

# Finansinspektionens författningssamling

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



**FFFS 200X:X**

Utkom från trycket  
Ange datum

## **Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad;**

beslutade den X månad 2016.

Finansinspektionen föreskriver följande med stöd av XXX förordningen.

### **Tillämpningsområde och definitioner**

**1 §** Dessa föreskrifter gäller för:

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

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

1. *Bostad*: Fastighet, tomträtt eller byggnad som inte hör till fastighet, som är avsedd för bostadsändamål för en eller två familjer och bostadsrätt eller ägarlägenhet som är avsedd för bostadsändamål.

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

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

4. *Nyutlåning*: Att lämna en ny kredit eller utöka en befintlig kredit mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad i Sverige. Vid byte av kreditgivare ska den del av den nya krediten som används för att täcka den ränteskillnadsersättning som den tidigare kreditgivaren har rätt till när en kredit förtidsbetalas, inte anses vara nyutlåning.

Med nyutlåning avses inte heller krediter som, vid sådana ägarförändringar som varaktigt innebär att endast en andel av bostaden byter ägare, medför att det totala beloppet av de krediter som lämnas mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i samma bostad blir till beloppet lika eller lägre.

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

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

Vid tillämpning av första stycket ska med nyutlåning jämföras att en kredittagare behåller en befintlig kredit, men byter ut den bostad som används som säkerhet för krediten till en annan bostad i Sverige.

**4 §** Ett företag ska vid tillämpningen av 6 och 7 §§ utgå från förhållandet mellan det totala beloppet av de krediter som lämnats av ett eller flera företag mot säkerhet i samma bostad och bostadens marknadsvärde.

**5 §** Ett företag ska använda det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades. Om kredittagaren begär det, får företaget i stället använda det marknadsvärde som senare fastställts vid en omvärdering.

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

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

**6 §** Om det totala beloppet av de krediter som lämnats mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i samma bostad, inklusive nyutlåningen, överstiger 50 procent av bostadens marknadsvärde, ska nyutlåningen amorteras. Amorteringsbeloppet ska bestämmas enligt 7 §.

**7 §** Om det totala beloppet av de krediter som lämnats mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i samma bostad överstiger 70 procent av bostadens marknadsvärde, ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar två procent av det totala beloppet av krediterna.

Om det totala beloppet av de krediter som lämnats mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i samma bostad överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens marknadsvärde, ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar en procent av det totala beloppet av krediterna.

### **Undantag från krav på amortering**

**8 §** Ett företag får, om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl, medge att en kredittagare under en begränsad period inte amorterar enligt dessa föreskrifter.

**9 §** Ett företag får, vid nyutlåning som avser förvärv av en bostad som är nyproducerad, medge att den kredittagare som förvärvar bostaden för första gången inte amorterar enligt dessa föreskrifter.

---

1. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 juni 2016.

2. Med nyutlåning enligt 2 § 4 avses inte en kredit som lämnas

- a) när ett avtal om att förvärva en bostad som används som säkerhet för krediten, ingåtts före ikraftträdandet av dessa föreskrifter,
- b) av en ny kreditgivare till den del krediten ersätter men inte överstiger en befintlig kredit som lämnades före ikraftträdandet, eller
- c) för att betala den ränteskillnadsersättning som utgår för den befintliga kredit som ersätts av en ny kredit enligt punkten b.

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

ERIK THEDÉEN

Markus Ribbing