tid, särskilt i makroekonomiska scenarier med långvarigt låga inkomstökningar. Ett skärpt amorteringskrav leder till att skuldkvoterna sjunker snabbare över tid, och bidrar därmed till en förbättrad motståndskraft, framför allt vid låga inkomstökningar.

Vid en och samma skuldkvotsgräns är ett skuldkvotstak en hårdare reglering än ett skärpt amorteringskrav. Detta eftersom det med ett skärpt amorteringskrav fortfarande är möjligt att låna över gränsvärdet.<sup>16</sup> De hushåll som lånar över denna nivå åläggs dock att amortera i en snabbare takt. Kravet på högre amortering kan för vissa hushåll innebära att bolåneföretagen genom sin vanliga kreditprövning inte beviljar lika stora lån. Denna effekt bedöms dock vara mindre än vad den skulle vara med ett skuldkvotstak.

### *1.3.2 Ett tak för totala bolån i förhållande till inkomst*

En liknande åtgärd är ett tak för nya låntagares bolån i förhållande till deras inkomster. Ett sådant skuldkvotstak innebär en begränsning av hur stora lån hushållen får ta med bostaden som säkerhet. Effekten beror dock på hushållens möjlighet att teckna lån utan säkerhet (”blancolån”) för att finansiera bostadsköp över taket. Ett sådant tak kan innebära att marknaden för blancolån skulle växa. Enligt Finansinspektionens analyser kan det medföra att den totala blancoutlåningen i samband med bostadsköp ökar kraftigt. Åtgärden dämpar tillväxten i hushållens skulder och skuldkvoterna, men på grund av ökad blancoutlåning bedöms den samlade effekten vara mindre än för ett skuldkvotstak som är baserat på totala skulder. Hushållens skulder dämpas dock mer med ett sådant tak jämfört med ett skärpt amorteringskrav, eftersom räntan på blancolån tenderar att vara högre än på bolån.

---

<sup>16</sup> För ett skuldkvotstak med undantag är det en mildare reglering för låntagare som får undantag av kreditinstitutet, men en hårdare reglering för låntagare som inte får det.



En större blancolånemarknad är en önskad bieffekt av regleringen. Företag som huvudsakligen bedriver blancoutlåning kan vara mer sårbara för finansiella störningar än bolåneföretag eftersom utlåningen inte är säkerställd. Sannolikheten för att de drabbas av finansieringsproblem eller uttagsanstormningar under en krisperiod kan därför vara större än för bolåneföretag. En större blancolånemarknad kan på så sätt bidra till att göra utlåningen till hushåll mer procyklisk och öka de finansiella stabilitetsriskerna. Det ställs även lägre krav på företag som huvudsakligen erbjuder blancoutlåning, jämfört med företag som erbjuder bolån. Finansinspektionen bedömer därför att risken för en ökad blancolånemarknad innebär en nackdel med ett skuldkvotstak baserat på bolån. Även ett skärpt amorteringskrav kan innebära ökad blancoutlåning i den utsträckning låntagare tar blancolån i syfte att hålla sig under gränsvärdet för ett skärpt amorteringskrav. Finansinspektionen bedömer dock att omfattningen av detta skulle vara betydligt mindre jämfört med ett skuldkvotstak baserat på bolån.

Liksom för ett skuldkvotstak baserat på den totala skulden kan ett tak baserat på totala bolån innebära att bolånen koncentreras vid gränsvärdet och endast dämpas långsamt över tid. I likhet med ett skuldkvotstak baserat på den totala skulden är det även en hårdare reglering jämfört med ett skärpt amorteringskrav. Dock innebär ett skuldkvotstak baserat på bolån att bolånetagaren kan låna utöver taket men då i andra låneformer som ofta innebär högre räntor och högre amorteringar.

### *1.3.3 Ett tak för hushållens skuldbetalningar*

Ett tredje alternativ är ett tak för hushållens skuldbetalningskvot, dvs. räntebetalningar och amorteringar som andel av disponibel inkomst. Åtgärden liknar i flera avseenden ett skuldkvotstak och är därmed förknippad med snarlika för- och nackdelar.<sup>17</sup>

### *1.3.4 Ett skärpt amorteringskrav bedöms som den mest lämpliga åtgärden*

Finansinspektionens samlade bedömning är att ett skärpt amorteringskrav uppfyller målet med en skuldkvotsreglering. Det är också en reglering som Finansinspektionen bedömer vara förknippad med vissa fördelar, jämfört med ett skuldkvotstak. Med ett skärpt amorteringskrav är det fortfarande möjligt att låna över det angivna gränsvärdet så länge låntagaren amorterar mer. Kravet dämpar dessutom skuldkvoterna över tid. Risken för en ökning i blancolånemarknaden är också mindre och konkurrensen mellan bolåneföretagen bedöms inte påverkas i någon större utsträckning. Finansinspektionen utesluter dock inte att ett skuldkvotstak kan vara en nödvändig åtgärd om skuldkvoterna skulle fortsätta att öka.

---

<sup>17</sup> Det är brukligt att en reglering av hushållens skuldbetalningskvot baseras på en fast schablonränta. I sådana fall är åtgärden jämförbar med ett skuldkvotstak.

## 1.4 Åtgärder i andra länder

Danmark, Irland, Norge och Storbritannien är några länder som redan har infört en reglering av hushållens skuldkvot, med syftet att förhindra att skulderna ökar alltför snabbt i framtiden. Den vanligaste utformningen är ett skuldkvotstak som begränsar antingen bolån eller totala skulder som andel av inkomsten. Danmark införde 2016 riktlinjer för bolån, vilka bl.a. innehåller ett slags skuldkvotstak. Om skuldkvoten är mellan 4 och 5 gånger bruttoinkomsten, måste låntagaren ha en positiv nettoförmögenhet<sup>18</sup> om fastighetspriserna faller med 10 procent. Om skuldkvoten överstiger 5 gånger bruttoinkomsten, måste låntagaren ha en positiv nettoförmögenhet om fastighetspriserna faller med 25 procent. Irland införde 2015 ett krav som innebär att maximalt 20 procent av lånevolymen får utgöras av bolån som överstiger 3,5 gånger hushållets bruttoinkomst. Under 2015 införde Norge ett skuldkvotstak, som innebär att låntagarens samlade skulder inte får överstiga 5 gånger bruttoinkomsten. Undantag görs för 8–10 procent av bolåneföretagens nyutlåning. Storbritannien införde 2015 en rekommendation, som innebär att bolåneföretag tillåter att maximalt 15 procent av nya låntagare får ha bolån som överstiger 4,5 gånger hushållens bruttoinkomst.

## 1.5 Målet med och effekterna av ett skärpt amorteringskrav

### 1.5.1 Målet med ett skärpt amorteringskrav

Syftet med de gällande amorteringsföreskrifterna är att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skulder. Kravet infördes med stöd av en ny bestämmelse i LBF, som anger att bolåneföretagen ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen. Finansinspektionens avsikt med förslaget om ett skärpt amorteringskrav är att stärka hushållens motståndskraft ytterligare mot makroekonomiska störningar. Förslaget ska alltså öka hushållens förmåga att hantera makroekonomiska störningar, utan att de kraftigt minskar sin konsumtion. Åtgärden har i likhet med det gällande amorteringskravet också ett konsumentskyddande syfte.<sup>19</sup>

Som tidigare har nämnts tar en hög andel nya bolånetagare i Sverige stora bolån i förhållande till sina inkomster. Det finns vissa studier som tyder på att hushåll som tar stora bolån i förhållande till sin inkomst kan vara känsliga för störningar och därmed utgöra en makroekonomisk risk (se avsnitt 1.1). Finansinspektionens egna analyser styrker bilden av att bolånetagare med höga skuldkvoter är mer känsliga för olika typer av störningar. Tabell 1 visar kassaflödesmarginalen för nya bolånetagare enligt Finansinspektionens senaste bolåneundersökning, fördelad på skuldkvot och belåningsgrad. Kassaflödesmarginalen definieras som det månatliga belopp som återstår av

<sup>18</sup> Med nettoförmögenhet avses värdet av låntagarens tillgångar minus skulder.

<sup>19</sup> Amorteringskravet angavs i propositionen till de nya bestämmelserna i LBF även ha ett konsumentskyddande syfte, se prop. 2015/16:89 s. 24.

låntagarnas disponibla inkomst, efter räntebetalning, amortering och en schablonkostnad.<sup>20</sup>

**Tabell 1: Kassaflödesmarginal (i kronor) vid 5 procents ränta för nya bolånetagare, fördelat på skuldkvot och belåningsgrad**

Skuldkvot (procent)	Belåningsgrad (procent)		
	0–50	50–70	70–
500–	10 816	9 174	6 488
450–500	12 846	11 493	9 914
400–450	13 976	13 631	10 484
350–400	15 614	16 244	12 356
0–350	19 129	19 538	15 495

Källa: Finansinspektionen.

Tabellen visar att hushåll med höga skuldkvoter har lägre kassaflödesmarginaler än hushåll med låga skuldkvoter, vilket innebär att de är mer känsliga för störningar.<sup>21</sup> Hushåll med höga skuldkvoter är känsliga för ökade räntor eftersom deras månatliga utgifter påverkas mer än hushåll med lägre skuldkvoter. De är dessutom något mer känsliga för inkomstbortfall, t.ex. om de blir arbetslösa. Det finns en risk att dessa hushåll drar ner kraftigt på sin konsumtion vid en räntehöjning eller ett inkomstbortfall, vilket kan förstärka en konjunkturedgång. Dessa hushåll påverkas endast delvis av det gällande amorteringskravet. Finansinspektionen bedömer därmed att ytterligare åtgärder bör riktas mot dessa hushåll, i syfte att stärka deras motståndskraft och därigenom minska riskerna med deras stora skulder.

### 1.5.2 Effekterna av ett skärpt amorteringskrav

Det gällande amorteringskravet har lett till att hushållen köper billigare bostäder och lånar mindre. Hushållen amorterar också mer på bolånen än vad de gjorde innan kravet trädde i kraft. Kravet har förändrat hushållens och bolåneföretagens beteenden. De högre boendeutgifter som ett amorteringskrav medför gör det mindre attraktivt för hushållen att låna mycket, eftersom det innebär att utrymmet för konsumtion eller annat sparande minskar. Det minskar efterfrågan på bostäder och bolån, vilket i sin tur dämpar bostadspriserna. Därmed minskar även behovet av att låna för att köpa en bostad. Även utbudet av bolån kan dämpas av ett amorteringskrav eftersom ökade boendeutgifter påverkar hur mycket ett bolåneföretag tillåter en låntagare att låna vid en given inkomst.

Finansinspektionen bedömer att ett skärpt amorteringskrav får liknande effekter på nya bolånetagare med höga skuldkvoter. Vissa hushåll kommer

<sup>20</sup> Schablonkostnaden baseras på ett genomsnittligt hushålls månatliga omkostnader.

<sup>21</sup> Se analys i Finansinspektionen, ”Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav”, FI-analys nr 11.

sannolikt att välja att låna mindre för att hamna på en skuldkvot som ligger under gränsvärdet. Andra hushåll kommer sannolikt även i fortsättningen att välja att låna mer än 4,5 gånger sin inkomst, men något mindre jämfört med om kravet inte skärps. Detta för att begränsa ökningen i de månatliga skuldbetalningarna. Dessutom kan det skärpta amorteringskravet påverka bolåneföretagens kalkyler som de använder för kreditprövningarna.

Ett skärpt amorteringskrav gör också att hushållens skulder minskar snabbare än vad de annars skulle ha gjort. Lägre skulder gör att hushållens räntebetalningar blir lägre än vad de annars skulle bli. Därmed motverkas risken för att vissa hushåll underskattar effekterna på sin ekonomi av framtida ränteuppgångar eller av lägre inkomster till följd av t.ex. pensionering och därför inte skapar tillräckliga marginaler i sin ekonomi. Större marginaler ökar även hushållens möjligheter att hantera andra oväntade störningar som arbetslöshet eller oväntade stora utgifter. De hushåll som inte minskar sina skulder så att de hamnar under gränsvärdet får amortera 1 procentenhet mer än enligt det gällande amorteringskravet. Därmed blir dessa bolånetagares skuldkvoter lägre över tid jämfört med om amorteringskravet inte skärps.

Ökade amorteringar kan även bidra till att motverka risker kopplade till överdrivet optimistiska förväntningar på bostadspriser och räntor. Hushåll som konsumerar mycket och sparar lite i förväntan om fortsatt ökande bostadspriser och bestående låga räntor kan reagera drastiskt om förväntningarna inte uppfylls. Ett skärpt amorteringskrav minskar skulderna över tid för hushåll med höga skuldkvoter. Därmed kan eventuella anpassningar genom minskad konsumtion också bli mindre dramatiska.

Sammantaget väntas kombinationen av beteendeeffekter och högre amorteringar stärka hushållens motståndskraft, såväl momentant som över tid. Ett skärpt amorteringskrav begränsar därmed riskerna för att en period med kraftig skulduppbyggnad ska förstärka en konjunktur nedgång.

Samtidigt leder ett skärpt amorteringskrav till högre skuldbetalningar, dvs. betalningar av räntekostnader och amorteringar. Utan flexibilitet kan ett amorteringskrav därför bidra till att minska hushållens motståndskraft. Det är av denna anledning viktigt att regleringen fortsatt innehåller möjligheter för bolåneföretagen att under en begränsad period ge hushåll uppehåll i amorteringarna om de drabbas av ekonomiska störningar. Annars kan det skärpta amorteringskravet innebära att hushållens motståndskraft mot störningar minskar.

## 1.6 Nuvarande och kommande regelverk om amortering

Innan amorteringsföreskrifterna trädde i kraft fanns inte något näringsrättsligt krav på amortering av bolån i Sverige.<sup>22</sup> Något sådant krav fanns inte heller i den lagstiftning som föregick LBF. I 2 kap. 13 § bankrörelselagen (1987:617) fanns en bestämmelse om kreditprövning som angav att krediter fick beviljas endast om låntagaren på goda grunder kunde förväntas fullgöra låneförbindelsen (trygghetsregeln) och att betryggande säkerhet ställdes för lånet (säkerhetsregeln). När bankrörelselagen upphävdes och ersattes med LBF framhölls att bestämmelserna om kreditprövning borde ges en mer flexibel utformning i fråga om de faktorer som kan beaktas vid bedömningen.<sup>23</sup> Mot den bakgrunden anges nu i 8 kap. 1 § LBF att för att en kredit ska få beviljas, ska förpliktelseerna på goda grunder förväntas bli fullgjorda. Av Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden framgår det bl.a. att en kreditgivare bör upprätta en boendekostnads kalkyl som en del i sin bedömning av en konsuments återbetalningsförmåga. Både 8 kap. 1 § LBF och de allmänna råden utgör dock en reglering av bolåneföretagens kreditprövning och inte en reglering av hur ett lån ska amorteras.<sup>24</sup> Bestämmelser om amortering kom först i och med lagkravet i 6 kap. 3 b § LBF, som innebär att ett kreditinstitut som lämnar lån till enskilda med säkerhet i en bostad ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför höga skulder hos hushållen. Finansinspektionen har därefter, med stöd av ett bemyndigande i 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse, antagit de nu gällande amorteringsföreskrifterna. Innan Finansinspektionen beslutade föreskrifterna behövde myndigheten inhämta regeringens medgivande.

De gällande amorteringsföreskrifterna utgår enbart från belåningsgraden vid beräkningen av om det finns en skyldighet att amortera och, i så fall, hur stor den årliga amorteringen ska vara. Föreskrifterna gäller enbart nya bolån och ger bolåneföretaget bland annat möjlighet att medge undantag från amorteringskravet om det finns särskilda skäl.

På EU-nivå beslutades den 4 februari 2014 om bolånedirektivet.<sup>25</sup> Direktivet reglerar hur bolåneföretag och andra aktörer på bolånemarknaden ska agera gentemot konsumenten i fråga om bolån, t.ex. vad gäller informationsgivning. Direktivet innehåller inga krav på amortering av bolån men hindrar inte en nationell reglering på området.<sup>26</sup> Direktivet har genomförts

---

<sup>22</sup> Prop. 2015/16:89 s. 13.

<sup>23</sup> Prop. 2002/03:139 s. 323.

<sup>24</sup> I 12 och 12 a §§ KkrL finns också bestämmelser om kreditprövning men dessa bestämmelser innehåller inte heller något lagkrav på amortering.

<sup>25</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010.

<sup>26</sup> I förarbetena instämmer regeringen i bedömningen att det bör införas ett krav på individuella amorteringsplaner för bostadskrediter. Bolånedirektivet innebär inte något hinder mot att införa

i svensk rätt genom bl.a. den nya lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2016:29) om verksamhet med bostadskrediter. Bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 2017.

I samband med genomförandet av bolånedirektivet i svensk rätt ändrades vissa av bestämmelserna i konsumentkreditlagen (2010:1846) (KkrL). Bl.a. infördes bestämmelser om individuellt anpassade amorteringsplaner (13 d §). Dessa bestämmelser innebär inget direkt krav på amortering av bolån utan i stället ska bolåneaktörerna senast när ett erbjudande om kredit lämnas i enlighet med 13 a § KkrL föra en diskussion med konsumenten om amortering och lägga fram ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan.

Av förarbetena framgår att innebörden av lagändringarna om individuellt anpassade amorteringsplaner är att näringsidkaren ska föra en diskussion med konsumenten om hur olika alternativ för amortering påverkar skulden. Den diskussionen kan lämpligen ske genom att näringsidkaren med exempel visar för konsumenten hur skulden kan minska och hur det påverkar t.ex. räntebetalningar i framtiden vid olika tidpunkter.<sup>27</sup>

Bolånedirektivet ställer också krav på att näringsidkaren ska lämna information till konsumenten i ett EU-faktablad. I faktabladet ingår bl.a. viss information om amortering. Faktabladet är standardiserat inom EU varför dess innehåll inte kan ändras genom nationella bestämmelser. Det finns också en särskild bestämmelse i 6 § KkrL om den allmänna information som ska lämnas vid bolån.

## 1.7 Rättsliga förutsättningar

Finansinspektionen har sedan tidigare uppdraget att arbeta för att det finansiella systemet är stabilt och präglas av högt förtroende. Myndigheten har även fått ett utvidgat uppdrag att vidta åtgärder för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden.<sup>28</sup> Finansinspektionen har funnit att det sammantaget behövs ytterligare åtgärder för att dämpa de makroekonomiska riskerna som är kopplade till hushållens stora skulder.

De gällande amorteringsföreskrifterna infördes med stöd av en ny lagbestämmelse i 6 kap. 3 b § LBF och ett bemyndigande i 5 kap. 2 § 5 förordningen om bank- och finansieringsrörelse. Enligt förarbetena syftar bestämmelsen i LBF till att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skulder. Amorteringskravet får enligt förarbetena även anses ha ett konsumentskyddande syfte.<sup>29</sup> I förarbetena

---

sådana bestämmelser. Däremot måste den information som lämnas i detta avseende ligga vid sidan av den information som konsumenten ska få i det standardiserade EU-faktabladet, se prop. 2015/16:197 s. 113.

<sup>27</sup> Prop. 2015/16:197 s. 267.

<sup>28</sup> Förordningen (2009:93) med instruktion för Finansinspektionen.

<sup>29</sup> Prop. 2015/16:89 s. 24.

anges vidare uttryckligen att skuldkvot kan vara ytterligare en parameter vid nya bestämmelser om amorteringskrav.<sup>30</sup> Finansinspektionen bedömer därför att det befintliga bemyndigandet ger möjlighet att komplettera de gällande föreskrifterna med regler om krav på amortering av bolån om låntagarna har en skuldkvot som överstiger en viss nivå. För att Finansinspektionen ska kunna besluta i enlighet med förslaget krävs dock att regeringen ger sitt medgivande enligt 5 kap. 2 a § förordningen om bank- och finansieringsrörelse.

Sammanfattningsvis bedömer Finansinspektionen att de föreslagna ändringarna i amorteringsföreskrifterna kan införas med stöd av det befintliga bemyndigandet att meddela föreskrifter om amortering av bolån, 5 kap. 2 § 5 förordningen om bank- och finansieringsrörelse. Innan Finansinspektionen kan besluta om de föreslagna ändringarna måste dock myndigheten inhämta regeringens medgivande.

### **1.8 Ärendets beredning**

Finansinspektionen har i arbetet med att ta fram de nya föreskrifterna fört en dialog med representanter från Svenska Bankföreningen och Sparbankernas Riksförbund. Mot bakgrund av den relativt korta tid som har gått sedan de gällande amorteringsföreskrifterna trädde i kraft har ingen formell extern referensgrupp använts.

---

<sup>30</sup> Prop. 2015/16:89 s. 10, 13 och 24.



