

UTKAST TILL
BESLUTSPROMEMORIA



FI Dnr 17-9236

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

Ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter

Sammanfattning

Finansinspektionen beslutar om ändrade föreskrifter om amorteringskrav.

Ändringen innebär att nya låntagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det gällande amorteringskravet. Syftet med åtgärden är att öka de svenska hushållens motståndskraft mot störningar. Motiveringen till och utformningen av det skärpta kravet presenteras i denna beslutspromemoria. De ändrade reglerna gäller från och med den 1 mars 2018.

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

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

studier som tyder på att hushåll med höga skuldkvoter är mer känsliga för inkomststörningar än hushåll med lägre skuldkvoter. Samtidigt visar Finansinspektionens analyser att sambandet mellan hushållens skuldkvoter och belåningsgrader är relativt svagt. Därför bedöms det gällande amorteringskravet inte få en tillräckligt dämpande effekt på hushållens skuldkvoter över tid.

I Sverige finns det för närvarande ingen reglering av skuldkvoter. Exempel på länder som har en sådan reglering är Danmark, Norge och Storbritannien. Finansinspektionen bedömer att ett skärpt amorteringskrav för låntagare med höga skuldkvoter gradvis kommer att påverka fler nya bolånetagare, dämpa deras skulder och på sikt göra hushållen mindre sårbara för störningar. Fler kommer att omfattas om bostadspriserna fortsätter att stiga snabbare än inkomsterna. Stannar prisuppgången av, kommer färre att omfattas av kravet. Kravet fungerar på så vis som ett slags stabilisator. Finansinspektionen bedömer därför att ett skärpt amorteringskrav kommer att göra den svenska ekonomin mer motståndskraftig mot makroekonomiska störningar. Åtgärden ligger inom ramen för Finansinspektionens uppdrag att motverka finansiella obalanser, men har även ett konsumentskyddande syfte. Åtgärden bedöms också stärka den finansiella stabiliteten.

Finansinspektionen bedömer att kravet säkerställer att bolåneföretagen i sin kreditgivning kommer att tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och som motverkar alltför stora skulder hos hushållen. Fördelarna med åtgärden bedöms vara betydligt större än kostnaderna.

Innehåll

1	Skärpt krav på amortering av bolån	4
1.1	Risker med hushållens skulder	8
1.2	Tidigare åtgärder för att hantera riskerna med ökande skulder	11
1.3	Alternativa åtgärder för att hantera riskerna med hushållens höga skulder	12
1.4	Åtgärder i andra länder	15
1.5	Målet med och effekterna av ett skärpt amorteringskrav	16
1.6	Nuvarande och kommande regelverk om amortering	18
1.7	Rättsliga förutsättningar att meddela föreskrifter om amorteringskrav 20	
1.8	Ärendets beredning.....	21
2	Motivering till utformningen av det skärpta amorteringskravet	22
2.1	Huvuddragen i regleringen	22
2.2	Amorteringskravet baseras på både belåningsgrad och skuldkvot	23
2.3	Skuldkvoten	25
2.4	Skuldkvotsgränsen.....	37
2.5	Amorteringsbelopp	38
2.6	Alternativregeln	40
2.7	Det skärpta amorteringskravet ska gälla för nya bolån	42
2.8	Byte av bolåneföretag	43
2.9	Vilka bolåneföretag ska omfattas av regleringen?	44
2.10	Undantag från det skärpta amorteringskravet	45
2.11	Endast fysiska personer omfattas av de nya kraven.....	50
2.12	Informationsbestämmelser	51
2.13	Ikraftträdande	52
3	Regleringens konsekvenser	54
3.1	Konsekvenser för hushållen.....	54
3.2	Konsekvenser för bolåneföretagen	70
3.3	Konsekvenser för Finansinspektionen.....	75
	Bilaga	76

1 Skärpt krav på amortering av bolån

Finansinspektionens ställningstagande: Finansinspektionen beslutar att meddela ändrade föreskrifter om krav på amortering av bolån. Ändringen innebär ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter (bolån i förhållande till bruttoinkomst).

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser delar Finansinspektionens oro för riskerna med hushållens höga skulder i förhållande till deras inkomster. *Sveriges riksbank (Riksbanken)* anser att de svenska hushållens höga och stigande skuldsättning utgör ett allvarligt hot mot den finansiella och makroekonomiska stabiliteten. Riksbanken tillstyrker förslaget och bedömer att det bör genomföras skyndsamt. *Riksgäldskontoret (Riksgälden)* tillstyrker förslaget mot bakgrund av att det behöver vidtas åtgärder för att fortsatt dämpa hushållens skuldutveckling. *Svenskt Näringsliv* anser att den höga och stigande skuldsättningen bland svenska hushåll utgör en risk för den framtida ekonomiska utvecklingen och tillstyrker därför förslaget. *Boverket* anser att det är viktigt att vidta åtgärder för att motverka uppbyggnaden av finansiella obalanser på bostadsmarknaden och tillstyrker därför förslaget. *Konsumentverket* anser att förslaget är positivt ur ett konsumentskyddsperspektiv.

Finansinspektionen har samrått med *Europeiska centralbanken (ECB)* enligt artikel 2.1 i rådets beslut 98/415/EG av den 29 juni 1998 om nationella myndigheters samråd med Europeiska centralbanken. Mot bakgrund av att bostadspriserna och hushållens skulder har ökat kraftigt i Sverige sedan mitten av 1990-talet välkomnar ECB förslaget om ett skärpt amorteringskrav. *Bokföringsnämnden, Skatteverket, Konkursverket, Revisorsinspektionen, Statistiska centralbyrån, Regelrådet, Kommerskollegium* och *Svensk Hypotekspension* har inga invändningar mot förslaget.

Ett antal remissinstanser har invändningar mot delar av förslaget, men de varken avstyrker eller tillstyrker förslaget. *Kammarrätten i Stockholm* och *Kammarrätten i Jönköping* anser att föreskrifterna bör förtydligas i vissa avseenden. *Bluestep Bank AB (Bluestep Bank)* ser positivt på ökad amortering för högt belånade hushåll, men anser att vissa undantag bör införas.

Flera remissinstanser delar synen att hushållens stigande skulder kan innebära en makroekonomisk risk, bland andra *Nationalekonomiska institutionen vid Lunds universitet, Bankföreningen, Stockholms Handelskammare, Finansbolagens Förening, Företagarna, Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens Centralorganisation (TCO)* och *Villaägarnas Riksförbund*. Men de påpekar att den stigande skuldsättningen orsakas av strukturella faktorer, bland annat skatteregler som gynnar bostadsägande, lågränteläget och bostadsbrist i områden där efterfrågan på bostäder är stor. Dessa instanser

menar att problemet inte kan lösas utan åtgärder som riktas mot de underliggande orsakerna och avstyrker därför förslaget.

Sparbankernas Riksförbund, HSB Riksförbund, Trä- och Möbelföretagen (TMF) och Fondbolagens Förening har liknande invändningar men avstyrker inte uttryckligen förslaget. Utöver dessa avstyrker flera remissinstanser förslaget, bland dem *Sveriges advokatsamfund, Mäklarsamfundet*, intresseorganisationen *Bostadsrätterna, Näringslivets regelnämnd* och *SPF Seniorerna*. De motiverar avstyrkandet med att förslaget skulle få alltför negativa samhällsekonomiska konsekvenser. Grupper som lyfts fram som särskilt påverkade är unga som ska köpa sin första bostad, LO-anslutna arbetare och äldre. Flera remissinstanser nämner också en risk för att matchningen på arbetsmarknaden kan försämrats, i och med att det skärpta amorteringskravet försvårar för dem som vill flytta till större städer för att söka arbete. En annan risk som nämns är att åtgärden kan leda till att marknaden för konsumentkrediter växer.

Andra remissinstanser, bland annat *Konjunkturinstitutet, Fastighetsägarna i Sverige* och *Sveriges Byggindustrier*, avstyrker förslaget med motiveringen att det saknas en bredare analys av förslagets konsekvenser och en jämförelse med alternativa åtgärder. *Riksrevisionen* har liknande synpunkter men avstyrker inte förslaget. Vissa menar vidare att analysen av de makroekonomiska riskerna med hushållens skuldsättning inte är tillräckligt underbyggd. *Professor emeritus Peter Englund* och *professor Lars E.O. Svensson (Englund och Svensson)* har lämnat in ett enskilt yttrande. De båda professorerna ifrågasätter resonemanget om att hushåll med höga skuldkvoter skulle dra ned på sin konsumtion i en lågkonjunktur och därmed förstärka nedgången. De anför även att det saknas empiriskt stöd för Finansinspektionens uppfattning att konsumtionen för högt skuldsatta hushåll skulle vara mer inkomstkänslig. *Professor John Hassler (Hassler)* har också lämnat in ett enskilt yttrande.¹ Han delar Finansinspektionens bedömning att hushåll med höga skuldkvoter kan vara en makroekonomisk sårbarhet i vissa scenarier. Han anser dock inte att Finansinspektionen på ett övertygande sätt har analyserat riskerna som är förknippade med sådana scenarier.

Finansinspektionens skäl: Finansinspektionen bedömer att de makroekonomiska riskerna med hushållens skulder kräver att Finansinspektionen vidtar ytterligare åtgärder och att ett skärpt amorteringskrav i dagsläget är det mest ändamålsenliga alternativet som Finansinspektionen förfogar över. Flera remissinstanser delar denna bedömning. Men ett antal remissinstanser ifrågasätter Finansinspektionens bedömning av riskerna med hushållens skulder.

¹ Både professor emeritus Peter Englund, professor Lars E.O. Svensson och professor John Hassler har lämnat remissyttranden i egenskap av privatpersoner, sedan förslaget remitterats till den nationalekonomiska institutionen på Uppsala universitet, motsvarande institution på Handelshögskolan i Stockholm respektive Institutet för Internationell Ekonomi vid Stockholms Universitet.

