



FI Dnr 14-16628

**Finansinspektionen**  
Box 7821  
SE-103 97 Stockholm  
[Brunnsgatan 3]  
Tel +46 8 787 80 00  
Fax +46 8 24 13 35  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

## Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån

### Sammanfattning

Den 11 mars 2015 remitterade Finansinspektionen ett förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av krediter som lämnas mot säkerhet i form av pant i bostad (bolån). Efter att vissa remissinstanser ifrågasatt om Finansinspektionen hade bemyndigande att meddela sådana föreskrifter konstaterade Finansinspektionen att rättsläget var osäkert och att Finansinspektionens bemyndigande behövde förtydligas. Finansinspektionen beslöt därför att tills vidare avvakta med det fortsatta regelarbetet. Den 10 december 2015 remitterade regeringen ett förslag om amorteringskrav till Lagrådet (lagrådsremissen). I denna föreslås en ny bestämmelse om krav på amortering av bolån och ett nytt bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att få meddela föreskrifter med den närmare regleringen av amorteringskravet. Den 17 december 2015 yttrade sig lagrådet över lagförslaget. Lagrådet ansåg bland annat att det föreslagna bemyndigandet inte står i strid med bestämmelserna i regeringsformen.

Mot denna bakgrund remitterar Finansinspektionen härmed ett nytt förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av bolån. Förslaget är baserat på det förslag som Finansinspektionen remitterade den 11 mars 2015. Vissa ändringar har dock gjorts i förslaget, framför allt med anledning av vad som anges i lagrådsremissen men även med anledning av remissynpunkter som Finansinspektionen tog emot under våren 2015. Liksom tidigare omfattar förslaget bolån som lämnas av kreditinstitut, det vill säga banker och kreditmarknadsföretag (bolåneföretag). Bolån som lämnas av utländska företag verksamma i Sverige omfattas också. Den nya lagbestämmelsen om amorteringskrav föreslås träda i kraft den 1 maj 2016. Enligt lagrådsremissen föreslås att Finansinspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan de nya föreskrifterna beslutas. Mot denna bakgrund föreslås de nya föreskrifterna gälla från och med den 1 juni 2016. Finansinspektionens förslag förutsätter att den föreslagna lagbestämmelsen och bemyndigandet kommer att beslutas av Sveriges riksdag. Vidare förutsätts att regeringen kommer att bestämma att Finansinspektionen ska få meddela föreskrifter om vilka åtgärder som ett bolåneföretag ska vidta för att uppfylla den nya lagbestämmelsen om amorteringskrav.

Bolån fyller en viktig funktion i ekonomin genom att göra det möjligt för hushåll att förvärva en bostad och att använda framtida inkomster för att betala av lånet. Därigenom slipper hushåll spara till hela utgiften för en bostad innan förvärvet kan ske. Hushållens skuldsättning, som till största delen består av bolån, utgör dock risker för den svenska samhällsekonomin. Internationella erfarenheter tyder på att hushåll med relativt hög belåningsgrad är mer benägna att väsentligt ändra sitt konsumtionsbeteende vid ekonomiska störningar vilket i sin tur kan skapa och förstärka lågkonjunkturer. Det beror på att dessa hushåll kan vara känsliga för störningar, som till exempel högre räntor, bostadsprisfall eller inkomstbortfall. En stigande andel nya bolånetagare i Sverige tar bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde (relationen mellan hushållets bolån och bostadens värde kallas här belåningsgrad). Samtidigt är det vanligt med amorteringsfria bolån för de med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent. Finansinspektionen bedömer därför att de makroekonomiska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning för närvarande ökar. En ökad amortering av bolån säkerställer att dessa relativt högt belånade hushåll på sikt minskar sin belåning. Därigenom minskar även riskerna.

Det är därför angeläget att säkerställa att bolån amorteras i lämplig takt och utsträckning. Den föreslagna lagbestämmelsen föreskriver att bolåneföretagen ska tillämpa villkor som i fråga om återbetalning är förenliga med en sund amorteringskultur och som inte bidrar till alltför hög skuldsättning hos hushållen. Detta är generella principer som, vid utformningen av föreskrifter om amorteringskravet, behöver preciseras. Finansinspektionen bedömer att hushåll som har skulder som överstiger 50 procent av bostadens värde, utgör de största riskerna. Finansinspektionen föreslår därför att nya bolån som överstiger 50 procent av en bostads värde ska omfattas av ett amorteringskrav. Med nya bolån avses lån som lämnas mot säkerhet i en bostad i Sverige efter att de föreslagna föreskrifterna börjat gälla.

Eftersom riskerna stiger ju högre belåningsgrad ett hushåll har är det motiverat att utforma amorteringskravet progressivt, så att amorteringstakten tillåts avta när hushållet når en något lägre belåning. Enligt förslaget ska nya bolån som överstiger 70 procent av bostadens värde amorteras med minst 2 procent (av de totala bolånen) per år och minst 1 procent (av de totala bolånen) per år när lånen uppgår till mellan 50 och 70 procent av bostadens värde. Värderingen av bostaden ska utgå från marknadsvärdet. En kontinuerlig marknadsvärdering kan dock innebära att regleringen riskerar att ha procykliska effekter, det vill säga att den förstärker konjunktur- och marknadsvängningar genom att amorteringarna minskar vid bostadsprisuppgångar och ökar i bostadsprisnedgångar. För att minska denna risk föreslås att en omvärdering av en bostad inte ska få göras oftare än vart femte år. Därutöver ska en omvärdering endast få göras vid avsevärda värdeförändringar som inte beror på den allmänna prisutvecklingen på bostadsmarknaden, till exempel en värdestegring som skett på grund av omfattande renoveringar eller ombyggnad och tillbyggnad av bostaden.

Av flera anledningar behöver möjligheter till undantag från amorteringskravet finnas i vissa situationer. Finansinspektionen föreslår därför att bolåneföretagen får medge att en bolånetagare inte amorterar under en begränsad period om det finns särskilda skäl. Typiska situationer när detta är tänkt att kunna medges är arbetslöshet, sjukdom och dödsfall i familjen. Även andra omständigheter kan dock utgöra särskilda skäl. Vidare föreslås att bolån som lämnas vid förvärv av nyproducerade bostäder får undantas från amorteringskravet.

Finansinspektionen bedömer att förslaget säkerställer att bolåneföretagen i sin kreditgivning kommer att tillämpa villkor som i fråga om återbetalning är förenliga med en sund amorteringskultur och som inte bidrar till alltför hög skuldsättning hos hushållen.

Kravet kommer att få vissa konsekvenser för de företag som berörs, bland annat kommer det att innebära vissa kostnader för att anpassa rutiner och interna system och för att utbilda personal. Kravet får även konsekvenser för samhället och för Finansinspektionens verksamhet. Ingen av dessa konsekvenser bedöms vara så stor att den föreslagna regleringen inte bör införas.

## Innehåll

1	Krav på amortering av bolån.....	5
1.1	Risker med hushållens skuldsättning.....	5
1.2	Ett amorteringskrav är en lämplig åtgärd för att dämpa riskerna med hushållens skuldsättning.....	10
1.3	Närmare om målet med och effekterna av ett amorteringskrav .....	10
1.4	Nuvarande och kommande regelverk .....	15
1.5	Rättsliga förutsättningar att införa ett amorteringskrav.....	17
1.6	Ärendets beredning.....	18
2	Motivering till utformningen av amorteringskravet.....	20
2.1	Huvuddragen i förslaget till amorteringskrav.....	20
2.2	Vilka ska omfattas av regleringen? .....	21
2.3	Amorteringskrav föreslås baseras på lånens storlek i förhållande till bostadens värde .....	22
2.4	Amorteringskravet föreslås gälla för nya bolån .....	25
2.5	Värderingen av bostaden .....	28
2.6	Undantag vid särskilda skäl.....	32
2.7	Undantag för krediter som lämnas vid förvärv av nyproducerade bostäder .....	33
3	Förslagets konsekvenser.....	34
3.1	Konsekvenser för bolåneföretagen .....	34
3.2	Konsekvenser för samhället och konsumenterna .....	36
3.3	Konsekvenser för Finansinspektionen.....	42
	 Bilaga 1 – Effekter för olika låntagargrupper .....	 43

# 1 Krav på amortering av bolån

## 1.1 Risker med hushållens skuldsättning

### 1.1.1 Allmänt om riskerna

De svenska hushållens skuldsättning, beräknat som lån i förhållande till disponibel inkomst, är hög i en internationell och historisk jämförelse. Högt skuldsatta hushåll 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 lämnar lån till hushållen, främst banker och kreditmarknadsföretag (bolåneföretag), göra förluster vilket kan hota den finansiella stabiliteten. Finansinspektionen bedömer dock att en övervägande del av hushållen med lån som lämnats mot säkerhet i form av pant i en bostad (bolån) har en god motståndskraft mot ekonomiska störningar. Vidare har svenska låntagare, jämfört med till exempel låntagare i USA, ett långtgående betalningsansvar för sina bolån. Sammantaget är risken för att hushållen inte ska klara av att betala sina bolån och att företagen som lämnar lånen ska drabbas av väsentliga kreditförluster därmed begränsad i nuläget.

Finansinspektionens uppdrag är dock även att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden.<sup>1</sup> En obalanserad utveckling på kreditmarknaden kan orsaka stora svängningar i ekonomin som i sin tur kan leda till betydande samhällsekonomiska kostnader. Det kan både handla om att sådana obalanser ökar risken för att det sker väsentliga anpassningar av priset på tillgångar, till exempel prisfall på bostäder, och att hushåll kraftigt drar ned på sin konsumtion av varor och tjänster.

Ökande skuldsättning och stigande bostadspriser har under den senaste finanskrisen förvärrat konjunkturedgången bland annat i länder som Spanien, Irland, USA, Danmark, Storbritannien och Nederländerna. De internationella erfarenheterna pekar på att det främst är relativt högt belånade hushåll som är känsliga, och att dessa hushåll kan minska sin konsumtion kraftigt vid störningar.<sup>2</sup> Bland annat visar Andersen m.fl. (2014) att danska hushåll med belåningsgrader (här avses relationen mellan hushållets bolån och bostadens värde) över 40 procent, minskade sin konsumtion betydligt mer än vad lägre belånade hushåll gjorde under den senaste konjunkturedgången.

Det finns flera möjliga orsaker till att relativt högt belånade hushåll visat sig vara mer känsliga och reagerat mer kraftfullt än lägre belånade hushåll. För det första kan vissa av de högt belånade hushållen ha haft överdrivet optimistiska förväntningar på bostadsprisutvecklingen och därför, utifrån sin framtida

---

<sup>1</sup> Se förordning (2009:93) med instruktion för Finansinspektionen. Se även Finansinspektionens promemoria "Finansinspektionen och finansiell stabilitet", Dnr 14-16747.

<sup>2</sup> Se till exempel Dynan (2012) "Is a Household Debt Overhang Holding Back Consumption?", Brookings Papers on Economic Activity, Andersen m.fl. (2014) "Household debt and consumption during the financial crises", WP 89, Danmarks Nationalbank, samt Bunn och Rostom (2014), "Household Debt and Spending", Bank of England Quarterly Bulletin 2014:3.

inkomst, sparat för lite och konsumerat för mycket innan bostadspriserna fallit. När förväntningarna på bostadspriserna inte infrias väljer dessa hushåll att i stället lägga en större del av sin inkomst på sparande, till exempel genom att amortera sina skulder. För det andra kan det även ha funnits högt belånade hushåll som sparat mycket, men valt att spara i finansiella tillgångar som till exempel aktier och fonder i stället för att amortera och därmed ökat sina totala tillgångar i stället för att minska sina skulder. Eftersom värdet på finansiella tillgångar tenderar att sjunka vid kraftiga konjunktunedgångar påverkas förmögenheten för hushåll med stora finansiella tillgångar mer än för hushåll som valt att spara genom att amortera på sina skulder. För det tredje är det vanligt att arbetslösheten stiger vid stora konjunktunedgångar, vilket innebär lägre inkomster för de som drabbas. Högt belånade hushåll kan, till skillnad från hushåll med lägre belåning, vara mer känsliga för inkomstbortfall och därför tvingas till att göra större anpassningar i sådana situationer.

När många hushåll samtidigt drar ned på sin konsumtion, får detta stora effekter på den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Enskilda hushålls beteenden riskerar därmed sammantagna att bidra till att skapa eller förstärka en lågkonjunktur. Det innebär att det finns en risk för samhällsekonomiska kostnader som ofta är större än den risk som det enskilda hushållet upplever. Eftersom enskilda hushåll inte tar hänsyn till den samhällsekonomiska risken när de belånar sig uppstår en så kallad extern effekt i form av en risk för samhällsekonomin.

I Sverige har bostadspriserna och hushållens skuldsättning stigit kraftigt sedan mitten av 1990-talet, samtidigt som räntorna som hushållen betalar på bolånen har varit, och är, låga i en historisk jämförelse. Det finns därför en risk för att vissa hushåll har överdrivet optimistiska förväntningar på framtida bostadspriser och räntenivåer. Även om det i stor utsträckning finns strukturella förklaringar till den högre aggregerade skuldsättningen, främst det faktum att allt fler hushåll äger sin bostad i stället för att hyra den, ser Finansinspektionen en risk för att sårbarheter byggts upp. En utveckling med fortsatt stigande bostadspriser och stigande skuldsättning kan innebära att riskerna ökar ytterligare.

Utifrån de internationella erfarenheterna bedömer Finansinspektionen att riskerna framförallt är kopplade till hushåll med en relativt hög belåning. Exakt var gränsen mellan hög och låg belåning går är svårt att avgöra. I Danmark visade det sig att hushåll med en belåningsgrad över 40 procent var mer känsliga. Samtidigt är hushållens sparande högre i Sverige än det var i Danmark innan krisen. Det talar för att gränsen mellan lågt och högt belånade hushåll antagligen är något högre i Sverige. Finansinspektionen bedömer att de makroekonomiska riskerna är högre för hushåll med bolån som är högre än 50 procent av bostadens värde. Denna grupp av hushåll ökar i dagsläget, samtidigt som det är mindre än hälften av hushållen med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent som amorterar (se avsnitt 1.3.2).

### *1.1.2 Tidigare åtgärder för att hantera riskerna med hushållens skuldsättning har inte varit tillräckliga*

Finansinspektionen har tidigare vidtagit flera åtgärder för att hantera riskerna med hushållens skuldsättning. Sedan 2010 har Finansinspektionen bland annat infört det så kallade bolånetaket, höjt kapitalkraven för bolån och på regeringens uppdrag tagit fram ett förslag om individuella amorteringsplaner. Dessa åtgärder har inte i tillräcklig grad minskat de makroekonomiska riskerna med hushållens skuldsättning.

#### *Bolånetaket*

Finansinspektionen beslutade 2010 att införa det så kallade bolånetaket.<sup>3</sup> Bolånetaket innebär att ett företag som lämnar kredit mot säkerhet i form av pant i bostad bör begränsa krediten, så att belåningsgraden för bostaden inte överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde. Målet med bolånetaket var när det infördes och är än i dag att motverka en osund kreditgivning på bolånemarknaden och därigenom minska riskerna för enskilda låntagare. Avsikten med regleringen är också att minska andelen hushåll med mycket hög belåning. En utveckling där bolåneföretag använder höga belåningsgrader som konkurrensmedel kan skapa oacceptabla risker för konsumenter och skada förtroendet för kreditmarknaden. En sådan utveckling ansågs inte vara i linje med kravet på sundhet i den så kallade sundhetsregeln i 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF).

Finansinspektionen har regelbundet undersökt i vilken grad som bolåneföretagen följer bolånetaket och kan konstatera att efterlevnaden är tillfredsställande. Finansinspektionens senaste årliga bolåneundersökning (som publicerades i april 2015) bekräftade att bolånetaket fortsatt fungerar. Få hushåll tar lån över taket, det vill säga mer än 85 procent av marknadsvärdet, samtidigt som de som belånar sig högt amorterar i högre utsträckning. Undersökningen visade också att så gott som alla hushåll med belåning över bolånetaket amorterar.<sup>4</sup> Bolånetaket har därför, enligt Finansinspektionens bedömning, haft en dämpande effekt på den tidigare trenden med stigande belåningsgrader samtidigt som andelen nya låntagare med riktigt höga belåningsgrader har minskat.<sup>5</sup> Internationella utvärderingar visar också att åtgärder liknande bolånetaket generellt tycks ha en dämpande effekt på skuldsättningen.<sup>6</sup>

Bolånetaket riktar sig främst mot de ekonomiska riskerna för enskilda hushåll. Även om bolånetaket överlag innebär att hushållen har en viss buffert mot sjunkande bostadspriser medför det inte att hushållen på sikt minskar sin

---

<sup>3</sup> Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

<sup>4</sup> I bolåneundersökningen beräknas belåningsgrader inklusive blancolån. Att vissa hushåll har en belåningsgrad över 85 procent innebär således inte att långivarna inte följer de allmänna råden om bolånetaket.

<sup>5</sup> Se Finansinspektionens rapport "Den svenska bolånemarknaden 2015", 14 april 2015.

<sup>6</sup> Se Kuttner och Shim (2013) "Can non-interest rate policies stabilise housing markets? Evidence from a panel of 57 economies", BIS Working papers no 433.



belåning. Bolånetaket innebär därför bara ett begränsat skydd mot att hushåll väsentligt ändrar sitt konsumtionsbeteende vid ekonomiska störningar. Åtgärden har därför inte i tillräcklig utsträckning dämpat de risker som relativt högt belånade hushåll utgör för den makroekonomiska stabiliteten.