## 2 Motivering till utformningen av det skärpta amorteringskravet

### 2.1 Huvuddragen i förslaget

Finansinspektionens förslag innebär att det skärpta amorteringskravet ska omfatta nya bolån när låntagarnas sammanlagda bolån överstiger 4,5 gånger deras bruttoinkomst. Mot bakgrund av att Finansinspektionen bedömer att de makroekonomiska riskerna är större ju högre skuldkvoten är föreslås amorteringskravet bli 1 procentenhet högre än det gällande amorteringskravet för bolånetagare med en skuldkvot över gränsvärdet. Amorteringarna föreslås bestämmas som en andel (minst 1, 2 eller 3 procent) av den totala belåningen i den bostad som lånet avser. Detta beskrivs närmare i avsnitt 2.2.

Finansinspektionens förslag är att låntagarnas samlade bolån, även lån med säkerhet i andra bostäder än det lånet avser, ska ligga till grund för beräkningen av skuldkvoten. Det medför att ett nytt skuldbegrepp, *skuldkvotsgrundande kreditbelopp*, föreslås införas i samband med det skärpta amorteringskravet, se vidare i avsnitt 2.3. För att beräkna skuldkvoten måste alltså de sammantagna bolånen ställas i förhållande till inkomsten. Finansinspektionen föreslår vidare att det skärpta amorteringskravet ska utgå från *bruttoinkomsten*. En viktig fråga är vilka inkomster som ingår i begreppet bruttoinkomst. Finansinspektionen föreslår att beräkningen av bruttoinkomst ska utgå från fastställd förvärvsinkomst, men att även andra inkomster som bolåneföretaget bedömer vara säkerställda och varaktiga ska kunna räknas med i bruttoinkomsten. Se vidare om detta ställningstagande i avsnitt 2.3. Valet av skuldkvotsgräns utvecklas i avsnitt 2.4.

Amorteringsbeloppet ska i likhet med det gällande amorteringskravet baseras på det *högsta kreditbeloppet*. Ställningstagandet utvecklas i avsnitt 2.5.

Finansinspektionen föreslår vidare att alternativregeln ska få tillämpas för bolånetagare som har lån som lämnats före den 1 januari 2018.

Alternativregeln innebär en möjlighet för bolåneföretagen att medge att tilläggs lån amorteras med minst 10 procent per år, se vidare i avsnitt 0. Samma företag som omfattas av det gällande amorteringskravet ska omfattas av det skärpta kravet, se vidare avsnitt 2.7.

Finansinspektionen föreslår att det skärpta amorteringskravet, liksom det gällande amorteringskravet, endast ska omfatta nya bolån. Med detta avses som utgångspunkt bolån som följer av låneavtal som har ingåtts efter att förslaget har trätt i kraft. Se vidare om ställningstagandet i avsnitt 2.8. Möjligheten att byta bolåneföretag utan att det ska leda till ändrade amorteringsvillkor ska finnas även i fortsättningen, se vidare i avsnitt 2.9.

Ett skärpt amorteringskrav kan innebära att hushållens totala skuldbetalningar, dvs. deras totala utgifter för ränta och amortering, ökar. Ett amorteringskrav utan undantagsmöjligheter kan därmed minska hushållens motståndskraft mot

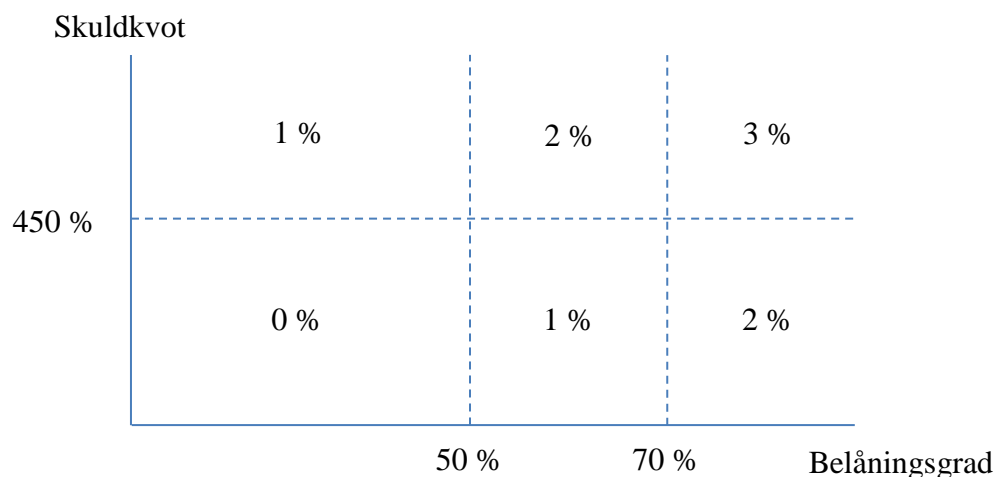
störningar på kort sikt och därför öka riskerna både för enskilda hushåll och makroekonomin. Finansinspektionen föreslår därför att den möjlighet som ett bolåneföretag har enligt det gällande amorteringskravet att medge att en bolånetagare under en begränsad period inte amorterar enligt föreskrifterna om det finns särskilda skäl, ska gälla även för det skärpta amorteringskravet. Det handlar om situationer när de ekonomiska förutsättningarna väsentligt har försämrats efter att ett bolån lämnats. Ställningstagandet utvecklas i avsnitt 2.10.

Till skillnad från det gällande amorteringskravet, som omfattar både fysiska och juridiska personer, föreslår Finansinspektionen att det skärpta amorteringskravet endast ska gälla för fysiska personer. Detta utvecklas i avsnitt 2.11.

## 2.2 Amorteringskravet föreslås baseras på både belåningsgrad och skuldkvot

Finansinspektionen föreslår att ett skärpt amorteringskrav ska gälla om de aktuella låntagarna har en skuldkvot som överstiger 4,5 gånger bruttointkomsten. Enligt förslaget ska det skärpta amorteringskravet gälla utöver det gällande amorteringskravet och innebära att amorteringarna ska ökas med ett belopp som minst motsvarar 1 procentenhet i förhållande till vad som gäller enligt de gällande amorteringsföreskrifterna. Figur 1 illustrerar amorteringstakten för olika nivåer på skuldkvot och belåningsgrad.

**Figur 1: Amorteringstakt givet skuldkvot och belåningsgrad**



Förslaget innebär att för bolån som lämnas till en bolånetagare med en skuldkvot över gränsvärdet (450 procent) gäller ett totalt amorteringskrav på minst 1 procent om belåningsgraden understiger 50 procent, minst 2 procent om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent och minst 3 procent om belåningsgraden överstiger 70 procent.

Utformningen av kravet innebär ett gradvis högre amorteringskrav om man i Figur 1 rör sig uppåt till höger. Regleringen ger därmed incitament för bolånetagarna att minska såväl belåningsgraden som skuldkvoten.

## 2.3 Skuldkvoten

Finansinspektionen föreslår att skuldkvoten ska beräknas som bolånetagarnas sammanlagda bolån, benämnd skuldkvotsgrundande kreditbelopp, i förhållande till deras sammanlagda bruttoinkomster.

Vid nyutlåning beräknas en aktuell skuldkvot av bolåneföretaget. Skuldkvoten och belåningsgraden bestämmer tillsammans bolånetagarnas lägsta amorteringstakt, dvs. den andel, uttryckt i procent, av skulden som ska amorteras varje år. En bolånetagare kan när som helst begära att bolåneföretaget beräknar en ny skuldkvot. Om skulderna minskar från en nivå över 4,5 gånger bruttoinkomsten till en nivå under denna gräns får bolåneföretaget sänka amorteringsbeloppet. En minskning av skuldkvoten kan ske till följd av såväl inkomstökningar som att storleken på bolånet minskar.

I detta avsnitt beskrivs de begrepp som ingår i beräkningen av skuldkvoten, dvs. skuldkvotsgrundande kreditbelopp och bruttoinkomst.

### 2.3.1 Inkomstbegreppet

#### *Val av bruttoinkomst eller disponibel inkomst*

En viktig avvägning är vilket inkomstbegrepp som ska ligga till grund för beräkningen av skuldkvoten. En naturlig utgångspunkt är den disponibla inkomsten, dvs. inkomsten efter skatt, eftersom det är denna som ska användas för skuldbetalningarna. I ekonomisk mening vore det därför mest rimligt att använda den disponibla inkomsten. I ett proportionellt skattesystem, dvs. ett skattesystem där skattesatsen är densamma oberoende av inkomst, skulle det principiellt inte spela någon roll om bruttoinkomsten eller den disponibla inkomsten låg till grund för beräkningen. Men på grund av att det svenska skattesystemet är progressivt kommer valet att ha viss betydelse för vilka hushåll som påverkas. Finansinspektionens analyser tyder dock på en hög grad av överlappning mellan de hushåll som skulle påverkas av en skuldkvotsgräns baserad på bruttoinkomst jämfört med en skuldkvotsgräns baserad på disponibel inkomst. Ungefär 90 procent av de hushåll som omfattas av en skuldkvotsgräns baserad på bruttoinkomst skulle också omfattas av en jämförbar skuldkvotsgräns baserad på disponibel inkomst.<sup>31</sup>

Finansinspektionen har lagt vikt vid att det bör vara relativt enkelt att inhämta information om den relevanta inkomsten för såväl bolånetagare som

---

<sup>31</sup> Analysen utgår från bolåneundersökningen 2015 och jämför två skuldkvotsgränser baserade på bruttoinkomst respektive disponibel inkomst som var för sig påverkar lika många låntagare. Skuldkvotsgränsen baserad på bruttoinkomst omfattar färre personer med hög inkomst jämfört med en skuldkvotsgräns baserad på disponibel inkomst.

bolåneföretag. En bolånetagares förvärvsinkomst fastställs årligen av Skatteverket och är därför relativt enkel att inhämta uppgifter om och verifiera. Däremot finns det ingen myndighet som fastställer den disponibla inkomsten. Det kan därför vara svårare, inte minst för bolånetagare, att beräkna den disponibla inkomsten och uppskatta om skuldkvoten på ett givet lån överstiger gränsvärdet.

Sammantaget gör Finansinspektionen bedömningen att det finns skäl att, som utgångspunkt för beräkningen av skuldkvoten, välja bruttoinkomst framför disponibel inkomst.

#### *Närmare om bruttoinkomst*

Finansinspektionen föreslår att beräkningen av låntagarnas skuldkvot ska baseras på deras sammanlagda *bruttoinkomst*. Utgångspunkten är att bruttoinkomsten ska vara den senast fastställda förvärvsinkomsten i enlighet med vad som föreskrivs i 1 kap. 5 § inkomstskattelagen (1999:1229) (IL). Den fastställda förvärvsinkomsten (tidigare vanligen kallad taxerad förvärvsinkomst) kan därför inkludera inkomster i såväl inkomstslaget tjänst som inkomstslaget näringsverksamhet. Fastställd förvärvsinkomst är inkomsten efter allmänna avdrag. Den fastställda förvärvsinkomsten ska dock inte förväxlas med den beskattningsbara förvärvsinkomsten som är fastställd förvärvsinkomst minskad med allmän pensionsavgift och grundavdrag. Med senast fastställda förvärvsinkomst avses det belopp som framgår av det senaste skattebeskedet. Endast fysiska personer kan ha en förvärvsinkomst. Som framgår av avsnitt 2.11 föreslår Finansinspektionen att det skärpta amorteringskravet endast ska gälla för fysiska personer.

Finansinspektionen föreslår att även vissa andra inkomster ska få beaktas vid beräkningen av en bolånetagares bruttoinkomst, nämligen sådana inkomster som är säkerställda och varaktiga. Med inkomster menas då även de skattefria inkomster som tas upp i 8 kap. IL, exempelvis barnbidrag, stipendier och andra transfereringar. Det är bolåneföretaget som ska göra bedömningen om inkomsterna är säkerställda och varaktiga. Med begreppet säkerställd menas t.ex. att en myndighet har fattat ett beslut om utbetalning av ett bidrag eller att en arbetsgivare har beslutat om löneförhöjning. Med begreppet varaktig menas att inkomsten inte är tillfällig utan betalas ut under viss tid eller att inkomsten är årligen återkommande. Det årliga beloppet av sådana inkomster ska få räknas med i beräkningen av en bolånetagares bruttoinkomst. Bruttoinkomsten för alla de bolånetagare som är solidariskt betalningsansvariga för bolånet ska läggas samman.

Nedan beskrivs några situationer som kan vara vanligen förekommande. Det är dock inte fråga om någon uttömmande uppräknings utan även andra fall kan tänkas förekomma.

#### *Inkomstslaget kapital*

Inkomster i inkomstslaget kapital kan få läggas till bruttoinkomsten om inkomsten är varaktig och säkerställd. Det innebär att t.ex. överskott av en

bostadsförsäljning inte kan räknas med i bruttoinkomsten eftersom det inte rör sig om en varaktig inkomst. Eftersom bruttoinkomsten utgår från den fastställda förvärvsinkomsten hanteras rörlig ersättning (t.ex. bonus) olika beroende på om den beskattas i inkomstslaget tjänst eller kapital. Om en rörlig ersättning beskattas i inkomstslaget tjänst medräknas den när den är fastställd. Om ersättningen beskattas som inkomst av kapital (exempelvis vid utfall av optioner), gäller att den också ska vara säkerställd och varaktig för att kunna räknas med i bruttoinkomsten. Bolåneföretagen har dock möjlighet att hantera rörlig ersättning på ett annat sätt i sina egna kreditprövningar, så länge som bolånetagaren amorterar minst i enlighet med förslaget.

#### *Egenföretagare*

Egenföretagare har ibland möjlighet att dela upp sin inkomst främst i inkomstlagen näringsverksamhet och kapital. Ibland beskattas egenföretagaren också i inkomstslaget tjänst. Inkomster i inkomstslaget kapital måste uppfylla kraven på att vara säkerställda och varaktiga för att kunna räknas med i bruttoinkomsten. Det är även i dessa fall bolåneföretagets bedömning av om inkomsterna är varaktiga och säkerställda som avgör om de ska kunna räknas med eller inte. Inkomster i inkomstlagen näringsverksamhet och tjänst får däremot alltid räknas med i bruttoinkomsten om de ingår i den senast fastställda förvärvsinkomsten. Det innebär att en egenföretagare teoretiskt skulle kunna omfördela sina inkomster mellan de olika inkomstlagen för att få en lägre skuldkvot. Finansinspektionen bedömer dock att den risken är relativt liten.

#### *Skattefria inkomster*

Skattefria inkomster är exempelvis arv, gåva, lotterivinster, tävlingsvinster, stipendier, periodiska understöd, barnbidrag, underhållsstöd, bostadsbidrag, försörjningsstöd, kapitalförsäkring och ersättningar vid sjukdom och olycksfall.<sup>32</sup> Grundprincipen är att de kan räknas med om bolåneföretaget anser att de är säkerställda och varaktiga. Många av de givna exemplen ovan faller bort utifrån kravet på varaktighet. Andra, som t.ex. barnbidrag beslutade av Försäkringskassan, kan bedömas som varaktiga och säkerställda. Även vissa skattefria stipendier som löper under längre tid kan vara både varaktiga och säkerställda. När det gäller inkomster förvärvade i annat land (som inte beskattas i Sverige enligt svenska skatteregler eller ingångna dubbelbeskattningsavtal) ska bolåneföretaget också ta ställning till om inkomsten är varaktig och säkerställd.

---

<sup>32</sup> Se 8 kap. IL.

### *Ökning eller minskning av bruttoinkomsten*

Om en bolånetagares inkomst har förändrats efter att ett bolån lämnats får bolåneföretaget räkna om skuldkvoten och utifrån detta ändra amorteringsbeloppet. En sådan ny beräkning får även göras i de fall en befintlig kredit ska delas med fler bolånetagare. En ökning av bolånetagarens totala bruttoinkomst, eller en ny bolånetagare, kan leda till att skuldkvoten sjunker till under gränsvärdet och därmed att bolåneföretaget kan medge att sänka amorteringsbeloppet. Bolåneföretaget ska dock bedöma inkomstökningen som säkerställd och varaktig innan den får läggas till bruttoinkomsten.

Bolåneföretaget kan alltså, exempelvis på begäran av låntagaren, när som helst göra en ny beräkning av skuldkvoten och om den nya kvoten understiger gränsvärdet ändra amorteringstakten. Om låntagaren däremot får en minskad inkomst är bolåneföretaget inte skyldigt att ändra amorteringsbeloppet även om skuldkvoten skulle stiga till över 4,5 gånger bruttoinkomsten. Den skuldkvot som räknades fram när nyutlåningen tecknades, blir då fortsatt gällande.

Skuldkvoten ska alltid räknas om i de fall flera bolånetagare har tecknat nyutlåningen och en eller flera av dessa bolånetagare bortfaller som solidariskt betalningsansvarig för skulden. I Finansinspektionens förslag finns en uttrycklig bestämmelse om att bolåneföretaget i sådana situationer ska beräkna en ny skuldkvot, och, om gränsvärdet överskrids, begära amortering enligt huvudbestämmelserna. Skälet bakom denna bestämmelse är att det inte ska vara möjligt att kringgå syftet med regleringen genom att vara medlåntagare enbart under en begränsad tid. Bestämmelsen blir dock tillämplig även i andra fall då en bolånetagare inte längre ska vara betalningsansvarig för lånet. Ett undantag från denna regel är låntagare som bortfaller på grund av dödsfall. Bestämmelsen innebär att bolåneföretagen ska säkerställa att det är möjligt att ensidigt kräva högre amortering vid förändring av låntagarkretsen. Bestämmelsen ska också tillämpas om en tidigare bolånetagare ersätts av en ny bolånetagare.

Den undantagsmöjlighet för särskilda skäl som finns i gällande amorteringsföreskrifter kan aktualiseras vid ett inkomstbortfall, se vidare avsnitt 2.10.

**Ruta 1: Exempel på vilka inkomster som ska räknas med i skuldkvoten***Exempel 1*

Låntagare A har enligt slutskattsedeln en fastställd förvärvsinkomst på 120 000 kr. Sedan den senast fastställda förvärvsinkomsten har Låntagare A bytt arbete och fått en löneökning. I stället för 10 000 kr/mån har han i dag en månadslön på 35 000 kr, dvs. 420 000 kr per år. Till den fastställda förvärvsinkomsten får han då lägga 300 000 kr (420 000 kr - 120 000 kr) om bolåneföretaget bedömer att inkomstökningen är säkerställd och varaktig.

*Exempel 2*

Låntagare B har ett fåmansaktiebolag och har fått utdelning på sina aktier. Utdelning upp till en viss gräns beskattas i inkomstslaget kapital med 20 procent (30 procent på 2/3 av utdelningen). Den del som överstiger denna gräns (gränsbeloppet) beskattas i inkomstslaget tjänst. Den del som ska beskattas i inkomstslaget kapital utgör 50 000 kr. Inkomst av kapital utgör därmed 50 000 kr, och får läggas till bruttoinkomsten, om bolåneföretaget har bedömt att inkomsten i inkomstslaget kapital är varaktig och säkerställd. Låntagare B har också barnbidrag på 48 000 kr per år vilket får läggas till bruttoinkomsten om bolåneföretaget har bedömt att det är varaktigt och säkerställt. Av Låntagare B:s slutskattsedel framgår att hon har en fastställd förvärvsinkomst på 250 000 kr. Till denna fastställda förvärvsinkomst får Låntagare B därför lägga sitt överskott av kapital på 50 000 kr samt barnbidraget, och bruttoinkomsten blir då totalt 348 000 kr (250 000 kr + 50 000 kr + 48 000 kr).

*Exempel 3*

Låntagare C bor i Sverige men har arbetat i Norge under en längre tid. Han har ingen fastställd förvärvsinkomst i Sverige eftersom han enligt svenska dubbelbeskattningsregler beskattas enbart i Norge (arbetslandet) för tjänsteinkomster. Däremot har han en inkomst av tjänst på motsvarande 980 000 kr brutto per år i Norge. Låntagare C får tillgodoräkna sig denna inkomst under förutsättning att bolåneföretaget anser att tjänsteinkomsterna från arbete i Norge är säkerställda och varaktiga.

### 2.3.2 Skuldbegreppet

*Val av bolån eller totala skulder*

Vid valet av vilket skuldbelopp som ska ingå i skuldkvotsberäkningen har Finansinspektionen vägt två huvudsakliga alternativ mot varandra. Det första alternativet är att skuldbeloppet ska beräknas utifrån de aktuella låntagarnas samtliga bolån.<sup>33</sup> Det andra alternativet är att skuldbeloppet ska beräknas utifrån de aktuella låntagarnas samtliga krediter.

<sup>33</sup> I de föreslagna föreskrifterna finns en definition av bostadskredit. I denna promemoria används begreppet bolån som synonymt till den givna definitionen.