Englund och Svensson ifrågasätter att hushåll med höga skuldkvoter skulle dra ned på sin konsumtion i en lågkonjunktur. Eftersom Riksbanken sannolikt skulle sänka styrräntan i en lågkonjunktur, skulle kassaflödet för hushåll med höga skuldkvoter förbättras mer, jämfört med lågt belånade hushåll. Därmed skulle de kunna öka sin konsumtion mer. Finansinspektionen delar synen att penningpolitiken normalt skulle få ett större genomslag för denna grupp, men bedömer inte att det nödvändigtvis skulle vara fallet under en finansiell kris. Bunn och Rostoms studie² visar t.ex. att brittiska hushåll med höga skuldkvoter drog ned sin konsumtion mer, jämfört med lågt belånade hushåll, under finanskrisen 2008. Neddragningen av konsumtionen inträffade vidare under en period med låga och sjunkande räntor, vilket motsäger Englunds och Svenssons resonemang om att hushåll med höga skuldkvoter skulle innebära ett större genomslag för penningpolitiken och dämpa de makroekonomiska riskerna. Bunn och Rostom förklarar bland annat resultaten med att högt belånade hushåll under krisen blev mer oroliga över sin förmåga att betala sina skulder i framtiden och att deras möjligheter att låna försämrades.

Finansinspektionen bedömer vidare att det finns en risk att penningpolitiken inte får fullt genomslag i en lågkonjunktur om den sammanfaller med en period av finansiell oro. Då är det tänkbart att bolåneföretagens fordringsägare skulle kräva en högre riskpremie för att finansiera deras utlåning än under nuvarande högkonjunktur. Det skulle kunna leda till att bankernas bolåneräntor stiger, även i scenarier när Riksbankens styrränta sjunker. Om en liknande utveckling skulle ske i Sverige finns en risk att hushåll med höga skulder i förhållande till sin inkomst drar ned på sin konsumtion och förstärker lågkonjunkturen. *Hassler* delar bedömningen att den ränta som bolånetagarna betalar kan ändras av orsaker som ligger utanför Riksbankens kontroll, men menar att Finansinspektionen inte tillräckligt har analyserat storleken och frekvensen på sådana ändringar. Finansinspektionen har gjort studier som visar att en ökning av bolåneräntan med 1 procentenhet kan leda till att konsumtionen minskar med 0,2–0,8 procent.³ Det är sannolikt att hushåll med höga skulder i förhållande till inkomsten skulle stå för en betydande andel av konsumtionsminskningen. Finansinspektionen anser vidare att det inte finns någon allmänt vedertagen nationalekonomisk förklaring till ändringar i skillnaden mellan bankernas bolåneränta och den penningpolitiska styrräntan. Det kan därför vara svårt att underbygga och motivera vilken frekvens och storlek på sådana ändringar som vore representativ för svenska förhållanden.

Flera remissinstanser delar Finansinspektionens bedömning av riskerna med hushållens skulder, men anser att andra åtgärder än det föreslagna skärpta amorteringskravet vore lämpligare. Finansinspektionen håller med om att det

² Se Bunn, P. och M. Rostom, "Household debt and spending", *Bank of England Quarterly Bulletin*, 2014, kvartal 3.

³ Se även Finansinspektionen, "Hushållens räntebindningstid – en ekonomisk sårbarhet?", FI-analys nr 9, 2017, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2017/fi-analys-9-hushallens-rantebindningstid--en-ekonomisk-sarbarhet/>.

krävs fler åtgärder för att lösa de underliggande problem på bostadsmarknaden som har bidragit till hushållens stigande skulder. Flertalet av de åtgärder som remissinstanserna tar upp ligger dock utanför Finansinspektionens mandat. I Finansinspektionens uppdrag ingår bland annat att motverka finansiella obalanser, vilket motiverar denna åtgärd.

Flera remissinstanser, bland annat *LO*, *TCO*, *SPF Seniorerna*, *TMF*, *Stockholms Handelskammare*, *Villaägarnas Riksförbund* och *Sveriges advokatsamfund*, anser att åtgärden får alltför negativa konsekvenser för vissa demografiska grupper, t.ex. äldre och unga förstagångsköpare, och för dem som vill flytta till en större stad för att söka arbete. Finansinspektionens analyser visar att lånemöjligheterna för hushåll med lägre inkomster generellt inte påverkas av det skärpta amorteringskravet. I deras fall ställer bankerna i sina kreditprövningar krav som gör att de inte får låna så mycket som 4,5 gånger inkomsten. Därför är det inte främst unga förstagångsköpare, pensionärer och andra med lägre inkomster som kommer att omfattas av det skärpta amorteringskravet. I stället är det i första hand hushåll med goda inkomster som berörs av kraven. Några remissinstanser påpekar att äldre hushåll som vill flytta från en stor bostad till en mindre kan påverkas av det skärpta amorteringskravet. Finansinspektionens bedömning är dock att skillnaden mellan priset för den nya bostaden och försäljningsvärdet av den gamla bostaden i normalfallet borde innebära att äldre hushåll inte behöver ta så stora lån i förhållande till sin inkomst. Finansinspektionens analyser visar också att hushåll i åldersgruppen över 65 år omfattas i mindre utsträckning än genomsnittet.

Konjunkturinstitutet och *Riksrevisionen* efterfrågar en jämförelse dels med andra åtgärder som ryms inom Finansinspektionens nuvarande befogenheter, dels med sådana åtgärder som kräver ett nytt bemyndigande inom ramen för arbetet med att ge Finansinspektionen ytterligare verktyg för makrotillsyn. När det gäller åtgärder inom det befintliga bemyndigandet hänvisar Finansinspektionen till beslutspromorian för det gällande amorteringskravet.⁴ Där framgår bl.a. att åtgärder som höjer bankernas kapitalkrav inte tillräckligt dämpar de makroekonomiska risker som högt belånade hushåll utgör. *Konjunkturinstitutet* efterfrågar vidare en bredare konsekvensanalys, där kostnader och fördelar med den föreslagna åtgärden vägs mot varandra. En liknande bedömning görs av *Sveriges Byggindustrier*. Finansinspektionen har i konsekvensanalysen redogjort för det skärpta amorteringskravets effekter på hushållens skulder. Dessutom belyses en rad andra konsekvenser t.ex. inlåsnings effekter, fördelningseffekter och kostnader för bankerna. Såväl den föreslagna åtgärden som andra alternativa åtgärder, som kräver ett nytt bemyndigande, har vidare analyserats i avsnitt 1.3 i denna promemoria samt i andra publikationer.⁵

⁴ FI Dnr 14-16628, s. 11–12.

⁵ Se t.ex. Finansinspektionen, ”Makroekonomiska effekter av skuldkvotstak”, FI-analys nr 5, 2016, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2016/fi-analys-5-makroekonomiska-effekter-av-skuldkvotstak/> och ”Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav”, FI-analys nr 11,

Riksrevisionen framhåller att avsaknaden av ett kvantitativt mål för åtgärden innebär att det blir svårt att utvärdera åtgärdens träffsäkerhet.

Finansinspektionen gör i promemorian bedömningen att hushåll med stora skulder i förhållande till inkomsten utgör en förhöjd makroekonomisk risk och att hushåll med en skuldkvot som överstiger 4,5 gånger inkomsten ska omfattas av kravet (se avsnitt 1.5 och 2.4). En rimlig utgångspunkt för en utvärdering av åtgärden kan därför vara utvecklingen av nyutlåningen bland hushåll med skulder som överstiger gränsvärdet. Finansinspektionen anser dock inte att det finns anledning att ytterligare specificera ett kvantitativt mål för åtgärden.

Sammanfattningsvis bedömer Finansinspektionen att de makroekonomiska riskerna med hushållens skulder motiverar att Finansinspektionen vidtar ytterligare åtgärder och att ett skärpt amorteringskrav i dagsläget är det mest ändamålsenliga alternativet som Finansinspektionen förfogar över. Det skärpta kravet bedöms ha betydande positiva effekter för den makroekonomiska stabiliteten samtidigt som de samhällsekonomiska kostnaderna av regleringen är begränsade jämfört med andra regleringsalternativ. Men Finansinspektionen delar remissinstansernas uppfattning att ett amorteringskrav, i likhet med många andra regleringar, är förknippat med vissa negativa samhällsekonomiska konsekvenser. Finansinspektionen bedömer dock att nyttan med regleringen är större än de negativa konsekvenserna. I avsnitten 1.1–1.3 utvecklar Finansinspektionen sina skäl till varför ett amorteringskrav är ett lämpligt sätt att hantera riskerna med hushållens skulder. Myndigheten ger även sin syn på de samhällsekonomiska effekterna i konsekvensanalysen i avsnitt 3 nedan.

1.1 Risker med hushållens skulder

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

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Englund och Svensson* anser att Finansinspektionen inte gör en korrekt tolkning av flera av de empiriska studier som åberopas i remisspromemorian. Mer specifikt menar de att studierna visar att högt belånade hushåll drog ned på sin konsumtion under finanskrisen 2008–2009 på grund av överkonsumtion före krisen samt att de drabbades av kredit- och likviditetsbegränsningar under krisen.