#### *Individuella amorteringsplaner*

Den 14 oktober 2013 publicerade Finansinspektionen rapporten ”Individuellt anpassad amorteringsplan”.<sup>7</sup> Detta skedde mot bakgrund av att Finansinspektionen fått i uppdrag av regeringen att stärka grunden för en sund amorteringskultur och utreda förutsättningarna för en lämplig reglering för att bolåneföretagen ska ge nya bolånekunder eller befintliga kunder som ökar sina lån, förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan.

Mot bakgrund av hushållens höga skuldsättning och uppdraget från regeringen föreslog Finansinspektionen att bolåneföretagen skulle ge, och för konsumenten motivera, en individuellt anpassad amorteringsplan. Syftet var att öka konsumenternas medvetenhet och kunskap om betydelsen av att amortera och därigenom främja sundhet och stabilitet på de finansiella marknaderna.

Finansinspektionens förslag innebar att bolåneföretagen skulle diskutera alternativa amorteringsplaner med kunden. Ett företag skulle med hjälp av tydliga räkneexempel visa hur amortering påverkar hushållets ekonomi. Företaget skulle till sist föreslå en amorteringsplan och motivera på vilket sätt denna låg i kundens intresse att följa på lång sikt. Konsumenten skulle enligt förslaget ta ett aktivt beslut om att tacka ja eller nej till planen. Förslaget innebar dock inte något tvingande krav på amortering av bolån för kunden.

I rapporten gjorde Finansinspektionen bedömningen att det krävs en ändring av konsumentkreditlagen (2010:1846) innan förslaget skulle kunna genomföras i Finansinspektionens föreskrifter. En sådan ändring har föreslagits i betänkandet ”Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden” (SOU 2015:40). I betänkandet föreslås även ett nytt lagkrav på kreditgivare att lägga fram ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan. Amorteringsplanen ska ligga i konsumentens långsiktiga intresse. Beredningen av betänkandet pågår och det återstår att se när förslagen kan träda i kraft.

Individuella amorteringsplaner används redan eftersom Svenska Bankföreningen sedan den 1 juli 2014 har rekommenderat sina medlemmar att ge alla nya bolånekunder en sådan. Även om Svenska Bankföreningens rekommendation till medlemmarna om individuella amorteringsplaner kvarstår, har föreningen dragit tillbaka sin generella rekommendation till bolåneföretagen att se till att bolån amorteras ned till en viss belåningsgrad (se mer om detta i avsnitt 1.4). Finansinspektionen bedömer mot bakgrund av detta att varken Svenska Bankföreningens rekommendation om individuella amorteringsplaner eller det föreslagna lagkravet om sådana planer är tillräckligt för att säkerställa att de makroekonomiska riskerna med hushållens

---

<sup>7</sup> Se Finansinspektionens rapport ”Individuellt anpassad amorteringsplan”, Dnr 13-8919.



skuldsättning minskar. Individuella amorteringsplaner kan dock fungera väl genom att de ger låntagare bättre förutsättningar att besluta om och hur mycket de vill amortera på sina bolån.

#### *Höjda kapitalkrav på bolån*

För att säkerställa att bolåneföretagens interna modeller för beräkning av kapitalkraven inte underskattar kreditrisken i bolåneportföljerna införde Finansinspektionen under 2013 ett riskviktsgolv för bolån på 15 procent. Under 2014 höjdes riskviktsgolvet från 15 till 25 procent för att även ta hänsyn till de systemriskerna som bolånen ger upphov till. Därutöver har Finansinspektionen infört högre övergripande kapitalkrav och buffertkrav. Den senaste åtgärden var att Finansinspektionen den 22 juni 2015 beslutade att höja den kontracykliska kapitalbufferten och fastställde buffertvärdet till 1,5 procent. Detta buffertvärde ska tillämpas från och med den 27 juni 2016.

De kapitalkrav som Finansinspektionen ställer på bolåneföretagen ska se till att de har tillräckligt med kapital för att klara störningar. De har dock begränsad påverkan på utvecklingen av skuldsättningen hos hushållen och dämpar därför inte tillräckligt de makroekonomiska riskerna som relativt högt belånade hushåll utgör.

#### *1.1.3 Slutsats*

En obalanserad utveckling på kreditmarknaden kan orsaka stora svängningar i ekonomin som är förknippade med betydande samhällsekonomiska kostnader. När många hushåll samtidigt drar ned på sin konsumtion, får detta stora effekter på den ekonomiska utvecklingen. De enskilda hushållens beteendena riskerar därmed sammantaget att bidra till att skapa och förstärka en lågkonjunktur. Finansinspektionens bedömning är att de makroekonomiska riskerna är störst med hushåll vars belåningsgrad är högre än 50 procent. Denna grupp av hushåll växer i dagsläget, samtidigt som det är mindre än hälften av hushållen med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent som amorterar. En utveckling med fortsatt stigande bostadspriser och stigande skuldsättning skulle innebära att riskerna ökade ytterligare.

Finansinspektionen har sedan tidigare uppdraget att arbeta för att det finansiella systemet är stabilt och präglas av ett högt förtroende. Myndigheten har även fått ett utvidgat uppdrag att vidta åtgärder för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden. Finansinspektionens analys av effekterna av de tidigare åtgärderna visar att amorteringarna har ökat mellan 2013 och 2014. Finansinspektionen bedömer därför att de har bidragit till att dämpa skuldutvecklingen i hushållssektorn. Tillväxten i utlåningen till svenska hushåll har de senaste åren varit lägre än den var under början av 2000-talet. Dock har den ökat sedan mitten av 2012, och på några års sikt kan stigande bostadspriser och låga räntor driva upp utlåningstillväxten och andelen relativt högt belånade hushåll ytterligare. Det kan medföra att sårbarheter byggs upp. Ökande utlåningstillväxt, en stigande andel nya bolånetagare som har en belåningsgrad över 50 procent och Svenska Bankföreningens beslut i november 2014 att dra tillbaka sin amorteringsrekommendation, innebär

sammantaget att ytterligare åtgärder behövs för att dämpa de makroekonomiska riskerna kopplade till skuldsättningen.

## **1.2 Ett amorteringskrav är en lämplig åtgärd för att dämpa riskerna med hushållens skuldsättning**

I lagrådsremissen föreslås att ett amorteringskrav ska införas. Amorteringskravet innebär att bolåneföretag ska tillämpa villkor som i fråga om återbetalning är förenliga med en sund amorteringskultur och som inte bidrar till alltför hög skuldsättning hos hushållen.<sup>8</sup> Enligt lagrådsremissen syftar amorteringskravet till att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skuldsättning. Amorteringskravet får även enligt lagrådsremissen anses ha ett konsumentskyddande syfte.

Finansinspektionen delar i allt väsentligt den syn på hushållens skuldsättning som framförs i lagrådsremissen och varför det är lämpligt att införa ett amorteringskrav på bolån. Det finns i och för sig flera åtgärder, både inom och utanför Finansinspektionens ansvarsområde, som skulle kunna tänkas bidra till att dämpa de olika risker som en hög skuldsättning bland hushåll medför. De olika riskerna utgörs av konsumentrisker, risk för kreditförluster för långivare och makroekonomiska risker. Valet av åtgärd bör anpassas till vilken risk man i huvudsak vill adressera. Finansinspektionen bedömer att ett amorteringskrav i dagsläget är det mest ändamålsenliga alternativet för att hantera de makroekonomiska riskerna med hushållens skuldsättning. Det beror framförallt på att ett amorteringskrav på sikt kan ha betydande effekter på hushållens motståndskraft mot störningar utan att innebära allt för omfattande begränsningar för hushållens möjligheter att initialt ta stora lån i förhållande till bostadens värde. Ett sådant krav bedöms därmed ha betydande positiva effekter för den makroekonomiska stabiliteten samtidigt som de samhällsekonomiska kostnaderna av regleringen begränsas.

## **1.3 Närmare om målet med och effekterna av ett amorteringskrav**

### *1.3.1 Målet med ett amorteringskrav*

Syftet med amorteringskravet är enligt lagrådsremissen att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skuldsättning. Enligt förslaget till ny lagbestämmelse i LBF ska bolåneföretagen tillämpa villkor som i fråga om återbetalning är förenliga med en sund amorteringskultur och som inte bidrar till alltför hög skuldsättning hos hushållen. Enligt förslaget ska den närmare regleringen av amorteringskravet meddelas genom föreskrifter. Finansinspektionens avsikt med förslaget till nya föreskrifter är därför att närmare konkretisera och precisera amorteringskravet.

---

<sup>8</sup> Finansinspektionen har utgått från förslaget i lagrådsremissen. Lagrådet har den 17 december 2015 yttrat sig över lagrådsremissen. Lagrådets yttrande finns tillgängligt på dess hemsida, [www.lagradet.se](http://www.lagradet.se).

Som tidigare nämnts tar en stigande andel nya bolånetagare i Sverige bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde. Samtidigt är det vanligt med amorteringsfria bolån för låntagare med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent. Eftersom sådana relativt högt belånade hushåll är känsliga för störningar och kan utgöra en makroekonomisk risk bedömer Finansinspektionen att ett amorteringskrav bör riktas mot dessa hushåll i syfte att stärka deras motståndskraft och därigenom minska riskerna med deras skuldsättning. Ett amorteringskrav är i dagsläget den mest ändamålsenliga åtgärden för detta syfte. Målet med de föreslagna föreskrifterna är därför att hushåll med belåningsgrader över 50 procent på sikt ska minska sin belåning.

I dagsläget amorterar redan många hushåll med belåningsgrader över 70 procent. Däremot är det mindre vanligt med amorteringar för hushåll med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent. Amorteringskravet bör riktas mot belåning inom båda dessa intervall, det vill säga både mot belåning som överstiger 70 procent av bostadens värde och mot belåning som uppgår till 50–70 procent av bostadens värde. Genom detta vill Finansinspektionen för det första uppnå att de högst belånade hushållen fortsätter att amortera och ökar sin motståndskraft mot störningar. Utan amorteringsrekommendationen från Svenska Bankföreningen (se ovan i avsnitt 1.1.2 och vidare i avsnitt 1.4) finns annars en risk att amorteringsfrihet på nytt blir ett viktigt konkurrensmedel för bolåneföretagen och att färre bolånetagare med belåningsgrader över 70 procent amorterar. För det andra kommer låntagare med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent att amortera i högre utsträckning än i dag, vilket gör att deras belåning därmed minskar snabbare.

Det är emellertid viktigt att regleringen innehåller möjligheter till undantag så att bolåneföretagen under en begränsad period kan medge att hushåll som drabbas av ekonomiska störningar inte behöver amortera. I annat fall riskerar ökade skuldbetalningar till följd av högre amorteringar innebära att hushållens motståndskraft mot störningar minskar, vilket kan öka de makroekonomiska riskerna. Vidare bör regleringen innehålla en möjlighet till undantag från amorteringskravet vid förvärv av nyproducerade bostäder.

Vidare är en övergripande målsättning att undvika att konkurrensen på bankmarknaden försämras till följd av amorteringskravet. Därför bör kravet i möjligaste mån utformas så att förutsättningarna för en låntagares byte av långgivare inte försämras.

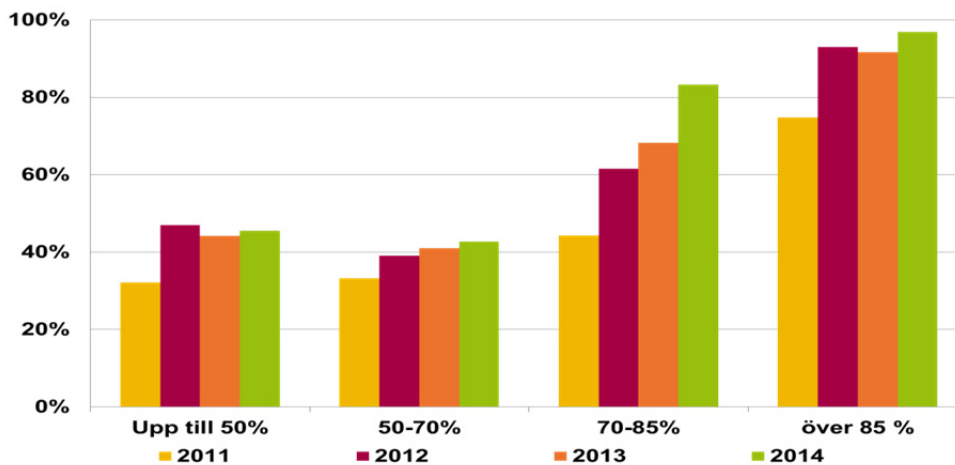
### *1.3.2 Tidigare och nuvarande amorteringsbeteende*

Amorteringsbeteendet skiljer sig väsentligt åt mellan olika länder. I många europeiska länder amorteras ett typiskt bolån över ungefär 30–40 år vilket gör att det är mindre vanligt med amorteringsfria lån. Detta beteende existerar ofta trots avsaknad av reglering. Samtidigt är det vanligt i många av dessa länder att hushåll tar nya lån med säkerhet i sin bostad när lånebehov uppstår. Historiskt sett har det varit vanligt att hushållen amorterar även i Sverige, men i början av 2000-talet blev det vanligare att låntagare beviljades amorteringsfrihet. En liknande utveckling skedde även i vissa andra länder, däribland Danmark och

Nederländerna. Sedan bolånetaket infördes 2010 har Finansinspektionen arbetat för att öka andelen hushåll som amorterar i Sverige vilket har bidragit till att allt fler nya låntagare väljer att amortera.

I Finansinspektionens bolåneundersökning samlas uppgifter om nya låntagare och deras amorteringsbeteenden in. År 2014, som är det senaste året för vilket det finns tillgänglig data från bolåneundersökningen, amorterade ungefär 68 procent av alla låntagare med *nya* lån.<sup>9</sup> I hela bolånestocken, det vill säga alla hushåll som har bolån, amorterade ungefär 60 procent.

**Diagram 1. Andel låntagare med nya bolån som amorterar vid olika belåningsgrader, procent**

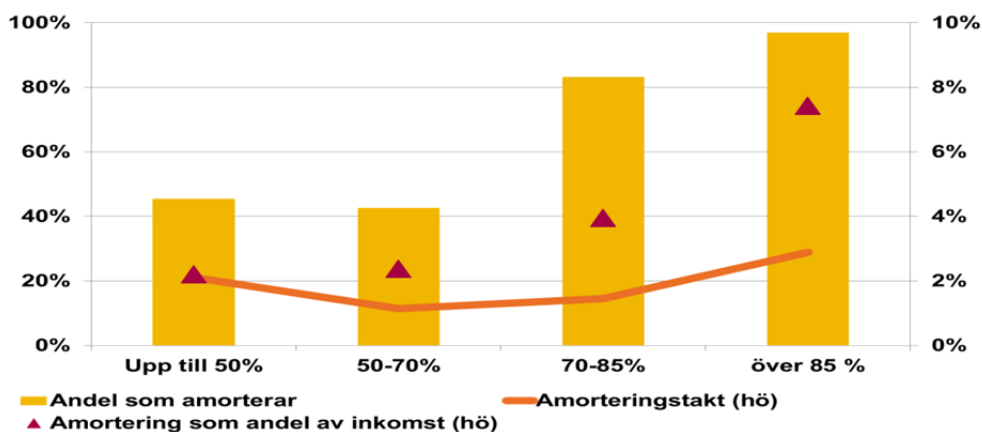


Källa: Finansinspektionens bolåneundersökningar.

Amorteringar är vanligare bland låntagare med höga belåningsgrader (diagram 1). Drygt 8 av 10 nya låntagare med belåningsgrader över 70 procent amorterar, vilket nästan är dubbelt så många jämfört med nya låntagare med lägre belåningsgrader. Vissa skillnader finns även i hur stora amorteringarna i genomsnitt är i förhållande till låntagarens inkomst eller i förhållande till storleken på lånet (diagram 2). I genomsnitt lägger de nya låntagarna 3,5 procent av sin inkomst efter skatt på amorteringar, vilket i genomsnitt motsvarar ungefär 1,7 procent av det totala lånebeloppet per år. Eftersom låntagare med lägre belåningsgrader generellt har mindre lån än vad låntagare med höga belåningsgrader har, amorterar de något mer i förhållande till sin totala lånestorlek. Låntagare med en belåningsgrad över 85 procent, det vill säga i princip låntagare med så kallade blancolån, amorterar klart mer i förhållande till sina inkomster än låntagare med lägre belåningsgrader.

<sup>9</sup> Med nya bolån avses i undersökningen lån med säkerhet i form av pant i bostad som tagits av låntagare som förvärvat en ny bostad eller befintliga låntagare som har tagit ett nytt lån på befintlig bostad. Nya lån som uppkommit genom byte av bank omfattas också.

Diagram 2. Amortering vid olika belåningsgrader 2014, nya lån<sup>10</sup>



Källa: Finansinspektionens bolåneundersökning 2015.

Sammanfattningsvis amorterar de flesta nya låntagare med belåningsgrader över 70 procent. Hushåll med belåningsgrader under 70 procent amorterar dock i lägre grad. Högre amorteringar bland hushåll med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent kan därför bidra till att minska dessa hushålls känslighet för störningar och därmed de makroekonomiska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning.

### 1.3.3 Effekterna av ett amorteringskrav

Det finns som tidigare nämnts internationella erfarenheter som tyder på att relativt högt belånade hushåll minskar sin konsumtion mer vid ekonomiska störningar än vad lägre belånade hushåll gör. Ett amorteringskrav kan minska de makroekonomiska riskerna kopplade till dessa hushåll på flera sätt.

Den mest direkta effekten av ett amorteringskrav är att hushållens skulder minskar snabbare än vad de annars skulle göra. 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 till exempel pensionering och därför inte skapar sig tillräckliga marginaler i sin ekonomi. Större marginaler ökar även hushållens möjligheter att hantera även oväntade störningar såsom arbetslöshet eller stora utgifter.