Det senare alternativet ger en mer korrekt bild av låntagarnas totala skulder. Dock finns ett antal argument som talar emot att utgå från låntagarnas samtliga skulder. Bland annat bedöms det vara svårt för bolåneföretagen att inhämta en samlad bild av låntagarnas samtliga konsumtionslån. En kreditupplysning innehåller inte alla typer av konsumtionslån och släpar normalt efter i insamlingen av utnyttjade krediter. En bolånetagare kan även ha ett låneutrymme beviljat som är outnyttjat eller bara delvis utnyttjat. Då skuldkvoten är en ögonblicksbild medför även detta bedömningssvårigheter. En låntagare har i dag också möjlighet att vid finansiering av t.ex. bil- eller båtköp privatleasa objektet istället. Skulden ligger då juridiskt på leasingföretaget men medför vanligen ett minst lika stort betalningsansvar för den som leasar objektet som om denne skulle ha skulden själv. Om konsumtionslån inkluderas vid beräkning av skuldbeloppet kan detta eventuellt motivera låntagarna till val av privatleasing som finansieringsform för t.ex. bil- och båtköp, vilket är något Finansinspektionen inte vill påverka med detta förslag. Ytterligare argument för att inte räkna med konsumtionslån vid beräkning av skuldbeloppet är att dessa krediter typiskt sett utgör en liten del av låntagarnas totala kreditexponering. Dessutom amorteras de vanligtvis redan i en hög takt, normalt mellan 10 och 20 procent per år. Räntan på sådana lån är normalt också högre, vilket motiverar bolånetagarna att amortera snabbare på dessa lån än på bolån.

Sammantaget gör Finansinspektionen bedömningen att de aktuella bolånetagarnas totala bolån ger en tillfredsställande bild av majoriteten av deras kreditåtaganden. Framför allt omfattar skuldbeloppet de lån som i de flesta fall inte amorteras alls eller amorteras med låg amorteringstakt. Finansinspektionen bedömer därför att detta alternativ är det mest ändamålsenliga att använda vid beräkning av skuldbeloppet.

#### *Närmare om det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet*

Vid beräkning av belåningsgraden enligt gällande amorteringsföreskrifter ska samtliga krediter som har lämnats mot säkerhet i samma bostad räknas med. Finansinspektionen föreslår att fler krediter än så ska ingå vid beräkningen av skuldkvoten. Enligt förslaget ska även andra bolånekrediter som tidigare har lämnats till den bolånetagare som upptar nyutlåningen ingå i kreditbeloppet. Om flera bolånetagare gemensamt tar bolånet ska även andra bolån som dessa låntagare har sedan tidigare ingå i kreditbeloppet. Dessa krediter kallas i förslaget skuldkvotsgrundande kreditbelopp.

Ett annat alternativ hade varit att enbart räkna med krediter som har lämnats mot säkerhet i samma bostad som nyutlåningen avser. Finansinspektionen bedömer dock att detta alternativ är förknippat med vissa nackdelar. Det möjliggör t.ex. för en bolånetagare att ta lån med säkerhet i olika bostäder, som sammanlagt överstiger 4,5 gånger bolånetagarens inkomst, utan att omfattas av ett amorteringskrav. Det skulle motverka syftet med regleringen. Å andra sidan skulle detta alternativ innebära att skuldkvotsberäkningen blir betydligt

enklare. Finansinspektionens samlade bedömning är dock att nackdelarna med detta alternativ överväger fördelarna.

När en eller flera bolånetagare tar ett nytt lån med säkerhet i en bostad utgörs alltså det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet av dels det nya bolånet, dels summan av lån som låntagaren eller låntagarna tidigare har tagit mot säkerhet i samma bostad eller andra bostäder.

Beräkningen av det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet kommer därför att vara beroende dels av kretsen av låntagare, dels av om låntagarna har lån mot säkerhet i andra bostäder.

Ett enkelt fall är en bolånetagare som inte har gemensamma lån med andra personer. Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet utgörs då av summan av bolånetagarens bolån. Ett annat enkelt fall är där två eller fler bolånetagare har lån i en eller flera bostäder tillsammans och där inga andra personer har lån med säkerhet i dessa bostäder. Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet utgörs även i detta fall av summan av bolånetagarnas bolån.

Mer komplicerade fall kan förekomma där bolånetagare har bolån i olika konstellationer. Ett exempel är en bolånetagare som ska ta ett lån på en bostadsrätt. Bolånetagaren har ett fritidshus tillsammans med en eller flera släktingar som inte har lån med säkerhet i bostadsrätten. Bolånetagaren och släktingarna har ett gemensamt lån på fritidshuset. En viktig fråga i sådana fall är i vilken utsträckning skulder i andra bostäder ska räknas in om skulderna delas med personer som inte har lån med säkerhet i den bostad som nyutlåningen avser.

En möjlig utgångspunkt är att hela det gemensamma lånet räknas in i det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet eftersom bolånetagaren har ett solidariskt betalningsansvar för hela lånet. Men det kan förefalla orimligt om detta skulle medföra ett krav på ökade amorteringar, inte minst i fall där flera släktingar delar på fritidshuset. I förlängningen kan det göra det mindre attraktivt att samäga bostäder med t.ex. släktingar. Dessutom kan det innebära att samma skuldbelopp räknas flera gånger eftersom det ska ingå i beräkningen av skuldkvot även i övriga bolånetagares skuldkvotsberäkningar. Ett alternativ är därför att skulden på fritidshuset fördelas i förhållande till antalet låntagare på skulden i fritidshuset. En sådan ordning kan förefalla strida mot principen om solidariskt betalningsansvar. Syftet med ett skärpt amorteringskrav är dock primärt att dämpa de makroekonomiska riskerna med höga skuldkvoter. Finansinspektionen föreslår därför att bolån med solidariskt betalningsansvar ska fördelas i förhållande till antalet låntagare. En sådan fördelning bedöms bättre spegla de makroekonomiska riskerna jämfört med om hela den solidariska skulden skulle räknas med.

Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet beräknas på samtliga bolånetagares befintliga och nya bolån. Exempelvis innebär detta att om en förälder har egna bolån ska dessa ingå i beräkningen om föräldern tar ett nytt lån tillsammans

med sitt barn. Det nya gemensamma lånet kommer i framtiden att räknas med om föräldern i ett senare skede väljer att ta ett nytt bolån.

Bolån ska inkluderas i beräkningen oavsett vilket bolåneföretag som är långivare. För att det ska kunna fungera rent praktiskt så kommer bolåneföretaget som lämnar nyutlåningen att behöva information om tidigare lån via en kreditupplysning. Kreditupplysningen visar dock inte vilka andra låntagare som har tagit krediten. Det är därför viktigt att det bolåneföretag som lämnat ett tidigare lån vid informationsöverlämning också ger en tydlig specifikation som visar om bolånet har fler låntagare.

#### *Övriga ändringar*

På grund av det nya begreppet skuldkvotsgrundande kreditbelopp föreslår Finansinspektionen mindre följdändringar i den gällande definitionen av totalt kreditbelopp.

**Ruta 2: Exempel på vilka skulder som ska räknas med i skuldkvoten***Exempel 1*

Låntagare D och Låntagare E tar ett nytt lån på 1 miljon kr för att köpa ett fritidshus, med det nya fritidshuset som säkerhet. De har sedan tidigare ett gemensamt lån med säkerhet i sin permanentbostad på 2,5 miljoner kr. Utöver detta har Låntagare D ett billån på 220 000 kr och en kreditkortsskuld på 50 000 kr. Låntagare E har inga andra krediter. Vid beräkning av skuldkvotsgrundande kreditbelopp ska det nya lånet på 1 miljon kr och det befintliga bolånet på 2,5 miljoner kr summeras. De övriga krediterna ska inte räknas med. Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet uppgår därmed till 3,5 miljoner kr.

*Exempel 2*

Låntagare F och Låntagare G hjälper sitt äldsta barn (Låntagare H) att köpa bostad. Föräldrarna har sedan tidigare ett bolån på 2 miljoner kr men inga andra bolån. Låntagare H har ett studielån på 170 000 kr. För att hjälpa Låntagare H tar föräldrarna upp ett nytt lån på 200 000 kr med sin bostad som säkerhet. Låntagare G tar också tillsammans med Låntagare H ett nytt lån på 1 miljon kr med säkerhet i den nya bostaden. I exemplet uppstår två skuldkvotsgrundande kreditbelopp. Den första beräkningen uppstår när föräldrarna tar det nya lånet på 200 000 kr. Vid detta tillfälle är det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet 2,2 miljoner kr ( $2 + 0,2 = 2,2$  miljoner kr). Detta belopp ska användas vid beräkning av föräldrarnas skuldkvot i samband med lånet på 200 000 kr. Den andra beräkningen uppstår när Låntagare H och Låntagare G tar det gemensamma lånet på 1 miljon kr. Vid detta tillfälle har Låntagare G 2,2 miljoner kr i lån, med säkerhet i den egna bostaden, som hon är solidariskt betalningsansvarig för. Detta lån fördelas lika på Låntagare G och F (1,1 miljoner kr var). Låntagare H:s studielån ska inte räknas med, eftersom det inte är ett bolån. Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet för Låntagare G och Låntagare H blir därmed 2,1 miljoner kr ( $2,2 \times 0,5 + 1 = 2,1$  miljoner kr).

*Exempel 3*

Låntagare I och Låntagare J tar ett nytt lån på sin permanentbostad på 200 000 kr. Sedan tidigare har de ett gemensamt lån på 1,5 miljoner kr på permanentbostaden. Utöver detta har Låntagare J tillsammans med sina tre syskon ett lån på 400 000 kr på ett gemensamt fritidshus. Låntagare J:s relativa andel av lånet är 0,25. Låntagare I och Låntagare J har också ett lån tillsammans med Låntagare I:s mamma på 600 000 kr med säkerhet i ett ytterligare fritidshus. Låntagare I:s och J:s andel av detta lån är 0,66. Vid beräkning av skuldkvotsgrundande kreditbelopp ska samtliga bolån som Låntagare I eller Låntagare J står som låntagare på summeras, vägd med deras andel av lånet. Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet blir således 2,2 miljoner kr ( $1,5 + 0,2 + 0,4 \times 0,25 + 0,6 \times 0,66 = 2,2$  miljoner kr).

### 2.3.3 Övriga överväganden

Finansinspektionen har övervägt om det, vid beräkning av skuldkvoten, bör införas en motsvarighet till den regel som finns i 4 § andra stycket amorteringsföreskrifterna och som anger att en omvärdering av bostaden, för beräkning av belåningsgraden, tidigast får göras efter fem år (tröghetsregeln). Finansinspektionen har inte funnit några starka skäl till att införa en sådan bestämmelse. Den gällande tröghetsregeln motiveras bland annat av att skuldutvecklingen annars riskerar att bli mer procyklisk. Om en omvärdering av bostaden tillåts efter en kort period med kraftigt stigande bostadspriser, skulle många bolånetagare kunna få ett lägre amorteringskrav, på grund av att belåningsgraderna sjunker under ett av gränsvärdena 50 eller 70 procent. Effekten av det skulle bli att den aggregerade skuldutvecklingen inte dämpas i samma utsträckning, som om de hade fortsatt att amortera i samma takt. En tröghetsregel för inkomster i beräkningen av skuldkvoten bedöms inte vara förknippad med motsvarande fördelar. Även om inkomster kan fluktuera med konjunkturcykeln bedöms de inte vara lika cykliska som bostadspriser. Inkomstutvecklingen bedöms därmed inte vara en lika stark drivkraft bakom hushållens skuldutveckling som bostadspriserna.

Finansinspektionen anser inte att en tröghetsregel för inkomst är motiverad och föreslår därför inte att en sådan införs. Finansinspektionens överväganden i fråga om de befintliga reglerna för omvärdering av bostaden kvarstår och myndigheten föreslår därför ingen ändring av dessa. Det skärpta amorteringskravet kan dock medföra att skuldutvecklingen dämpas i en omfattning som gör att tröghetsregeln vid beräkning av belåningsgraden i framtiden inte bedöms vara lika motiverad.

## 2.4 Skuldkvotsgränsen

Finansinspektionen föreslår att skuldkvotsgränsen ska uppgå till 4,5 gånger bruttointkomsten. Erfarenheter från vissa länder tyder på att hushåll med en hög skuldkvot i en ekonomisk kris minskar sin konsumtion mer än andra hushåll. Finansinspektionens analyser tyder också på att hushållens kassaflödesmarginaler är lägre vid höga skuldkvoter. Exakt var gränsen mellan en låg och en hög skuldkvot går är svårt att säga. Valet av skuldkvotsgräns baseras på ett antal överväganden, som redogörs för nedan.

Andelen hushåll som påverkas av ett skärpt amorteringskrav är avgörande för hur stor effekt åtgärden får på skuldutvecklingen på kort sikt. Ju högre gränsvärde desto mindre blir den momentana skulddämpningen. Enligt Finansinspektionens analyser är den momentana effekten av ett skärpt amorteringskrav att berörda hushåll kommer att köpa billigare bostäder och låna mindre. Effekten är relativt stor. Det skärpta amorteringskravet nästan halverar andelen nya bolånetagare som har skuldkvoter över ett givet gränsvärde. Eftersom hushållen amorterar mer över ett givet gränsvärde påverkas även den totala skuldnivån i svensk ekonomi på längre sikt mer vid ett lägre gränsvärde.

Valet mellan en lägre eller högre skuldkvotsgräns kan motiveras utifrån avsikten med regleringen. En lägre gräns skulle påverka fler hushåll på kort sikt och därför leda till en starkare momentan dämpning av hushållens skulder. En högre gräns skulle tvärtom påverka färre hushåll på kort sikt och därför också innebära att skulddämpningen på kort sikt blir mindre. Men vid fortsatt kraftigt stigande bostadspriser skulle ett skuldkvotstak med en högre gräns över tid omfatta allt fler hushåll. En högre gräns kan därmed betraktas som en försäkring mot framtida skuldkvotsökningar. Finansinspektionen bedömer att den valda skuldkvotsgränsen primärt innebär en försäkring mot framtida ökning av skuldkvoten, eftersom regleringen endast skulle påverka cirka 14 procent av nya bolånetagare (se avsnitt 3.1.1).

I valet av brytpunkt har Finansinspektionen även beaktat bedömda effekter på bostadspriserna, såväl i hela landet som i storstadsområden. Det gällande amorteringskravet omfattade ungefär samma andel hushåll i storstäder som i resten av landet. Det skärpta amorteringskravet skulle dock omfatta en betydligt större andel bolånetagare i Stockholm, drygt 30 procent, jämfört med 15 procent i landet som helhet. Effekten på bostadspriserna i Stockholm bör därmed också bli högre än i resten av landet. Preiseffekterna bedöms dock som relativt milda, även i storstadsområden. Det bör nämnas att effekterna är skattade utifrån det gällande amorteringskravet. Det finns faktorer som talar för att effekterna av det skärpta kravet kan bli större, se vidare avsnitt 3.1.2.<sup>34</sup>

Även om de skattade priseffekterna är förknippade med osäkerhet, ska regleringen ses i en kontext av att bostadspriserna och hushållens skulder har stigit kraftigt under en lång period. Detta har drivits av ett unikt ekonomiskt läge med hög tillväxt och låga räntor. Om dessa underliggande drivkrafter består, kan bostadspriser och skulder fortsätta att stiga kraftigt. I ett sådant scenario är det viktigt att regleringen dämpar skuldutvecklingen i tillräcklig omfattning.

Sammantaget bedömer Finansinspektionen att en skuldkvotsgräns på 4,5 gånger bruttointkomsten kan dämpa skuldutvecklingen i en utsträckning som är tillräcklig för att minska hushållens sårbarhet för makroekonomiska störningar. En sådan skuldkvotsgräns bedöms inte heller leda till alltför kraftiga priseffekter på bostadsmarknaden.

## 2.5 Amorteringsbelopp

### 2.5.1 Vilken skuld ska användas vid beräkningen av amorteringsbeloppet?

Finansinspektionen föreslår att det årliga amorteringsbeloppet, liksom i de gällande amorteringsföreskrifterna, ska beräknas utifrån det s.k. *högsta kreditbeloppet*, vilket är det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen av den bostad som nyutlåningen avser (se definitionen i 2 § gällande amorteringsföreskrifter). Vid bedömning av vilken skuld som ska

---

<sup>34</sup> Se även Finansinspektionen, ”Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav”, FI-analys nr 11, 2017.

ligga till grund för hur amorteringsbeloppet ska beräknas har Finansinspektionen haft enkelhet som utgångspunkt.

Ett annat alternativ hade varit att använda det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet vid beräkningen av amorteringsbeloppet. Men Finansinspektionens bedömning är att det alternativet kan bli både problematiskt och felaktigt. Till exempel skulle en effekt av detta alternativ bli att bolånetagare som har flera belånade bostäder riskerar att aktivera ett amorteringskrav, med ett belopp baserat på samtliga bostäders belåning. Ett mindre lån på ett fritidshus skulle således kunna medföra ett oproportionerligt stort amorteringsbelopp.

Sammantaget bedömer Finansinspektionen att det finns väsentliga fördelar med att beräkna amorteringsbeloppet baserat på högsta kreditbeloppet för den bostad som nyutlåningen avser.

#### *2.5.2 När ska det högsta kreditbeloppet räknas om?*

Nedan beskrivs under vilka omständigheter det högsta kreditbeloppet ska räknas om. Dessa bestämmelser skiljer sig inte från det gällande amorteringskravet, men beskrivs nedan för tydlighetens skull.

Det högsta kreditbeloppet får räknas om vid en ny värdering av bostaden och ska beräknas som det aktuella totala kreditbeloppet (inklusive gjorda amorteringar) som lämnats mot säkerhet i samma bostad. Om det högsta kreditbeloppet då blivit lägre, leder det till ett lägre amorteringsbelopp.

Vid tilläggs lån<sup>35</sup> som medför att det totala kreditbeloppet överstiger det tidigare fastställda högsta kreditbeloppet, ska det högsta kreditbeloppet, och därmed amorteringsbeloppet, räknas om. Amorteringsbeloppet får däremot inte räknas om i samband med tilläggs lån, om det totala lånebeloppet är lägre än det tidigare fastställda högsta kreditbeloppet. Detta eftersom det vore orimligt om amorteringsbeloppet skulle kunna sänkas genom att uppta ny belåning.

En effekt av att utgå från högsta kreditbeloppet är att det innefattar samtliga krediter som har lämnats med säkerhet i bostaden, även om det är olika bolånetagare som är betalningsansvariga för krediterna. Amorteringstakten enligt det skärpta amorteringskravet påverkas inte av någon annans skulder än låntagarnas eftersom det baseras på det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet. Men amorteringsbeloppet kan i vissa fall komma att grundas på någon annans skulder eftersom det baseras på högsta kreditbeloppet. Det kan exempelvis bli fallet om två låntagare har individuella lån (utan solidariskt betalningsansvar) med säkerhet i samma bostad och ena låntagaren får en skuldkvot som överstiger gränsvärdet.

---

<sup>35</sup> Med tilläggs lån avses nya lån tagna med säkerhet i en bostad som är belånad sedan tidigare.



## 2.6 Alternativregeln

I 7 § amorteringsföreskrifterna finns en alternativregel för amortering av tilläggs lån. Den innebär att ett bolåneföretag får medge att en låntagare som tar ett tilläggs lån amorterar detta med minst 10 procent av tilläggs lånets ursprungliga belopp per år, i stället för med minst 1 eller 2 procent av det högsta kreditbeloppet per år. En förutsättning för att alternativregeln ska få tillämpas är att låntagaren tidigare har lån som lämnats före ikraftträdandet av amorteringsföreskrifterna, dvs. före den 1 juni 2016.

När amorteringsföreskrifterna infördes motiverades alternativregeln med att om ett tilläggs lån var litet i förhållande till de befintliga bolånen, kunde amorteringsbeloppet bli mycket högt i förhållande till tilläggs lånets storlek. Finansinspektionen ansåg att en sådan betydande utgiftsökning innebar en väsentlig risk att låntagare i stället skulle välja att ansöka om blacolån.

Som exempel kan nämnas att om en bolånetagare före ikraftträdandet av amorteringsföreskrifterna hade tagit ett amorteringsfritt bolån på 5 miljoner kr, motsvarande en belåningsgrad på 60 procent, och efter ikraftträdandet tar ett tilläggs lån på 100 000 kr, så skulle amorteringsbeloppet bestämmas till 1 procent av 5,1 miljoner kr, dvs. 51 000 kr per år.

Finansinspektionen ansåg dock inte att det var motiverat med någon alternativ amorteringstakt för tilläggs lån om ingen del av bolånet hade lämnats före amorteringsföreskrifternas ikraftträdande.

Införandet av ett skärpt amorteringskrav har konsekvenser för amorteringen av tilläggs lån som liknar de som motiverade alternativregeln i de gällande amorteringsföreskrifterna. Finansinspektionen föreslår därför att alternativregeln ska få tillämpas för bolånetagare som har lån som lämnats före den 1 januari 2018. Det innebär att även hushåll som har tagit bolån under perioden mellan den 1 juni 2016 och den 1 januari 2018 får möjlighet att ta tilläggs lån enligt alternativregeln, i stället för att omfattas av det skärpta amorteringskravet.