Finansinspektionens skäl: Finansinspektionen står fast vid bedömningen att de svenska hushållens skulder utgör en makroekonomisk sårbarhet. Om

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

De risker som för närvarande är kopplade till hushållens skulder handlar därför främst om att högt skuldsatta hushåll kan komma att minska sin konsumtion om räntorna stiger, om hushållens inkomster minskar, eller om båda dessa sker samtidigt, och att detta i sin tur kan förstärka en framtida ekonomisk nedgång. En studie från Storbritannien visar att det framför allt är högt skuldsatta hushåll som minskar sin konsumtion vid en kris. Brittiska hushåll med bostadsskulder som var mer än dubbelt så stora som deras bruttoinkomster minskade sin konsumtion med 17 procent mellan 2007 och 2012, medan lägre skuldsatta hushåll minskade konsumtionen med 11 procent under samma period. Hushållens stora skulder bedöms ha förstärkt konsumtionsfallet med 2 procentenheter i Storbritannien under denna period. Stora eller stigande skulder bedöms även ha förvärrat konjunkturnedgången i länder som USA och Danmark under finanskrisen.⁶ Även om de finansiella stabilitetsriskerna bedöms vara små i dagsläget, innebär utvecklingen med höga och stigande skuldkvoter, dvs. lån i förhållande till inkomst, bland många låntagare därför en förhöjd makroekonomisk risk.

Finansinspektionen anser inte att de citerade studierna har misstolkats. Bunn och Rostoms studie visar exempelvis tydligt att hushåll med höga skulder i förhållande till sin inkomst drog ned konsumtionen mer under finanskrisen 2008. Författarna lämnar dessutom en explicit policyrekommendation om att ökningen av andelen hushåll med höga skulder bör begränsas genom reglering.⁷ Englund och Svensson menar också att det i Sverige saknas tecken på att bolån i någon större utsträckning skulle användas till att finansiera överkonsumtion, även om de konstaterar att det finns begränsad tillgång till individdata över hushållens konsumtion och sparande. Finansinspektionen delar bedömningen att det saknas tillräckligt goda data över hushållens

⁶ Se exempelvis Baker, S.R., "Debt and the Consumption Response to Household Income Shocks", arbetsdokument, 2014, (under utgivning i *Journal of Political Economy*) och Andersen, A.L., C. Duus och T.L. Jensen, "Household Debt and Spending During the Financial Crisis: Evidence from Danish Microdata", *European Economic Review* 89, s. 96–115, 2016.

⁷ "The analysis presented [...] illustrates how high levels of household indebtedness have led to a material adverse impact on aggregate household spending and overall demand over the recent past. A clear policy implication of these results is that limiting any further increase in the number of households with high levels of debt will limit the extent to which there is potential for large adverse impacts on aggregate demand following future negative shocks." (Bunn & Rostom, 2014)

tillgångar, skulder och konsumtion, för att kunna bedöma om och i vilken utsträckning högt belånade hushåll använder bolån för att finansiera överkonsumtion.⁸ Finansinspektionen bedömer dock att det finns risker med att invänta bättre tillgång till sådana data.

Det amorteringskrav som Finansinspektionen införde 2016 har ökat hushållens motståndskraft mot makroekonomiska störningar. Finansinspektionen bedömer att kravet har brutit den uppåtgående trenden i skuldkvoten bland nya bolånetagare, men det är fortsatt många nya bolånetagare som har en hög skuldkvot. Det innebär att hushållens skulder på aggregerad nivå fortsätter att växa betydligt snabbare än deras inkomster. Priserna på svenska bostäder har stigit med mer än 30 procent de senaste tre åren och bostadspriserna ligger på historiskt höga nivåer i förhållande till hushållens inkomster.

Flera internationella organisationer har på senare tid påtalat riskerna med de svenska hushållens stora skulder och rekommenderat att Finansinspektionen vidtar åtgärder. Europeiska systemrisknämnden (ESRB) utfärdade i september 2016 en varning till Sverige för prisutvecklingen på bostadsmarknaden och hushållens höga skulder. ESRB rekommenderade att ytterligare åtgärder, utöver bolånetaket och det gällande amorteringskravet, skulle vidtas för att dämpa hushållens skuldtillväxt.⁹ Internationella valutafonden (IMF) rekommenderade i oktober 2016 att Sverige inför ett skuldkvotstak. Rekommendationen stod högst på listan över rekommenderade åtgärder mot makroekonomiska obalanser.¹⁰ Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) lämnade i februari 2017 samma rekommendation i sin landrapport för Sverige. Europeiska kommissionen (kommissionen) påpekade i februari 2017 att Sverige står inför betydande obalanser i form av höga skulder och övervärderade bostäder, samt fortsatt ökande bostadspriser. Även om åtgärder har vidtagits på makrotillsynsområdet förblir de otillräckliga för att komma till rätta med de växande obalanserna, anser kommissionen.¹¹

⁸ Även Riksbanken efterlyser tillgång till anonymiserad data på individnivå, för att analysera risker i det finansiella systemet.

⁹ Se Warning ESRB/2016/11 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector of Sweden.

¹⁰ IMF, "2016 Article IV Consultation with Sweden – Concluding Statement of the IMF Mission", 28 september 2016.

¹¹ Se Europeiska kommissionen, Landrapport Sverige 2017, SWD(2017) 92 final, Bryssel den 22 februari 2017.

1.2 Tidigare åtgärder för att hantera riskerna med ökande skulder

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.¹² Dessutom har Finansinspektionen, efter en ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF), beslutat om Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna) som trädde i kraft den 1 juni 2016. Finansinspektionen bedömer att dessa åtgärder inte i tillräcklig grad har dämpat de makroekonomiska riskerna med hushållens skulder.

En tidigare redogörelse för bolånetaket, de höjda kapitalkraven på bolån och förslaget om individuella amorteringsplaner finns i beslutspromemorian till de gällande amorteringsföreskrifterna.¹³ Nedan beskrivs bolånetaket och de gällande amorteringsföreskrifterna kortfattat.

1.2.1 Bolånetaket

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

1.2.2 Gällande amorteringsföreskrifter

Den 1 juni 2016 trädde Finansinspektionens föreskrifter om amortering av nya bolån i kraft. Åtgärden innebär att låntagare med en belåningsgrad på 50–70 procent årligen ska amortera minst 1 procent av bolånet. Låntagare med en belåningsgrad på över 70 procent ska årligen amortera minst 2 procent av bolånet. En redogörelse för bakgrunden till att Finansinspektionen valde att gå vägen via amorteringsföreskrifter i juni 2016 finns i Finansinspektionens beslutspromemoria.¹⁴

¹² Se till exempel FI Dnr 12-11920 och 14-6258.

¹³ Se beslutspromemorian i ärende FI Dnr 14-16628.

¹⁴ Se beslutspromemoria i ärende FI Dnr 14-16628.

Amorteringskravet har medfört att både andelen hushåll (med nya bolån) som amorterar, och storleken på amorteringarna, har ökat kraftigt.¹⁵ Det gäller framför allt nya låntagare med en belåningsgrad på mellan 50 och 70 procent, där andelen som amorterar har ökat från 51 till 84 procent. Amorteringarna ökade även för nya låntagare med belåningsgrader över 70 procent. Av dessa amorterade 97 procent 2016.¹⁶ Storleken på de årliga amorteringarna ökade också med i genomsnitt närmare en halv procent av skulden för nya låntagare med en belåningsgrad på över 70 procent. För nya låntagare med en belåningsgrad på 50–70 procent var ökningen något lägre, i genomsnitt cirka 0,25 procent av skulden.

Den genomsnittliga skuldkvoten som redovisas i bolåneundersökningen minskade från 406 procent 2015 till 402 procent 2016.¹⁷ Det innebär ett trendbrott då den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll med nya bolån tidigare har stigit konstant sedan mätningarna påbörjades 2011. Finansinspektionens analys av effekterna av amorteringskravet visar att hushållen har köpt billigare bostäder, lånat mindre och betalat en större kontantinsats.¹⁸ Det har medfört att skuldkvoten uppskattningsvis har dämpats med nästan 9 procent jämfört med om kravet inte hade införts.

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

1.3 Alternativa åtgärder för att hantera riskerna med hushållens höga skulder

Finansinspektionen bedömer att hushållens stora skulder framför allt är en risk för den makroekonomiska utvecklingen: hushållens stora skulder kan förstärka en ekonomisk nedgång genom en kraftig minskning i konsumtionen. Det finns flera åtgärder, både inom och utanför Finansinspektionens ansvarsområde, som kan bidra till att motverka denna risk. Den åtgärd som redovisas i denna beslutspromemoria är ett skärpt amorteringskrav för bolån som överstiger 4,5 gånger låntagarnas bruttoinkomst. För nya bolån som överstiger denna

¹⁵ Se Finansinspektionen, ”Den svenska bolånemarknaden 2017”, 2017, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2017/>.

¹⁶ Notera att det finns vissa möjligheter till undantag från amorteringskravet för de låntagare som har en belåningsgrad på över 50 procent.

¹⁷ Se Finansinspektionen, ”Den svenska bolånemarknaden 2017”, 2017. Skuldkvoten definieras där som totala lån tagna i samband med bostadsköp i förhållande till disponibel inkomst.

¹⁸ Finansinspektionen, ”Amorteringskravet har minskat hushållens skulder”, FI-analys nr 10, 2017, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2017/fi-analys-10-amorteringskravet-har-minskat-hushallens-skulder/>.

gräns ska låntagarna amortera minst 1 procentenhet mer än det gällande amorteringskravet. Finansinspektionen har analyserat några alternativa åtgärder inom makrotillsynsområdet som kan tänkas minska riskerna med hushållens höga skuldkvoter. I detta avsnitt belyses dessa åtgärder och relateras till det skärpta amorteringskravet.