Samtidigt leder ett amorteringskrav till högre skuldbetalningar, det vill säga summan av ränta och amortering. Utan flexibilitet kan ett amorteringskrav därmed bidra till att minska hushållens motståndskraft. Det är därför viktigt att föreskrifterna utformas så att bolåneföretagen får medge att bolånetagare som drabbas av ekonomiska störningar inte amorterar under en begränsad period. I annat fall riskerar hushållens motståndskraft mot störningar att minska.

<sup>10</sup> Siffrorna för amortering som andel av inkomst respektive amorteringstakt avser genomsnitt för samtliga nya låntagare och återspeglar därför även hushåll som inte amorterar. Amorteringstakt mäts som amorteringarna per år i förhållande till total lånevolym, det vill säga årlig amortering/totala bolån.

Ökade amorteringar kan även bidra till att motverka risker kopplade till hushåll med överdrivet optimistiska förväntningar på bostadspriser och räntor. Hushåll som konsumerar mycket i tron att bostadsprisökningar och/eller låga räntor framöver innebär att det inte finns något behov att spara kan förväntas reagera mer drastiskt om deras förväntningar inte uppfylls. Genom att se till att relativt högt belånade hushåll på sikt minskar sina skulder kan ett amorteringskrav minska dessa reaktioner. Därmed kan eventuella anpassningar genom minskad konsumtion också bli mindre dramatiska. Ett amorteringskrav begränsar alltså riskerna för att en period med överdriven skuldsättning och konsumtion ska skapa och förstärka kraftiga konjunkturedgångar.

Det är rimligt att anta att ett amorteringskrav ökar sparandet för en del av de hushåll som berörs. Det kan dock finnas hushåll som planerat att spara mycket i andra former än genom amorteringar. För sådana hushåll kan sparande genom amorteringar komma att ersätta annat sparande. Därmed ökar inte nödvändigtvis deras sammanlagda sparande och inte heller nödvändigtvis deras motståndskraft. När annat sparande vägs mot amorteringar är det dock viktigt att även ta hänsyn till hur de olika sparformerna påverkar förhållandet mellan hushållens totala tillgångar och skulder (både bostadstillgångar och finansiella tillgångar). Ett hushåll som väljer att spara i finansiella tillgångar i stället för att amortera får större totala tillgångar men även högre skulder än ett hushåll som amorterar. Eftersom värdet på bostäder och finansiella tillgångar kan väntas röra sig i samma riktning påverkas det högre belånade hushållets nettoförmögenhet, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder, mer av en prisnedgång än ett lägre belånat hushåll. Samtidigt gäller det omvända vid en prisuppgång, det vill säga det högre belånade hushållets nettoförmögenhet ökar mer. Genom ökade amorteringar bidrar ett amorteringskrav till att begränsa hushållens totala tillgångar och skulder och därmed fluktuationen i hushållens nettoförmögenhet. Detta medför att motståndskraften mot en negativ prisutveckling ökar, vilket minskar riskerna för den makroekonomiska stabiliteten. Detta sker dock till priset av att hushållen inte heller gynnas i lika hög utsträckning av en prisuppgång på finansiella tillgångar (se vidare i avsnitt 3).

Ett amorteringskrav kan även ha indirekta effekter på de risker som är kopplade till hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden genom att det förändrar hushållens och bolåneföretagens beteenden.<sup>11</sup> De högre boendeutgifter ett amorteringskrav medför gör det mindre attraktivt för hushållen att skuldsätta sig högt, eftersom det innebär att utrymmet för konsumtion eller annat sparande minskar. Detta kan dämpa efterfrågan på bostäder och bolån, vilket innebär att bostadsprisutvecklingen dämpas och därmed även behovet att låna för att köpa en given bostad. Dämpade bostadspriser kan minska risken för ett stort bostadsprisfall. För att motverka att efterfrågan på nyproducerade bostäder dämpas har det i lagrådsremissen

---

<sup>11</sup> Detta diskuteras mer ingående i Finansinspektionens promemoria ”Åtgärder mot hushållens skuldsättning – amorteringskrav”, Finansinspektionen Dnr 14-15503.



föreslagits ett undantag från amorteringskravet vid förvärv av sådana bostäder. Syftet är att amorteringskravet inte ska påverka bostadsbyggandet negativt. Även utbudet av krediter kan dämpas av ett amorteringskrav eftersom ökade boendeutgifter påverkar hur mycket ett bolåneföretag tillåter en låntagare att låna vid en given inkomst. Ett amorteringskrav kan således även ha en viss åtstramande effekt på kreditutbudet.

De förväntade effekterna av det föreslagna amorteringskravet får utvärderas när föreskrifterna varit i kraft en tid. I samband med en sådan utvärdering kan det prövas om föreskrifterna behöver ändras.

#### **1.4 Nuvarande och kommande regelverk**

Det finns för närvarande inte något näringsrättsligt krav på amortering av bolån. Något sådant krav fanns inte heller i den lagstiftning som föregick LBF. I 2 kap. 13 § bankrörelselagen (1987:617) fanns en bestämmelse 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 anfördes att bestämmelserna om kreditprövning borde ges en mer flexibel utformning i fråga om de faktorer som kan beaktas vid bedömningen. Mot den bakgrunden anges nu i LBF (8 kap. 1 §) att för att en kredit ska få beviljas, ska förpliktelserna på goda grunder förväntas bli fullgjorda. Av Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2014:11) om krediter i konsumentförhållanden framgår det bland annat att en kreditgivare bör upprätta en boendekostnads kalkyl som en del i sin bedömning av en konsuments återbetalningsförmåga.

Som nämnts i avsnitt 1.1.2 fanns det tidigare en rekommendation från Svenska Bankföreningen till deras medlemmar om att bolån skulle amorteras. Från våren 2014 innebar rekommendationen att bolån skulle amorteras ned till 70 procent av bostadens marknadsvärde inom en period på 10–15 år. Samtidigt rekommenderade föreningen medlemmarna att ta fram individuella amorteringsplaner till nya bolånekunder. Den 7 oktober 2014 meddelade Svenska Bankföreningen att dess styrelse beslutat att ytterligare skärpa föreningens amorteringsrekommendation. Bankföreningen avsåg att rekommendera att alla nya lån med en belåningsgrad över 50 procent av bostadens marknadsvärde skulle amorteras. Den slutliga formuleringen av den nya rekommendationen var dock vid det tillfället ännu inte beslutad av föreningens styrelse.

Konkurrensverket uppmärksammade den information som Svenska Bankföreningen lämnade den 7 oktober 2014 och noterade att den dels innebar en skärpning i förhållande till vad som tidigare gällt, dels att den berörde en större del av lånestocken än vad som tidigare var fallet. Konkurrensverket beslutade att utreda om Svenska Bankföreningens utfärdande av amorteringsrekommendationer till sina medlemmar kunde strida mot reglerna om konkurrensbegränsande samarbete.



Den 7 november 2014 valde Konkurrensverket att, mot bakgrund av det stora intresset för frågan, redogöra för de bedömningar som verket har i uppdrag att göra och för den preliminära analys som myndigheten meddelat Svenska Bankföreningen. Konkurrensverket konstaterade att Bankföreningens amorteringsrekommendation innebar att medlemsföretagen borde agera på ett visst sätt på marknaden vilket riskerade att märkbart begränsa konkurrensen. Bankföreningens rekommendation kunde därmed enligt Konkurrensverkets preliminära analys utgöra ett beslut av en företagssammanslutning som kunde strida mot konkurrensreglerna.<sup>12</sup>

Konkurrensverket uttalade sig också om att konkurrensen fungerar bäst om varje enskilt företag utformar och beslutar om egna strategier och kunderbjudanden. Vidare uttalade Konkurrensverket att om det är påkallat med en begränsning av företags frihet att utforma sitt kunderbjudande bör detta ske genom en offentlig reglering. Denna uppfattning bygger på att offentliga regleringar kan och bör utformas med utgångspunkt från att så långt det är möjligt behålla företagens utrymme och drivkrafter att konkurrera med varandra. När branschorganisationer själva tar fram en reglering finns det större risk att den utformas på ett sätt som gynnar de inblandade företagen och skadar konkurrensen.

Mot bakgrund av Konkurrensverkets preliminära analys beslutade Svenska Bankföreningen att dra tillbaka sin rekommendation. Eftersom föreningen upphävt rekommendationen om amortering avslutades också Konkurrensverkets utredning av denna. Bankföreningens rekommendation till sina medlemmar att ta fram individuella amorteringsplaner finns dock kvar.

På EU-nivå har man beslutat om det så kallade bolånedirektivet.<sup>13</sup> Direktivet innehåller inget krav på amortering av bolån, men hindrar inte en nationell reglering på områden som inte omfattas av direktivet. I betänkandet ”Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden” föreslås hur direktivet ska genomföras i svensk rätt samt ett krav på upprättande av individuella amorteringsplaner. Finansinspektionen bedömer att förslaget om amorteringskrav är förenligt med Sveriges skyldigheter enligt EU-rätten.

Det finns civilrättsliga lagar som reglerar de ekonomiska förhållandena mellan personer som sammanbor eller samäger en bostad. Det kan handla om personer som ingått äktenskap eller samboskap eller om släktingar som till exempel förvärvat en sommarbostad tillsammans. Även om det föreslagna amorteringskravet påverkar amorteringen av de lån som eventuellt tas för att

---

<sup>12</sup> Se Konkurrensverket, ”Fakta: Konkurrensverkets utredning av Svenska Bankföreningens amorteringsrekommendation”, Dnr 674/2014.

<sup>13</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.

förvärva en bostad, ändrar eller påverkar det inte de civilrättsliga regler som gäller för personer som tillsammans äger eller bor i en bostad.

## **1.5 Rättsliga förutsättningar att införa ett amorteringskrav**

### *1.5.1 Hur förhåller sig ett amorteringskrav till regeringsformen?*

Enligt lagrådsremissen är föreskrifter om amortering, som riktas mot bolåneföretag som står under Finansinspektionens tillsyn och som inte innebär att ett bolåneavtal mellan ett bolåneföretag och en enskild kan bli ogiltigt eller att endera parten skulle ha rätt att rikta krav på skadestånd mot den andre, av offentlighetsrättslig art. Föreskrifter om ett amorteringskrav hör alltså inte till det obligatoriska lagområdet enligt 8 kap. 2 § första stycket 1 regeringsformen. Detta innebär enligt lagrådsremissen att delegering av föreskriftsrätten är möjlig enligt regeringsformen. Lagrådet yttrade sig den 17 december 2015 över lagförslaget och ansåg bland annat att det föreslagna bemyndigandet inte står i strid med bestämmelserna i regeringsformen.

### *1.5.2 Förslag till bemyndigande att föreskriva om amorteringskravet*

I lagrådsremissen föreslås att det införs en ny lagbestämmelse om amorteringskrav i 6 kap. 3 b § LBF. Dessutom föreslås att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka åtgärder som ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla den nya lagbestämmelsen.

Enligt lagrådsremissen bör den mer detaljerade regleringen av amorteringskravet ske på lägre nivå än lag. Syftet med amorteringskravet är enligt lagrådsremissen att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skuldsättning. Detta får anses vara beständiga syften. Däremot kommer det enligt lagrådsremissen att finnas ett behov över tiden att anpassa och justera kravet. Behovet av anpassningar av regleringen kan komma hastigt om förutsättningarna i ekonomin eller på bostadsmarknaden förändras. Att anpassa amorteringskravet genom sedvanlig lagstiftningsprocess framstår, enligt lagrådsremissen, som mindre flexibelt och kan leda till att risker inte motverkas i tid. Förväntningar på ett amorteringskrav och liknande åtgärder som kan ha direkt påverkan på enskilda hushålls ekonomi kan också leda till att hushållens beteenden förändras. Om det under lång tid finns osäkerhet om framtida åtgärder riskerar detta att skapa svåra beslutssituationer för hushållen. Det uppstår då en risk för att de obalanser som åtgärderna syftar till att motverka i stället förstärks.

Vidare är det enligt lagrådsremissen relativt tidskrävande och komplext att löpande analysera utvecklingen på kreditmarknaden och bedöma om obalanser uppkommer och ta ställning till när och vilka åtgärder som behöver vidtas. Detsamma gäller förutsättningarna att ta ställning till om genomförda åtgärder behöver justeras. I lagrådsremissen konstateras det att Finansinspektionen redan har ett särskilt ansvar för att analysera risker inom den så kallade makrotillsynen och att vidta åtgärder för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden. Vidare har Finansinspektionen redan

vidtagit ett antal åtgärder för att hantera risker kopplade till hushållens skuldsättning. Enligt lagrådsremissen måste den närmare utformningen av amorteringskravet ses i ett sammanhang med dessa åtgärder och att amorteringskravet kan komma att behöva justeras med hänsyn till ytterligare åtgärder som vidtas av Finansinspektionen och med hänsyn till framtida förhållanden på marknaden. Amorteringskravet kan också behöva justeras med hänsyn till de ytterligare åtgärder som vidtas av Finansinspektionen utifrån framtida bemyndiganden i lagstiftningen.

En sådan ordning, där den mer detaljerade regleringen sker på lägre nivå än lag, följer enligt lagrådsremissen systematiken i övriga lagar på finansmarknadsområdet, där föreskriftsrätt i stor utsträckning är delegerad till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Finansinspektionen delar de överväganden som framförs i lagrådsremissen om varför det är lämpligt att den mer detaljerade regleringen av amorteringskravet sker på lägre nivå än lag.

Finansinspektionens förslag förutsätter att den föreslagna lagbestämmelsen och bemyndigandet kommer att beslutas av Sveriges riksdag. Vidare förutsätts att regeringen kommer att bestämma att Finansinspektionen ska få meddela föreskrifter om vilka åtgärder som ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla den nya lagbestämmelsen om amorteringskrav.

Enligt lagrådsremissen finns det skäl för regeringen att vid delegering till Finansinspektionen av rätten att meddela föreskrifter om amorteringskrav införa ett krav på att inspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan föreskrifterna beslutas.

## **1.6 Ärendets beredning**

### *1.6.1 Allmänt*

Den 11 november 2014 presenterade Finansinspektionen sin avsikt att ta fram ett förslag om krav på amortering av bolån.<sup>14</sup> Som inriktning för förslaget angavs att hushållen årligen skulle amortera motsvarande 2 procent av det initiala lånet per år till dess belåningsgraden är 70 procent, och därefter 1 procent till dess belåningsgraden är 50 procent. Utgångspunkten var att kravet skulle gälla nya bolån.

Den 11 mars 2015 remitterade Finansinspektionen ett förslag till nya föreskrifter med krav på amortering av bolån. Under arbetet med att ta fram de nya föreskrifterna konsulterade Finansinspektionen en extern referensgrupp som bestod av representanter från Konsumentverket, Konkurrensverket och Svenska Bankföreningen. Förslaget var att föreskrifterna skulle träda i kraft den 1 augusti 2015. Vissa remissinstanser ansåg dock att det rättsliga stödet för

---

<sup>14</sup> Pressmeddelandet från den 11 november 2014 finns på Finansinspektionens webbplats, [www.fi.se](http://www.fi.se).

Finansinspektionen att besluta sådana föreskrifter var bristfälligt. Mot bakgrund av remissinstansernas synpunkter konstaterade Finansinspektionen att rättsläget var osäkert och att bemyndigandet behövde förtydligas. Finansinspektionen beslutade därför att tills vidare avvakta med det fortsatta regelarbetet.

Den 4 september 2015 remitterade Finansdepartementet en promemoria med förslag på en ny lagbestämmelse om amorteringskrav. I promemorian angavs att den mer detaljerade regleringen av amorteringskravet bör ske på lägre nivå än lag. Därför föreslogs även ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter med den mer detaljerade regleringen av amorteringskravet. Finansinspektionen yttrade sig den 2 november 2015 över förslaget i promemorian.<sup>15</sup>

Den 10 december 2015 remitterades ett lagförslag till lagrådet. I detta föreslås en ny bestämmelse om amorteringskrav i LBF. Vidare föreslås att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om vilka åtgärder som ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla den nya lagbestämmelsen.

Finansinspektionen har, mot bakgrund av lagrådsremissen, tagit fram ett nytt förslag till föreskrifter om den mer detaljerade regleringen av amorteringskravet. Förslaget är baserat på det förslag som Finansinspektionen remitterade den 11 mars 2015. Vissa ändringar har dock gjorts i förslaget, framför allt med anledning av vad som anges i lagrådsremissen men även med anledning av remissynpunkter som Finansinspektionen tog emot under våren 2015.

#### *1.6.2 Tidpunkten för när föreskrifterna ska börja gälla*

Finansinspektionen föreslår att föreskrifterna ska träda i kraft den 1 juni 2016. Detta görs mot bakgrund av att den nya lagbestämmelsen om amorteringskrav föreslås träda i kraft den 1 maj 2016 och förslaget om att Finansinspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan föreskrifterna beslutas. Finansinspektionens målsättning är alltså att regeringens medgivande ska kunna inhämtas under maj månad 2016.

Finansinspektionen avser att i samband med ikraftträdandet anordna ett så kallat FI-forum om föreskrifterna. FI-forum är Finansinspektionens externa kunskapsseminarier för finansbranschen. Några särskilda informationsinsatser utöver detta bedöms inte nödvändiga.

---

<sup>15</sup> Remissvaret finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats, [www.fi.se](http://www.fi.se).