Finansinspektionen har även övervägt en utvidgning av alternativregeln, som skulle innebära att all nyutlåning får amorteras enligt alternativregeln, oavsett om bolånetagaren har bolån sedan tidigare. Fördelen med en sådan utvidgning är att bolånetagare som tar nyutlåning efter ikraftträdandet av det skärpta amorteringskravet i vissa fall skulle få en möjlighet till lägre amortering än enligt huvudregeln. Huvudregeln är förknippad med s.k. tröskeeffekter, som innebär att bolånetagare kan få kraftigt ökade amorteringar även vid mindre nyutlåning. En utvidgning av alternativregeln skulle dämpa sådana tröskeeffekter. Till exempel skulle en bolånetagare med en skuldkvot på 4,75 gånger bruttoinkomsten kunna dela upp bolånet i två delar, med en del som understiger 4,5 gånger bruttoinkomsten. Denna del skulle då inte omfattas av det skärpta amorteringskravet, om den andra delen amorteras enligt alternativregeln. Amorteringsbeloppet blir därmed lägre än enligt huvudregeln.

En nackdel är att det skulle minska den genomsnittliga amorteringstakten, jämfört med såväl den gällande som den föreslagna utformningen av amorteringskravet. Det innebär att de makroekonomiska riskerna inte skulle dämpas i samma utsträckning. En ytterligare nackdel är att det kan medföra en större administration för bolåneföretagen, särskilt över tid, eftersom fler bolånetagare skulle välja att använda alternativregeln.

Vad gäller alternativregelns påverkan vid beräkning av belåningsgrad föreslås ingen ändring. För att skapa enhetlighet föreslår Finansinspektionen att denna princip ska gälla även vid beräkning av det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet (skuldkvoten). Det innebär att bolån som amorteras enligt alternativregeln inte ska tas med i beräkningen av det totala kreditbeloppet eller det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet. Ett bolån som amorteras enligt alternativregeln ska inte påverka amorteringsskyldigheten eller amorteringstakten för andra krediter.

Det är inget krav att bolån amorteras med 10 procent per år till dess att lånet är helt återbetalt. Amorteringen enligt alternativregeln kan avbrytas när som helst och krediten ska då läggas samman med den belåning som inte amorteras enligt alternativregeln. Amorteringsskyldigheten och amorteringstakten ska då beräknas utifrån den sammanlagda belåning som hanteras enligt huvudregeln.

## **2.7 Vilka bolåneföretag kommer att omfattas av regleringen?**

De gällande amorteringsföreskrifterna gäller för banker och kreditmarknadsföretag (kreditinstitut). Skälen för detta ställningstagande framgår av beslutspromemorian för dessa föreskrifter.<sup>36</sup> Finansinspektionen gör inte nu någon annan bedömning av vilka företag som bör omfattas av föreskrifterna. Någon ändring i det avseendet föreslås därför inte.

Syftet med de föreslagna ändringarna i föreskrifterna är, utöver att hantera de makroekonomiska riskerna med hushållens skulder, även att skydda konsumenter. Detta innebär att även utländska företag som genom filial eller på annat sätt lämnar bolån i Sverige omfattas av föreskrifterna. Utgångspunkten är nämligen att de föreskrifter som meddelas i Sverige till skydd för t.ex. konsumenter ska gälla för alla aktörer som är verksamma i landet. Detta följer av förarbetena till 1 kap. 2 § LBF.<sup>37</sup> Bedömningen är således densamma som gjordes när amorteringsföreskrifterna infördes.

Som framgått ovan har det så kallade bolånedirektivet genomförts i svensk rätt. Lagändringar och föreskrifter finns nu på plats som reglerar övriga aktörer, utöver kreditinstitut, som ger eller förmedlar bostadskrediter (kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter). Dessa företag (s.k. LVB-bolag) kommer fortfarande inte att omfattas av amorteringsföreskrifterna eftersom

---

<sup>36</sup> Beslutspromemorian i FI Dnr 14-16628 s. 26 f.

<sup>37</sup> Prop. 2002/03:139 s. 510.

Finansinspektionen ännu inte har något bemyndigande att meddela sådana föreskrifter för dessa företag.

## 2.8 Det skärpta amorteringskravet ska gälla för nya bolån

Finansinspektionen föreslår att bolån tagna efter den 1 januari 2018 ska omfattas av det skärpta amorteringskravet. I beslutspromemorian för de gällande amorteringsföreskrifterna behandlade Finansinspektionen frågan om huruvida ett nytt bolån skulle anses föreligga i ett antal praktiska situationer.<sup>38</sup> De föreslagna ändringarna i amorteringsföreskrifterna innebär i flertalet av de behandlade situationerna inga förändringar i förhållande till vad som anges där. Två undantag är byte av bolåneföretag och ersättning av gamla bolån med nya hos den befintliga långgivaren (se avsnitt 2.9). I övrigt är de praktiska situationer som avses följande (samtliga sidhänvisningar avser beslutspromemorian):

- Låntagaren byter bostad och vill ha kvar befintlig kredit (s. 35)
- Förvärvaren av en bostad övertar befintliga bolån på bostaden (s. 36)
- Ett bolåneföretag förvärvar en kreditportfölj från ett annat bolåneföretag (s. 36)
- Ändring av villkor för ett bolån som inte omfattas av amorteringskrav (s. 36)
- Bostaden förvärvas innan amorteringskravet börjat gälla, men bolånen lämnas därefter (s. 37)
- Lånelöfte inhämtas innan amorteringskravet börjat gälla (s. 37)
- Byggnadskreditiv (s. 38)
- Utökning av bolån (s. 39)
- Seniorlån och kapitalfrigöringskrediter (s. 39)
- Tillkommande bolånetagare (s. 42)
- Separationer m.m. (s. 42)

I exemplet med separationer är undantaget för nyutlåning i de gällande amorteringsföreskrifterna delvis knutet till övergångsbestämmelserna. Motsvarande bestämmelser återfinns i förslaget om ett skärpt amorteringskrav. Vid separationer kan också förändringen i antalet låntagare leda till att skuldkvoten ska räknas om. För mer om dessa fall, se avsnitt 2.3.1.

## 2.9 Byte av bolåneföretag

I de gällande amorteringsföreskrifterna hanteras frågor som hänger samman med byte av långgivare, eller tagande av nya bolån som ersätter gamla lån hos samma kreditgivare genom övergångsbestämmelser. Syftet med regeln var att bevara amorteringsfrihet för lån som lämnats före amorteringskravets införande, även i fall när låntagaren byter bolåneföretag eller lägger om lånen efter ikraftträdandet. Det skärpta amorteringskravet innebär dock att andra situationer kan uppstå. Om t.ex. en låntagare byter bolåneföretag och den nya skuldkvoten hamnar över gränsvärdet skulle bytet av långgivare kunna utlösa ett

<sup>38</sup> Se beslutspromemoria i ärende FI Dnr 14-16628.

amorteringskrav. Finansinspektionen anser att lån utan amorteringskrav ska kunna ersättas av nya lån hos samma eller annan långivare utan att utlösa ett amorteringskrav. Eftersom Finansinspektionen anser att bestämmelsen även bör omfatta lån som lämnas efter införandet av det skärpta amorteringskravet ska det inte längre regleras genom en övergångsbestämmelse. Bestämmelsen har därför omformulerats och tagits in i föreslagna 5 § amorteringsföreskrifterna. Den nya bestämmelsen medför att lån som ersätter tidigare lämnade lån i och för sig ska betraktas som nyutlåning, men långivaren får medge att nyutlåningen i stället amorteras i enlighet med villkoren som gäller för den tidigare lämnade krediten. En förutsättning för att denna bestämmelse ska vara tillämplig är att det nya lånet inte överstiger lånet som ersätts, att det har lämnats mot säkerhet i samma bostad och att låntagarkretsen är oförändrad. Lån som lämnas för att betala ränteskilnadsersättning omfattas också av ovanstående bestämmelser.

## 2.10 Undantag från amorteringskravet

Av 9 § amorteringsföreskrifterna framgår att om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl för det, så får ett bolåneföretag medge att en låntagare under en begränsad period inte behöver amortera. Av beslutspromemorian framgår att det handlar om situationer när de ekonomiska förutsättningarna väsentligt har försämrats efter att bolånet har lämnats.<sup>39</sup> Det framgår vidare att avsikten var att det ska finnas utrymme för bolåneföretagen att avgöra vad som ska anses vara särskilda skäl från fall till fall. Det finns många omständigheter och situationer som gör att det kan finnas särskilda skäl att låta en låntagare avstå från att amortera under en period. Typiska situationer angavs vara arbetslöshet, längre sjukskrivningsperioder och dödsfall bland närstående. Finansinspektionen föreslår att dessa bestämmelser inte ska ändras och att de ska gälla också för det skärpta amorteringskravet.

Det skärpta amorteringskravet innebär att händelser som leder till en förändring av antalet låntagare kan få större konsekvenser än vad som är fallet i fråga om det gällande amorteringskravet, t.ex. vid en separation. Förändring av antalet låntagare påverkar vanligen inte belåningsgraden, men däremot den sammanlagda bruttoinkomsten och därmed skuldkvoten. Grundprincipen är att skuldkvoten ska räknas om när antalet låntagare sjunker (se avsnitt 2.3.1). Finansinspektionen bedömer dock att separation bör kunna utgöra sådana särskilda skäl som gör att bolåneföretaget kan medge att en låntagare inte behöver amortera under en tid. Finansinspektionens bedömning i denna fråga överensstämmer med vad som anges i förarbetena till bestämmelsen i 6 kap. 3 b § LBF om krav på amortering.<sup>40</sup>

Om avtal om förvärv eller uppförande av bostad har ingåtts före den 1 januari 2018, får bolåneföretaget medge undantag från det skärpta amorteringskravet. Även vid ägarförändringar som innebär att endast en andel av bostaden byter

<sup>39</sup> Beslutspromemorian i FI Dnr 14-16628 s. 49 ff.

<sup>40</sup> Se prop. 2015/16:89, s. 18.

ägare får bolåneföretaget medge undantag från det skärpta amorteringskravet, på den del av nyutlåningen som inte överstiger de krediter som den ersätter.

Finansinspektionen föreslår också att de undantag som enligt amorteringsföreskrifterna gäller för nyproducerade bostäder (10 §) och lantbruksfastigheter (11 §) även ska gälla för det skärpta amorteringskravet.

### **2.11 Endast fysiska personer omfattas av de nya kraven**

Det skärpta amorteringskravet utgår från låntagarnas skuldkvot och beräknas med utgångspunkt i förvärvsinkomst (se avsnitt 2.3.1). Det är endast fysiska personer som kan ha förvärvsinkomst. Det innebär att det endast är bolån till fysiska personer som kan komma att omfattas av det skärpta amorteringskravet, inte juridiska personer. En konsekvens av detta är att exempelvis ägare av fåmansaktiebolag, som genom företaget köper en bostad, inte kommer att omfattas av det skärpta kravet. Det kan skapa incitament för att köpa bostäder i egna företag. Finansinspektionen bedömer dock att omfattningen av denna problematik är begränsad. Det är vanligt att bolåneföretag gör en strängare kreditprövning när en bostad köps av ett fåmansbolag. Till exempel innebär aktiebolagsformen ett begränsat personligt betalningsansvar, vilket innebär en högre kreditrisk. Dessa faktorer motverkar incitamenten att köpa bostäder i fåmansbolag. Problematiken bedöms därför inte ha någon väsentlig påverkan på de makroekonomiska riskerna förknippade med hushållens stora skulder.

Juridiska personer kan dock fortfarande omfattas av ett amorteringskrav baserat på belåningsgrad.

## 2.12 Informationsbestämmelser

De gällande amorteringsföreskrifterna innebär inget krav på att bolåneföretagen löpande informerar varandra om varje låntagarens amorteringssituation, vare sig vid den tidpunkt då amorteringskravet för första gången uppstår eller senare. Finansinspektionen föreslår inte heller att något sådant krav ska införas. Finansinspektionen gör bedömningen att det informationskrav som finns i dag vid byte av bolåneföretag, att låntagaren anvisar vilket nytt bolåneföretag som ska ha information varpå denna översänds, fungerar tillfredsställande. Dagens reglering innebär också att varje bolåneföretag som överväger att sänka amorteringsbeloppet vid den tidpunkten måste inhämta information, antingen från de andra bolåneföretagen med stöd av en fullmakt eller ett medgivande från låntagaren, eller direkt från låntagaren. Även här är Finansinspektionens bedömning att informationsinhämtandet fungerar tillfredsställande.

Enligt 8 § amorteringsföreskrifterna finns ett krav på att låntagaren ska få skriftlig information om de uppgifter som legat till grund för beräkningen av amorteringskravet. Finansinspektionen föreslår inte någon ändring av detta krav då det också finns kompletterande bestämmelser i konsumentkreditlagen rörande omfattningen av informationsgivningen och när den ska ges, se t.ex. 6 a och 9 §§ KkrL.<sup>41</sup> I den beslutspromemoria som föregick det gällande amorteringskravet uttalades att de uppgifter som avses innefattar uppgifter om det värde på bostaden som används vid beräkningen av amorteringsbeloppet, storleken på de lån som ligger till grund för beräkningen samt belåningsgraden.<sup>42</sup> Förslaget medför en ny parameter för beräkningsunderlaget, nämligen skuldkvoten. Det innebär att bolåneföretaget även ska lämna skriftlig information till bolånetagarna om de uppgifter som ligger till grund för beräkning av skuldkvoten.

## 2.13 Ikraftträdande

Finansinspektionen föreslår att de föreslagna ändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2018.

Förslaget innebär att en skuldkvot ska beräknas på nyutlåning som lämnas från och med ikraftträdandet av det skärpta amorteringskravet. Bolån som har lämnats dessförinnan omfattas alltså inte av kravet. Detta gäller även om låntagaren efter ikraftträdandet tar nya bolån med samma bostad som säkerhet. Det är då endast det nya lånet som ska amorteras i enlighet med det föreslagna kravet. De tidigare lånen ska dock räknas med i det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet och det högsta kreditbeloppet. Låntagaren ska ha möjlighet att

---

<sup>41</sup> Låntagarens möjligheter att få information i viss tid framgår av 9 § KkrL som anger att konsumenten ska få information utan onödigt dröjsmål efter det att konsumenten har lämnat uppgifter om sina önskemål och behov samt de uppgifter som behövs för kreditprovning. Överlämnandet ska vidare ske i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås.

<sup>42</sup> FI Dnr 14-16628 s. 33.

återgå till det ursprungliga amorteringskravet när den totala skuldnivån på bostaden amorterats till den nivå den låg på före nyutlåningen.

För bolån tagna under perioden den 1 juni 2016–31 december 2017 ska de nu gällande amorteringskraven fortsätta att tillämpas, dvs. amorteringstakten ska vara minst 2 procent vid en belåningsgrad över 70 procent och 1 procent vid en belåningsgrad som överstiger 50 procent men inte 70 procent.

Finansinspektionen föreslår inte några särskilda övergångsbestämmelser. En motsvarighet till flera av de bestämmelser som finns i punkt 2 i övergångsbestämmelserna till de gällande föreskrifterna har tagits in i 5, 14 och 15 §§ i förslaget till ändrade föreskrifter. Övergångsbestämmelserna till de gällande amorteringsföreskrifterna påverkas inte av de förslagna ändringarna. Det innebär bland annat att sådana krediter som enligt övergångsbestämmelserna till de gällande föreskrifterna inte anses som nyutlåning, inte heller i fortsättningen kommer att anses vara det.



### 3 Förslagets konsekvenser

Finansinspektionen är enligt förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning skyldig att redogöra för de konsekvenser som följer av en föreskrift.

Åtgärden införs i syfte att påverka nyutlåningen till hushåll som tar stora bolån i förhållande till inkomsten för att minska de makroekonomiska riskerna. Inledningsvis beskrivs därför konsekvenserna för hushållen. Därefter redovisas hur det skärpta kravet påverkar bolåneföretagen och Finansinspektionen.

#### 3.1 Konsekvenser för hushållen

I konsekvensanalysen använder Finansinspektionen data från 2016 års bolåneundersökning.<sup>43,44</sup> I avsnitt 3.1.1 beskriver Finansinspektionen vilka nya bolånetagare som skulle omfattas av det skärpta amorteringskravet. I avsnitt 3.1.2 redovisas hur det skärpta kravet bedöms påverka nya bolånetagares amorteringar och skulder utifrån en skattad beteendeförändring.<sup>45</sup>

##### 3.1.1 Vilka nya bolånetagare omfattas av det skärpta amorteringskravet?

Diagram 2 visar ett spridningsdiagram av skuldkvot och belåningsgrad för bolånetagare i 2016 års bolåneundersökning. De olika gränsvärdena för belåningsgrader enligt det gällande amorteringskravet samt skuldkvotsgränsen enligt det skärpta amorteringskravet är inritade med röda streckade linjer. Diagrammet visar alltså de hushåll som skulle ha omfattats av det skärpta kravet, om det hade varit gällande 2016. Det är totalt 15 procent av de nya bolånetagarna som har skulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten (se tabell 1).<sup>46</sup> Av dessa amorterar 1 procentenhet redan enligt det skärpta kravet, vilket innebär att 14 procent av de nya låntagarna påverkas av regleringen. Detta kan jämföras med att 56 procent av de nya bolånetagarna påverkades när det gällande amorteringskravet infördes.

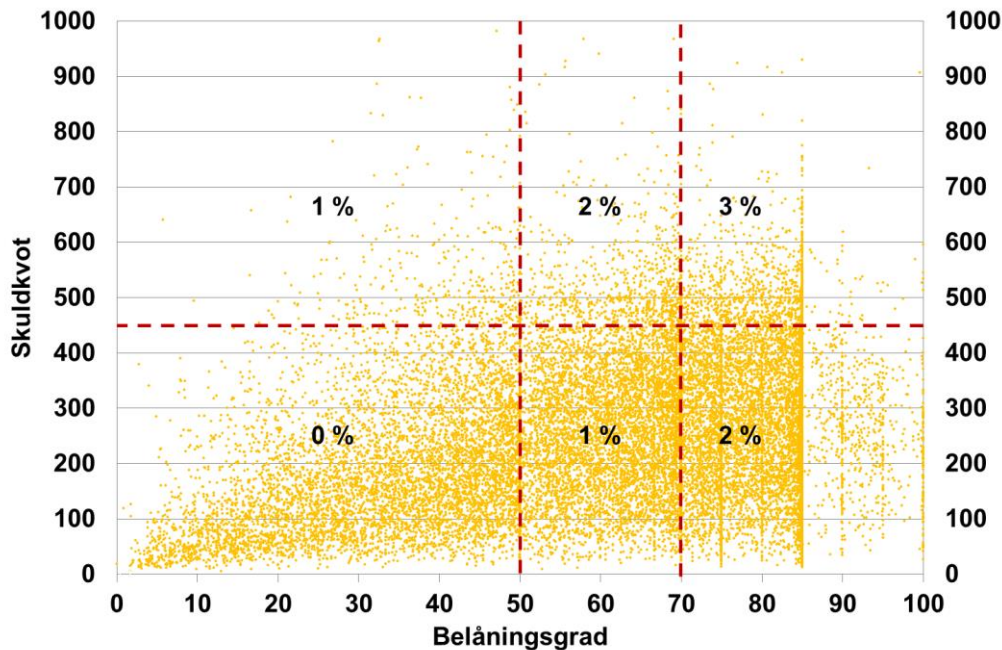
<sup>43</sup> Se Finansinspektionens rapport ”Den svenska bolånemarknaden 2017”.

<sup>44</sup> I bolåneundersökningen rapporterar bankerna låntagarnas totala skulder och totala bostadsskulder. I konsekvensanalysen används hushållens totala skulder.

<sup>45</sup> Med *omfattas* menas de som har en skuldkvot på över 4,5 gånger bruttoinkomsten. Med *påverkas* menas de som omfattas av det skärpta kravet och inte redan amorterar enligt kravet.

<sup>46</sup> Definitionerna av skuld och inkomst i diagrammen är inte helt identiska med de i föreskriftsförslaget, vilket delvis beror på att Finansinspektionen inte har data för detta. Resultaten bedöms inte skilja sig i någon större utsträckning.

**Diagram 2. Amorteringstakt givet skuldkvot och belåningsgrad**



Källa: Finansinspektionens stickprov från bolåneundersökningen 2016 och egna beräkningar.