1.3.1 Ett tak för totala skulder i förhållande till inkomsten

En åtgärd som på ett direkt sätt skulle kunna minska risken med höga skuldkvoter är ett skuldkvotstak, dvs. ett tak för nya låntagares totala skulder (även andra skulder än bolån) som andel av inkomsten. Enligt Finansinspektionens analyser skulle ett sådant skuldkvotstak kunna resultera i en relativt kraftig dämpning av tillväxten i hushållens skulder och av skuldkvoterna. Denna dämpning skulle bli kraftigare än effekten av ett skärpt amorteringskrav på jämförbar nivå.¹⁹

Ett skuldkvotstak för de totala skulderna kan i sig vara en relativt hård reglering. Detta eftersom åtgärden inte ger möjlighet för bolåneföretag eller andra långivare att lämna lån som överstiger gränsvärdet, även om bolånetagaren skulle ha ekonomiska förutsättningar (exempelvis ett högt sparande) för detta. I de länder som har infört en sådan reglering finns därför ofta en möjlighet för bolåneföretagen att undanta en andel (t.ex. 15 procent) av bolånetagarna. En nackdel är att undantaget i sig kan påverka konkurrensförhållandena mellan olika bolåneföretag. I Sverige har vissa bolåneföretag, på grund av sin geografiska inriktning, många kunder med höga skuldkvoter, medan andra har få sådana kunder. Ett skuldkvotstak med undantag kan därför innebära att vissa kunder skulle tvingas söka sig till bolåneföretag som inte fyllt kvoten för undantag. Det kan innebära en konkurrensfördel för bolåneföretag med få kunder som överskrider skuldkvotstaket. Ett skärpt amorteringskrav har inte denna påverkan på konkurrensen mellan bolåneföretag.

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

Vid en och samma skuldkvotsgräns är ett skuldkvotstak en hårdare reglering än ett skärpt amorteringskrav. Detta eftersom det med ett skärpt amorteringskrav

¹⁹ Se Finansinspektionen, ”Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav”, FI-analys nr 11, 2017.

fortfarande är möjligt att låna över gränsvärdet.²⁰ De hushåll som lånar över denna nivå måste dock amortera i en snabbare takt. Kravet på högre amortering kan för vissa hushåll innebära att bolåneföretagen genom sin vanliga kreditprövning inte beviljar lika stora lån. Denna effekt bedöms dock vara mindre än vad den skulle vara med ett skuldkvotstak.

1.3.2 Ett tak för totala bolån i förhållande till inkomst

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

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

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

²⁰ För låntagare som får undantag av kreditinstitutet är ett skuldkvotstak med undantag en mildare reglering, men det är en hårdare reglering för låntagare som inte får det.

1.3.3 Ett tak för hushållens skuldbetalningar

Ett tredje alternativ är ett tak för hushållens skuldbetalningskvot, dvs. räntebetalningar och amorteringar som andel av disponibel inkomst. Åtgärden liknar i flera avseenden ett skuldkvotstak och har därmed snarlika för- och nackdelar.²¹

1.3.4 Ett skärpt amorteringskrav bedöms som den mest lämpliga åtgärden

Finansinspektionens samlade bedömning är att ett skärpt amorteringskrav bäst uppfyller målet att begränsa de risker som följer av att många hushåll tar lån som innebär höga skuldkvoter. Det är också en reglering som Finansinspektionen bedömer vara förknippad med vissa fördelar, jämfört med ett skuldkvotstak. Med ett skärpt amorteringskrav är det fortfarande möjligt att låna över det angivna gränsvärdet så länge låntagarna amorterar mer. Kravet dämpar dessutom skuldkvoterna över tid. Risken för en ökning i blacolåne-marknaden är också mindre och konkurrensen mellan bolåneföretagen bedöms inte påverkas i någon större utsträckning. Finansinspektionen utesluter dock inte att ett skuldkvotstak kan behöva övervägas om skuldkvoterna fortsätter att öka.

1.4 Åtgärder i andra länder

Danmark, Irland, Norge och Storbritannien är några länder som har infört regleringar av hushållens skuldkvot för att förhindra att skulderna ökar alltför snabbt i framtiden. Den vanligaste formen är ett skuldkvotstak som begränsar antingen bolån eller totala skulder som andel av inkomsten.

Danmark införde 2016 riktlinjer för bolån, som bl.a. innehåller ett slags skuldkvotstak. Om skuldkvoten är mellan 4 och 5 gånger bruttoinkomsten, måste låntagarna fortfarande ha en positiv nettoförmögenhet²² om fastighetspriserna faller med 10 procent. Om skuldkvoten överstiger 5 gånger bruttoinkomsten, måste låntagarna ha en positiv nettoförmögenhet om fastighetspriserna faller med 25 procent. Irland införde 2015 ett krav som innebär att maximalt 20 procent av lånevolymen får utgöras av bolån som överstiger 3,5 gånger hushållets bruttoinkomst. Under 2015 införde Norge ett skuldkvotstak som innebär att en låntagares samlade skulder inte får överstiga 5 gånger bruttoinkomsten. Undantag görs för 8–10 procent av bolåneföretagens nyutlåning. Storbritannien införde 2015 en rekommendation som innebär att maximalt 15 procent av nya låntagare i ett bolåneföretag får ha bolån som överstiger 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst.

²¹ Det är brukligt att en reglering av hushållens skuldbetalningskvot baseras på en fast schablonränta. I sådana fall är åtgärden jämförbar med ett skuldkvotstak.

²² Nettoförmögenhet är värdet av låntagarnas tillgångar minus skulder.

1.5 Målet med och effekterna av ett skärpt amorteringskrav

1.5.1 Målet med ett skärpt amorteringskrav

Syftet med de gällande amorteringsföreskrifterna är att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skulder. Kravet infördes med stöd av en ny bestämmelse, 6 kap. 3 b §, i LBF, som anger att bolåneföretagen ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och som motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen. Finansinspektionens avsikt med det skärpta amorteringskravet är att stärka hushållens motståndskraft ytterligare mot makroekonomiska störningar. Det skärpta amorteringskravet ska alltså öka hushållens förmåga att hantera makroekonomiska störningar, utan att de kraftigt minskar sin konsumtion. Det skärpta amorteringskravet kan även bidra till att stärka den finansiella stabiliteten, genom att förtroendet för bolåneföretagen ökar. Åtgärden har i likhet med det gällande amorteringskravet också ett konsumentskyddande syfte.²³

Som tidigare har nämnts tar en hög andel nya bolånetagare i Sverige stora bolån i förhållande till sina inkomster. Det finns vissa studier som tyder på att hushåll som tar stora bolån i förhållande till sin inkomst kan vara känsliga för störningar och därmed utgöra en risk för den makroekonomiska stabiliteten (se avsnitt 1.1). Finansinspektionens egna analyser styrker bilden av att bolånetagare med höga skuldkvoter är mer känsliga för olika typer av störningar. Tabell 1 visar kassaflödesmarginalen för nya bolånetagare enligt Finansinspektionens senaste bolåneundersökning, fördelad på skuldkvot och belåningsgrad. Kassaflödesmarginalen definieras som det månatliga belopp som återstår av låntagarnas disponibla inkomst, efter räntebetalning, amortering och en schablonkostnad.²⁴

²³ Amorteringskravet angavs i propositionen till de nya bestämmelserna i LBF även ha ett konsumentskyddande syfte, se prop. 2015/16:89 s. 24.

²⁴ Schablonkostnaden baseras på ett genomsnittligt hushålls månatliga omkostnader.

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

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

Källa: Finansinspektionen.

Tabellen visar att hushåll med höga skuldkvoter har lägre kassaflödesmarginaler än hushåll med låga skuldkvoter, vilket innebär att de är mer känsliga för störningar.²⁵ Hushåll med höga skuldkvoter är känsliga för ökade räntor eftersom deras månadsutgifter påverkas mer än vad de gör för hushåll med lägre skuldkvoter. De är dessutom något mer känsliga för inkomstbortfall, t.ex. om de blir arbetslösa. Det finns en risk att dessa hushåll drar ner kraftigt på sin konsumtion vid en räntehöjning eller ett inkomstbortfall, vilket kan förstärka en konjunkturedgång. Dessa hushåll påverkas endast delvis av det gällande amorteringskravet. Finansinspektionen bedömer därför att ytterligare åtgärder bör riktas mot dessa hushåll, i syfte att stärka deras motståndskraft och därigenom minska riskerna med deras stora skulder.

1.5.2 Effekterna av ett skärpt amorteringskrav

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

Finansinspektionen bedömer att ett skärpt amorteringskrav får liknande effekter för nya bolånetagare med höga skuldkvoter. Vissa hushåll kommer sannolikt att välja att låna mindre för att hamna på en skuldkvot som ligger under gränsvärdet. Andra hushåll kommer sannolikt även i fortsättningen att välja att låna mer än 4,5 gånger sin inkomst, men något mindre än om kravet inte skärps. Detta för att begränsa ökningen i de månatliga skuldbetalningarna.

²⁵ Se analys i Finansinspektionen, ”Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav”, FI-analys nr 11, 2017.

Dessutom kan det skärpta amorteringskravet påverka de kalkyler som bolåneföretagen använder för kreditprövningarna.

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

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

Sammantaget väntas kombinationen av högre amorteringar och beteendeeffekter stärka hushållens motståndskraft, både omedelbart och över tid. Ett skärpt amorteringskrav begränsar därmed riskerna för att en period med kraftig skulduppbyggnad ska förstärka en konjunkturedgång.

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

1.6 Nuvarande och kommande regelverk om amortering

Innan amorteringsföreskrifterna trädde i kraft fanns det inget näringsrättsligt krav på amortering av bolån i Sverige.²⁶ Något sådant krav fanns inte heller i den lagstiftning som föregick LBF. I 2 kap. 13 § bankrörelselagen (1987:617) fanns en bestämmelse om kreditprövning som angav att krediter fick beviljas endast om låntagaren på goda grunder kunde förväntas fullgöra låneförbindelsen (trygghetsregeln) och att betryggande säkerhet ställdes för lånet (säkerhetsregeln). När bankrörelselagen upphävdes och ersattes med LBF framhölls det i förarbetena att bestämmelserna om kreditprövning borde bli

²⁶ Prop. 2015/16:89 s. 13.

mer flexibla i fråga om de faktorer som kan beaktas vid bedömningen.²⁷ Mot den bakgrunden anges nu i 8 kap. 1 § LBF 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 bl.a. att en kreditgivare bör upprätta en boendekostnadskalkyl som en del i sin bedömning av en konsuments återbetalningsförmåga. Både 8 kap. 1 § LBF och de allmänna råden utgör dock en reglering av bolåneföretagens kreditprövning och inte en reglering av hur ett lån ska amorteras.²⁸ Bestämmelser om amortering kom först 2016 i och med lagkravet i 6 kap. 3 b § LBF, som innebär att ett kreditinstitut som lämnar lån till enskilda med säkerhet i en bostad ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför höga skulder hos hushållen. Finansinspektionen har därefter, med stöd av ett bemyndigande i 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse, meddelat de nu gällande amorteringsföreskrifterna. Innan Finansinspektionen beslutade om föreskrifterna behövde myndigheten få regeringens medgivande.