## 2 Motivering till utformningen av amorteringskravet

### 2.1 Huvuddragen i förslaget till amorteringskrav

Enligt den föreslagna lagbestämmelsen ska ett amorteringskrav införas i LBF och riktas mot kreditinstitut, det vill säga banker och kreditmarknadsföretag (bolåneföretag). Kravet ska omfatta krediter som är förenade med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt, eller som är förenade med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet. Det är dock i motiveringen till förslaget tydligt att kravet ska riktas mot bolån. Kravet ska alltså inte riktas mot till exempel krediter som lämnas till fastighetsbolag som förvärvar kommersiella fastigheter. Kravet innebär vidare att bolåneföretagen, när de lämnar bolån till enskilda personer, ska tillämpa villkor som i fråga om återbetalning är förenliga med en sund amorteringskultur och som inte bidrar till alltför hög skuldsättning hos hushållen.

Den detaljerade regleringen av amorteringskravet föreslås ske genom föreskrifter meddelade av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Genom sådana föreskrifter ska alltså den föreslagna lagbestämmelsen konkretiseras och specificeras. Nedan redovisas Finansinspektionens förslag till den närmare regleringen av amorteringskravet. Förslaget säkerställer att bolåneföretagen tillämpar villkor som i fråga om återbetalning är förenliga med en sund amorteringskultur och inte bidrar till alltför hög skuldsättning hos hushållen.

Finansinspektionens förslag omfattar bolåneföretag (dvs. banker och kreditmarknadsföretag). Förslaget omfattar även utländska bolånegivare verksamma i Sverige. Detta utvecklas i avsnitt 2.2.

Finansinspektionens förslag är att amorteringskravet ska omfatta bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde. Mot bakgrund av att Finansinspektionen bedömer att riskerna är större ju högre belåningen är föreslås att amorteringstakten ska vara högre för hushåll med hög belåning. Amorteringarna föreslås bestämmas som en andel (1 eller 2 procent) av den totala belåningen. Detta ställningstagande utvecklas i avsnitt 2.3.

I lagrådsremissen anges att amorteringskravet endast ska omfatta nya bolån. Finansinspektionen föreslår att nya bolån som utgångspunkt ska anses omfatta bolån som följer av låneavtal som ingåtts efter att föreskrifterna börjat gälla. Se vidare om detta ställningstagande i avsnitt 2.4.

Förslaget är att den totala belåningen, det vill säga även befintliga lån, ska ligga till grund för beräkningen av belåningsgraden. För att beräkna belåningsgraden måste den totala belåningen ställas mot värdet på bostaden. Finansinspektionens förslag är att amorteringskravet ska utgå från bostadens marknadsvärde. En viktig fråga är därför i vilken utsträckning som en omvärdering av bostadens marknadsvärde ska få ligga till grund för

beräkningen av belåningsgraden. Förslaget är att en omvärdering av bostaden ska vara tillåten, dock inte oftare än vart femte år. Därutöver ska omvärdering vara tillåten om bostadens värde stigit avsevärt av annat skäl än den allmänna prisutvecklingen på bostäder. Det som närmast kan komma i fråga är värdestegring till följd av omfattande renoveringar, ombyggnad eller tillbyggnad av bostaden. Det innebär att framtida omvärderingar av bostaden kan påverka amorteringskyldigheten och hur stora amorteringarna ska vara. Finansinspektionen utvecklar sitt ställningstagande i avsnitt 2.5.

Enligt lagrådsremissen finns det anledning att medge undantag från amorteringskravet om vissa särskilda skäl föreligger, t.ex. närståendes dödsfall, arbetslöshet, sjukdom eller skilsmässa. Finansinspektionen delar denna bedömning. Ett amorteringskrav innebär att hushållens totala skuldbetalningar kan öka, det vill säga totala utgifter för ränta och amortering. Ett amorteringskrav utan undantagsmöjligheter kan därmed minska hushållens motståndskraft mot störningar och därför öka riskerna både för enskilda hushåll och för makroekonomin. I föreskrifterna föreslås därför att det ska finnas möjlighet för ett bolåneföretag att medge att hushåll som drabbas av ekonomiska problem under viss tid inte ska amortera. Utgångspunkten är dock alltid att de omständigheter som utgör särskilda skäl inträffar efter att ett bolån lämnats och alltså inte finns när lånet beviljas. Ställningstagandet utvecklas i avsnitt 2.6.

Ett ytterligare undantag som föreslagits i lagrådsremissen är att bolåneföretag som lämnar krediter till hushåll som förvärvar en nyproducerad bostad ska få medge att låntagarna inte amorterar. Detta undantag föreslås enligt lagrådsremissen gälla utan begränsning i tiden och vara begränsat till den ursprungliga förvärvaren av bostaden. Se vidare i avsnitt 2.7 där Finansinspektionen redogör för hur detta undantag föreslås genomföras i föreskrifterna.

## **2.2 Vilka ska omfattas av regleringen?**

Förslaget är att kreditinstitut, det vill säga banker och kreditmarknadsföretag (bolåneföretag), ska omfattas av den föreslagna regleringen. Bolåneföretagen lämnar nästan alla bolån i Sverige. Detta beror framförallt på att dessa företag till ett relativt lågt pris har tillgång till de stora mängder kapital som krävs för att vara verksamma på bolånemarknaden. Lån som tas för att bekosta en bostad är oftast stora, i vart fall i förhållande till de krediter som beviljas för att låntagare ska kunna köpa varor och tjänster. Bolåneföretagen har, till en relativt begränsad kostnad, tillgång till större mängder kapital bland annat eftersom det bara är dessa som har rätt att i större omfattning ta emot inlåning från allmänheten. En annan viktig finansieringskälla för några av de större bolåneföretagen är att de ger ut säkerställda obligationer.

De föreslagna föreskrifterna kommer även att omfatta utländska företag som genom filial eller på annat sätt lämnar bolån i Sverige. Utgångspunkten är nämligen att de föreskrifter som utfärdas i Sverige till skydd för till exempel

konsumenter ska gälla för alla aktörer som är verksamma i landet. Detta följer av förarbetena till 1 kap. 2 § LBF.<sup>16</sup> I lagrådsremissen anges att det föreslagna amorteringskravet även har ett konsumentskyddande syfte. Finansinspektionen delar denna bedömning.

Som ovan nämnts har det utretts hur det så kallade bolånedirektivet ska genomföras i svensk rätt. Utredningen avslutade sitt uppdrag i mars 2015 och överlämnade då betänkandet ”Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden” (SOU 2015:40). I betänkandet föreslås en ny lag om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter. De företag som omfattas av den föreslagna lagen, men inte är banker eller kreditmarknadsföretag, kommer enligt betänkandet generellt sett inte att omfattas av reglerna i LBF. Beredningen av betänkandet pågår och det är för tidigt att säga om dessa företag kan komma att omfattas av amorteringskravet.

### **2.3 Amorteringskrav föreslås baseras på lånens storlek i förhållande till bostadens värde**

Finansinspektionens föreslår att amorteringskravet ska omfatta nya bolån om de totala bolånen (både nya och befintliga) innebär en belåningsgrad på över 50 procent. Erfarenheterna från flera länder tyder på att hushåll med en relativt hög belåning tenderar att reagera mer på ett bostadsprisfall än vad lågt belånade hushåll gör (se avsnitt 1.1.1). Exakt var gränsen mellan en låg och en relativt hög belåning går är svårt att säga. I Danmark var det i samband med den senaste finanskrisen ungefär hälften av hushållen som drog ner sin konsumtion mer än vad respektive hushålls inkomst föll. Detta talar för att den relevanta belåningsgraden ur ett samhällsperspektiv sammanfaller ungefär med den genomsnittliga belåningsgraden i hela bolånestocken. Amorteringskravet bör därmed omfatta en relativt stor andel av de nya bolånen.

Finansinspektionen anser att det lämpligaste sättet att avgöra vilka hushåll som ska omfattas av kravet är genom att se till storleken på hushållets bolån i förhållande till bostadens värde. Detta ligger väl i linje både med praxis i andra länder med amorteringskrav<sup>17</sup> och hur Svenska Bankföreningens tidigare amorteringsrekommendation var utformad. Finansinspektionen har vid utformningen av den föreslagna regleringen beaktat den tidigare rekommendationen. Den innebär att bolån skulle amorteras ned till en belåningsgrad på 70 procent efter 10–15 år. Finansinspektionen anser emellertid att det är nödvändigt att ställa något mer långtgående krav än så och att amorteringskravet därför bör omfatta lån som innebär belåning över 50 procent av bostadens värde. Detta motsvarar den inriktning som fanns i Bankföreningens tilltänkta skärpning av amorteringsrekommendationen (se avsnitt 1.4).

<sup>16</sup> Prop. 2002/03:139 s. 510.

<sup>17</sup> I till exempel Danmark finns riktlinjer om att som mest 55 procent av alla bolån med en belåningsgrad över 75 procent bör vara amorteringsfria år 2020. Se ”More robust property financing”, the Danish FSA, september 2014.



Eftersom hushåll med en belåningsgrad i intervallet 50–70 procent amorterar i väsentligt lägre utsträckning än hushåll med högre belåning, kommer amorteringskravet framförallt att öka andelen som amorterar i den förra gruppen (Se diagram 3 i bilaga 1). Finansinspektionen återkommer i avsnitt 2.5 till vilket värde på bostaden som ska ligga till grund för beräkningen av amorteringskravet och vid vilken tidpunkt som värderingen ska göras.

Jämfört med ett allomfattande krav på amortering av bolån, innebär förslaget att hushåll vars belåning understiger 50 procent av bostadens värde inte behöver amortera och därmed har större frihet att konsumera eller spara på annat sätt. Det innebär också att hushåll som i dag till stora delar har amorterat av sitt bolån kan förvärva en bostad för motsvarande värde utan att behöva omfattas av amorteringskravet. Ett hushåll kan även välja att fortsätta amortera på sitt bolån och ett bolåneföretag kan alltid kräva amortering enligt de förutsättningar som framgår av bolåneavtalet. Ytterligare flexibilitet åstadkoms genom att förslaget innehåller vissa undantagsmöjligheter även för högt belånade hushåll. Förutsättningarna för undantag redovisas i avsnitten 2.6 och 2.7.

Även ett amorteringskrav som endast omfattar bolån som är större än 50 procent av bostadens värde kan få betydande effekter på bostadsmarknaden och samhällsekonomin. Effekterna beror i stor utsträckning på vilken amorteringstakt som väljs. Det talar för att inte ställa ett alltför hårt krav utan hellre vid behov anpassa amorteringskravet i ett senare skede. Enligt Finansinspektionens uppfattning är riskerna med bolån som överstiger 70 procent av bostadens värde förhöjda varför det är rimligt att amorteringstakten för dessa är högre. Om belåningen däremot understiger 70 procent av värdet på bostaden kan amorteringstakten vara något lägre. Amorteringskravet bör således utformas progressivt så att amorteringstakten tillåts avta när hushållet når en något lägre belåning.

Finansinspektionen föreslår att om storleken på de lån som totalt sett lämnats mot säkerhet i samma bostad överstiger 70 procent av värdet på bostaden ska amortering ske årligen med ett belopp som motsvarar 2 procent av det totala ursprungliga lånebeloppet. Från det att belåningen motsvarar 70 procent till dess att den motsvarar 50 procent av värdet på bostaden ska den årliga amorteringen vara 1 procent av det totala ursprungliga lånebeloppet.

Om belåningen utökas vid något tillfälle efter att de ursprungliga lånen lämnats och det totala lånebeloppet därmed blir större än det ursprungliga lånebeloppet ska amorteringsbeloppet räknas om utifrån det nya totala lånebeloppet. Amorteringsbeloppet får däremot inte räknas om i de fall nya lån lämnas men det totala lånebeloppet, på grund av tidigare amorteringar, inte blir större än det ursprungliga lånebeloppet. Detta eftersom det vore orimligt om amorteringsbeloppet skulle kunna sänkas genom att uppta ny belåning.

Amorteringsbeloppet får även räknas om när bostaden omvärderas. Omvärdering av bostaden får ske enligt vad som framgår av avsnitt 2.5. Om den totala belåningen motsvarar eller understiger 50 procent av bostadens värde vid den senaste värderingen behöver ingen amortering ske.

Det har ingen betydelse vilka låntagarna på ett lån är eller hur många de är. Amorteringstakten beräknas utan sådan hänsyn. Amorteringstakten ska till exempel inte påverkas av om det finns flera låntagare som svarar solidariskt för ett bolån. Vid sådana lån står det låntagarna och bolåneföretagen fritt att fördela amorteringarna mellan låntagarna på det sätt som de överenskommer. Om flera låntagare har individuella lån som lämnats mot säkerhet i samma bostad, fördelas amorteringsbeloppet av den totala belåningen som utgångspunkt proportionerligt efter respektive låntagares andel av den totala belåningen. Det står dock låntagarna fritt att fördela amorteringen på annat sätt. De totala amorteringarna för de lån som har samma bostad som säkerhet, måste dock alltid uppgå till minst det belopp som amorteringskravet innebär. Vid ny eller utökad belåning gäller att amorteringen av denna ska beräknas utifrån den totala belåning som belastar samma bostad jämförd med bostadens värde.

Om ett bolåneföretag redan lämnat bolån mot säkerhet i en viss bostad, och ett annat bolåneföretag överväger att lämna bolån mot säkerhet i samma bostad, måste det andra företaget beräkna den totala belåningsgraden och att se till att amortering görs därefter. Det innebär att det andra bolåneföretaget måste försäkra sig om i vilken utsträckning som amortering sker till det första bolåneföretaget. Om låntagaren inte kan visa att amortering sker i viss utsträckning till det första bolåneföretaget måste det andra bolåneföretaget agera som om ingen amortering skedde till det första bolåneföretaget. Samma sak gäller för eventuella ytterligare bolåneföretag som lämnar bolån mot säkerhet i samma bostad.

Finansinspektionens förslag innebär inga hinder mot att låntagare amorterar mer eller snabbare än vad som följer av amorteringskravet. Emellertid föreslås inte att sådan amortering ska kunna leda till en efterföljande amorteringsfri period. I stället föreslås att amortering ska fortsätta med minst det årliga beloppet så länge som belåningsgraden överstiger 50 procent. Det skulle annars vara möjligt att – inom ramen för eventuella begränsningar som följer av bolånetaket – skapa en period av amorteringsfrihet genom att initialt ta upp större lån än vad som behövs för att kort därefter återbetala en del av lånet. Vid de tillfällen som amorteringar utöver kravet innebär att belåningsgraden hamnar under något av tröskelvärdena 70 respektive 50 procent får det årliga amorteringsbeloppet dock justeras i enlighet med kravet. Det står även låntagaren och bolåneföretaget fritt att dela upp den årliga betalningen i till exempel månatliga betalningar eller med annan periodicitet kortare än ett år. Finansinspektionens förslag innebär vidare ingen begränsning av bolåneföretagens rätt att kräva amortering utöver det som anges i föreskrifterna.

## 2.4 Amorteringskravet föreslås gälla för nya bolån

### 2.4.1 Allmänt

Enligt lagrådsremissen föreslås amorteringskravet omfatta enbart nya bolån. Finansinspektionen delar bedömningen att det är lämpligt om kravet endast riktas mot nya bolån. Ett amorteringskrav får störst effekt på skuldsättningen om det omfattar alla bolån, och inte bara nya bolån. Det är dock svårt att förutse effekterna av att ändra förutsättningarna för låntagare som redan har belånat sig och köpt bostad utifrån en situation utan ett amorteringskrav. Sådana förändringar skulle kunna slå hårt mot enskilda hushåll och även kunna leda till betydande anpassningar både vad gäller bostadsmarknaden och hushållens konsumtion. Därmed riskerar ett amorteringskrav som riktar sig mot alla bolån att få stora negativa effekter på ekonomin. Vidare bedömer Finansinspektionen att motståndskraften bland befintliga svenska bolånetagare är god och att skuldutväxten inte är alarmerande i nuläget.

En viktig fråga är vad som ska betraktas som ett nytt lån. Ett bolån är som huvudregel att betrakta som nytt om det lämnas genom ett låneavtal som ingås efter det att föreskrifterna börjat gälla. Dock gäller att låneavtal som ingås efter denna tidpunkt och i syfte att bekosta förvärvet av bostaden är undantagna om bostaden förvärvats, det vill säga att bindande avtal om förvärv har ingåtts, innan reglerna börjat gälla.

För att undvika att konkurrensen på bankmarknaden försämras till följd av amorteringskravet bör inte låntagare som bor kvar i sin bostad och inte vill utöka bolånet omfattas av ett amorteringskrav om de byter långivare. Att tidigare krediter ersätts av nya krediter hos en annan långivare ska därför inte anses innebära att nyutlåning föreligger. För att det ska vara tydligt vad som är att betrakta som nya lån redogör Finansinspektionen nedan för hur vissa situationer ska bedömas och när nyutlåning ska anses föreligga.

### 2.4.2 Låntagaren bor kvar men vill byta långivare

Utgångspunkten föreslås vara att låntagare som bor kvar i sin bostad ska tillåtas att byta långivare utan att ett nytt bolån ska anses föreligga. Finansinspektionen ser positivt på att hushåll prövar de olika villkor som olika bolåneföretag kan erbjuda och vill inte försämra förutsättningarna för hushållen att gå från en bank till en annan. Det vore därför negativt om ett byte av långivare skulle innebära amorteringsskyldighet för bolånetagare som annars inte skulle träffas av amorteringskravet. Detta skulle kunna försämra förutsättningarna för konkurrensen mellan olika långivare. Mot den bakgrunden föreslås att ett byte av långivare inte ska betraktas som nyutlåning. Detta förutsätter att krediten inte utökas. Om krediten endast utökas för att betala ränteskillnadsersättning i samband med bankbyte, ska dock lånet inte heller betraktas som ett nytt lån.