**Tabell 1. Andel nya bolånetagare med skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten, fördelat på belåningsgrad**

(Procent)

Skuldkvot (procent)	Belåningsgrad (procent)		
	Under 50	50–70	Över 70
Över 450	2,9 (2,5)	4,7 (4,4)	7,2 (7,0)

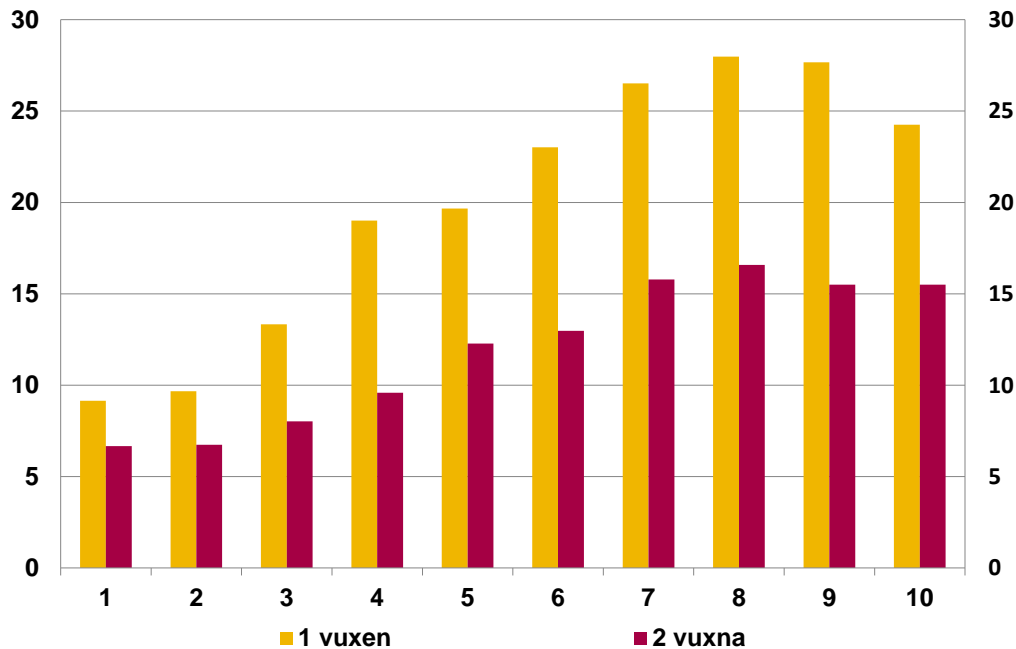
Anm.: Siffrorna inom parentes anger hur stor andel som inte uppfyller det skärpta kravet.

Källa: Finansinspektionen.

Skärpningen omfattar en högre andel hushåll med en vuxen än hushåll med två vuxna (se diagram 3). Inom grupperna med en och två vuxna ökar andelen som omfattas av det skärpta amorteringskravet med inkomsten.

**Diagram 3. Andel nya bolånetagare som omfattas, per inkomstdecil**

(Procent)



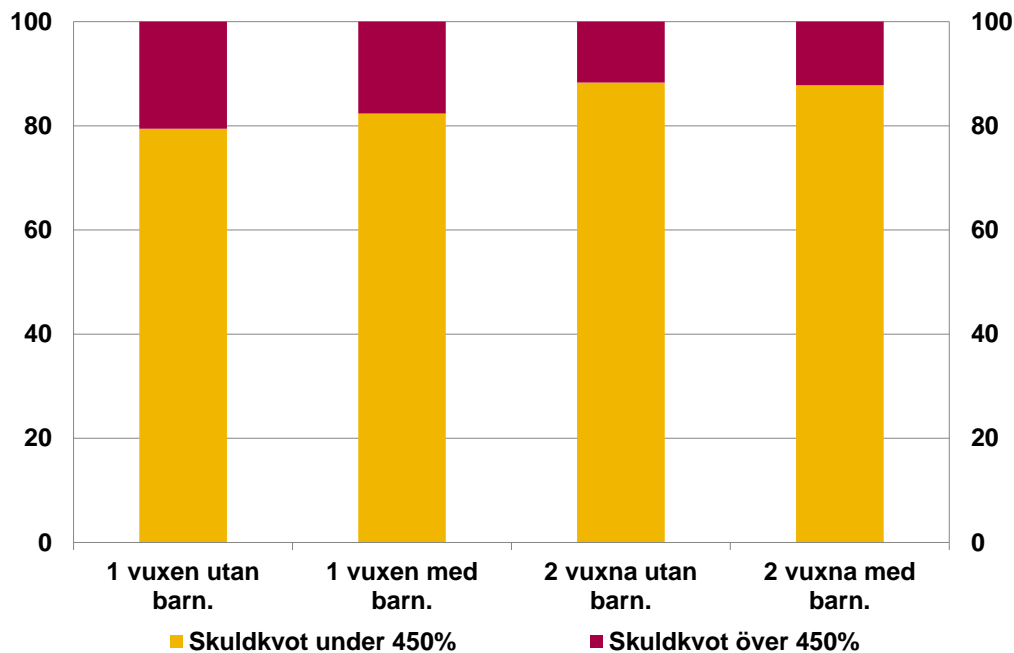
Anm.: Decilerna är beräknade separat för hushåll med en respektive två vuxna. Deciler betyder att hushållen är indelade i 10 lika stora grupper efter hur höga deras disponibla inkomster är. Första decilen består av de 10 procent av hushållen som har lägst inkomster.

Källa: Finansinspektionen.

Runt 20 procent av hushållen med en vuxen skulle i dag omfattas av regleringen (se diagram 4). Andelen är betydligt lägre för hushåll med två vuxna. Att hushåll med en vuxen i större utsträckning har höga skuldkvoter kan bero på att det i den kategorin finns fler yngre hushåll, som generellt sett har en lägre inkomst.

**Diagram 4. Andel nya bolånetagare som omfattas, fördelat efter storlek på hushåll**

(Procent)

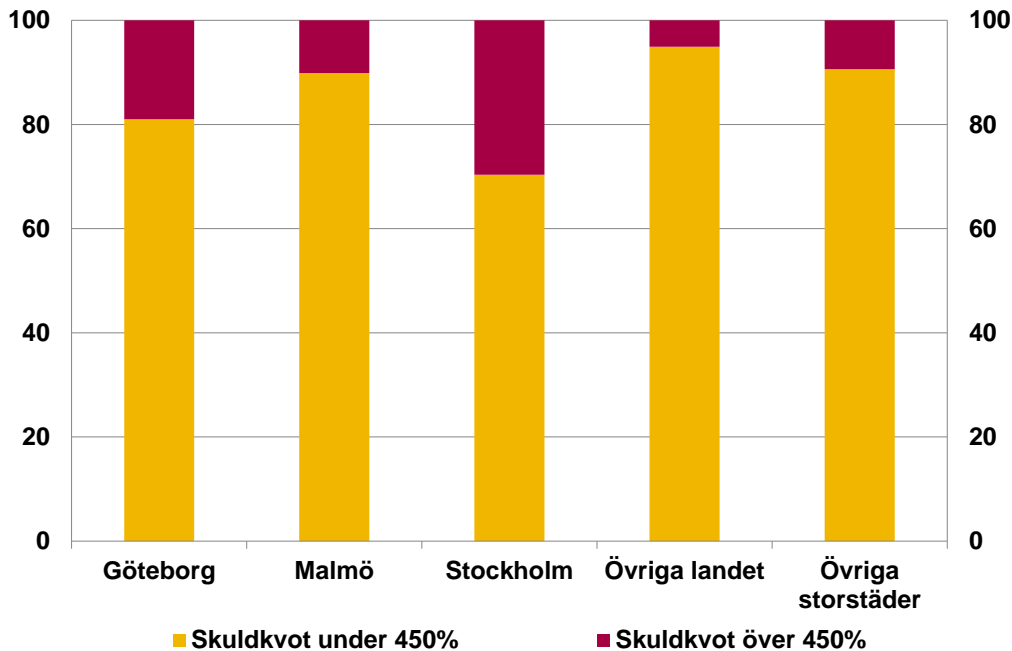


Källa: Finansinspektionen.

Ett skärpt amorteringskrav kommer att omfatta relativt många nya bolånetagare i Stockholm och Göteborg (se diagram 5). Drygt 30 procent av nya bolånetagare i Stockholm och 19 procent i Göteborg har en skuldkvot på över 4,5 gånger bruttoinkomsten. Orsaken är att bostadspriserna är betydligt högre i dessa städer, samtidigt som inkomsterna inte skiljer sig avsevärt från övriga delar av landet. Det innebär också att skulderna i Stockholm och Göteborg är betydligt högre.

**Diagram 5. Andel nya bolånetagare som omfattas, per region**

(Procent)

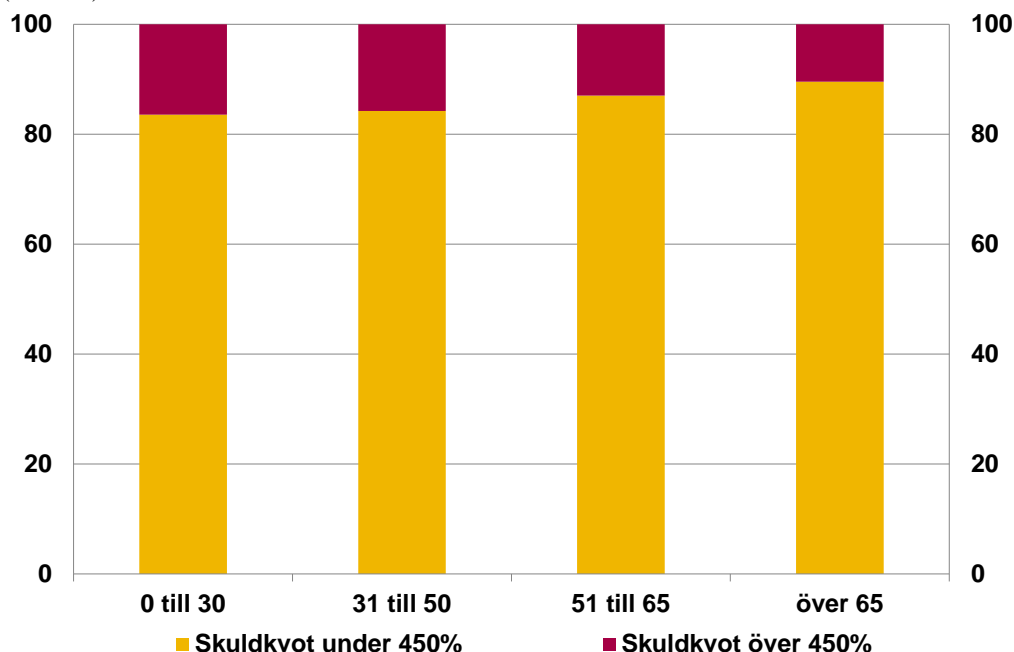


Källa: Finansinspektionen.

Yngre hushåll och hushåll i åldersgruppen 31–50 år kommer att omfattas av regleringen i större utsträckning än äldre hushåll (se diagram 6). Ungefär 16 procent av nya bolånetagare under 50 år har skuldkvoter över gränsvärdet, medan motsvarande andel är cirka 10 procent för bolånetagare över 65 år. Detta beror troligtvis på att yngre hushåll har mindre förmögenheter och att deras inkomster generellt sett är lägre än äldre bolånetagares, pensionärer undantaget. Att även bolånetagare i åldersgruppen 31–50 år påverkas i hög grad kan bero på att dessa hushåll, i takt med att hushållet växer, behöver belåna sig mer för att köpa större och därmed dyrare bostäder.

### Diagram 6. Andel nya bolånetagare som omfattas, per åldersgrupp

(Procent)



Källa: Finansinspektionen.

#### 3.1.2 Effekter av det skärpta amorteringskravet för nya bolånetagare

Det amorteringskrav som Finansinspektionen införde i juni 2016 fick hushållen att amortera mera, köpa billigare bostäder, låna mindre och använda en större kontantinsats.<sup>47</sup> Sammantaget lånade hushållen 9 procent mindre och köpte bostäder som var 3 procent billigare som en följd av amorteringskravet. Finansinspektionen har använt dessa skattningar, tillsammans med information om hur hushållens skuldbetalningar ökade när amorteringskravet infördes, för att beräkna hur förändringen i skuldbetalningar påverkar hur mycket hushållen lånar och hur dyra bostäder de köper.<sup>48</sup> Finansinspektionen utgår från dagens räntenivå och att hushållens amorteringar ökar enligt det skärpta kravet. På total nivå väntas effekterna av skärpningen bli mindre än när det gällande amorteringskravet infördes eftersom färre hushåll påverkas. Om man däremot enbart ser till de som påverkas kan effekterna bli större.

#### Bostadspriserna dämpas

Enligt beräkningarna blir bostadspriserna i Sverige som helhet ungefär 1,5 procent lägre än de annars skulle ha blivit som en följd av det skärpta amorteringskravet.<sup>49</sup> I Stockholm beräknas priserna bli 3 procent lägre än de annars skulle ha blivit.

<sup>47</sup> Se Finansinspektionen, "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder", FI-analys nr 10, 2017.

<sup>48</sup> Beräkningarna beskrivs i Finansinspektionen, "Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav", FI-analys nr 11, 2017.

<sup>49</sup> Notera att jämförelsen gjorts med vad priserna skulle bli utan det skärpta amorteringskravet. De angivna siffrorna betyder inte nödvändigtvis att priserna förväntas falla.

Uppskattningar av den här typen är förknippade med stor osäkerhet. Det finns faktorer som talar för att effekterna på bostadspriserna kan bli större. Det gällande amorteringskravet dämpade skulderna mer än huspriserna. Det innebär att hushållen i högre utsträckning än tidigare finansierat bostadsköpet på annat sätt än genom bolån. Finansinspektionens uppskattning av effekterna på bostadspriserna bygger på att hushållen agerar på samma sätt även vid ett skärpt amorteringskrav. Men det är inte säkert att hushåll med höga skuldkvoter, som omfattas av det skärpta amorteringskravet, har samma möjlighet att finansiera delar av bostadsköpet på annat sätt än genom bolån. Om alternativet för dessa hushåll är att minska skulderna genom att välja ännu billigare bostäder blir effekterna på bostadspriser större.

Dessutom kan det gällande amorteringskravet ha inneburit att föräldrar, med lägre belåningsgrader, belånade sina bostäder för att hjälpa sina barn. Yngre bostadsköpare kan därigenom ha minskat belåningsgraden för att undvika eller dämpa effekten av amorteringskravet. Det är inte säkert att föräldrar har samma möjlighet att hjälpa sina barn med bostadsfinansiering under det skärpta amorteringskravet. Föräldrar som ägt sin bostad under en längre tid kan ha en låg belåningsgrad p.g.a. att bostadens värde har ökat, men det är inte säkert att deras skuldkvoter också är så låga att de kan ta upp ytterligare lån utan att själva omfattas av det skärpta amorteringskravet. Det talar också för att effekterna på bostadspriser, skulder och amorteringar kan bli större.

I samband med att det gällande amorteringskravet infördes bedömde Finansinspektionen att kravet skulle dämpa bostadspriserna med som mest 5 procent. Finansinspektionen har därefter utvärderat amorteringskravets effekter, och gjort bedömningen att kravet har dämpat bostadspriserna med 3 procent. Under perioden efter kravets införande har dock bostadspriserna fortsatt att stiga. Det gällande amorteringskravet har alltså enbart dämpat ökningstakten och inte lett till några prisfall på aggregerad nivå. Finansinspektionen bedömer att det unika ekonomiska läget, med hög tillväxt och låga räntor, kan medföra att bostadspriserna fortsätter att stiga. Finansinspektionen förväntar sig därför att det skärpta amorteringskravet kommer att dämpa prisutvecklingen och inte leda till kraftiga prisfall.

#### *Hushållen lånar mindre*

Det skärpta amorteringskravet kommer att dämpa skulderna omedelbart på flera sätt. Vissa hushåll kommer att välja att låna mindre för att få en skuldkvot under 4,5 gånger bruttoinkomsten och därmed undvika det skärpta amorteringskravet. Andra hushåll kommer att låna mer än 4,5 gånger bruttoinkomsten men mindre än de hade gjort utan kravet, för att begränsa ökningen i de månatliga amorteringarna. Dessutom kan det skärpta amorteringskravet påverka bolåneföretagens kalkyler som de använder för kreditprövningarna. Om hushållens beteende – köpa billigare objekt och låna mindre – förändras på samma sätt med det skärpta amorteringskravet som när det gällande amorteringskravet infördes, kommer endast 7 procent av hushållen att låna mer än 4,5 gånger bruttoinkomsten, jämfört med 15 procent i dag (se



tabell 2). De 15 procent av nya bolånetagare som har en skuldkvot över gränsvärdet med det gällande amorteringskravet kan alltså delas upp i de som redan uppfyller det skärpta amorteringskravet (1 procent), de som skulle minska sin skuldkvot till under gränsvärdet (7 procent) och de som skulle amortera enligt det skärpta kravet (7 procent).

**Tabell 2. Andel nya bolånetagare per belåningsgrad och skuldkvot med skärpt amorteringskrav**

(Procent)

Skuldkvot (procent)	Belåningsgrad (procent)		
	Under 50	50–70	Över 70
Över 450	2 (3)	2 (5)	3 (7)
Under 450	27 (25)	24 (21)	42 (39)

Anm.: Inom parentes anges andelarna före hänsyn tagits till beteendeförändringar.

Källa: Finansinspektionen.

Sammantaget kommer vart tredje hushåll som påverkas av det skärpta amorteringskravet att behöva amortera en högre andel av sitt lån varje år. Av de nya bolånetagare som påverkas sänker 12 procent sina skulder så mycket att de får en lägre amorteringstakt än med det gällande amorteringskravet. Det betyder att de inte bara får en skuldkvot under gränsvärdet, utan också en lägre belåningsgrad. Det innebär i sin tur att hälften av hushållen som påverkas av det skärpta kravet kommer att amortera en lika stor andel av lånet varje år som med det gällande amorteringskravet, men med en mindre skuld än utan skärpningen av kravet.

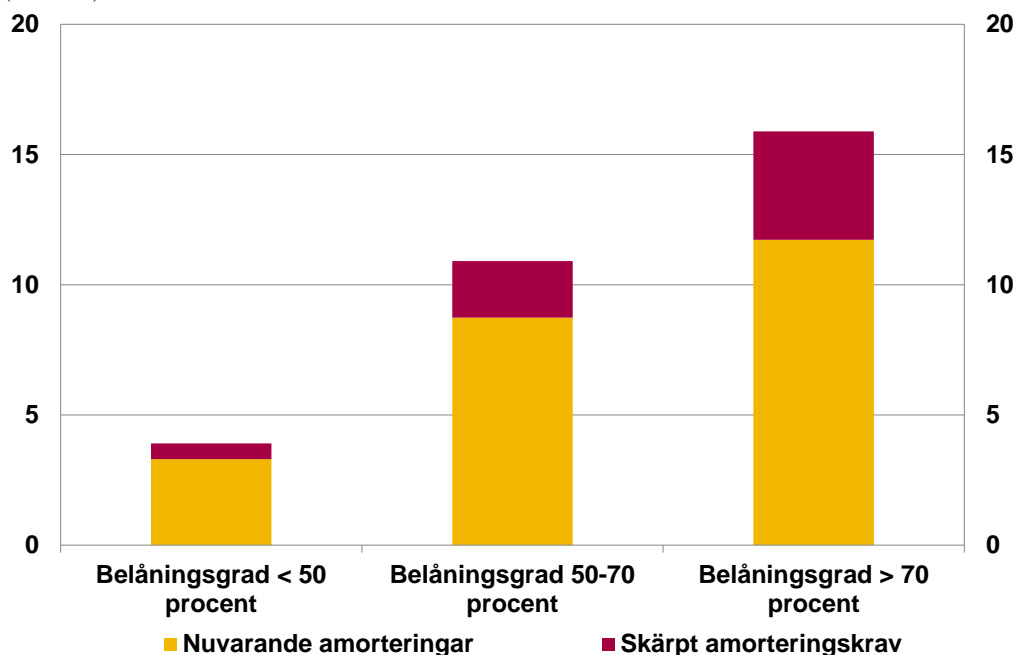
Det genomsnittliga nya bolånet i 2016 års bolåneundersökning är nästan 1,8 miljoner kronor. Med det skärpta kravet förväntas det genomsnittliga nya bolånet minska med 70 000 kr. Det är en dämpning med 4 procent, vilket kan jämföras med 9 procent då det gällande amorteringskravet infördes. De hushåll som påverkas av förslaget sänker sina skulder med i genomsnitt ungefär 500 000 kr, vilket motsvarar 17 procent av det ursprungliga lånet. Det är främst hushåll med belåningsgrader under 50 procent som tar mindre lån.

*Hushållen amorterar mer*

De hushåll som väljer att ta lån över gränsvärdet behöver amortera minst 1 procentenhet mer än enligt det gällande amorteringskravet. Det innebär att de i genomsnitt kommer att avsätta 1–4 procent mer av den disponibla inkomsten till amortering, beroende på vilken belåningsgrad hushållet har (se diagram 7).

### Diagram 7. Amortering i förhållande till inkomst

(Procent)



Anm.: Diagrammet visar hur amorteringar i förhållande till inkomst förändras till följd av ett skärpt amorteringskrav beräknat efter skattad beteendeeffekt, för hushåll med skuldkvoter över 4,5 gånger bruttoinkomsten och olika belåningsgrader.

Källa: Finansinspektionen.

Amorteringarna ökar i genomsnitt med nästan 2 000 kr per månad för hushåll som har både höga skuldkvoter och höga belåningsgrader. Hushåll med höga skuldkvoter och belåningsgrader mellan 50 och 70 procent ökar sina månatliga amorteringar med nästan 1 000 kr i genomsnitt. Vart tionde hushåll med en skuldkvot över gränsvärdet kommer att öka sina amorteringar med minst 3 000 kr i månaden.