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

På EU-nivå beslutades den 4 februari 2014 om bolånedirektivet.²⁹ Det reglerar hur bolåneföretag och andra aktörer på bolånemarknaden ska agera gentemot konsumenten i fråga om bolån, t.ex. vad gäller information. Direktivet innehåller inga krav på amortering av bolån men hindrar inte en nationell reglering på området.³⁰ Direktivet har genomförts i svensk rätt genom bl.a. den nya lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2016:29) om verksamhet med bostadskrediter. Bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 2017.

I samband med genomförandet av bolånedirektivet i svensk rätt ändrades vissa av bestämmelserna i konsumentkreditlagen (2010:1846) (KkrL). Bland annat infördes bestämmelser om individuellt anpassade amorteringsplaner (13 d §).

²⁷ Prop. 2002/03:139 s. 323.

²⁸ I 12 och 12 a §§ konsumentkreditlagen finns också bestämmelser om kreditprövning men dessa bestämmelser innehåller inte heller något lagkrav på amortering.

²⁹ 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.

³⁰ I förarbetena instämmer regeringen i bedömningen att det bör införas ett krav på individuella amorteringsplaner för bostadskrediter. Bolånedirektivet innebär inte något hinder mot att införa sådana bestämmelser. Däremot måste den information som lämnas i detta avseende ligga vid sidan av den information som konsumenten ska få i det standardiserade EU-faktabladet, se prop. 2015/16:197 s. 113.

Dessa bestämmelser innebär inget direkt krav på amortering av bolån. Bolåneföretagen ska i stället föra en diskussion med konsumenten om amortering och lägga fram ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan. Det ska ske senast när ett erbjudande om kredit lämnas i enlighet med 13 a § KkrL.

Av förarbetena framgår att innebörden av lagändringarna om individuellt anpassade amorteringsplaner är att bolåneföretaget ska föra en diskussion med konsumenten om hur olika alternativ för amortering påverkar skulden. Den diskussionen kan lämpligen ske genom att bolåneföretaget med exempel visar för konsumenten hur skulden kan minska och hur det påverkar t.ex. räntebetalningar i framtiden vid olika tidpunkter.³¹

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

1.7 Rättsliga förutsättningar att meddela föreskrifter om amorteringskrav

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

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Jönköping* anser att det vore önskvärt att invänta utfallet av lagrådsremissen ”Ytterligare verktyg för makrotillsyn” som beslutades den 22 juni 2017. Ett par andra remissinstanser, däribland *Näringslivets regelnämnd*, menar att förslaget direkt påverkar det ekonomiska inbördes förhållandet mellan enskilda och att det därför bör meddelas genom lag, enligt 8 kap. 2 § första stycket 1 regeringsformen. *Sveriges advokatsamfund* anser att ”Finansinspektionens konsekvensanalyser illustrerar det olämpliga och möjligen illegitima” med att beslut med sådana konsekvenser för fördelnings-, regional- och befolkningspolitiken fattas av en förvaltningsmyndighet.

Finansinspektionens skäl: Finansinspektionen har sedan tidigare uppdraget att arbeta för att det finansiella systemet ska vara stabilt och präglas av högt förtroende. Myndigheten har även fått ett utvidgat uppdrag att vidta åtgärder

³¹ Prop. 2015/16:197 s. 267.

för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden.³² Finansinspektionen har funnit att det sammantaget behövs ytterligare åtgärder för att dämpa de makroekonomiska riskerna som är kopplade till hushållens stora skulder.

De gällande amorteringsföreskrifterna infördes med stöd av en ny lagbestämmelse i 6 kap. 3 b § LBF och ett bemyndigande i 5 kap. 2 § 5 förordningen om bank- och finansieringsrörelse. Enligt förarbetena syftar bestämmelsen i LBF till att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skulder. Amorteringskravet får enligt förarbetena även anses ha ett konsumentskyddande syfte.³³ I förarbetena anges vidare uttryckligen att skuldkvot kan vara ytterligare en parameter vid nya bestämmelser om amorteringskrav.³⁴ Finansinspektionen bedömer därför att det befintliga bemyndigandet ger möjlighet att komplettera de gällande föreskrifterna med regler om krav på amortering av bolån om låntagarna har en skuldkvot som överstiger en viss nivå. För att Finansinspektionen ska kunna besluta i enlighet med förslaget krävs dock att regeringen ger sitt medgivande enligt 5 kap. 2 a § förordningen om bank- och finansieringsrörelse.

Lagrådet lämnade den 1 september 2017 sitt yttrande över den lagrådsremiss, Ytterligare verktyg för makrotillsyn, som *Kammarrätten i Jönköping* nämner i sitt remissyttrande. Lagrådsremissen innehöll ett förslaget krav på att kreditinstitut ska driva sin verksamhet på ett sådant sätt att de inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden. Lagrådsremissen innehöll också ett förslag till en reglering av amorteringar i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter liknande den som infördes i LBF 2016.

Finansinspektionen bedömer att Lagrådets yttrande inte påverkar bedömningen av de rättsliga förutsättningarna för att införa ett skärpt amorteringskrav. Det kan tilläggas att regeringen därefter har lämnat en proposition till riksdagen i lagstiftningsärendet.³⁵

1.8 Ärendets beredning

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

³² Förordningen (2009:93) med instruktion för Finansinspektionen.

³³ Prop. 2015/16:89 s. 24.

³⁴ Prop. 2015/16:89 s. 10, 13 och 24.

³⁵ Prop. 2017/18:22.

2 Motivering till utformningen av det skärpta amorteringskravet

2.1 Huvuddragen i regleringen

Det skärpta amorteringskravet ska omfatta nya bolån när låntagarnas sammanlagda bolån är större än 4,5 gånger deras bruttoinkomst. Mot bakgrund av att Finansinspektionen bedömer att de makroekonomiska riskerna är större ju högre skuldkvoten är blir amorteringskravet 1 procentenhet högre än det gällande amorteringskravet för bolånetagare med en skuldkvot över gränsvärdet. Amorteringarna ska bestämmas som en andel (minst 1, 2 eller 3 procent) av den totala belåningen i den bostad som lånet avser. Detta beskrivs närmare i avsnitt 2.1.

Låntagarnas samlade bolån – även lån med säkerhet i andra bostäder än den lånet gäller – ska ligga till grund för beräkningen av skuldkvoten. Det innebär att ett nytt skuldbegrepp, *skuldkvotsgrundande kreditbelopp*, införs i samband med det skärpta amorteringskravet, se vidare i avsnitt 2.3. För att beräkna skuldkvoten måste alltså de sammantagna bolånen ställas i förhållande till inkomsten. Det skärpta amorteringskravet ska vidare utgå från *bruttoinkomsten*. Beräkningen av bruttoinkomst ska utgå från fastställd förvärvsinkomst, men även andra inkomster som bolåneföretaget bedömer vara säkerställda och varaktiga ska kunna räknas med i bruttoinkomsten. Se vidare om detta ställningstagande i avsnitt 2.3. Valet av skuldkvotsgräns utvecklas i avsnitt 2.4.

Amorteringsbeloppet ska i likhet med det gällande amorteringskravet baseras på det *högsta kreditbeloppet*. Ställningstagandet utvecklas i avsnitt 2.5. Alternativregeln ska få tillämpas för bolånetagare som har lån som har tagits före den 1 mars 2018. Alternativregeln innebär en möjlighet för bolåneföretagen att medge att tilläggs lån amorteras med minst 10 procent per år, se vidare i avsnitt 2.6.

Det skärpta amorteringskravet, liksom det gällande amorteringskravet, ska endast omfatta nya bolån. Med nya bolån menas som utgångspunkt låneavtal som har ingåtts efter att de ändrade föreskrifterna har trätt i kraft. Se vidare om ställningstagandet i avsnitt 2.7. Möjligheten att byta bolåneföretag utan att det ska leda till ändrade amorteringsvillkor ska finnas även i fortsättningen, se vidare i avsnitt 2.8. Samma företag som omfattas av det gällande amorteringskravet ska omfattas av det skärpta kravet, se vidare avsnitt 2.9.