### 2.4.3 Låntagaren byter bostad och vill ha kvar befintlig kredit

Bolånetagare som flyttar kan ibland ha möjlighet att behålla det befintliga bolånet men byta ut den gamla bostaden mot den nya bostaden som säkerhet för lånet. Om hushållet flyttar till en ny bostad och säkerheten för bolånet

därmed ersätts med en ny säkerhet, ska det behandlas som nyutlåning. Detta gäller även om lånets storlek minskar eller bibehålls. Finansinspektionen anser att det inte vore rimligt att undanta hushåll som flyttar till en ny bostad. Detta skulle nämligen i väsentlig mån motverka syftet att dämpa riskerna med hushållens skuldsättning. Att inte tillämpa föreskrifternas bestämmelser vid byte av säkerhetsobjekt skulle även kunna skapa orimliga situationer, där vissa spekulanter på en bostad måste räkna med att amortera i viss utsträckning, medan andra skulle kunna slippa omfattas av amorteringskravet även om deras respektive belåningsgrad vore densamma.

#### *2.4.4 Förvärvaren av en bostad övertar befintliga bolån på bostaden*

Det kan förekomma att den som förvärvar en bostad erbjuds att överta de bolån som den tidigare innehavaren av bostaden hade. Om så sker ska de övertagna lånen betraktas som nya lån och omfattas av amorteringskravet.

#### *2.4.5 En långivare förvärvar en kreditstock från en annan långivare*

I de fall en långivare förvärvar en kreditstock från en annan långivare sker ingen förändring av amorteringsskyldigheten. Förutsättningarna för befintliga bolån i bolånestocken som inte omfattas av amorteringskravet förändras alltså inte.

#### *2.4.6 Ändring av villkor (till exempel avseende ränta eller frivillig amortering) för ett bolån som inte omfattas av amorteringskrav*

Vissa av villkoren för bolån ändras relativt frekvent. Det gäller till exempel räntan. I sådana situationer ska utgångspunkten vara att något nytt lån inte föreligger.

#### *2.4.7 Förvärv av bostad innan amorteringskravet börjat gälla*

I de fall där ett bindande avtal om förvärv av en bostad ingås innan amorteringskravet börjat gälla omfattas inte de bolån som senare lämnas åt förvärvaren vid tillträdet till bostaden.

Bolåneföretag som lämnar krediter till hushåll som förvärvar en nyproducerad bostad föreslås i lagrådsremissen få medge att låntagarna inte amorterar (se avsnitt 2.7). Detta gäller dock bara för den låntagare som är den ursprungliga förvärvaren av bostaden. Vid förvärv av nyproducerade bostäder, oavsett om det sker genom ett så kallat förhandsavtal, genom ett ursprungligt upplåtelseavtal med en bostadsrättsförening eller på annat sätt, har det därför ingen betydelse om avtalet tecknades före eller efter det att de föreslagna föreskrifterna började gälla.

#### *2.4.8 Lånelöfte inhämtas innan amorteringskravet börjat gälla*

Det kan uppstå situationer där ett lånelöfte lämnas innan föreskrifterna träder i kraft men där bostaden förvärvas och låneavtalet ingås efter ikraftträdandet. Lånelöftet har emellertid inte någon självständig betydelse, utan dessa lån omfattas av amorteringskravet.

#### 2.4.9 Byggnadskreditiv

Ett hushåll som har för avsikt att låta uppföra ett småhus kan beviljas krediter som kallas byggnadskreditiv. Krediterna används för att bekosta byggnationen av huset. Dessa krediter tas normalt sett inte med säkerhet i någon fastighet eftersom det ännu inte finns någon bostad på fastigheten. Byggnadskreditiv som följer denna princip kommer därför inte att omfattas av amorteringskravet.

När huset väl är färdigställt finns det en bostad som kan tjäna som säkerhet för ett bolån. Normalt sett omvandlas eller ersätts ett byggnadskreditiv av ett bolån för vilket bostaden tjänar som säkerhet. Eftersom byggnadskreditivet, och det efterföljande bolånet, har använts för att finansiera produktionen av en ny bostad gäller dock enligt förslaget i lagrådsremissen att bolåneföretaget inte måste kräva amortering.

#### 2.4.10 Utökning av befintligt bolån

Om en bolånetagare utökar sitt befintliga bolån efter det att amorteringskravet har trätt i kraft ska den nya delen av lånet omfattas av kravet. Den del av det totala lånet som tagits före ikraftträdandet omfattas då inte av amorteringsskyldighet. Däremot är det den totala belåningen (det vill säga befintlig belåning sammantaget med utökningen av krediten) som ska ligga till grund för beräkningen av belåningsgraden och amorteringsbeloppet.

En utökning av bolån som kan vara särskilt värd att nämna är så kallade seniorlån. Ett seniorlån kan utformas på olika sätt men är ofta ett lån som tas mot säkerhet i en bostad och för vilket låntagaren inte löpande betalar någon ränta eller amortering. Finansinspektionen anser inte att det finns skäl för att sådana lån ska betraktas annorlunda än andra bolån. I den mån som dessa lån medför att den totala belåningen överstiger 50 procent av bostadens värde ska de alltså amorteras enligt de föreslagna föreskrifterna. I många fall har dock de som beviljas seniorlån sannolikt en lägre belåningsgrad än så och påverkas därför inte av amorteringskravet. Seniorlån som lämnas genom avtal som ingås före föreskrifterna börjat gälla, men som utnyttjas efter denna tidpunkt, är inte att betrakta som ett nytt bolån och ska således inte omfattas av amorteringskravet.

En annan utökning av befintligt bolån kan uppstå om blacolån omvandlas till lån mot säkerhet i bostaden. Detta är som regel möjligt under de förutsättningar som framgår av bolånetaket. Om en sådan omvandling sker efter att föreskrifterna börjat gälla, kommer den nya delen av bolånet omfattas av regleringen. Detta gäller oavsett om blacolånet lämnades innan regleringen trädde i kraft.

#### 2.4.11 Separationer

En separation eller liknande omständigheter kan leda till att någon som ingår i ett hushåll och som var med och bekostade bostaden lämnar den. Någon av de personer som delade bostaden kan då komma att ensam bo kvar i bostaden. Sådana situationer kan, efter till exempel en bodelning, leda till att bolånet behöver utökas och därmed till ett krav på amortering.

I de fall där den kvarboende endast övertar den andra partens del av det befintliga bolånet uppstår ingen nyutlåning. Förutsatt att det övertagna bolånet togs innan föreskrifterna trädde i kraft aktualiseras inte något amorteringskrav. Detta förutsätter dock att bolånet totalt sett inte utökas.

I de fall där den kvarboende övertar den andra partens del, men även utökar det totala bolånet (till exempel för att kompensera den som flyttar för ett övervärde som skapats i bostaden) är utökningen att betrakta som nyutlåning som omfattas av amorteringskravet.

#### *2.4.12 Tillkommande bolånetagare*

Det kan uppstå situationer då en person först har förvärvat en bostad och en annan person därefter, i syfte att varaktigt samäga med den förstnämnda personen, förvärvar en andel av bostaden.

Om den tillkommande personen förvärvar en del av bostaden genom att ta över en del av den första personens lån, och ingen av dem tar något lån som ökar det totala bolånet, ska ingen nyutlåning anses föreligga. Detsamma gäller om den tillkommande personen tar upp ett eget bolån och detta lån ersätter en del av den förste personens lån (den totala belåningen förblir densamma). Något krav på amortering föreligger då inte heller.

Om förvärvet sker genom att den andre personen tar ett lån mot säkerhet i bostaden som ökar det totala bolånet föreligger det nyutlåning som omfattas av amorteringskravet. Liksom i andra fall gäller att det bara är den nya delen av den totala belåningen som omfattas av amorteringskravet.

## **2.5 Värderingen av bostaden**

### *2.5.1 Finansinspektionens förslag och innebörden av det*

Mot bakgrund av att Finansinspektionen bedömer att det är bolån som överstiger 50 procent av en bostads värde som främst behöver amorteras är en viktig utgångspunkt vilket värde på bostaden som används. Finansinspektionen föreslår att amorteringskravet ska utgå från bostadens föränderliga marknadsvärde. För att åstadkomma en viss tröghet, och därmed undvika att stigande bostadspriser snabbt leder till lägre amorteringar, föreslås att omvärdering av en bostad inte får göras oftare än vart femte år. Förslaget innebär att det tidigast fem år efter förvärvet av en bostad ska vara tillåtet att värdera om bostaden och utifrån den nya värderingen ändra amorteringstakten på lånet. Omvärdering ger en möjlighet för bolåneföretaget att ändra amorteringsvillkoren, förutsatt att låntagaren begär det. Bolåneföretaget ska dock varken vara skyldigt att acceptera en viss värdering av bostaden eller att bekosta den. För hushåll som förvärvat sin bostad innan amorteringskravet trätt i kraft gäller att en omvärdering av bostaden får göras om och när bolånet utökas, oavsett om det gått fem år sedan bostaden förvärvades. Detta gäller första gången en utökning av lånet sker efter att amorteringskravet trätt i kraft. Därefter får omvärdering ske tidigast efter fem år.



Utöver möjligheten att omvärdera vart femte år föreslår Finansinspektionen att omvärdering ska vara tillåten om det skett en avsevärd förändring av värdet på bostaden som inte beror på den allmänna prisutvecklingen på bostäder i landet eller lokalt. Förhållanden som kan ge upphov till en sådan värdeförändring är till exempel att det sker omfattande renoveringar, ombyggnad eller tillbyggnad av bostaden. Det ska alltså vara fråga om omfattande förändringar som avsevärt ändrar värdet på bostaden. Renovering av enstaka rum, tillbyggnad av till exempel en balkong eller altan eller byggande av carport eller indragning av bredband skapar generellt sett inte en sådan värdeökning. När det gäller värdehöjande arbeten på bostaden är det inte kostnaden för att utföra arbetena som ska räknas, utan det värde som arbetena förväntas ha på marknadspriset på bostaden. För att ge möjlighet till en omvärdering ska förändringen relativt specifikt avse den aktuella bostaden.

Efter att föreskrifterna trätt i kraft ska hushåll som förvärvar en bostad amortera sina bolån baserat på marknadspriset på bostaden vid förvärvstillfället (vilket kan kallas för den ursprungliga värderingen). En ny värdering ska självklart alltid gälla när helt nya ägare förvärvar en bostad. Omvärdering av bostaden får ske tidigast fem år efter förvärvet. Om bolånet utökas eller om ett nytt lån lämnas med samma bostad som säkerhet ska eventuell amorteringsskyldighet av den nya belåningen beräknas utifrån den senast gjorda värderingen (som kan vara förvärvstillfället). Någon omvärdering av bostaden får alltså inte göras vid ny belåning om inte fem år passerat sedan den senaste värderingen. Däremot ska, som ovan nämnts, omräkning av belåningsgraden och amorteringsbeloppet göras om bolånet utökas. När det gått fem år efter den senaste värderingen, eller efter att omfattande värdehöjande arbeten utförts på bostaden, får en omvärdering göras och denna kan påverka amorteringen av såväl de ursprungliga som de nya delarna av bolånet.

För hushåll som förvärvat sin bostad innan föreskrifterna trätt i kraft gäller att amorteringskravet får beräknas utifrån en ny värdering, även om det inte gått fem år sedan bostaden förvärvades. Om den totala belåningen överstiger 50 procent av marknadsvärdet på bostaden ska den nya belåningen amorteras. Därefter gäller de vanliga reglerna för när omvärdering får ske.

Om bostadspriserna sjunker kan en omvärdering av bostaden leda till att amorteringskravet skärps, till exempel om belåningsgraden skulle stiga över 70 procent av marknadsvärdet. Eftersom det inte föreslås något krav på omvärdering av bostaden, kommer dessa situationer sannolikt att vara sällsynta och möjliga att undvika för låntagare som inte vill amortera mer än de redan gör. Föreskrifterna inskränker dock inte långgivarens kontraktsevenliga rätt att kräva amortering, vilket långgivaren kan önska göra till exempel om bostadens värde har minskat.

Kravet på att det måste gå minst fem år mellan omvärdering av en bostad gäller för respektive bostad. Samma värdering ligger alltså till grund för beräkningen



av amorteringar för samtliga som tagit lån med säkerhet i bostaden. Omvärdering får inte göras om en andel av bostaden säljs/förvärvas eller vid en omfördelning av ägandet mellan befintliga ägare. För möjligheten till en ursprunglig värdering, det vill säga den värdering som helt nya ägare till en bostad kan göra, krävs således att alla de tidigare delägarna i bostaden sålt sina respektive andelar.

När det gäller blacolån som omvandlas till bolån kan detta få till följd att belåningsgraden överstiger 85 procent av värdet på bostaden enligt den senaste värderingen som gjordes inom ramen för den föreslagna regleringen. Detta beror på att omvandling av blacolån till bolån kan ske under de förutsättningar som framgår av bolånetaket, vilket omfattar en möjlighet att när som helst omvärdera bostaden. Om en omvandling av blacolån till bolån medför att belåningen blir högre än när amorteringsbeloppet räknades fram, ska detta belopp räknas om utifrån den nya totala belåningen. Årlig amortering ska ske med 2 procent av den totala belåningen när den var som störst. Detta gäller alltså även om belåningsgraden skulle överstiga 85 procent enligt de föreslagna föreskrifterna.

Vid de tillfällen då långgivaren avser att byta bolåneföretag, eller då långgivaren utöver sitt befintliga bolån vill få bolån från ett annat bolåneföretag, uppstår frågan om hur information om den gällande värderingen ska lämnas till ett nytt presumtvt eller av låntagaren redan utvalt bolåneföretag. Eftersom avsikten är att bolånetagare ska kunna byta bolåneföretag är det även viktigt att den information som inhämtas i en värdering kan skickas till ett nytt presumtvt bolåneföretag. Det åligger således det företag som inhämtar en värdering av en bostad att se till att nödvändig information i värderingen utan vidare kan skickas till såväl bolånetagaren som till ett annat bolåneföretag om bolånetagaren så önskar. Det nya presumtiva bolåneföretaget måste utgå från den värdering som gjorts av det befintliga bolåneföretaget för att beräkna den minsta amortering som krävs enligt de föreslagna föreskrifterna, om inte fem år förflutit sedan den senaste värderingen gjordes. Det nya presumtiva bolåneföretaget är dock inte förhindrat att göra eller inhämta andra värderingar eller att ställa hårdare krav på amortering än vad som följer av dessa föreskrifter. Detta innebär att den värdering som kommer från det befintliga bolåneföretaget inte kommer tvinga det presumtiva bolåneföretaget att agera på ett visst sätt, annat än att ställa ett visst minimikrav på hur stora amorteringarna måste vara.

De värderingar som görs för att beräkna amorteringskravet ska inte förändra bolåneföretagens skyldigheter och möjligheter att i andra sammanhang och för andra syften värdera låntagarnas bostäder. Det är självklart att en omvärdering som görs för att beräkna amorteringskravet även får användas för andra syften, förutsatt att värderingen uppfyller alla de krav som ställs för dessa syften.

#### *2.5.2 Vilka bostäder föreslås omfattas?*

Kravet bör endast omfatta bostäder i Sverige. Detta gäller redan avseende bolånetaket. Amorteringskravet kommer därför inte att omfatta lån som lämnas

mot säkerhet i en bostad i utlandet. Detta kan möjligen komma att innebära att en viss del av hushållens skuldsättning som är hänförlig till bostäder inte berörs av amorteringskravet. Finansinspektionen bedömer dock att omfattningen av dessa lån, i förhållande till de totala bolånen, är begränsad och att riskerna förknippade med dessa lån därför totalt sett är små. Det är därför inte påkallat att utsträcka amorteringskravet till lån som lämnas mot säkerhet i bostad i utlandet.

Som bostad bör gälla en- eller tvåfamiljsbostäder och bostadsrätter för bostadsändamål. Även så kallade ägarlägenheter för bostadsändamål föreslås omfattas. På samma sätt som gäller under bolånetaket, bör inte den skatterättsliga definitionen av en bostad eller fastighet tillmätas någon avgörande betydelse. Konstruktioner där bostadsköpare väljer att låta en juridisk person förvärva bostaden ska inte omfattas av andra regler än vad som gäller för bostadsmarknaden i övrigt. Kraven på amortering ska inte ställas lägre än för den som förvärvar bostaden privat.

Om bostaden som förvärvas är avsedd att användas som bostad för en juridisk persons företrädare eller någon annan i dennes familj är det ett förvärv som ska omfattas av amorteringskravet. Det saknar således betydelse om bostaden därigenom skulle klassificeras som näringsfastighet eller näringsbostadsrätt på grund av att den förvärvas av en juridisk person. Finansiering av juridiska personers förvärv av bostad bör följaktligen omfattas av amorteringskravet. Därigenom kommer prissättningen på bostadsmarknaden inte att bero på om köparen är en fysisk eller juridisk person.

I likhet med vad som gäller för bolånetaket bör fritidshus och fritidsfastigheter omfattas. Finansinspektionen ser ingen anledning till varför fritidsfastigheter skulle undantas från föreskrifterna då fritidsfastigheter också används för bostadsändamål, även om det inte är för permanent boende, och belåningen kan ha en betydande inverkan på den totala skuldsättningen.

En särskild fråga är vad som ska gälla för fastigheter där det kan bedrivas jordbruks- eller skogsverksamhet, men som också omfattar en bostad. Finansinspektionen anser att lån som hänför sig till bostadsdelen av sådana fastigheter ska omfattas av amorteringskravet. I just dessa fall finns det enligt Finansinspektionens bedömning anledning att använda en skatterättslig utgångspunkt. Skatteverket delar in fastigheter i olika taxeringsenheter. En sådan enhet kallas lantbruksenhet och omfattar ekonomibyggnader, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment samt även småhus och tomtmark till småhus som ligger på lantbruksfastighet. Jordbruks- och skogsfastigheter som överstiger två hektar, och som omfattar en bostad som används av fastighetsägaren eller av denne närstående personer, delas enligt Skatteverket skatterättsligt upp i en näringsdel och en bostadsdel. Uppdelningen framgår av den regelbundna taxering som sker med några års mellanrum. Enligt Skatteverket styr denna uppdelning bland annat hur fastighetsägarens räntor för de lån som tagits för att förvärva fastigheten får

beskattas. När en ny ägare förvärvar fastigheten kan denna begära omprövning av uppdelningen mellan närings- och bostadsdel.