Vissa hushåll minskar sina amorteringar med det skärpta kravet. Det är hushåll som minskar sina lån så mycket att de får en skuldkvot som är lägre än gränsvärdet. Därmed kan de amortera i samma eller lägre takt jämfört med det gällande amorteringskravet. Amorteringarna i kronor minskar eftersom de lånar ett mindre belopp.

#### *Påverkan på olika grupper av hushåll*

Beteendeförändringarna innebär att de hushåll som påverkas av det skärpta amorteringskravet tar ett mindre nytt bolån eftersom amorteringarna ökar. För att begränsa de ökade skuldbetalningarna lånar en del av hushållen mindre och sänker därmed sin skuldkvot under gränsvärdet. Det gäller främst stora hushåll (två vuxna med barn), familjer i Stockholm och bolånetagare i åldersgruppen 31–50 år (se tabell 3). De äldre låntagarna och familjer med två vuxna utan barn lånar i stället oftare fortsatt mer än 4,5 gånger bruttoinkomsten.

**Tabell 3. Förändring i skulder och amorteringar för de hushåll som påverkas av det skärpta amorteringskravet**

	Andelar (procent)		Belopp (kronor)	
	Omfattas	Under krav	Skulder	Amortering
Göteborg	19	52	-430 000	400
Malmö	10	52	-430 000	300
Stockholm	30	63	-520 000	100
Övriga landet	5	50	-460 000	0
Övriga storstäder	9	45	-470 000	100
18–30	16	46	-340 000	-100
31–50	16	62	-510 000	300
51–65	13	43	-500 000	600
Över 65	10	41	-590 000	800
1 vuxen Utan barn	21	49	-370 000	300
Med barn	18	57	-550 000	-100
2 Vuxna Utan barn	12	36	-430 000	900
Med barn	12	69	-620 000	100

Anm.: Andelen som omfattas (i procent) är de i respektive kategori som har skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten. Andelen under krav (i procent) är hur stor del av de som påverkas av kravet som sänker sina skulder så att skulderna blir mindre än 4,5 gånger bruttoinkomsten. Skuldminskningen och amortering per månad anges i kronor.

Källa: Finansinspektionen.

Dämpningen av skulderna, på grund av det skärpta amorteringskravet, är relativt likartad i de olika regionerna. I Stockholm beräknas skulderna dämpas med 520 000 kr, i Göteborg och Malmö med 430 000 kr och för övriga städer med 470 000 kr.

Nya bolånetagare över 65 år dämpar sina skulder med i genomsnitt 590 000 kr, vilket är nästan dubbelt så mycket som de yngsta hushållen. Hushåll med barn minskar sina skulder mer än hushåll utan barn. Stora hushåll, två vuxna med barn, minskar sina skulder med 620 000 kr i genomsnitt och ensamstående med barn med 370 000 kr i genomsnitt.

Att hushållen väljer att ta mindre bolån gör att amorteringarna i genomsnitt inte ökar så mycket, men för enskilda hushåll kan de öka påtagligt. I Göteborg och Malmö ökar amorteringarna med i genomsnitt 300–400 kr i månaden för samtliga nya bolånetagare som påverkas. De hushåll i Göteborg, Malmö och Stockholm som fortsatt har skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten efter att de har sänkt sina skulder kommer att amortera i genomsnitt runt 1 000 kr mer i månaden.

Det är en högre andel av de yngsta bolånetagarna och låntagarna i åldersgruppen 31–50 år som påverkas av förslaget. Men, de yngsta låntagarna, i åldersgruppen 18–30 år, minskar i genomsnitt sina amorteringar. Det beror, tillsammans med skulddämpningen, på att de amorterar mest redan i dag. De äldsta hushållen dämpar inte bara sina skulder mest, de ökar även sin månatliga

amortering mest. Sett till storleken på hushåll är det framför allt hushåll med två vuxna utan barn som får ökade amorteringar med det skärpta amorteringskravet.

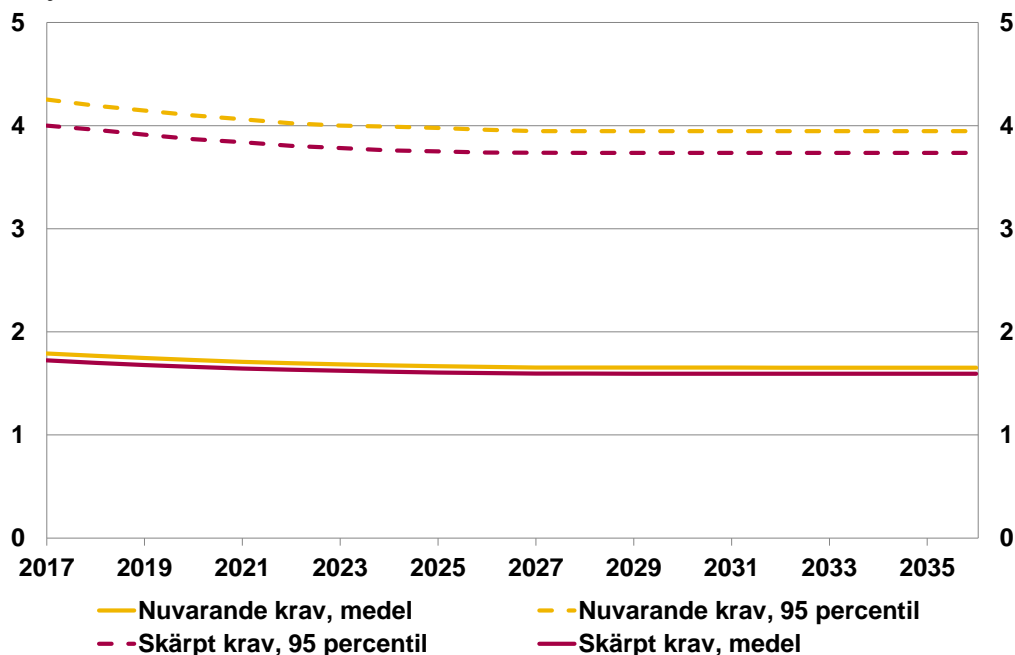
#### *Skulderna minskar ytterligare över tid*

Skulderna minskar dessutom när hushållen amorterar sina bolån. Därför får ett hushåll allt lägre skuldkvoter och belåningsgrader över tid.

Med det gällande amorteringskravet kommer det genomsnittliga bolånet för hushållen i 2016 års bolåneundersökning att uppgå till 1,7 miljoner kr 2020 för att sedan minska ytterligare till 1,65 miljoner kr när deras belåningsgrader har minskat till under 50 procent och de inte längre omfattas av kravet (se diagram 8). Med det skärpta amorteringskravet blir det genomsnittliga bolånet cirka 50 000–70 000 kr lägre beroende på vid vilken tidpunkt man gör jämförelsen. För hushåll med stora lån blir dämpningen större. Det skärpta amorteringskravet minskar bolånets storlek med 250 000 kr eller mer för hushåll med de största skulderna (95:e percentilen).<sup>50</sup>

#### **Diagram 8. Bolån tagna 2016, medelvärde och 95:e percentilen**

(Miljoner kr)



Anm: Diagrammet visar utvecklingen över tid för de som tog ett nytt bolån 2016. Det skärpta kravet är beräknat med hänsyn till skattad beteendeförändring och bolåneföretagens kreditprovning.

Källa: Finansinspektionen.

Skuldkvoterna sjunker också över tid. Minskningen beror både på att skulderna amorteras och på att hushållens inkomster ökar. Den genomsnittliga skulden för nya bolånetagare är ungefär tre gånger så stor som bruttoinkomsten 2016 (se diagram 9). Det gällande amorteringskravet tillsammans med

<sup>50</sup> Den 95:e percentilen anger den skuld som 5 procent av hushållen överstiger.

inkomstökningen, som här antas uppgå till 4 procent per år, sänker den genomsnittliga skuldkvoten till 2,5 gånger bruttoinkomsten 2020. Med det skärpta amorteringskravet uppskattas skuldkvoten inledningsvis bli 11 procentenheter lägre. Kravets påverkan är större för de hushåll som har stora lån och höga skuldkvoter. År 2035 blir skuldkvoten för de med störst skulder i genomsnitt 70 procentenheter lägre med det skärpta kravet jämfört med det gällande amorteringskravet.<sup>51</sup>

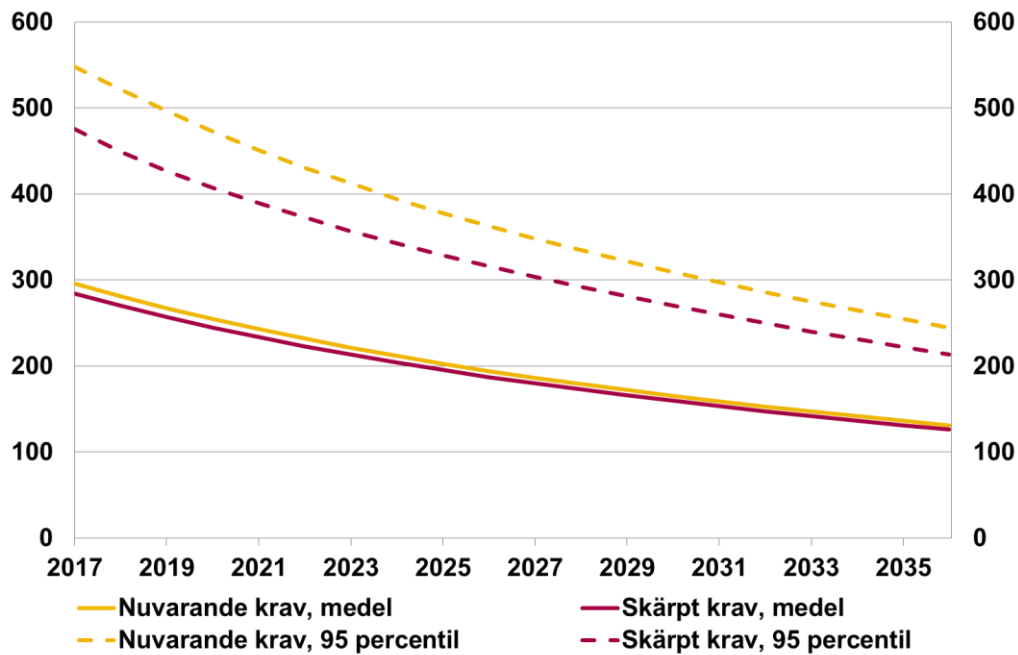
När skulderna minskar sjunker även skuldbetalningarna. Ett hushålls skuldbetalningar består av räntekostnader och amorteringar. Med det gällande amorteringskravet och dagens räntenivå uppgår hushållens skuldbetalningar till i genomsnitt 9 procent av den disponibla inkomsten för de hushåll som tog nya bolån 2016 (se diagram 10). Skuldbetalningarnas andel av inkomsten minskar över tid på grund av amorteringar och ökade inkomster. Med det skärpta amorteringskravet ökar de genomsnittliga skuldbetalningarna inledningsvis till nästan 10 procent av den disponibla inkomsten. Ökningen i skuldbetalningar som följer av det skärpta kravet motverkas delvis av att hushållen lånar mindre. Det skärpta kravet leder till att 7 procent av hushållen amorterar i snabbare takt jämfört med det gällande amorteringskravet. Dessa hushåll kommer snabbt ner till en skuldkvot under gränsvärdet och amorterar därefter på samma sätt som med det gällande amorteringskravet. Hushåll med stora skulder påverkas mer, både av den inledande ökningen av skuldbetalningar och av minskningen på sikt.

---

<sup>51</sup>Avser 95:e percentilen.

**Diagram 9. Skuldkvoter, medelvärde och 95:e percentilen**

(Procent)

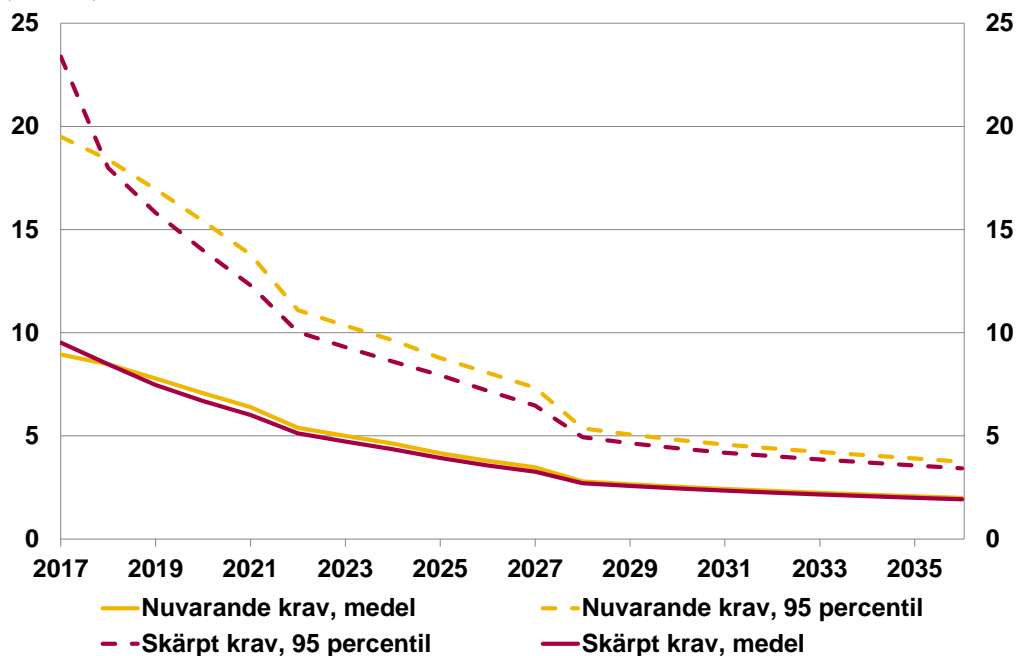


Anm: Diagrammet visar utvecklingen över tid för de som tog ett nytt lån 2016. Det skärpta kravet är beräknat med hänsyn till beteendeeffekt och bolåneföretagens kreditprövning.

Källa: Finansinspektionen.

**Diagram 10. Skuldbetalningar som andel av disponibel inkomst, medel och 95:e percentilen**

(Procent)



Anm: Diagrammet visar utvecklingen över tid för de som tog ett nytt bolån 2016. Det utökade kravet är beräknat med hänsyn till skattad beteendeeffekt och bolåneföretagens kreditprövning.

Källa: Finansinspektionen.

### 3.1.3 *Det skärpta amorteringskravets påverkan på totala skulder*

Förslaget omfattar endast nya bolånetagare, men i takt med att allt fler bostäder omsätts kommer allt fler hushåll att omfattas av det skärpta amorteringskravet. Därför kommer det skärpta amorteringskravet successivt att påverka de totala skulderna. För att få en uppfattning av det skärpta amorteringskravets effekter på de totala skulderna görs en prognos av hur framtida skulder, bostadspriser och inkomster skulle utvecklas utan ett skärpt amorteringskrav. Prognosen utgår från Konjunkturinstitutets bedömning från mars 2017 och Finansinspektionens ekonometriska modell för hushållens skulder. Basscenariot innebär att skulder och bostadspriser växer snabbare än inkomsterna till och med år 2020. Under tiden ökar även skuldkvoterna och 2020 har cirka 19 procent av hushållen en skuldkvot över gränsvärdet med det gällande amorteringskravet (se diagram 11). Därefter ökar inte skuldkvoterna eftersom skulder och inkomster antas växa i samma takt.

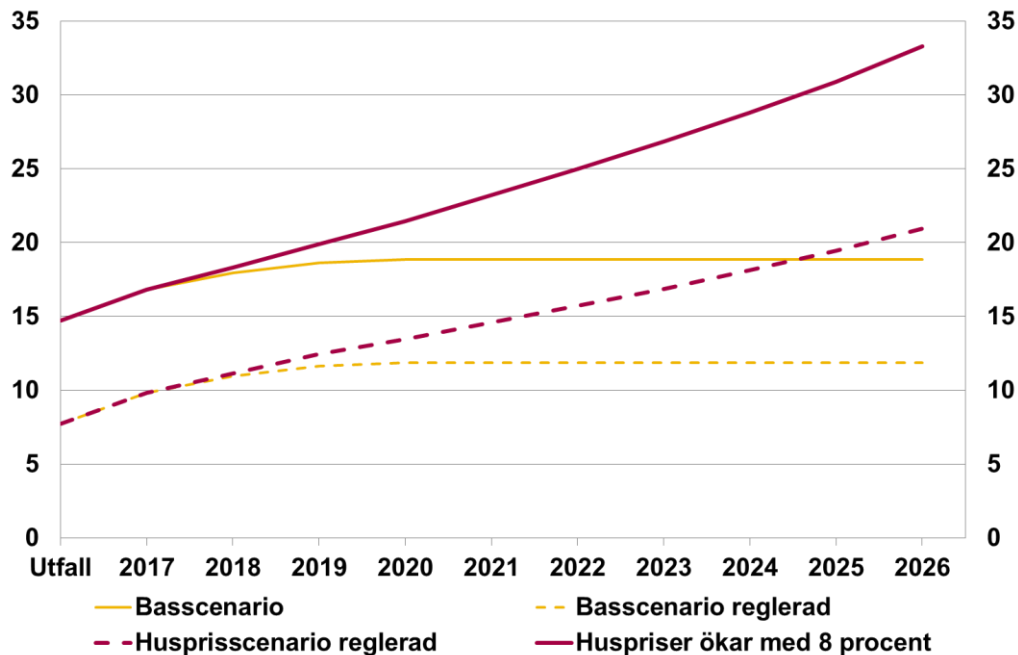
I ett alternativt scenario (husprisscenariot) antas det att bostadspriserna ökar snabbare än i basscenariot, utan att inkomsterna ökar i samma takt. I det scenariot kommer knappt var tredje ny bolånetagare år 2026 att ha en skuldkvot över gränsvärdet, med det gällande amorteringskravet.

Effekterna av det skärpta amorteringskravet i basscenariot är att andelen nya bolånetagare med en skuldkvot över gränsvärdet sjunker till 7 procent i utgångsläget och blir 12 procent från och med år 2020 (se diagram 11). I husprisscenariot blir andelen år 2026 drygt 20 procent med det skärpta kravet. Det skärpta amorteringskravet minskar direkt nyutlåningen med cirka 4 procent. Därefter dämpas nyutlåningen med cirka 6 procent i basscenariot, och med upp till 10 procent i husprisscenariot.



**Diagram 11. Andel nya bolånetagare med skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten vid olika utveckling i huspriserna**

(Procent)



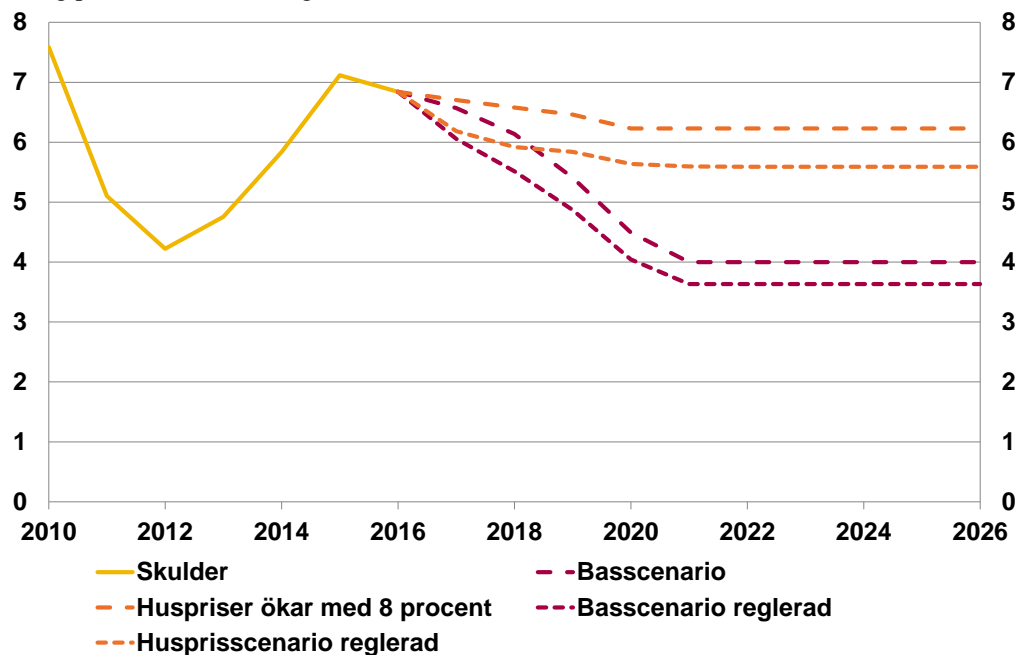
Anm: Den gula linjen, basscenario, visar andelen hushåll med en skuldkvot över 4,5 gånger bruttoinkomsten om inkomsterna utvecklas som i Konjunkturinstitutets bedömning från mars 2017 och skulderna enligt Finansinspektionens Bayesianska VAR-modell. Den röda linjen visar motsvarande andel om huspriserna (och nyutlåningen) ökar med 8 procent och inkomsterna med 4 procent om året.