Ett skärpt amorteringskrav kan innebära att hushållens totala skuldbetalningar, dvs. deras totala utgifter för ränta och amortering, ökar. Ett amorteringskrav utan undantagsmöjligheter kan minska hushållens motståndskraft mot störningar på kort sikt och därför öka riskerna både för enskilda hushåll och för makroekonomin. Undantag måste därför kunna göras. Med det gällande amorteringskravet kan bolåneföretag medge att bolånetagare inte amorterar

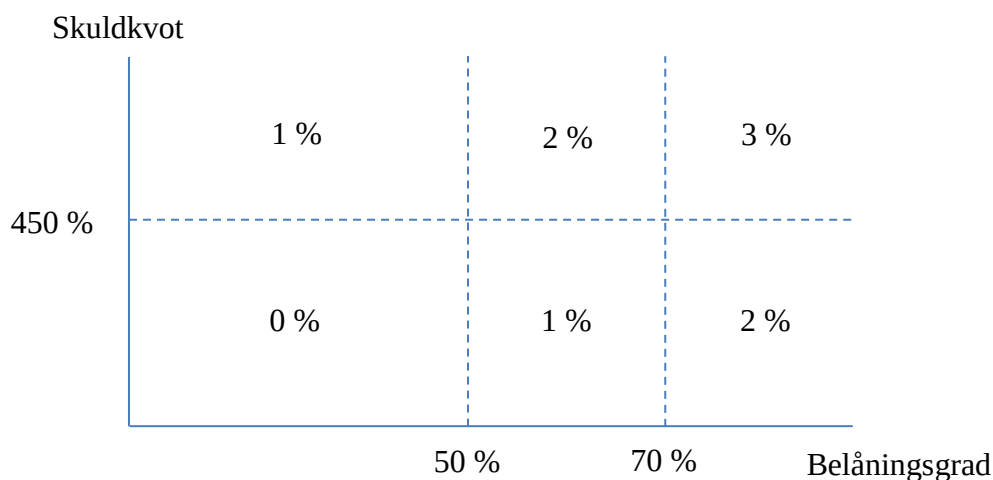
under en begränsad period om det finns särskilda skäl. Denna undantagsmöjlighet ska även gälla för det skärpta amorteringskravet. Det handlar om situationer när de ekonomiska förutsättningarna väsentligt försämrats efter att ett bolån har lämnats. Ställningstagandet utvecklas i avsnitt 2.10.

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

2.2 Amorteringskravet baseras på både belåningsgrad och skuldkvot

Finansinspektionens ställningstagande: Det skärpta amorteringskravet ska omfatta nya bolån om de aktuella låntagarna har en skuldkvot som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten. Kravet ska gälla utöver det gällande amorteringskravet. Det innebär att amorteringarna ska ökas med ett belopp som minst motsvarar 1 procentenhet i förhållande till vad som gäller enligt de gällande amorteringsföreskrifterna. Figur 1 illustrerar amorteringstakten för olika nivåer på skuldkvot och belåningsgrad.

Figur 1: Amorteringstakt givet skuldkvot och belåningsgrad



Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Bankföreningen och Sparbankernas Riksförbund anser att förslaget skapar en omfattande komplexitet för såväl bolåneföretag som för bolånetagarna. De anser att förslaget bör omarbetas och förenklas, om det ska genomföras. Villaägarnas Riksförbund anser att Finansinspektionen i stället borde ställa krav på amorteringstakt på varje enskilt företags aggregerade bolåneportfölj.

Finansinspektionens skäl: Det skärpta amorteringskravet innebär att för bolån som lämnas till en bolånetagare med en skuldkvot över gränsvärdet (450 procent) gäller ett totalt amorteringskrav på minst 1 procent om belåningsgraden är lägre än 50 procent, minst 2 procent om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent, och minst 3 procent om belåningsgraden överstiger 70 procent.

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

Finansinspektionen instämmer i remissinstansernas bedömning att regleringen kan innebära en viss ökning i komplexitet. Såväl det gällande som det skärpta amorteringskravet bygger på riskbaserade principer. Det innebär att hushåll primärt omfattas av ett krav på amortering om de bedöms vara en förhöjd risk för den makroekonomiska stabiliteten. Utformningen är bl.a. motiverad av att Finansinspektionen inte vill ingripa i enskilda hushålls sparandebeslut, om de inte bedöms vara en makroekonomisk sårbarhet. Nackdelen med en riskbaserad utformning är att det även innebär en högre komplexitet, jämfört med t.ex. ett rakt amorteringskrav på hela bolånet. Finansinspektionen vill dock framhålla att komplexiteten främst uppstår i specifika fall, som t.ex. när ett bolån delas med låntagare som har lån med säkerhet i andra bostäder eller när låntagare har tidigare krediter som är tagna med andra amorteringsregler. I de flesta fall bör det vara förhållandevis enkelt att avgöra hur mycket en bolånetagare ska amortera. Finansinspektionen anser sammantaget att fördelarna med en riskbaserad utformning överväger de nackdelar som uppstår på grund av att vissa fall leder till en mer komplex hantering.

Villaägarnas Riksförbund anser att amorteringskravet bör riktas mot företagens bolåneportföljer och inte mot enskilda hushåll. Finansinspektionen anser att det är hushåll med stora skulder som utgör en makroekonomisk sårbarhet. Om kravet riktades mot bolåneföretagens totala bolåneportfölj skulle företagen själva kunna välja vilka låntagare som skulle amortera. Finansinspektionen bedömning är att bolåneföretagen inte nödvändigtvis skulle kräva amortering från de hushåll som utgör de största makroekonomiska riskerna. En reglering som riktas mot bankens totala bolåneportfölj skulle också riskera att ge bolåneföretagen incitament till att ändra villkoren på redan ingångna avtal. Till exempel skulle ett bolåneföretag kunna komma att kräva amortering av ett hushåll som redan har köpt ett hus och fått amorteringsfrihet beviljat i samband med att bolånet togs. Detta i syfte att uppnå en viss genomsnittlig amorteringstakt. Det skulle kunna få negativa konsekvenser för enskilda hushålls ekonomiska förutsättningar om de tecknat bolån i förväntan om en lägre amorteringstakt.

2.3 Skuldkvoten

Skuldkvoten ska beräknas som bolånetagarnas sammanlagda bolån, benämnd skuldkvotsgrundande kreditbelopp, i förhållande till deras sammanlagda bruttoinkomster. Vid nyutlåning beräknas en aktuell skuldkvot av bolåneföretaget. Skuldkvoten och belåningsgraden bestämmer tillsammans bolånetagarnas lägsta amorteringstakt, dvs. den andel, uttryckt i procent, av skulden som ska amorteras varje år.

2.3.1 Inkomstbegreppet

2.3.1.1 Bruttoinkomst

Finansinspektionens ställningstagande: Beräkningen av låntagarnas skuldkvot ska baseras på deras sammanlagda *bruttoinkomst*. Utgångspunkten är att bruttoinkomsten ska vara den senast fastställda förvärvsinkomsten i enlighet med vad som föreskrivs i 1 kap. 5 § andra stycket inkomstskattelagen (1999:1229) (IL). Även vissa andra inkomster ska få beaktas vid beräkningen av en bolånetagares bruttoinkomst, nämligen sådana inkomster som är säkerställda och varaktiga. Med inkomster menas då även de skattefria inkomster som tas upp i 8 kap. IL, exempelvis barnbidrag, stipendier och andra transfereringar. Bruttoinkomsten för alla de bolånetagare som är solidariskt betalningsansvariga för bolånet ska läggas samman.

Remisspromemorian: Förslaget hade i huvudsak samma innehåll.

Remissinstanserna: *Riksbanken* menar att det konceptuellt hade varit bättre om beräkningarna hade baserats på den disponibla inkomsten men ser samtidigt de praktiska fördelarna med bruttoinkomst, och anser sammantaget att inkomstdefinitionen är godtagbar. *Kammarrätten i Stockholm* och *Kammarrätten i Jönköping* anser att det i definitionen av bruttoinkomst i 2 § 4 a i föreskrifterna ska preciseras vilka stycken i 1 kap. 5 § IL som avses. *Bluestep* föreslår att inkomstdefinitionen ska vara densamma som den som kreditinstituten själva använder i kreditprövningen, enligt 12 a § KkrL. Vidare anser flera remissinstanser, däribland *Riksbanken*, *Kammarrätten i Jönköping*, *Bankföreningen* och *Sparbankernas Riksförbund*, att det bör förtydligas vad som menas med en säkerställd och varaktig inkomst.

Finansinspektionens skäl: En viktig fråga är vilket inkomstbegrepp som ska ligga till grund för beräkningen av skuldkvoten. En naturlig utgångspunkt är den disponibla inkomsten, dvs. inkomsten efter skatt, eftersom det är denna som ska användas för skuldbetalningarna. I ekonomisk mening vore det därför mest rimligt att använda den disponibla inkomsten. I ett proportionellt skattesystem, dvs. ett skattesystem där skattesatsen är densamma oberoende av inkomst, skulle det inte spela någon roll om bruttoinkomsten eller den disponibla inkomsten låg till grund för beräkningen. Men på grund av att det svenska skattesystemet är progressivt kommer valet att ha viss betydelse för vilka hushåll som påverkas. Finansinspektionens analyser tyder dock på en hög grad av överlappning mellan de hushåll som skulle påverkas av en

skuldkvotsgräns baserad på bruttoinkomst jämfört med en skuldkvotsgräns baserad på disponibel inkomst. Ungefär 90 procent av de hushåll som omfattas av en skuldkvotsgräns baserad på disponibel inkomst skulle också omfattas av en jämförbar skuldkvotsgräns baserad på bruttoinkomst.³⁶

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

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

Den fastställda förvärvsinkomsten (tidigare vanligen kallad taxerad förvärvsinkomst) kan inkludera inkomster i såväl inkomstslaget tjänst som inkomstslaget näringsverksamhet. Fastställd förvärvsinkomst är inkomsten efter allmänna avdrag. Den fastställda förvärvsinkomsten ska dock inte förväxlas med den beskattningsbara förvärvsinkomsten, som är fastställd förvärvsinkomst minskad med allmän pensionsavgift och grundavdrag. Med senast fastställda förvärvsinkomst avses det belopp som framgår av det senaste skattebeskedet. Endast fysiska personer kan ha en förvärvsinkomst. Som framgår av avsnitt 2.11 ska det skärpta amorteringskravet endast gälla för fysiska personer.