Finansinspektionen föreslår att den skatterättsliga uppdelning som görs av jordbruks- och skogsfastigheter också ska styra amorteringen av de lån som lämnas för att förvärva fastigheten. Ett lån som lämnas med fastigheten som säkerhet ska delas upp på andelar som motsvarar förhållandet mellan näringsdelen respektive bostadsdelen av fastigheten. Endast den andel av lånet som avser bostadsdelen av fastigheten ska omfattas av amorteringskravet. Denna del av lånet ska jämföras med marknadsvärdet på bostadsdelen av fastigheten och denna beräkning ska vara styrande för om lånet som löper på bostadsdelen ska amorteras och hur stora amorteringarna ska vara. Detta innebär i och för sig att lån som tas upp bara för bostadsdelen, till exempel för renovering av bostaden, kommer att vara amorteringsfritt till den del som beräknas motsvara fastighetens övriga delar. På motsvarande sätt kommer ett lån som är avsett att användas i näringsverksamheten att delvis omfattas av amorteringskravet. Finansinspektionen anser dock att det är svårt att konstruera en regel som undanröjer dessa konsekvenser.

## 2.6 Undantag vid särskilda skäl

Utgångspunkten för förslaget är att ett bolåneföretag ska kunna medge att en bolånetagare under en begränsad period inte amorterar enligt föreskrifterna om dennes ekonomiska förutsättningar väsentligt försämras. Om det skulle saknas möjlighet att medge amorteringsfrihet finns en risk att hushållen blir mindre motståndskraftiga mot negativa störningar. På en aggregerad nivå kan detta innebära ökade makroekonomiska risker. Detta skulle motverka syftet med föreskrifterna som är att minska de makroekonomiska risker som relativt högt belånade hushåll ger upphov till. Finansinspektionen föreslår att ett bolåneföretag under en begränsad period ska kunna låta en låntagare avstå från att amortera om det finns särskilda skäl. Detta förutsätter dock att de omständigheter som utgör särskilda skäl inträffar efter att ett bolån lämnats och alltså inte finns när lånet beviljas.

Det vore alltför svårt att i föreskrifterna försöka ange alla de specifika skäl och omständigheter som gör att ett undantag kan komma ifråga. Varje hushåll har sina specifika förutsättningar vilket gör att olika tänkbara negativa scenarion har olika allvarlig påverkan på hushållens ekonomiska förutsättningar. Därför föreslår Finansinspektionen att det ska finnas utrymme för bolåneföretagen att avgöra vad som ska anses vara särskilda skäl från fall till fall. Bolåneföretagen har stor erfarenhet av att hantera låntagare som hamnat i ekonomiska problem och har därmed goda förutsättningar att kunna avgöra om problemen är av sådan karaktär att en bolånetagare under en begränsad period ska få avstå från att amortera. Amorteringskravet och möjligheterna till undantag från detta bör inte på något betydande sätt förändra hur bolåneföretagen hanterar denna typ av lån och låntagare med ett svagt kassaflöde jämfört med i dag.

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 är arbetslöshet, längre sjukskrivningsperioder och dödsfall bland närstående. Även om de ändrade förutsättningar som låntagare kan drabbas av kan vara av permanent karaktär ska undantag från amorteringskravet vara tillfälliga och regelbundet utvärderas av långivaren. Syftet med amorteringskravet är att minska de makroekonomiska riskerna med relativt högt belånade hushåll. Att tillåta högt belånade hushåll att få permanenta undantag från amorteringskravet skulle motverka detta. Undantag bör dock kunna beviljas under ett flertal år om skälen kvarstår.

## **2.7 Undantag för krediter som lämnas vid förvärv av nyproducerade bostäder**

Enligt lagrådsremissen föreslås att krediter som lämnas vid förvärv av nyproducerade bostäder ska undantas från amorteringskravet. Finansinspektionen föreslår därför att det i föreskrifterna införs en möjlighet för bolåneföretagen att medge låntagare som förvärvar en nyproducerad bostad undantag från amorteringskravet. En sådan möjlighet innebär ingen skyldighet för bolåneföretagen att medge att en kredittagare inte ska amortera. Det är viktigt att bolåneföretagen själva har möjlighet att fastställa vilka krav på amortering de ställer på sina låntagare utifrån sin bedömning av hushållets ekonomiska situation.

Enligt lagrådsremissen föreslås detta undantag inte vara begränsat i tiden. Däremot bör undantaget vara begränsat till den eller de som ursprungligen förvärvat eller låtit uppföra en ny bostad. Skälet till detta är att bostadsbyggandet i mycket liten eller ingen utsträckning borde påverkas av lånevillkoren för de som förvärvar en bostad eller ett förhandsavtal i andra hand. Villkoren för bolån som lämnas till de som i andra hand förvärvar en relativt nyproducerad lägenhet eller övertar ett förhandsavtal bör alltså inte avvika från de villkor som gäller för de som förvärvar en bostad ur befintligt bestånd.

Vad som utgör, eller vad som kommer att utgöra en nyproducerad bostad är vanligtvis inte svårt att bedöma. Det kan dock finnas situationer där det inte är lika enkelt. Som huvudregel torde gälla att nyproducerade bostäder föreligger i de fall det har byggts ny boarea och det på den nya arean har skapats nya bostäder.

En nyproducerad bostad förutsätter inte att det uppförs en helt ny byggnad. Ombyggnationer av befintliga byggnader kan leda till att det skapas nyproducerade bostäder. Det kan till exempel handla om att en fastighets funktionella användningsområde ändras så att en bostad skapas. Det innebär att till exempel lån som tagits för att förvärva en bostad som tillkommit genom en ombyggnad av en industrilokal, ett förråd eller en vind som tidigare inte var en bostadsenhet bör kunna medges undantag från amorteringskravet. Även lån som tas för att förvärva bostäder som uppstår vid tillbyggnader av en befintlig

bostadsfastighet och som ger upphov till ytterligare bostadsenheter bör kunna undantas. Däremot kan inte lån som tagits för att finansiera en utökning av en befintlig bostadsenhet undantas. Det innebär att sådana byggåtgärder som endast utökar befintlig bostadsyta inte är att betrakta som nyproduktion. I begreppet ny bostad får anses ingå att bostaden ska utgöras av ny boarea. Det innebär att bostäder som skapas genom att större bostadsenheter delas upp i flera mindre enheter inte kan anses utgöra sådan nyproduktion som kan ge bolåneföretagen möjlighet att medge att en låntagare inte ska amortera. Detsamma gäller vid ombildningar av hyresrättslägenheter till bostadsrätter. Detta utgör endast en förändring av upplåtelseform och innebär inte att det skapas nya bostäder. Lån som lämnas till låntagare som vid ombildningar förvärvar en tidigare hyresrättslägenhet omfattas således inte av undantaget.

Det är inte ovanligt att enskilda lånar pengar för att dels förvärva en fastighet och dels bekosta uppförandet av en bostad på fastigheten. Ibland används intialt lån som kallas byggnadskreditiv som sedermera omvandlas till bolån. När det finns en användbar bostad på fastigheten föreligger en nyproducerad bostad och bolåneföretaget får medge att de bolån som lämnats, för att bekosta förvärvet av fastigheten och uppförandet av byggnaden, inte ska amorteras. Detta gäller för den låntagare som ursprungligen låtit uppföra bostaden i syfte att använda den. Om en näringsidkare uppfört bostaden med avsikten att låta någon annan förvärva den, är det förvärvaren som ska anses vara den ursprungliga förvärvaren och som ett bolåneföretag därmed får medge att inte amortera i enlighet med de föreslagna föreskrifterna.

### **3 Förslagets konsekvenser**

Finansinspektionen redogör nedan för de konsekvenser som de föreslagna föreskrifterna bedöms få för bolåneföretagen, samhället och konsumenterna samt för Finansinspektionen.

#### **3.1 Konsekvenser för bolåneföretagen**

De företag som berörs direkt av det föreslagna amorteringskravet är kreditinstitut (det vill säga banker och kreditmarknadsföretag) som lämnar bolån. I dagsläget är detta omkring 130 företag. Av dessa är det dock ett begränsat antal som ger ut bolån i större omfattning. Bolån lämnas nämligen i stor utsträckning av bankaktiebolag och sparbanker med tillhörande hypoteksbolag. Totalt uppgår dessa till omkring 90 företag. De åtta största aktörerna; Danske bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar bank, Nordea, SBAB, SEB, Skandiabanken och Swedbank, står tillsammans för ungefär 95 procent av den totala utestående bolånevolymen och utgör därmed nästan hela marknaden.<sup>18</sup>

Finansinspektionen bedömer att de föreslagna föreskrifterna kommer att innebära något högre kostnader för bolåneföretagen i förhållande till de redan

<sup>18</sup> Det är dessa åtta banker som ingår i Finansinspektionens bolåneundersökning.

befintliga kostnaderna och till intäkterna från bolånen. Att kostnaderna blir begränsade beror framförallt på att amorteringar är något som bolåneföretagen hanterar redan i dag. Amorteringskravet väntas därför inte innebära några omfattande anpassningar för företagen, även om vissa kostnader kan tillkomma för att anpassa rutiner, interna system och utbildning av personal till de nya reglerna. Finansinspektionen uppskattar, efter samråd med Svenska Bankföreningen, att amorteringskravet ger upphov till engångskostnader i storleksordningen tre till sju miljoner kronor vardera för de åtta största bolåneföretagen. En del av kostnaderna som utbildning, beror på storleken på bolåneföretagen och omfattningen av bolåneverksamheten, medan vissa kostnader bör vara relativt lika oavsett bolåneföretagets storlek och verksamhet. Sammantaget bör engångskostnaderna därför bli lägre för de mindre bolåneföretagen, men kan ändå innebära en större börda i förhållande till dessa företags mindre omsättning. Finansinspektionen uppskattar att engångskostnaderna för de mindre bolåneföretagen i genomsnitt är som mest en miljon kronor. Sammantaget bedömer Finansinspektionen att den totala engångskostnaden för hela bolånesektorn uppgår till som mest 122 miljoner kronor.<sup>19</sup> Dessa uppskattningar är dock föremål för stor osäkerhet och den faktiska kostnaden kan komma att understiga denna uppskattning.

Trots att engångskostnaderna kan utgöra en större börda för de mindre bolåneföretagen bedömer Finansinspektionen att regleringen inte innebär några större begränsningar för konkurrensen på bolånemarknaden. Det beror framförallt på att engångskostnaderna är små i förhållande till de intäkter som bolån ger upphov till. Vidare väntas amorteringskravet inte hindra nya aktörer att komma in på bolånemarknaden, eftersom det inte bör innebära några väsentliga ytterligare kostnader för att inleda bolåneverksamhet.

Utöver dessa engångskostnader tillkommer med regleringen även vissa löpande kostnader för bolåneföretagen. Det handlar främst om att kraven kan innebära att vissa kundmöten kan ta längre tid att genomföra och att bolåneföretagen därför behöver mer personal. I samband med byte av långivare kan det även uppstå behov av ett ökat informationsutbyte mellan bolåneföretagen, till exempel om när den senaste värderingen av bostaden har gjorts. De löpande kostnaderna beror både på bolåneföretagets storlek och affärsmodell och kan därför variera väsentligt mellan olika företag. Finansinspektionen uppskattar att de totala kostnaderna högst kommer att uppgå till knappt 90 miljoner kronor per år för bolåneföretagen. Uppskattningen baseras på data från bolåneundersökningen 2013 då de åtta största bolåneföretagen under året upprättade nya bolåneavtal om totalt knappt 380 miljarder kronor. Genomsnittlig lånestorlek var ungefär 1,5 miljoner kronor vilket innebär omkring 250 000 kundmöten. För hela bolånemarknaden blir det då ungefär 265 000 kundmöten. I beräkningen har Finansinspektionen antagit att amorteringskravet innebär en ökad resursåtgång motsvarande 15 minuters personaltid och att kostnaden för en personaltimme är 1 300 kronor.

---

<sup>19</sup> Med ett antagande om ett maximalt genomsnitt på 5 miljoner kronor för de åtta största företagen blir den totala summan:  $8 \times 5 \text{ miljoner} + 82 \times 1 \text{ miljon} = 122 \text{ miljoner kronor}$ .



I samband med att ett bolån lämnas torde frågan om amortering av lånet ofta diskuteras mellan bolåneföretaget och låntagaren. Frågan om amortering av bolån hanteras därför redan i dag inom ramen för bolåneföretagens löpande verksamhet. Detta bör innebära att amorteringskravet inte kommer att medföra betydande förändringar av företagets organisation och system. Finansinspektionens uppskattning av kostnaderna för företagen bör därför ses som en ungefärlig övre gräns.

På sikt innebär amorteringskravet även att bolåneföretagens utestående bolånevolym blir lägre än vad den skulle ha varit utan kravet. Det innebär sannolikt minskade ränteintäkter för bolåneföretagen, men samtidigt lägre risker för de enskilda bolånen eftersom låntagarna blir mindre känsliga för störningar.

Räntenivån är det viktigaste konkurrensmedlet på bolånemarknaden. Till skillnad från räntebetalningar är amorteringar inte en kostnad för låntagarna men de innebär en utgift som vissa låntagare kan vilja undvika. Amorteringsvillkor kan därför också 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. Utifrån de risker som relativt högt belånade hushåll kan utgöra för ekonomin anser Finansinspektionen dock inte att det är önskvärt att bolåneföretag konkurrerar genom att erbjuda amorteringsfrihet till relativt högt belånade hushåll.

Amorteringskravet förväntas inte ge upphov till några betydande kostnader i form av ytterligare rapportering för bolåneföretagen. De största företagen som ger bolån rapporterar årligen data till Finansinspektionen inom ramen för den årliga bolåneundersökningen. Resultatet av undersökningen används för att säkerställa att bolånetaket efterlevs och för att analysera riskerna med hushållens skuldsättning. Finansinspektionen avser att i framtiden även utsträcka bolåneundersökningen till att omfatta efterlevnaden av de föreslagna föreskrifterna om amorteringskrav.

## **3.2 Konsekvenser för samhället och konsumenterna**

### *3.2.1 Ökade amorteringar*

Finansinspektionens förslag är att införa en lägsta amorteringstakt för bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde. Hushåll med en sådan belåning bedöms kunna reagera starkare på negativa störningar i ekonomin och kan därför skapa eller förstärka en lågkonjunktur. Genom att se till att dessa hushåll på sikt minskar sin belåning bidrar ett amorteringskrav till målet att dämpa de makroekonomiska risker som relativt högt belånade hushåll utgör (se mer om detta i avsnitt 1).

För att bedöma hur amorteringskravet kommer att påverka låntagarnas amorteringar har Finansinspektionen gjort uppskattningar utifrån det stickprov



av nya lån som årligen samlas in genom bolåneundersökningen. Uppskattingarna bygger på data från 2014 och tar inte hänsyn till eventuella beteendeeffekter, det vill säga att låntagare efter att kravet har införts kan välja att belåna sig lägre än tidigare. Kalkylerna tar inte heller hänsyn till eventuella effekter på bostadspriserna.

De föreslagna föreskrifterna skulle innebära att andelen hushåll med nya bolån som amorterar skulle öka från 68 till 87 procent. Det genomsnittliga amorteringsbeloppet i förhållande till inkomsterna skulle öka från 3,5 till 5,6 procent. För låntagare med en belåningsgrad över 50 procent, det vill säga om man endast ser till de som träffas av kravet, skulle amorteringskravet innebära att amorteringarna i genomsnitt skulle öka från ungefär 1 500 kronor till 2 650 kronor per månad, eller med i genomsnitt 75 procent. Eftersom låntagare med belåningsgrader som uppgår till 50–70 procent i dagsläget amorterar i mindre utsträckning än låntagare med belåningsgrader över 70 procent, skulle den relativa förändringen av andelen låntagare som amorterar bli störst för dessa låntagare (diagram 3–5 i bilaga 1).<sup>20</sup>

Låntagare med belåningsgrader över 85 procent, det vill säga låntagare med blancolån, amorterar klart mer än andra låntagare. Det beror sannolikt främst på att bolåneföretagen ställer högre krav på amortering av lån utan säkerhet. När Finansinspektionen bedömt effekterna av amorteringskravet för dessa låntagare har de amorteringar som följer av amorteringskravet lagts ihop med de amorteringar som i ursprungsläget görs på blancolån. Det innebär att amorteringarna för dessa låntagare ökar tydligt till följd av amorteringskravet, från i genomsnitt knappt 7,5 procent av inkomsterna till 12 procent av inkomsterna. Denna beräkning baseras på antagandet att blancolånen kommer att amorteras i samma takt även efter de föreslagna föreskrifterna börjat gälla.

Lån utan säkerhet, som till exempel konsumtionskrediter eller blancolån som tagits i samband med bostadsfinansiering, är oftast förknippade med högre ränta än bolån. Det är därför bättre för hushåll med sådana lån att amortera på dessa i stället för på sina bolån. Eftersom det är ovanligt att långivare ger blancolån utan att kräva amorteringar kommer amorteringskravet sannolikt inte att tränga undan amorteringar på andra lån i någon större utsträckning. Istället är det rimligt att vänta sig att amorteringarna för låntagare med blancolån kommer att öka till följd av amorteringskravet. Det går emellertid inte att utesluta att vissa låntagare minskar sina amorteringar på blancolån till följd av amorteringskravet. Totalt sett utgör blancolånen knappt tio procent av hushållens totala skulder. Sammantaget bedömer Finansinspektionen därför att eventuella högre räntekostnader till följd av att hushåll amorterar på bolånen i stället för på sina övriga lån borde vara små och endast omfatta ett begränsat antal hushåll.