Källa: Finansinspektionen.

Dämpningen av nyutlåningen påverkar även utvecklingen av de totala skulderna. Det skärpta amorteringskravet dämpar den årliga procentuella förändringen av aggregerade skulder med i genomsnitt 0,5 procentenheter till och med år 2020 (se diagram 12). Därefter är dämpningen mindre. I slutet av 2026 är skuldnivån 3,5 procent lägre med det skärpta amorteringskravet. I scenariot med snabbare tillväxt i huspriserna blir dämpningen i genomsnitt 0,6 procentenheter fram till och med 2026. Skuldnivån blir då nästan 6 procent lägre än med det gällande amorteringskravet.

### Diagram 12. Aggregerade skulder, utan och med reglering

(Årlig procentuell förändring)



Källa: Finansinspektionen.

#### 3.1.4 Andra effekter för bolånetagare

##### Inlåsnings effekter

Det gällande amorteringskravet har inneburit vissa inlåsnings effekter, bland annat på grund av att gamla lån inte omfattas av kraven. Liknande övergångsregler, att gamla lån inte omfattas, föreslås även i det skärpta amorteringskravet. Inlåsnings effekterna beror på att hushåll som redan har bolån inte väljer att flytta i samma utsträckning som annars, om de bedömer att deras önskade konsumtionsnivå över tiden påverkas av amorteringskravet. Inlåsnings effekterna kan innebära en sämre rörlighet på bostadsmarknaden och därmed en samhällsekonomisk kostnad. Finansinspektionen anser dock att denna effekt är begränsad på aggregerad nivå och främst beror på det gällande amorteringskravet, eftersom många fler bolånetagare påverkades när det kravet infördes. Det skärpta kravet påverkar endast 14 procent av nya bolånetagare, men de som påverkas av det skärpta kravet väntas göra det i större utsträckning än när det gällande amorteringskravet infördes.

Inlåsnings effekten är starkast för hushåll som planerar att flytta till ett dyrare boende. Det är främst då det finns ett behov av att belåna sig högt och därmed riskera att omfattas av kravet. Hushåll som planerar att flytta till billigare boenden bör i mindre utsträckning omfattas av det skärpta amorteringskravet. Dock kan bolånetagare med låga inkomster (ofta äldre) påverkas även vid köp av billigare boende.

Även hushåll som har köpt nyproducerade bostäder kan få minskade incitament till att flytta. Det beror på att dessa hushåll, på samma sätt som enligt det

gällande amorteringskravet, kan få undantag från det skärpta amorteringskravet i upp till fem år om de har kvar den nyproducerade bostaden. Om ett sådant hushåll inom femårsperioden flyttar till en bostad som inte är nyproducerad innebär det att hushållet omfattas av amorteringskrav. Dessutom kan priserna på nyproducerade bostäder vara högre eftersom bolånen inte omfattas av amorteringskravet.<sup>52</sup> Vid försäljning kan det vara svårt för den första köparen att få motsvarande försäljningspris. Även detta kan minska rörligheten på bostadsmarknaden något, men effekten bör vara begränsad eftersom undantaget endast omfattar de första fem åren. Denna förutsättning är dessutom känd vid köpetillfället.

Amorteringar ökar hushållens boendeutgifter men är i grunden ett sparande. Därmed blir inlåsningseffekten till följd av amorteringskravet förmodligen inte lika stark som om regleringen hade medfört en kostnad. Inlåsningseffekterna blir starkare när de syftar till att undvika kostnader, till exempel skatt på kapitalvinst.

#### *Begränsningar i hushållens möjlighet att välja sparform*

Ett amorteringskrav innebär en inskränkning av hushållens möjligheter att själva välja sparform. Detta gäller även det skärpta amorteringskravet. Vissa hushåll kommer att amortera mer än vad de annars skulle ha gjort. Det kan innebära att de minskar sin konsumtion eller att de minskar sitt övriga sparande. För de hushåll som amorterar i stället för att spara på annat sätt kan den sammantagna framtida avkastningen bli lägre än vad den skulle bli utan ett amorteringskrav. Det beror på att bolåneräntor, efter ränteavdrag, generellt sett är lägre än den förväntade avkastningen på många andra sparformer. Samtidigt minskar risken i hushållens sparande eftersom värdet på annat sparande som aktier och fonder kan variera mycket. Dessutom samvarierar dessa sparanden ofta med värdet på hushållens bostad. En amortering är ett säkert sparande medan annat sparande i andra former innebär en möjlighet till högre avkastning men också en risk för förlust. Med hänsyn tagen till risken i olika sparformer, behöver amortering alltså inte vara en sämre sparform än ett mer riskfyllt sparande.

Andra sparformer än amorteringar har generellt sett den fördelen att pengarna är mer tillgängliga om de skulle behövas – exempelvis vid inkomstbortfall eller annat plötsligt behov av likvida medel. I ett sådant läge kan det vara svårt för bolånetagare att ta nya lån motsvarande tidigare gjorda amorteringar för att tillfälligt täcka oväntade utgifter. Det är då betydligt enklare att sälja finansiella tillgångar eller ta ut eventuella pengar på sparkonton. Ökade amorteringar som sker på bekostnad av annat sparande kan därför göra att vissa hushåll får sämre möjlighet att hantera oväntade kostnader eller inkomstbortfall. Samtidigt kommer många hushåll att få ökad motståndskraft mot störningar genom att ökade amorteringar minskar skuldens storlek. För att motverka negativa effekter av att en del hushåll får mindre likvida buffertar har bolåneföretagen

---

<sup>52</sup> Dock står det fritt för banken att ändå kräva amortering, varför denna effekt i praktiken bör vara mindre.

möjlighet att bevilja undantag från amorteringskravet om det finns särskilda skäl.

## 3.2 Konsekvenser för bolåneföretagen

### 3.2.1 Berörda företag

Det är samma företag som omfattas av förslaget till skärpt amorteringskrav som av de gällande amorteringsföreskrifterna, nämligen kreditinstitut – banker och kreditmarknadsföretag – verksamma i Sverige. Det finns för närvarande 124 kreditinstitut med tillstånd i Sverige. Av dessa är 90 banker (inklusive 47 sparbanker och 2 medlemsbanker) och 34 kreditmarknadsföretag. Förslaget kommer även att omfatta utländska företag som, genom filial eller på annat sätt, ger ut bolån i Sverige. Antalet sådana filialer är 29 stycken, och av dessa har Danske Bank den mest omfattande bolåneverksamheten i Sverige. Det finns 515 utländska banker som driver någon typ av verksamhet i Sverige utan dotterbolag eller filialer. De ingår inte i konsekvensanalysen då dessa har en mycket liten bolåneverksamhet i Sverige. Kreditmarknadsföretag ingår inte heller.

Bolån lämnas i Sverige främst av bankaktiebolag med tillhörande hypoteksbolag samt sparbanker. Totalt handlar det om cirka 90 företag.<sup>53</sup> De åtta största bolåneföretagen – Danske Bank, Länsförsäkringar bank, Nordea, SBAB, SEB, Skandiabanken, Svenska Handelsbanken och Swedbank – står tillsammans för ungefär 95 procent av den totala utestående bolånevolymer i Sverige.<sup>54</sup>

Finansinspektionen gör en årlig prövning av tillsynsbehovet. Prövningen baseras på hur systemviktiga företagen är och deras storlek är den viktigaste faktorn.<sup>55</sup> Enligt nuvarande bedömning består kreditinstituten av fyra storbanker (Nordea, SEB, Svenska Handelsbanken, Swedbank), åtta mellanstora kreditinstitut, cirka tio mindre kreditinstitut och övriga ännu mindre kreditinstitut.

Kreditinstitutens generella affärsmodell är att ge ut krediter och utlåningen finansieras ofta med inlåning. Dock är det många kreditinstitut som har en annan kärnverksamhet än att ge ut bolån. Även dessa omfattas av det skärpta amorteringskravet, men påverkas inte direkt. Sådana företags huvudsakliga verksamhet är ofta att lämna konsumtionskrediter (till exempel vid köp av bilar), möjliggöra värdepappershandel, endast ge lån utan säkerheter eller att hjälpa till med finansiering för offentliga ändamål. För närmare beskrivning av kreditinstitutmarknaden se 2017 års tillsynsrapport för kreditinstituten.<sup>56</sup>

<sup>53</sup> Sedan bolånedirektivet genomfördes i svensk rätt finns det numera även bostadskreditinstitut enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter. Sådana företag är inte kreditinstitut och omfattas inte av det gällande amorteringskravet eller av förslaget.

<sup>54</sup> Det är dessa åtta banker som ingår i Finansinspektionens bolåneundersökning.

<sup>55</sup> <http://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2016/kategorisering-av-svenska-kreditinstitut-2017/>.

<sup>56</sup> <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/tillsynsrapporter/2016/tillsynen-over-bankerna-och-kreditmarknadsforetagen/>.

### 3.2.2 Allmänt om kostnaderna

Finansinspektionen bedömer att förslaget till skärpt amorteringskrav kommer att innebära högre kostnader för bolåneföretagen. Det handlar dels om engångskostnader, dels högre löpande kostnader.

Amorteringar är något som bolåneföretagen hanterar redan i dag, inte minst på grund av det gällande amorteringskravet. Samtidigt har i princip alla större bolåneföretag interna skuldkvotsregler som en del av sin kreditprövning. I de delarna inkluderas begreppen skuld och inkomst. Det skärpta amorteringskravet väntas därför inte innebära någon omfattande anpassning för företagen. De större kostnader som ändå kan förväntas på grund av förslaget är att utbilda personal, uppdatera system, hålla lite längre kundmöten och utöka informationen till bolånetagarna på grund av ökade informationskrav. Kostnaden uppstår till stor del på grund av att ett ytterligare begrepp, skuldkvot, regleras i detalj. Detta kan skilja sig från hur bolåneföretagen i dag har definierat begreppet.

Konsekvenserna för bolåneföretagens affärsmodeller och balansräkningar behandlas endast kvalitativt då dessa effekter är svåra att förutse exakt. Det är dessutom inte nödvändigtvis kostnader utan mindre anpassningar i affärsmodellerna.

### 3.2.3 Engångskostnader

Det skärpta amorteringskravet innebär att det tillkommer nya skuldbegrepp och att nya beräkningar ska göras. Vissa övriga engångskostnader lär därför uppstå, främst för att anpassa rutiner och interna system samt för att utbilda personal.<sup>57</sup> Finansinspektionen bedömde att engångskostnaden för det gällande amorteringskravet att utbilda personal skulle uppgå till 3–7 miljoner kr vardera för de åtta största bolåneföretagen och 1 miljon kr vardera för de mindre bolåneföretagen, vilket gav en total engångskostnad på 122 miljoner kr. Kostnaden för utbildning beror på storleken på bolåneverksamheten, så siffran skiljer sig betydligt mellan mindre och större bolåneföretag.

Sedan införandet av det gällande amorteringskravet har det skapats en licensiering för bolån under Swedsec.<sup>58</sup> Finansinspektionen bedömer att licensieringen kommer att utökas så att den även innehåller det skärpta kravet och att personal på bolåneföretagen därigenom kommer att utbildas. En orsak till licensieringen är de högre krav på kompetens och kunskap hos personal som arbetar med bolån, som följer av lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2016:29) om verksamhet med bostadskrediter. De som redan har bolånelicens genom Swedsec kommer att uppdatera sina kunskaper genom de årliga kunskapsuppdateringarna, som ändå skulle ske. Utöver den generella

<sup>57</sup> Utbildning av personal är också en löpande kostnad som kan förväntas öka något.

<sup>58</sup> Swedsec är ett företag som tillhandahåller licensiering av anställda på den svenska finansmarknaden.

utbildningen behövs bankspecifika inlärningsinsatser för att personal inom respektive bolåneföretag ska lära sig det skärpta kravet. Finansinspektionen bedömer att de ytterligare administrativa engångskostnaderna för utbildning blir mindre till följd av det skärpta kravet än vid införandet av det gällande amorteringskravet, eftersom bolåneföretagens personal nu är van att hantera amorteringar till följd av amorteringskrav och interna skuldkvotsregler.

De interna systemen hos bolåneföretagen behöver uppdateras, vilket är en administrativ kostnad. Flera bolåneföretag har skapat fungerande system för att följa det gällande amorteringskravet, men då skuldkvoten läggs till behöver systemen uppdateras. Finansinspektionen bedömer att denna systemkostnad bör bli något lägre än när det gällande amorteringskravet infördes. Kostnaden för detta bedöms inte skilja sig lika mycket mellan bolåneföretagen eftersom systemändringen kan tillämpas av all berörd personal i företaget. Det kan bli något dyrare för större företag eftersom det är ändringar i fler system som behöver göras. Dock kan det tänkas att större bolåneföretag har mer intern kompetens för att uppdatera systemen. Mindre företag kan däremot behöva köpa in sådana system, eller systemuppdateringar, till ett högre pris. Sammantaget bör dock kostnaden för systemuppdateringar vara högre för de större bolåneföretagen.

Det skärpta amorteringskravet innebär att bolåneföretagen ska lämna skriftlig information till bolånetagarna även om de uppgifter som ligger till grund för beräkning av skuldkvoten. Den utvidgade informationskyldighet som detta innebär bedöms inte medföra lika omfattande kostnader som vid införandet av de gällande föreskrifterna.

Kostnaden för utbildning förväntas bli lägre jämfört med vid införande av det gällande amorteringskravet. Även kostnaden för systemuppdateringar förväntas bli något lägre, men där är det stor osäkerhet i hur långt bolåneföretagen har kommit i anpassningen av sina system till det gällande amorteringskravet. Det påverkar kostnaden även för det skärpta kravet. Kostnaden för systemuppdateringar kan därmed antas sjunka mindre än kostnaden för utbildning jämfört med det gällande amorteringskravet. Det innebär att kostnaden för bolåneföretag med mindre omfattande verksamhet kan bli något större. Med ett antagande om att engångskostnaden för det skärpta kravet är hälften så stor som vid införandet av det gällande amorteringskravet bör engångskostnaden bli 1,5–3,5 miljoner kr för de åtta största bolåneföretagen och 500 000 kr för de övriga 82 bolåneföretagen. Därmed blir den totala engångskostnaden för bolåneföretagen  $8 \times 1,5$  eller  $3,5 + 82 \times 500\,000 = 53\text{--}69$  miljoner kr.

#### 3.2.4 *Löpande kostnader*

Utöver engångskostnaderna uppstår även vissa löpande kostnader till följd av regleringen. Det handlar främst om att vissa kundmöten kan ta längre tid att genomföra och att bolåneföretagen därför kan få en högre personalkostnad. De löpande kostnaderna beror både på bolåneföretagets storlek och affärsmodell, och kan därför variera väsentligt mellan olika företag. Finansinspektionen

uppskattade att de totala löpande kostnaderna vid införandet av det gällande amorteringskravet skulle uppgå till högst cirka 105 miljoner kr per år för hela bolånesektorn. Uppskattningen baserades på data från 2015 års bolåneundersökningen då de åtta största bolåneföretagen under året hade ungefär 325 000 kundmöten. Enligt en uppskattning, baserad på 2016 års bolåneundersökning, kan antalet årliga kundmöten i stället bli cirka 500 000.<sup>59</sup> Detta är troligen en uppskattning i överkant eftersom antalet låntagare som vill utöka sina befintliga bolån bedöms bli lägre med det skärpta kravet. I beräkningen inför det gällande amorteringskravet antogs att kundmötena skulle bli i genomsnitt 15 minuter längre. Det skärpta amorteringskravet innebär att amorteringskravet nu även baseras på skuldkvoten. Finansinspektionen uppskattar den ökade tidsåtgången per kundmöte till i genomsnitt 5 minuter. Det innebär att kostnadsökningen för kundmöten med det skärpta kravet är en tredjedel av motsvarande kostnadsökning för det gällande amorteringskravet. Den löpande kostnaden för bolåneföretagen till följd av utökade kundmöten blir därmed 54 miljoner kr årligen.<sup>60</sup>

Förslaget innebär att informationskravet till bolånetagarna blir mer omfattande. Bolåneföretagen ska skriftligen ge nödvändig information i värderingen av bostaden samt beräkningsunderlag för belåningsgrad och skuldkvot till bolånetagarna. Det skärpta amorteringskravet innebär att skuldkvoten också används vid beräkning av amorteringskostnaden. Därmed tillkommer uppgifter som behöver lagras för att bolåneföretagen ska uppfylla kravet om informationsutbyte, exempelvis vid utökade lån eller om en kund vill byta bank. Det kan innebära ytterligare administrativa kostnader för företagen då de behöver anpassa sina system. Engångskostnaden för att uppdatera systemen för detta ingår i beräkningarna i avsnitt 3.2.3. Däremot kommer det att ta 1–2 minuter per bolån att införa denna information, vilket enligt antagandet ovan om antalet kundmöten innebär en kostnad på 11–22 miljoner kr årligen för företagen.

På sikt innebär det skärpta amorteringskravet även att bolåneföretagens utestående bolånevolym blir lägre än vad den skulle ha varit utan kravet. Det innebär sannolikt minskade ränteintäkter för företagen, men samtidigt lägre risker i utlåningen med tiden. Detta innebär både för- och nackdelar för bolåneföretagen. Bolåneföretagen kan dessutom använda de ytterligare amorterade medlen till andra ändamål och på så sätt behålla sin balansräkning ungefär som innan det skärpta kravet. Därför görs ingen uppskattning av denna kostnad.

---

<sup>59</sup> 26 210 avtal i Bolåneundersökningen 2016. Justerat för säsongsvariation, val av tid på månaden för undersökningen, att inte alla bolåneföretag omfattades samt uppjustering för att täcka hela året uppskattas antalet nya bolåneavtal årligen uppgå till cirka 500 000 stycken. Dessa inkluderar tilläggs lån och bankbyten.

<sup>60</sup> Uppjusterat för större antal kundmöten än uppskattningen för det befintliga amorteringskravet.



### 3.2.5 *Sammantagna kvantitativa kostnader för bolåneföretagen*

Totalt bedömer Finansinspektionen att engångskostnaderna av förslaget kommer att uppgå till 53–69 miljoner kr. De löpande kostnaderna uppskattas till 65–76 miljoner kr. Uppskattningarna är dock mycket osäkra och har gjorts med försiktiga antaganden. De största konsekvenserna för bolåneföretagen av det skärpta kravet uppstår till följd av minskad nyutlåning och ökade amorteringar, snarare än administrativa och övriga kostnader. Dessa konsekvenser är dock inte att anse som en kostnad utan en ändrad förutsättning på bolånemarknaden som har både för- och nackdelar ur ett lönsamhets- och riskperspektiv.

### 3.2.6 *Effekter på konkurrensen*

Trots att kostnaderna kan vara en större börda för de mindre bolåneföretagen i förhållande till deras omsättning bedömer Finansinspektionen att regleringen inte kommer att få några stora konsekvenser för konkurrensen på bolånemarknaden. Det beror framför allt på att kostnaderna är små i förhållande till de intäkter som bolåneverksamhet ger. Vidare väntas det skärpta amorteringskravet inte försvåra nämnvärt för nya aktörer att komma in på bolånemarknaden, eftersom andra krav för att få tillstånd att ge bolån är hårdare och mer kostsamma.

Räntenivån är det viktigaste konkurrensmedlet på bolånemarknaden. Till skillnad från räntebetalningar är amorteringar inte en kostnad för bolånetagarna, men de innebär en utgift som vissa bolånetagare kan vilja undvika. Amorteringsvillkor kan vara ett viktigt konkurrensmedel för bolåneföretagen. En reglering som begränsar företagets möjlighet att själva bestämma amorteringsvillkoren kan därför innebära att konkurrensen på bolånemarknaden till viss del försämras. Finansinspektionen anser dock inte att det är önskvärt att bolåneföretag konkurrerar genom att erbjuda amorteringsvillkor som kan skapa risker för makroekonomin.

### 3.2.7 *Konsekvenser för rapportering*

Det skärpta amorteringskravet väntas inte ge upphov till några betydande kostnader i form av ytterligare rapportering till myndigheter för bolåneföretagen. De största bolåneföretagen rapporterar data till Finansinspektionen i den årliga bolåneundersökningen. Resultatet av undersökningen används för att säkerställa att bolånetaket och amorteringskravet följs och för att analysera riskerna med hushållens skulder. Eftersom bankerna redan i dag rapporterar in amorteringar och skuldkvoter bedöms inte den ytterligare bördan på grund av förslaget vara av större betydelse för bolåneföretagen.

### 3.3 Konsekvenser för Finansinspektionen

Finansinspektionen genomför årligen en undersökning av nya bolån. Där studeras bland annat hur bolåneföretagen följer bolånetaket och det gällande amorteringskravet. Dessutom analyseras riskerna med hushållens skulder. Inom ramen för kommande undersökningar kommer Finansinspektionen även att behöva analysera hur det skärpta amorteringskravet efterlevs. Även om det kommer att kräva något mer resurser på grund av ökad komplexitet i amorteringskravet så väntas inte förslaget få några större konsekvenser för Finansinspektionen.