Det är bolåneföretaget som ska bedöma vilka övriga inkomster, förutom den fastställda förvärvsinkomsten, som ska få räknas med i bruttoinkomsten. För att räknas till bruttoinkomst måste de övriga inkomsterna vara säkerställda och varaktiga. Med begreppet säkerställd menas t.ex. att en myndighet har fattat ett beslut om utbetalning av ett bidrag eller att en arbetsgivare har beslutat om löneförhöjning. Med varaktig menas att inkomsten inte är tillfällig utan betalas ut under viss tid eller att inkomsten är årligen återkommande. Det årliga beloppet av sådana inkomster ska få räknas med i beräkningen av en bolånetagares bruttoinkomst. *Riksbanken, Kammarrätten i Jönköping, Bankföreningen och Sparbankernas Riksförbund* anser att det bör förtydligas vad som menas med en säkerställd och varaktig inkomst. Finansinspektionen bedömer dock att bolåneföretagen är bäst lämpade att bedöma vilka inkomster som ska anses vara varaktiga och säkerställda och att något ytterligare förtydligande inte är nödvändigt. Finansinspektionens uppfattar synpunkten

³⁶ Analysen utgår från bolåneundersökningen 2015 och jämför två skuldkvotsgränser baserade på bruttoinkomst respektive disponibel inkomst som var för sig påverkar lika många låntagare. Skuldkvotsgränsen baserad på bruttoinkomst omfattar färre personer med hög inkomst jämfört med en skuldkvotsgräns baserad på disponibel inkomst.

från *Bluestep Bank* som att det bör finnas större flexibilitet i valet av vilka inkomster som får räknas med i skuldkvoten. Finansinspektionen anser dock att det valda inkomstbegreppet lämnar tillräcklig flexibilitet åt bolåneföretagen i detta avseende.

Föreskrifterna har, mot bakgrund av de synpunkter som lämnats av *Kammarrätten i Stockholm* och *Kammarrätten i Jönköping*, förtydligats genom att de nu hänvisar specifikt till 1 kap. 5 § andra stycket IL.

2.3.1.2 Inkomstslaget kapital

Finansinspektionens ställningstagande: Inkomster i inkomstslaget kapital kan få läggas till bruttoinkomsten om inkomsten är varaktig och säkerställd.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Inga invändningar mot förslaget.

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

2.3.1.3 Egenföretagare

Finansinspektionens ställningstagande: Egenföretagare har ibland möjlighet att dela upp sin inkomst främst i inkomstslagen näringsverksamhet och kapital. Ibland beskattas egenföretagaren också i inkomstslaget tjänst. Inkomster i inkomstslaget kapital måste uppfylla kraven på att vara säkerställda och varaktiga för att kunna räknas med i bruttoinkomsten.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Företagarna* och *Stockholms Handelskammare* framför att förslaget kan få långtgående negativa konsekvenser för nya och mindre företags finansiering genom att möjligheten för enskilda, att med bostaden som säkerhet, ta lån för att investera i egen näringsverksamhet minskar.

Finansinspektionens skäl: Generellt fluktuerar inkomster av kapital mer än inkomst av tjänst. Det motiverar kravet på att inkomster av kapital ska vara säkerställda och varaktiga för att kunna räknas med i bruttoinkomsten. *Företagarna* framhåller att i synnerhet enmansföretag ofta har en osäker och oregelbunden inkomst, vilket kan göra det svårt att möta kravet på att

inkomsten ska vara säkerställd och varaktig. Finansinspektionen bedömer att bolåneföretagen är försiktiga vid kreditgivning till egenföretagare med osäkra och oregelbundna inkomster. Det är därför inte säkert att det skärpta amorteringskravet kommer att försämra finansieringsmöjligheterna för nya och mindre företag i någon större omfattning. Det kan vidare konstateras att bolån redan i sig innebär en fördelaktig finansieringsform för egenföretagare, genom att räntekostnaden och återbetalningsvillkoren i allmänhet är mer förmånliga jämfört med företagslån. Möjligheten för egenföretagare att ta bolån kommer fortsatt att finnas, men en hög skuld i förhållande till inkomsten kan medföra ett högre krav på amortering under en period.

2.3.1.4 Skattefria inkomster

Finansinspektionens ställningstagande: Skattefria inkomster kan få läggas till bruttoinkomsten om de är varaktiga och säkerställda.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Inga synpunkter på förslaget.

Finansinspektionens skäl: Skattefria inkomster är exempelvis arv, gåva, lotterivinster, tävlingsvinster, stipendier, periodiska understöd, barnbidrag, underhållsstöd, bostadsbidrag, försörjningsstöd, kapitalförsäkring och ersättningar vid sjukdom och olycksfall.³⁷ Grundprincipen är att de kan räknas med om bolåneföretaget anser att de är säkerställda och varaktiga. Många av de givna exemplen ovan faller bort utifrån kravet på varaktighet. Andra, som t.ex. barnbidrag beslutade av Försäkringskassan, kan bedömas som varaktiga och säkerställda. Även vissa skattefria stipendier som löper under längre tid kan vara både varaktiga och säkerställda. När det gäller inkomster förvärvade i annat land (som inte beskattas i Sverige enligt svenska skatteregler eller ingångna dubbelbeskattningsavtal) ska bolåneföretaget också ta ställning till om inkomsten är varaktig och säkerställd.

2.3.1.5 Ökning eller minskning av bruttoinkomsten

Finansinspektionens ställningstagande: Om en bolånetagares inkomst har ökat efter att ett bolån lämnats får bolåneföretaget räkna om skuldkvoten och utifrån detta ändra amorteringsbeloppet. En sådan ny beräkning får även göras när en befintlig kredit ska delas med fler bolånetagare. Skuldkvoten ska i regel räknas om i de fall flera bolånetagare har tecknat nyutlåningen och en eller flera av dessa bolånetagare faller bort som solidariskt betalningsansvarig för skulden. Ett undantag från denna regel är låntagare som bortfaller på grund av dödsfall.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Riksbanken och Kamrarrätten i Stockholm anser att det bör förtydligas i föreskrifterna vilken diskretion bolåneföretaget har när det

³⁷ Se 8 kap. IL.

gäller rätten att räkna om skuldkvoten efter en ändrad inkomst. *Bankföreningen* och *Sparbankernas Riksförbund* anser att det bör förtydligas att bolånetagaren gentemot banken har en möjlighet och inte en rättighet att få en lägre amorteringstakt till följd av en ny beräkning av skuldkvoten om bruttoinkomsten ökar.

Finansinspektionens skäl: En ökning av bolånetagarens totala bruttoinkomst, eller en ny bolånetagare som träder in som solidariskt betalningsansvarig, kan leda till att skuldkvoten sjunker till under gränsvärdet. Bolåneföretaget får under dessa omständigheter medge en sänkning av amorteringsbeloppet. Om en inkomstökning inte återspeglas i den senast fastställda förvärvsinkomsten krävs dock att bolåneföretaget bedömer den som säkerställd och varaktig innan den får läggas till bruttoinkomsten. Av definitionen av skuldkvot i 2 § 9 amorteringsföreskrifterna följer att skuldkvoten ska beräknas som det *aktuella* skuldkvotsgrundande kreditbeloppet i förhållande till den *aktuella* bruttoinkomsten. Om det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet eller bruttoinkomsten, eller båda, ändras kommer därför också skuldkvoten att påverkas. Finansinspektionen anser därför inte att det är nödvändigt att, som *Riksbanken* och *Kammarrätten i Stockholm* föreslår, ytterligare förtydliga i föreskrifterna vilken diskretion bolåneföretagen har att räkna om skuldkvoten.

Bolåneföretaget får alltså när som helst göra en ny beräkning av skuldkvoten och ändra amorteringstakten om den nya kvoten understiger gränsvärdet. *Bankföreningen* och *Sparbankernas Riksförbund* har efterfrågat ett förtydligande av om en bolånetagare har rätt att få en lägre amorteringstakt till följd av en ny beräkning av skuldkvoten. Finansinspektionen vill understryka att det rör sig om en möjlighet för bolåneföretaget att i sådana fall ändra amorteringsbeloppet, och inte en skyldighet. Om låntagaren får en minskad inkomst är bolåneföretaget heller inte skyldigt att ändra amorteringsbeloppet även om skuldkvoten skulle stiga till över 4,5 gånger bruttoinkomsten. Den skuldkvot som räknades fram när nyutlåningen tecknades, blir då fortsatt gällande.

I de ändrade föreskrifterna finns en uttrycklig bestämmelse om att bolåneföretaget ska räkna om skuldkvoten i de fall flera bolånetagare har tecknat nyutlåningen, och en eller flera av dessa bolånetagare bortfaller som solidariskt betalningsansvarig för skulden. Skälet till denna bestämmelse är att det inte ska vara möjligt att kringgå syftet med regleringen genom att vara medlåntagare enbart under en begränsad tid. Bestämmelsen blir dock tillämplig även i andra fall då en bolånetagare inte längre ska vara betalningsansvarig för lånet. Ett undantag från denna regel är låntagare som bortfaller på grund av dödsfall. Bestämmelsen innebär att bolåneföretagen ska säkerställa att det är möjligt att ensidigt kräva högre amortering om låntagarkretsen förändras. Bestämmelsen ska också tillämpas om en tidigare bolånetagare ersätts av en ny bolånetagare.

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

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

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

Exempel 2

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

Exempel 3

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

2.3.2 Skuldbegreppet

2.3.2.1 Val av bolån eller totala skulder

Finansinspektionens ställningstagande: Skuldbeloppet ska beräknas utifrån de aktuella låntagarnas samtliga bolån.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Riksbanken* anser att de aktuella låntagarnas samtliga krediter ger en mer korrekt bild av låntagarnas totala skulder, men ser en del praktiska svårigheter med ett brett skuldbegrepp eftersom det inte finns något landsomfattande kreditregister i Sverige. *Riksbanken* anser vidare att det är viktigt att det skärpta amorteringskravet införs skyndsamt, och anser därför att Finansinspektionens skullddefinition är godtagbar givet förutsättningarna. *Sparbankernas Riksförbund* anser att det finns goda skäl för att beakta även andra skulder än bolåneskulder, t.ex. konsumtionslån, och att skuldbegreppets utformning bör utredas ytterligare. Förbundet framför att en utredning av den lånesökandes totala skuldsättning alltid görs i kreditprövningen och därför inte utgör någon extra administrativ kostnad. *Bankföreningen* anser däremot att det är enklare och därmed bättre att använda totala bolån, och inte total skuld, vid beräkning av skuldkvoten.