---

<sup>20</sup> Se Finansinspektionens promemoria ”Åtgärder mot hushållens skuldsättning – amorteringskrav”, Finansinspektionen Dnr 14-15503, för en mer detaljerad analys av effekterna av olika amorteringskrav.

Med det föreslagna amorteringskravet bör det dock finnas förutsättningar för låntagaren att i första hand, under de förutsättningar som framgår av låneavtalet, amortera på de delar av bolånet som har relativt högre ränta.

Om man ser till andra grupper av låntagare och hur deras amorteringsbeteende skulle förändras till följd av ett amorteringskrav så påverkas de med de högsta inkomsterna något mer än de med inkomster i de mellersta skikten sett till andelen som amorterar. Det gäller även om man ser till amorteringarnas storlek i förhållande till låntagarens inkomster (diagram 6–8 i bilaga 1). Detta beror till stor del på att många låntagare med lägre inkomster redan idag avsätter en större del av sin inkomst till amorteringar än vad låntagare med högre inkomster gör. Förändringen i amorteringsbeteendet blir störst i storstäder medan låntagare i övriga landet inte påverkas i lika stor omfattning (diagram 9–11 i bilaga 1). Det beror dels på att det i nuläget är vanligare med amorteringar i övriga landet, dels på att låntagare i övriga landet inte har lika stora skulder i förhållande till sina inkomster som de som bor i storstäder.

Det är i nuläget klart vanligare att yngre låntagare amorterar än äldre. Amorteringskravet kommer därför att innebära en något större förändring av hur många som amorterar i de äldre åldersgrupperna. Förändringen i amorteringar som andel av inkomst blir störst för låntagare i åldersgrupperna 30–50 år, medan den är minst för låntagare över 65 år (diagram 12–14 i bilaga 1). Slutligen visar Finansinspektionens analys att amorteringskravet påverkar olika familjetyper relativt lika. Det är i ursprungsläget inga större skillnader mellan hushåll med en eller två vuxna, oavsett om man ser till hushåll med eller utan barn. Sett till hur stor del av inkomsterna som används till amorteringar, amorterar ensamstående i dagsläget något mer än hushåll med två vuxna, och fortsätter att göra det även efter att amorteringskravet trätt i kraft (diagram 15–17 i bilaga 1).

### 3.2.2 Makroekonomiska effekter

Det är svårt att exakt bedöma de makroekonomiska effekterna av de föreslagna föreskrifterna. Finansinspektionen har uppskattat vilka effekter det föreslagna amorteringskravet skulle ha på den aggregerade belåningsgraden och skuldkvoten givet ett oförändrat beteende för nya låntagare jämfört med det beteende som fanns 2014. Uppskattningarna tyder på att amorteringskravet på sikt medför att den totala belåningsgraden för alla hushåll med bolån sjunker med ungefär 3,5 procentenheter jämfört med om inget amorteringskrav införs. Det innebär att andelen låntagare med belåningsgrader över 50 procent minskar. Men då Finansinspektionens uppskattningar är gjorda på en total nivå för alla hushåll med bolån går det inte att avgöra exakt i vilken utsträckning. Finansinspektionens uppskattning visar även att amorteringskravet leder till en långsiktig minskning av den totala skuldkvoten med omkring 17 procentenheter för hushåll med bolån jämfört med om inget amorteringskrav införs.

Finansinspektionen har även bedömt hur bostadspriser och konsumtion kan komma att påverkas av ett amorteringskrav. Dessa bedömningar präglas av stor

osäkerhet eftersom sambanden är komplexa och beroende av flera antaganden. Med utgångspunkt från antaganden om olika hushålls ekonomiska förutsättningar och betalningsvilja för sitt boende går det att bedöma hur amorteringskravet påverkar bostadspriserna. Framför allt är det hushåll med begränsade likvida medel och hushåll med en kort planeringshorisont som kommer att efterfråga bostäder i mindre utsträckning. Sammantaget bedöms amorteringskravet leda till att den aggregerade efterfrågan på bostäder minskar med ungefär 5 procent. Vid ett oförändrat utbud av ägda bostäder är det rimligt att förvänta sig att denna minskade efterfrågan på bostäder får fullt genomslag i priserna, vilket därmed kan hålla tillbaka prisutvecklingen under några år. Utbudet av ägda bostäder kan dock komma att minska som en följd av den lägre efterfrågan. Därmed skulle priset effekten sannolikt bli något lägre på längre sikt. Dämpade bostadspriser innebär att den som redan äger en bostad får en lägre förmögenhetsutveckling, samtidigt som det blir billigare att köpa en bostad för den som flyttar och för den som för första gången tar sig in på bostadsmarknaden. Sammantaget väntas den lägre förmögenhetsutvecklingen dämpa konsumtionen något. Dämpningen i konsumtionen väntas vara som störst inom ett par år då den uppgår till som mest 0,5–1 procent jämfört med om inget krav införs.<sup>21</sup>

Finansinspektionens föreslagna amorteringskrav ökar boendeutgifterna för relativt högt belånade låntagare vilket har en viss dämpande effekt på efterfrågan på bostäder. Eftersom de som köper nyproducerade bostäder kan medges undantag från amorteringskravet väntas emellertid inte efterfrågan på nya bostäder påverkas i någon större utsträckning. Det beror på att det finns två mot varandra verkande effekter. Å ena sidan borde möjligheten till undantag öka betalningsviljan för nyproducerade bostäder jämfört med befintliga bostäder. Å andra sidan kan en allmän dämpning i bostadsprisutvecklingen göra att betalningsviljan för bostäder generellt sjunker. Även efterfrågan på byggtjänster (till exempel renoveringar och ombyggnationer) kan påverkas, i de fall dessa finansieras med hjälp av nya bolån.

### 3.2.3 Inlåsnings effekter

Ett amorteringskrav som endast omfattar nya bolån skapar ofrånkomligen en viss inlåsnings effekt på bostadsmarknaden. Detta eftersom hushållen, i den mån de bedömer att deras önskade konsumtionsnivå över tiden påverkas av amorteringskravet, inte väljer att flytta i samma utsträckning som annars. Dessa hushåll kan i viss mån välja att inte byta bostad för att slippa att omfattas av amorteringskravet. Sådana inlåsnings effekter innebär en sämre rörlighet på bostadsmarknaden och en samhällsekonomisk kostnad. Finansinspektionen anser dock att denna effekt borde vara begränsad och att den är att föredra jämfört med alternativet att amorteringskravet även omfattar befintliga bolån.

---

<sup>21</sup> Se Finansinspektionens promemoria ”Åtgärder mot hushållens skuldsättning – amorteringskrav”, Finansinspektionen Dnr 14-15503, för en mer detaljerad beskrivning av Finansinspektionens uppskattningar. Beräkningarna är uppdaterade utifrån bolånedata för 2014.

Inlåsningseffekten kommer dessutom att minska över tid, allt eftersom fler hushåll flyttar och tar nya bolån som omfattas av amorteringskravet.

Inlåsningseffekten borde framförallt påverka hushåll som planerar att flytta till ett dyrare boende, eftersom det främst är dessa hushåll som kan väntas ha ett behov av att belåna sig högt. Hushåll som planerar att flytta till billigare boenden borde i större utsträckning kunna finansiera bostadsköpet med eget kapital snarare än lånat kapital, även om lånebehov fortfarande kan finnas.

Även hushåll som köper nyproducerade bostäder kan väntas få minskade incitament till att senare flytta. Det beror på att dessa hushåll kan medges undantag från amorteringskravet så länge de bor kvar i den nyproducerade bostaden. En senare flytt för ett sådant hushåll till en bostad som inte är nyproducerad kommer att aktualisera amorteringskravet.

Amorteringar ökar hushållens boendeutgifter men är i grunden ett sparande. Det talar för att inlåsningseffekten till följd av amorteringskravet inte borde bli lika stark som om det vore en kostnad. Inlåsnings effekter handlar nämligen ofta om ett beteende som syftar till att undvika kostnader, till exempel ett hushåll som väljer att bo kvar i sin bostad för att undvika att betala skatt på realisationsvinsten när det säljer bostaden. Eftersom amorteringar är en sorts sparande borde viljan hos hushållen att undvika att amortera vara betydligt mindre än till exempel viljan att undvika att betala skatt. Starkast blir inlåsnings effekten som uppstår till följd av amorteringskravet sannolikt för hushåll som i ursprungsläget endast sparar lite eller inget av sin månadsinkomst och därmed måste avstå konsumtion snarare än att byta sparform om de skulle behöva amortera i högre utsträckning.

#### *3.2.4 Begränsade lånemöjligheter*

Finansinspektionens amorteringskrav kan innebära att vissa låntagares möjligheter att låna begränsas. Det beror på att ökade amorteringar innebär högre månatliga boendeutgifter vilket kan påverka bolåneföretagens ”kvar att leva på”-kalkyler. Dessa kalkyler är en del av bolåneföretagens kreditprövning och påverkar hur mycket en låntagare får låna. Högre boendeutgifter kan innebära att låntagarna inte får låna lika mycket som om boendeutgifterna vore lägre. Detta kan framförallt tänkas påverka låntagare som är i behov av att belåna sig högt och behöver ta bolån som är stora i förhållande till låntagarnas inkomster. Ett begränsat låneutrymme kan därmed innebära att vissa förstagångsköpare får det svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Svenska Bankföreningens tidigare amorteringsrekommendationer har dock inneburit att högt belånade låntagare i nuläget redan amorterar i hög utsträckning. Det amorteringskrav som Finansinspektionen föreslår borde därför endast innebära marginellt minskade lånemöjligheter för dessa låntagare. Vidare kan amorteringskravet även tänkas ha en dämpande effekt på bostadspriserna vilket gynnar förstagångsköpare. Således är det inte entydigt hur amorteringskravet kommer att påverka förstagångsköparens möjlighet att köpa bostad.

I stället är det sannolikt främst yngre storstadshushåll som har varit etablerade på bostadsmarknaden i några år och vill byta till ett dyrare boende, till exempel till följd av att de bildar familj, som kan uppleva en begränsning av lånemöjligheterna till följd av amorteringskravet. Sådana hushåll har på grund av de senaste årens stigande bostadspriser ofta inget problem med att betala kapitalinsats till sitt nya boende, och behöver därför sällan låna upp till gränsen för bolånetaket. Därför har de tidigare sannolikt inte amorterat i lika hög utsträckning som högre belånade hushåll. Däremot kan de behöva ta stora lån i förhållande till sina inkomster för att ha råd med ett större boende om de vill bo kvar i ett attraktivt område i en storstad. Eftersom denna grupp av hushåll kan väntas behöva öka sina amorteringar till följd av amorteringskravet är det också sannolikt att de kommer att uppleva en viss begränsning i sitt låneutrymme. Det kan innebära att de tvingas att bo kvar i sitt gamla boende längre eller att de får välja ett billigare nytt boende än vad de annars skulle ha valt.

### *3.2.5 Begränsningar i hushållens valfrihet av sparformer*

Ett amorteringskrav innebär ett ingrepp i hushållens frihet att själva välja sparform. För vissa hushåll kommer det att innebära att de amorterar mer än vad de annars skulle ha gjort. Det kan innebära att de minskar sin konsumtion eller att de minskar sitt övriga sparande. För hushåll som ersätter annat sparande med amorteringar till följd av kravet kan den sammantagna framtida avkastningen bli lägre än vad den skulle bli utan ett amorteringskrav. Det beror på att bolåneräntor, framförallt efter ränteavdrag, generellt är lägre än förväntad avkastning på många andra sparformer. Samtidigt minskar dock även risken i hushållens sparande eftersom värdet på annat sparande som aktier och fonder kan variera mycket. En amortering innebär alltid en säker besparing i form av minskat bolån och minskade räntebetalningar framöver medan sparande i andra sparformer generellt innebär en möjlighet till högre avkastning men också en risk för att man gör en förlust. Med hänsyn tagen till risken i olika sparformer, behöver amortering således inte vara en sämre sparform än ett mer riskfyllt sparande.

Andra sparformer än amorteringar har dock generellt den fördelen att pengarna är tillgängliga om de skulle behövas, till exempel vid negativa störningar såsom ett inkomstbortfall. I ett sådant läge kan det vara svårt för låntagare att få nya lån motsvarande tidigare gjorda amorteringar för att tillfälligt täcka sina utgifter medan aktier eller fonder kan säljas och pengar på sparkonton kan tas ut. Därför kan ett amorteringskrav öka somliga hushålls sårbarhet. Samtidigt kommer många hushåll som för närvarande sparar lite att få ökad motståndskraft mot störningar genom ökade amorteringar. Eftersom Finansinspektionen föreslår undantagsmöjligheter för hushåll som drabbas av ekonomiska problem är risken att hushållens motståndskraft försämras till följd av amorteringskravet relativt begränsad.

### 3.2.6 *Undantag som är tidsbegränsade kan innebära att låntagare tvingas att flytta*

Enligt Finansinspektionens förslag ska bolåneföretag, om det finns särskilda skäl, kunna medge att låntagare avstår från att amortera. Detta ska dock endast kunna gälla under en begränsad period. Därefter ska låntagaren återuppta sina amorteringar. Det finns en risk för att vissa låntagares månatliga boendeutgifter, på grund av amorteringskravet, blir så höga att de tvingas lämna sin bostad om de drabbas av till exempel ett inkomstbortfall. Att flytta kan vara en omständlig process som är förknippad med kostnader. Finansinspektionens föreslagna amorteringskrav borde dock inte innebära några dramatiska utgiftsökningar för låntagare. De motsvarar som mest en uppgång i räntorna med drygt två procentenheter, vilket de flesta låntagare borde ha marginaler för att klara av, även om de drabbas av störningar. I de fall dessa marginaler saknas är det tveksamt om låntagaren hade haft möjlighet att bo kvar även utan amorteringskravet. Undantag kan dock komma att beviljas under ett flertal år om skälen kvarstår (jfr. avsnitt 2.6).

Det är viktigt att bolåneföretagen har en dialog med sina låntagare om deras långsiktiga ekonomiska situation. I de fall där låntagaren drabbas av störningar och under viss tid medges att avstå från att amortera är det särskilt viktigt att de långsiktiga ekonomiska förutsättningarna diskuteras. På så sätt underlättas det för låntagarna att under den period då de inte amorterar överväga om de vill eller kommer att ha behov av att anpassa sin boendesituation framöver.

### 3.3 **Konsekvenser för Finansinspektionen**

Finansinspektionen genomför årligen en undersökning av nya bolån där bland annat efterlevnaden av bolånetaket följs upp och där riskerna med hushållens skuldsättning analyseras. Inom ramen för undersökningen får Finansinspektionen även data som kan användas för att följa upp i vilken utsträckning ett amorteringskrav efterlevs. Även om det kommer att kräva något mer resurser att följa upp amorteringskravet så väntas därför inte det föreslagna kravet leda till några större förändringar för Finansinspektionen.

## Bilaga 1 – Effekter för olika låntagargrupper

Utifrån bolånedata från 2014<sup>22</sup> har Finansinspektionen uppskattat hur den föreslagna regleringen kan komma att påverka olika grupper av låntagare. Uppskattningarna avser låntagare med nya bolån. Alla siffror avser genomsnitt för respektive låntagargrupp.

### Effekter för låntagare med olika belåningsgrader

Diagram 3 Andel som amorterar per belåningsgradsintervall

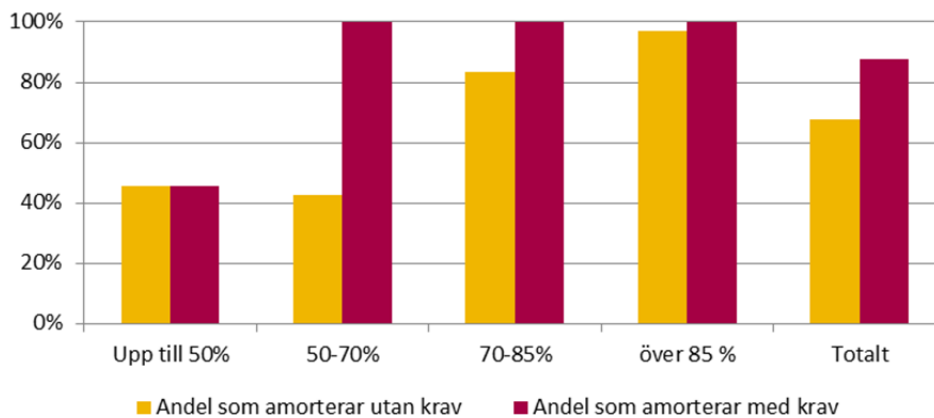
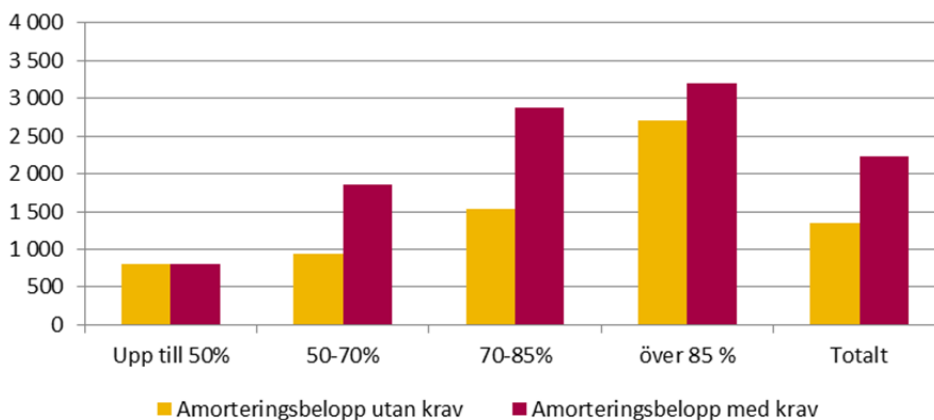
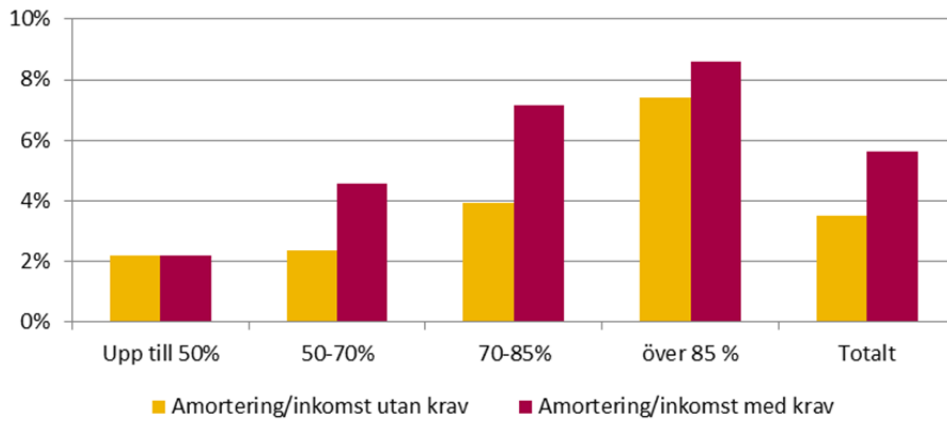


Diagram 4 Genomsnittligt amorteringsbelopp per belåningsgradsintervall (kr/mån)



<sup>22</sup> Se Finansinspektionens rapport ”Den svenska bolånemarknaden 2015”, 14 april 2015 för en mer utförlig beskrivning av datamaterialet.