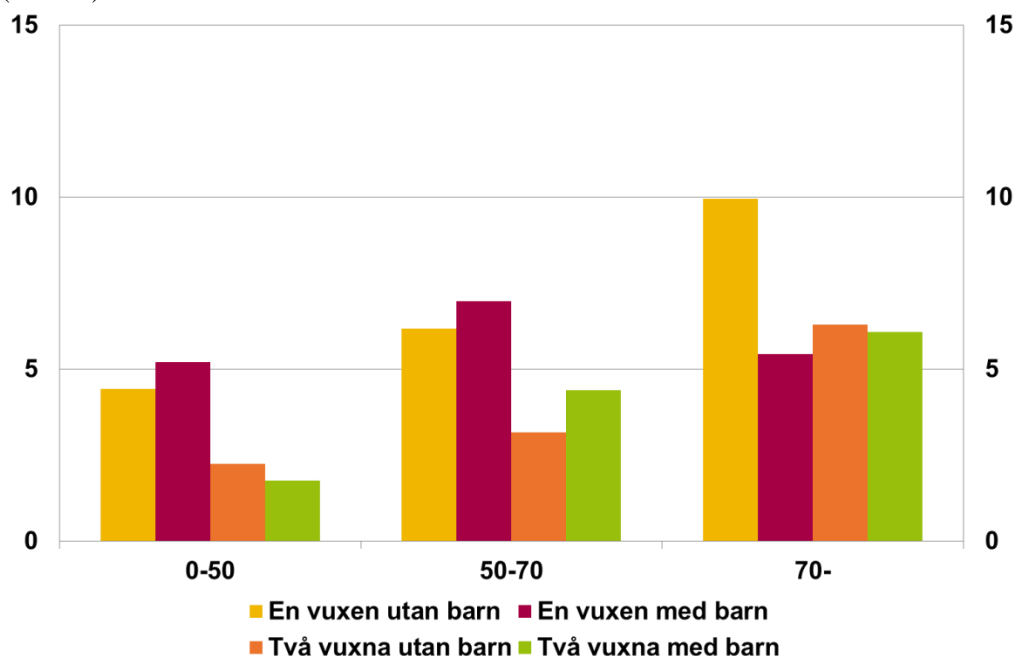
## Bilaga

I denna bilaga redovisas en kompletterande fördelningsanalys. Bilagan delas upp i två delar. I den första delen analyseras vilka hushåll som omfattas, medan den andra delen analyserar hur mycket de som omfattas skulle behöva öka sina amorteringar. I analysen beaktas inte eventuella beteendeeffekter, t.ex. att hushåll på grund av det skärpta amorteringskravet väljer att köpa en billigare bostad.

### Vilka hushåll omfattas?

**Diagram B1. Andel nya bolånetagare med skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten, fördelade på olika belåningsgrader och storlek på hushåll**

(Procent)

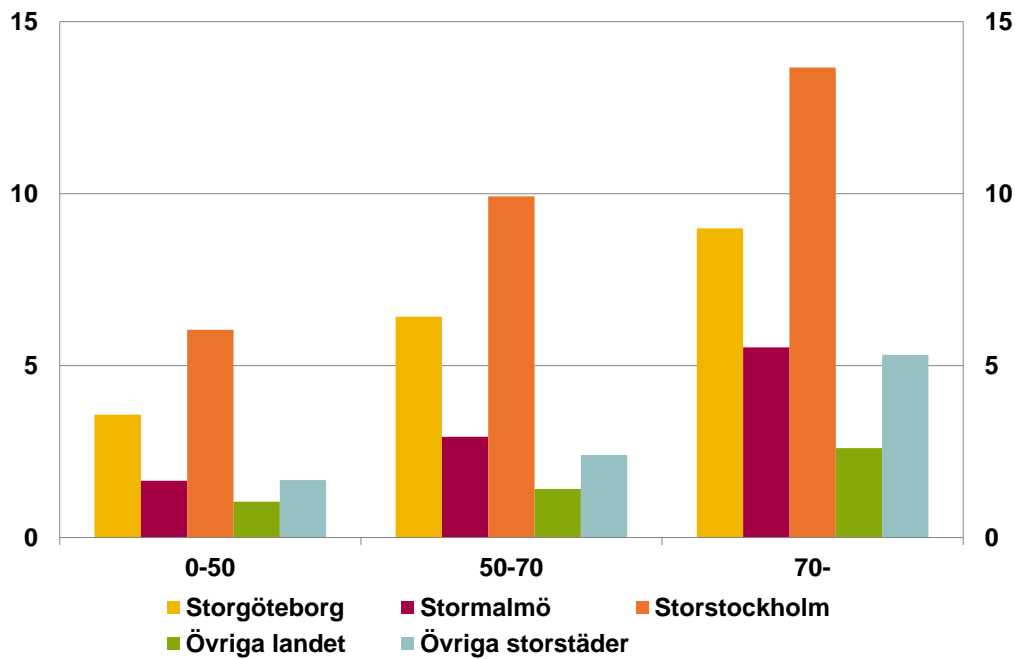


Anm. En relativt stor andel (cirka 10 procent) av hushåll med en vuxen har en belåningsgrad över 70 procent och en skuldkvot över gränsvärdet (3 procents amortering). Hushåll med en vuxen och barn påverkas också i stor utsträckning, men andelen som påverkas är mer jämnt fördelade över olika belåningsgrader.

Källa: Finansinspektionen.

**Diagram B2. Andel nya bolånetagare inom respektive region med skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten, fördelade på olika belåningsgrader**

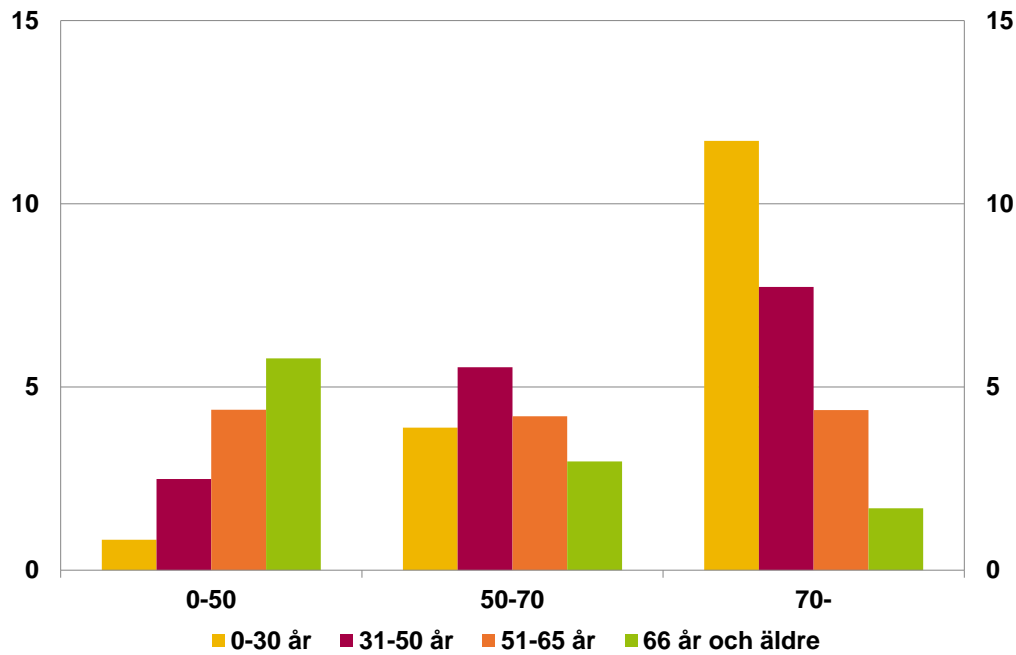
(Procent)



Anm: En relativt stor andel (nästan 14 procent) av hushållen i Storstockholm har en belåningsgrad över 70 procent och skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten (3 procents amortering).

Källa: Finansinspektionen.

**Diagram B3. Andel nya bolånetagare inom respektive åldersgrupp med skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten, fördelade på olika belåningsgrader (Procent)**



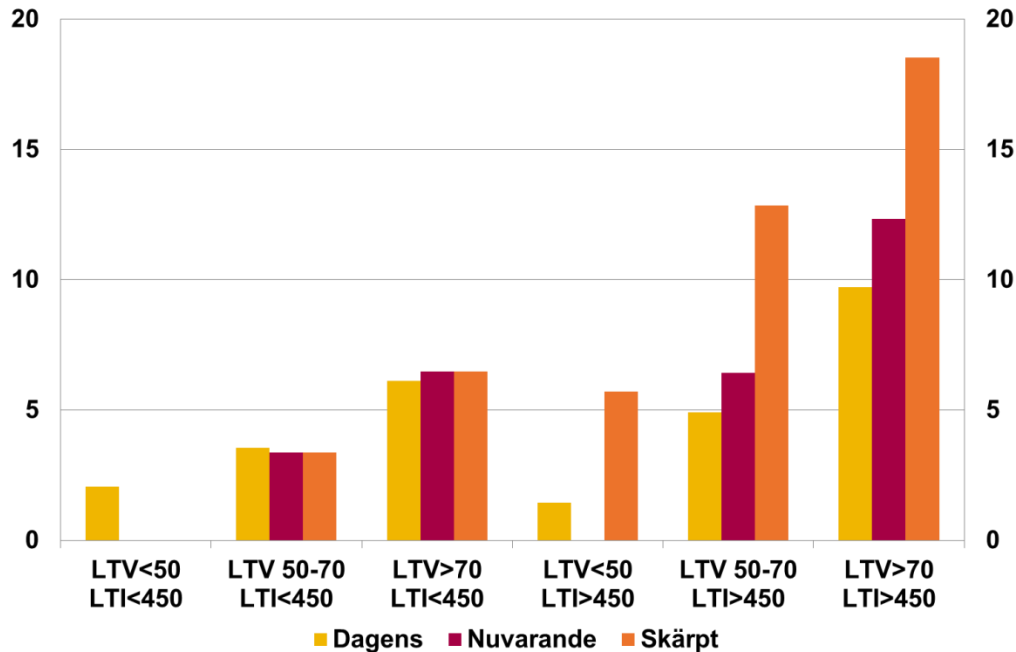
Anm: En relativt stor andel (cirka 12 procent) av de yngre hushållen (upp till 30 år) har en belåningsgrad på över 70 procent och en skuldkvot över gränsvärdet (3 procents amortering).

Källa: Finansinspektionen.

## Hur mycket påverkas hushållen?

### Diagram B4. Amorteringar som andel av disponibel inkomst, fördelade på olika grupper för belåningsgrad (LTV) och skuldkvot (LTI)

(Procent)

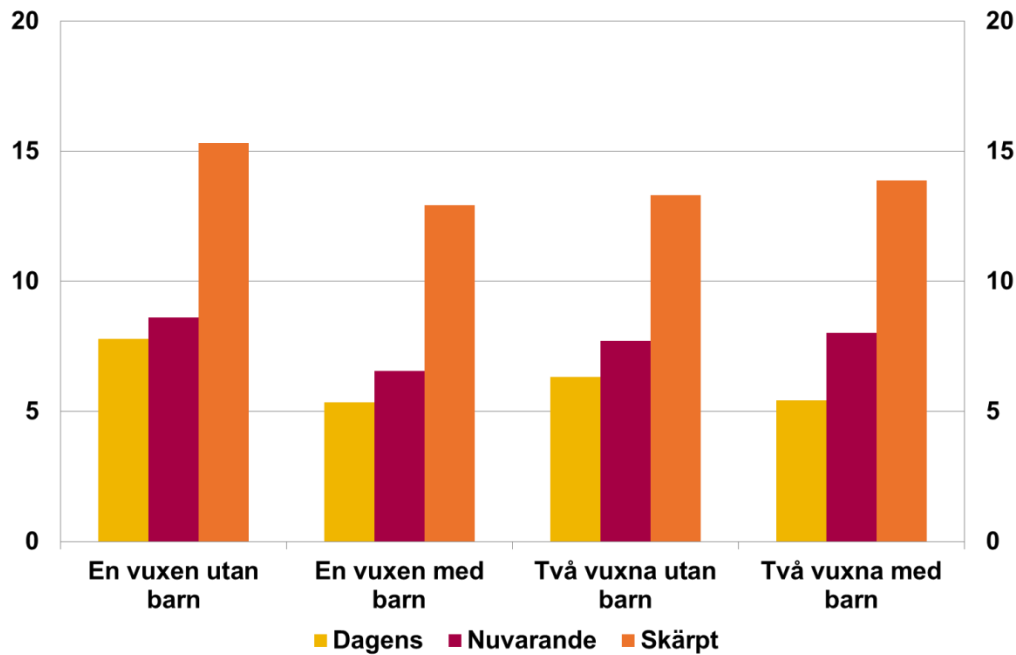


Anm: Diagrammet visar amorteringar som andel av disponibel inkomst i olika amorteringsintervall. ”Skärpt” visar hur mycket en genomsnittligt bolånetagare skulle behöva amortera som andel av den disponibla inkomsten vid ett skärpt amorteringskrav. ”Nuvarande” visar amorteringarna enligt det gällande amorteringskravet. De faktiska amorteringarna är i vissa fall lägre till följd av olika undantag. ”Dagens” visar de genomsnittliga faktiska amorteringarna, som i allmänhet är lägre. För nya bolånetagare med låg belåningsgrad (<50), men hög skuldkvot (>450) kommer amorteringarna i genomsnitt att öka från 0 procent av den disponibla inkomsten till 5,7 procent. För nya bolånetagare med en belåningsgrad på 50–70 procent och en hög skuldkvot (>450) kommer amorteringarna i genomsnitt att öka från 6,4 procent av den disponibla inkomsten till 12,8 procent. För de med höga skuldkvoter (>450) och hög belåningsgrad (>70) kommer amorteringarna att öka från i genomsnitt 12,3 procent av den disponibla inkomsten till nästan 18,5 procent.

Källa: Finansinspektionen.

**Diagram B5. Genomsnittliga amorteringar som andel av disponibel inkomst för bolånetagare med skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten, fördelade på storlek på hushåll**

(Procent)



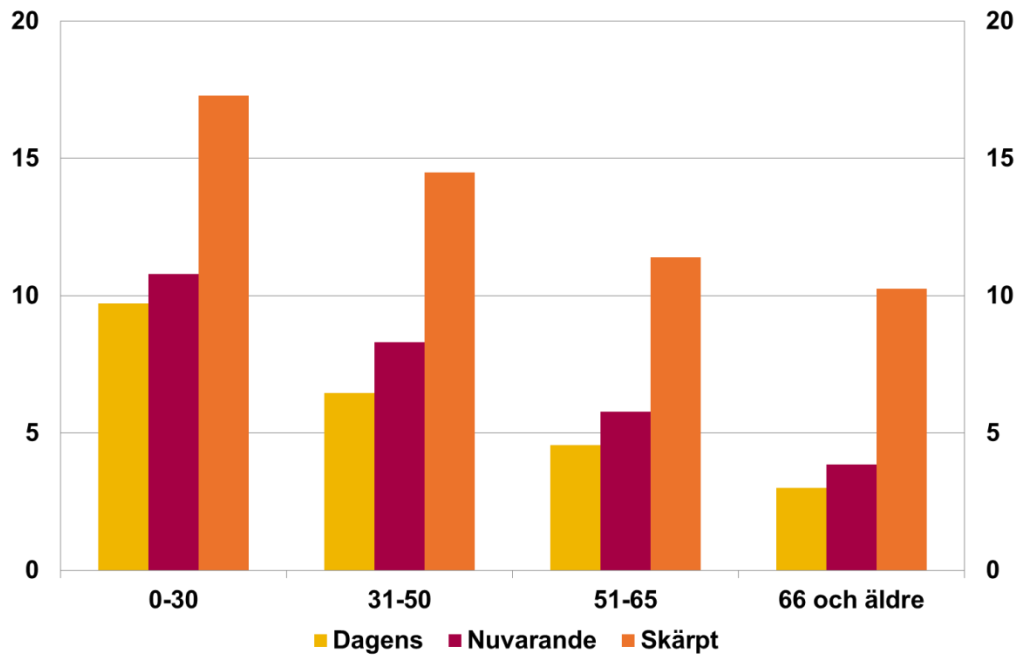
Anm: Diagrammet visar de genomsnittliga amorteringarna för olika storlek på hushåll. "Skärpt" visar hur mycket en genomsnittligt bolånetagare skulle behöva amortera som andel av den disponibla inkomsten vid ett skärpt amorteringskrav. "Nuvarande" visar amorteringarna enligt det gällande amorteringskravet. De faktiska amorteringarna är i vissa fall lägre till följd av olika undantag. "Dagens" visar de genomsnittliga faktiska amorteringarna, som i allmänhet är lägre. Ökningen blir kraftigast för hushåll med en vuxen utan barn (6,4 procent) och minst för hushåll med två vuxna utan barn (5,4 procent).

Källa: Finansinspektionen.



**Diagram B6. Genomsnittliga amorteringar som andel av disponibel inkomst för bolånetagare med skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten, fördelade på olika åldersgrupper**

(Procent)

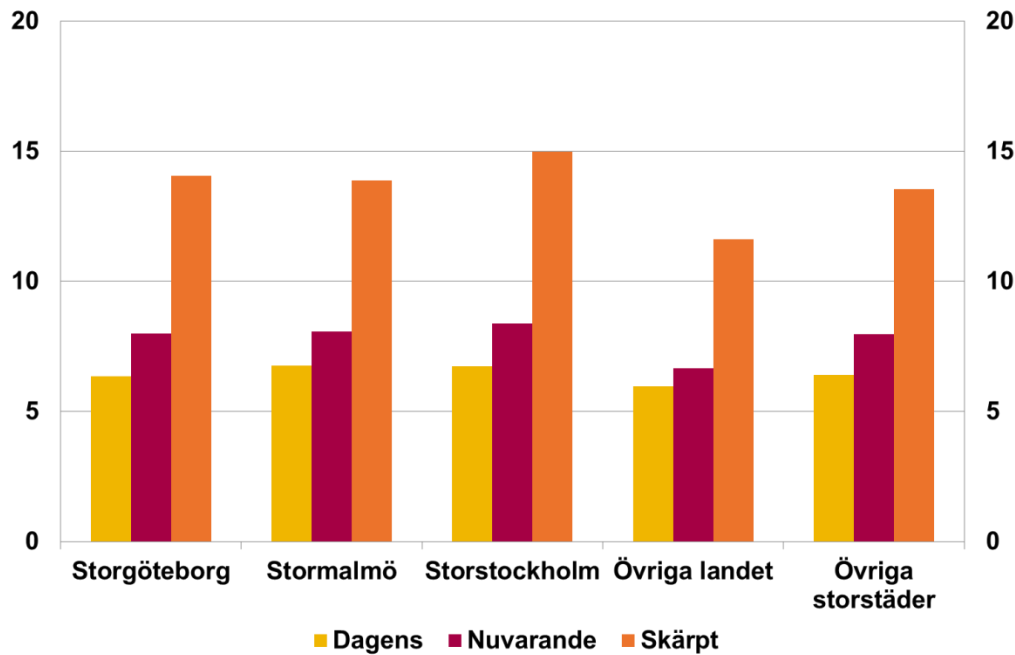


Anm: Diagrammet visar de genomsnittliga amorteringarna för olika åldersgrupper. "Skärpt" visar hur mycket en genomsnittligt bolånetagare skulle behöva amortera som andel av den disponibla inkomsten vid ett skärpt amorteringskrav. "Nuvarande" visar amorteringarna enligt det gällande amorteringskravet. De faktiska amorteringarna är i vissa fall lägre till följd av olika undantag. "Dagens" visar de genomsnittliga faktiska amorteringarna, som i allmänhet är lägre. Ökningen är runt 6 procent av den disponibla inkomsten för samtliga åldersgrupper jämfört med gällande amorteringskrav.

Källa: Finansinspektionen.

**Diagram B7. Genomsnittliga amorteringar som andel av disponibel inkomst för bolånetagare med skuldkvoter på över 4,5 gånger bruttoinkomsten, fördelade på olika regioner**

(Procent)



Anm: Diagrammet visar de genomsnittliga amorteringarna för olika regioner. "Skärpt" visar hur mycket en genomsnittligt bolånetagare skulle behöva amortera som andel av den disponibla inkomsten vid ett skärpt amorteringskrav. "Nuvarande" visar amorteringarna enligt det gällande amorteringskravet. De faktiska amorteringarna är i vissa fall lägre till följd av olika undantag. "Dagens" visar de genomsnittliga faktiska amorteringarna, som i allmänhet är lägre. Ökningen är störst i Storstockholm där de genomsnittliga amorteringarna ökar med 6,4 procent av den disponibla inkomsten, medan ökningen är lägst i övriga landet med 4,6 procent av den disponibla inkomsten.

Källa: Finansinspektionen.