**Diagram 5 Amortering som andel av inkomst per belåningsgradsintervall**

## Effekter för olika inkomstgrupper<sup>23</sup>

Diagram 6 Andel som amorterar per inkomstdecil

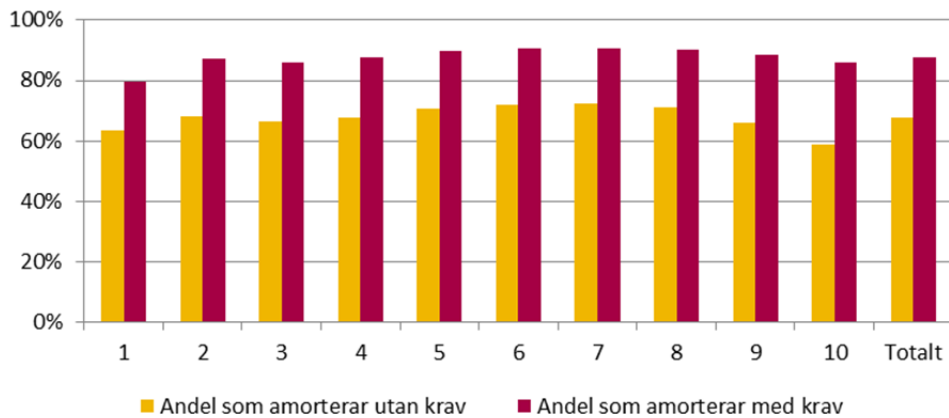


Diagram 7 Genomsnittligt amorteringsbelopp per inkomstdecil (kr/mån)

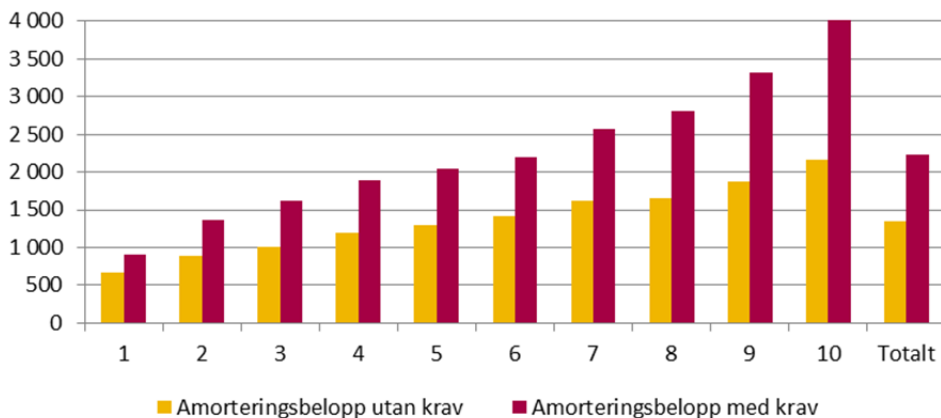
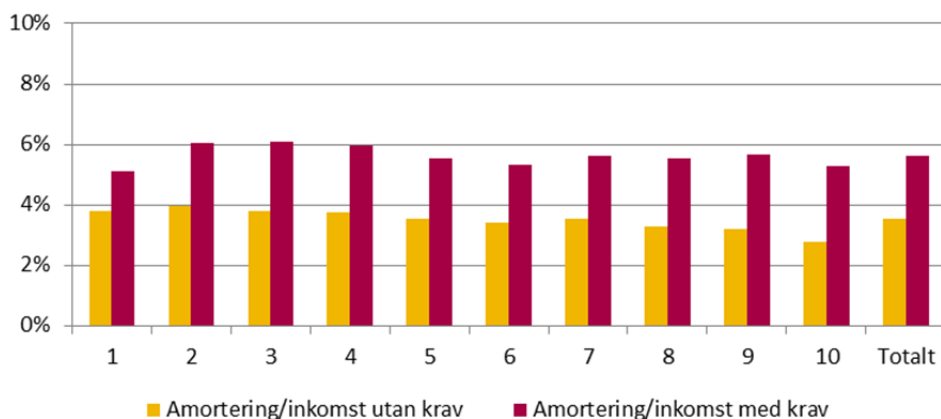


Diagram 8 Amortering som andel av inkomst per inkomstdecil



<sup>23</sup> Inkomstgrupperna är inkomstdeciler där grupp 1 är hushåll med månadsinkomster efter skatt mellan 0–20 626 kr, grupp 2 mellan 20 626–24 473 kr, grupp 3 mellan 24 473–29 100 kr, grupp 4 mellan 29 100–34 342 kr, grupp 5 mellan 34 342–39 155 kr, grupp 6 mellan 39 155–43 576 kr, grupp 7 mellan 43 576–48 188 kr, grupp 8 mellan 48 188–54 167 kr, grupp 9 mellan 54 167–63 709 kr och grupp 10 mellan 63 709–732 315 kr.

## Effekter för olika åldersgrupper

Diagram 9 Andel som amorterar per åldersgrupp

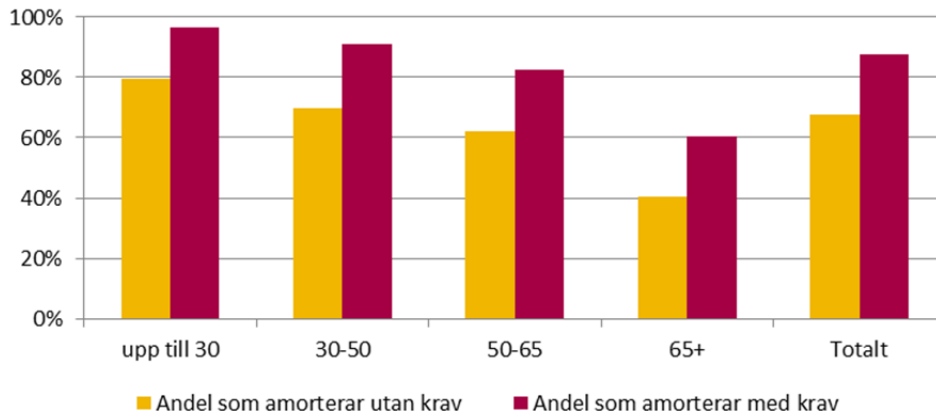


Diagram 10 Genomsnittligt amorteringsbelopp per åldersgrupp (kr/mån)

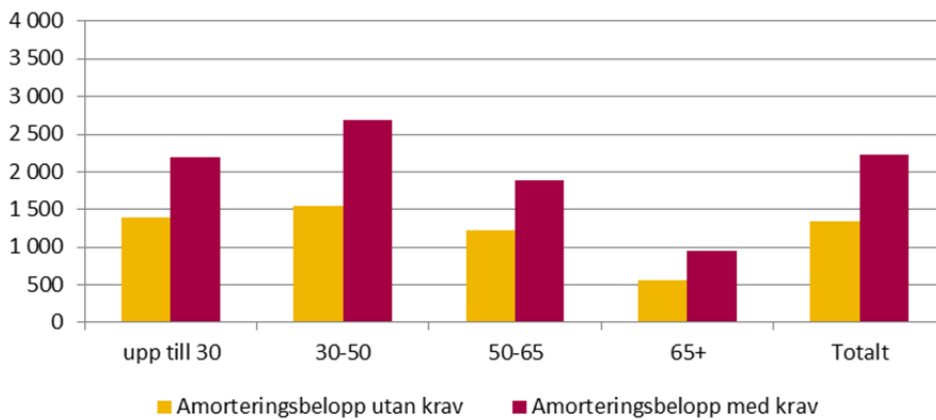
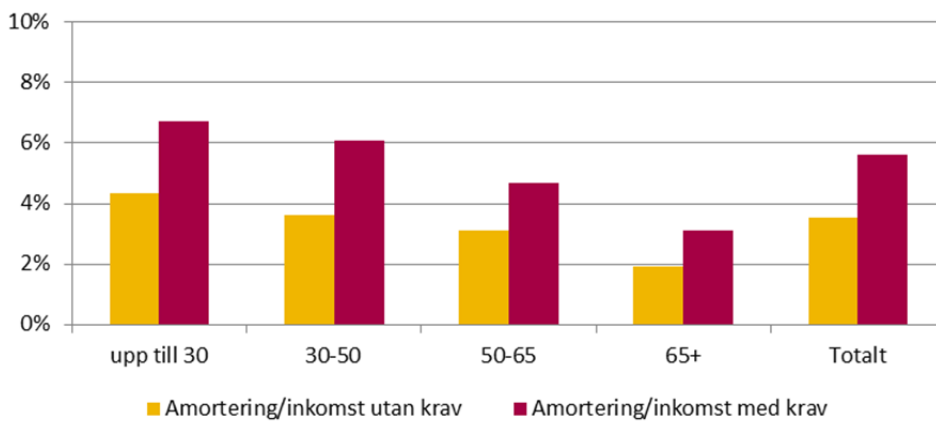


Diagram 11 Amortering som andel av inkomst per åldersgrupp



## Effekter för olika regioner

Diagram 12 Andel som amorterar per region

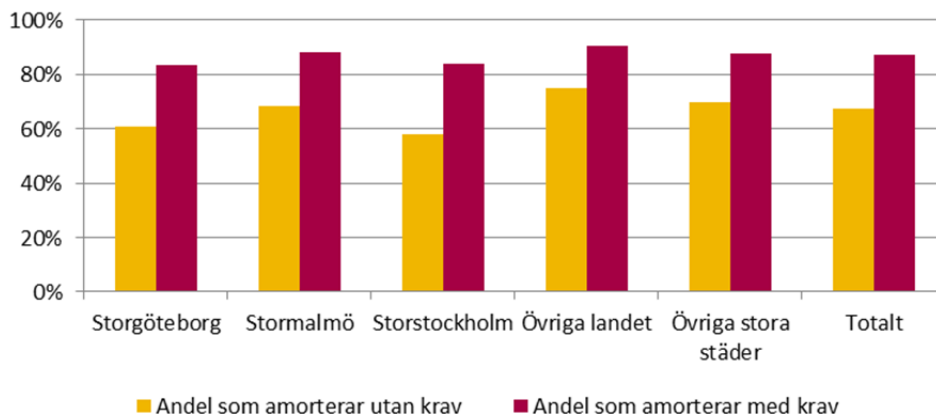


Diagram 13 Genomsnittligt amorteringsbelopp per region (kr/mån)

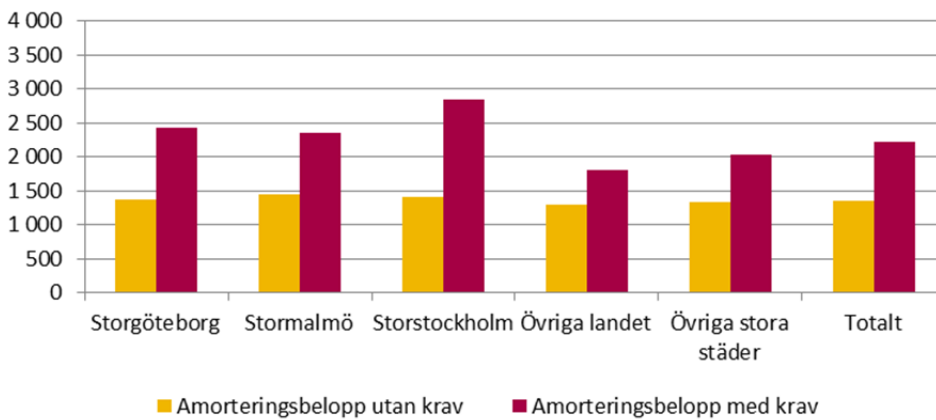
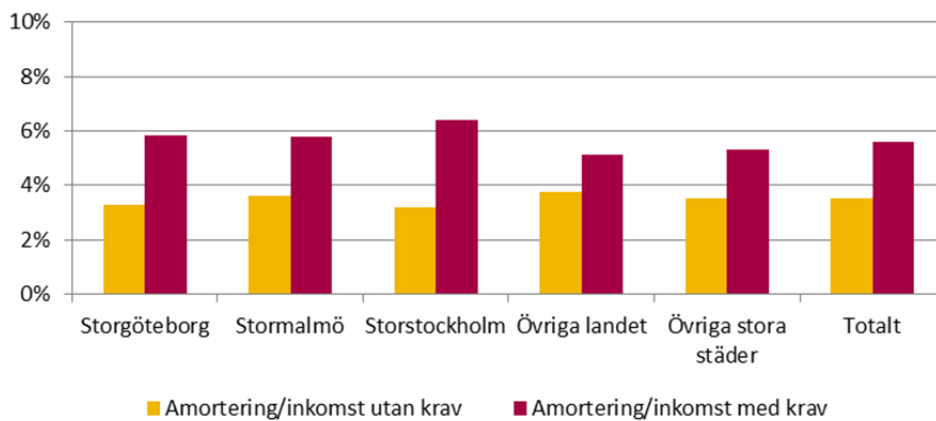


Diagram 14 Amortering som andel av inkomst per region



## Effekter för olika familjetyper

Diagram 15 Andel som amorterar för olika familjetyper

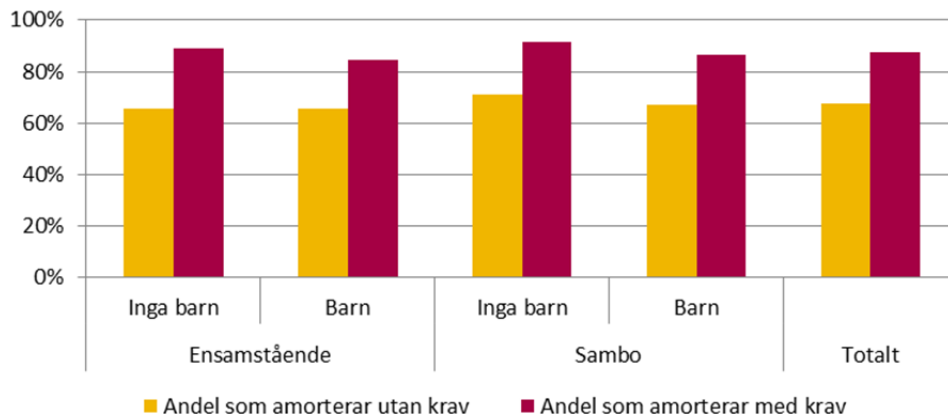


Diagram 16 Genomsnittligt amorteringsbelopp för olika familjetyper (kr/mån)

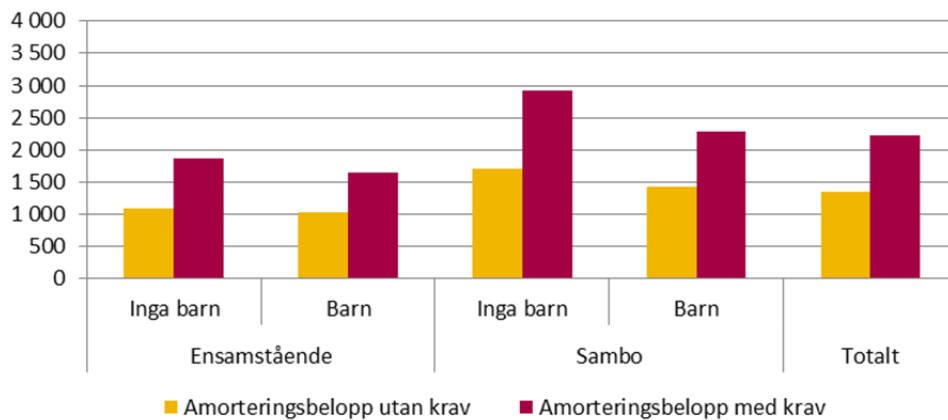


Diagram 17 Amortering som andel av inkomst för olika familjetyper