Finansinspektionens skäl: Vid valet av vilket skuldbelopp som ska ingå i skuldkvotsberäkningen har Finansinspektionen vägt två huvudsakliga alternativ mot varandra. Det första alternativet är att skuldbeloppet ska beräknas utifrån de aktuella låntagarnas samtliga bolån.³⁸ Det andra alternativet är att skuldbeloppet ska beräknas utifrån de aktuella låntagarnas samtliga krediter.

Det senare alternativet, som också förespråkas av *Sparbankernas Riksförbund*, ger en mer korrekt bild av låntagarnas totala skuldbörda. Dock finns ett antal argument som talar emot att utgå från låntagarnas samtliga skulder. Bland annat bedöms det vara svårt för bolåneföretagen att få en samlad bild av låntagarnas samtliga konsumtionslån. En kreditupplysning innehåller inte alla typer av konsumtionslån och släpar normalt efter i insamlingen av utnyttjade krediter. En bolånetagare kan även ha ett låneutrymme beviljat som är outnyttjat eller bara delvis utnyttjat. Då skuldkvoten är en ögonblicksbild medför även detta bedömningssvårigheter. En låntagare har i dag också möjlighet att vid finansiering av t.ex. bil- eller båtköp privatleasa objektet i stället. Skulden ligger då juridiskt på leasingföretaget, men innebär vanligen ett minst lika stort betalningsansvar för den som leasar objektet som om denne skulle ha skulden själv. Om konsumtionslån inkluderas vid beräkning av skuldbeloppet kan detta eventuellt motivera låntagarna till val av privatleasing som finansieringsform för t.ex. bil- och båtköp, vilket är något Finansinspektionen inte vill påverka med det skärpta amorteringskravet. Ytterligare argument för att inte räkna med konsumtionslån i beräkningen av

³⁸ I de ändrade föreskrifterna finns en definition av bostadskredit. I denna promemoria används begreppet bolån som synonymt med den definitionen.

skuldbeloppet är att dessa krediter typiskt sett är en liten del av låntagarnas totala kreditexponering. Dessutom amorteras de vanligtvis redan i en hög takt, normalt med mellan 10 och 20 procent per år. Räntan på sådana lån är normalt också högre, vilket motiverar låntagarna att amortera snabbare på dessa lån än på bolån. Sparbankernas Riksförbund anför att det inte innebär någon extra administrativ kostnad att inkludera andra skulder än bolåneskulder. Finansinspektionen står dock fast vid bedömningen att det skulle innebära en administrativ börda för bolåneföretag och låntagare att verifiera och dokumentera samtliga krediter. Bolåneföretagen har dock alltid möjlighet att inkludera andra krediter än bolån i sin egen skuldkvotsberäkning, och kräva högre amortering än vad som sägs i föreskrifterna.

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

2.3.2.2 Närmare om det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet

Finansinspektionens ställningstagande: Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet ska beräknas som summan av samtliga bolånetagares befintliga och nya bolån. Bolån med solidariskt betalningsansvar ska fördelas i förhållande till antalet låntagare.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Bankföreningen* och *Bluestep Bank* anser att skuldkvotsberäkningen leder till alltför hög komplexitet, och föreslår därför att skuldkvoten endast ska baseras på krediter med säkerhet i den bostad som nytulåningen avser. *Kammarrätten i Jönköping* anser att skulden bör delas upp på kredittagarnas andel i krediten om denna inte är lika fördelad mellan kredittagarna. *Bluestep Bank* anser vidare att kortfristiga bolån, exempelvis handpenningsslån eller överbryggnadskrediter, som lämnats med säkerhet i en bostad, bör exkluderas från det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet. Detta eftersom dessa lån endast är avsedda för en kortare tid och inte träffas av de anförda skälen på samma vis som långsiktiga bolån.

Finansinspektionens skäl: Vid beräkning av belåningsgraden enligt gällande amorteringsföreskrifter ska samtliga krediter som har lämnats mot säkerhet i samma bostad räknas med. Enligt det skärpta amorteringskravet ska även andra bolånekrediter, som tidigare har lämnats till den bolånetagare som tar det nya bolånet, ingå i kreditbeloppet. Om flera bolånetagare gemensamt tar bolånet ska även andra bolån som dessa låntagare har sedan tidigare ingå i kreditbeloppet. Summan av dessa krediter kallas i föreskrifterna skuldkvotsgrundande kreditbelopp.

Bankföreningen och Bluestep Bank föreslår i stället att enbart krediter som har lämnats mot säkerhet i samma bostad som nyutlåningen gäller ska räknas med. Det skulle förenkla skuldkvotsberäkningen, men enligt Finansinspektionen finns det också vissa nackdelar med detta alternativ. Det möjliggör t.ex. för en bolånetagare att ta lån med säkerhet i olika bostäder, som sammanlagt överstiger 4,5 gånger bolånetagarens inkomst, utan att omfattas av ett amorteringskrav. Det skulle motverka syftet med regleringen. Dessutom skulle det skapa incitament för att inkludera medlåntagare på lånet för att därigenom kringgå syftet med regleringen. Finansinspektionen bedömer att nackdelarna med detta alternativ överväger fördelarna.

När en eller flera bolånetagare tar ett nytt lån med säkerhet i en bostad består alltså det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet både av det nya bolånet och av summan av befintliga lån som låntagaren eller låntagarna har med säkerhet i samma bostad eller andra bostäder. Beräkningen av det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet kommer därför att vara beroende dels av kretsen av låntagare, dels av om låntagarna har lån mot säkerhet i andra bostäder.

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

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

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

spegla de makroekonomiska riskerna jämfört med om hela den solidariska skulden skulle räknas med.

Som *Kammarrätten i Jönköping* påpekar förekommer det att låntagare väljer att fördela lånebetalningar mellan sig på ett sätt som inte är proportionellt till antalet låntagare. I grunden är krediten dock tagen med solidariskt betalningsansvar. Av denna anledning och av enkelhetsskäl anser Finansinspektionen att krediten även i dessa fall ska fördelas proportionellt till antalet låntagare. Om betalningsansvaret för krediten däremot är fördelat mellan olika låntagare, rör det sig inte om ett lån med solidariskt betalningsansvar. I dessa fall ska bara de krediter som de aktuella låntagarna ansvarar för räknas med i skuldkvoten. Finansinspektionen anser att detta framgår av föreskrifterna.

Finansinspektionen instämmer i Bluestep Banks bedömning att kortfristiga krediter som tas i samband med bostadsbyte inte bör leda till ett skärpt amorteringskrav. Finansinspektionen har därför infört ett nytt undantag från amorteringsskyldigheten i föreskrifterna, se vidare under avsnitt 2.10.

Det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet beräknas på samtliga bolånetagares befintliga och nya bolån. Exempelvis innebär detta att om en förälder har egna bolån ska dessa ingå i beräkningen om föräldern tar ett nytt lån tillsammans med sitt barn. Det nya gemensamma lånet kommer i framtiden att räknas med om föräldern i ett senare skede väljer att ta ett nytt bolån.

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

2.3.2.3 Övriga ändringar

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

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

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

Exempel 2

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

Exempel 3

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

2.3.3 Övriga överväganden

Finansinspektionens ställningstagande: Finansinspektionen anser inte att en tröghetsregel för inkomst är motiverad. Finansinspektionens överväganden i fråga om de befintliga reglerna för omvärdering av bostaden (tröghetsregeln) kvarstår och myndigheten inför därför ingen ändring av dessa.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Bankföreningen och Sparbankernas Riksförbund* tillstyrker förslaget om att inte införa en tröghetsregel för inkomst. Sparbankernas Riksförbund anser samtidigt att Finansinspektionen behöver utreda effekterna av den befintliga tröghetsregeln, samt överväga en annan konstruktion som inte är kopplad till möjligheten att omvärdera bostaden. Bankföreningen anser att tröghetsregeln bör slopas, så att belåningsgraden utgår från aktuellt marknadsvärde och aktuell skuld.

Finansinspektionens skäl: Finansinspektionen har övervägt om det, vid beräkning av skuldkvoten, bör införas en motsvarighet vad gäller inkomst till den regel som finns i 4 § andra stycket amorteringsföreskrifterna, som anger att en omvärdering av bostaden, för beräkning av belåningsgraden, tidigast får göras efter fem år (tröghetsregeln). Finansinspektionen har inte funnit några starka skäl till att införa en sådan bestämmelse, se även avsnitt 2.3.1.5. Den gällande tröghetsregeln motiveras bland annat av att skuldutvecklingen annars riskerar att bli mer procyklisk. Om en omvärdering av bostaden tillåts efter en kort period med kraftigt stigande bostadspriser, skulle många bolånetagare kunna få ett lägre amorteringskrav, på grund av att belåningsgraderna sjunker under ett av gränsvärdena 50 eller 70 procent. Effekten av det skulle bli att den aggregerade skuldutvecklingen inte dämpas i samma utsträckning, som om de hade fortsatt att amortera i samma takt. Finansinspektionens överväganden i denna fråga står därför fast.

En tröghetsregel för inkomster i beräkningen av skuldkvoten bedöms inte ha motsvarande fördelar. Även om inkomster kan fluktuera med konjunkturcykeln bedöms de inte vara lika cykliska som bostadspriser. Inkomstutvecklingen bedöms därmed inte vara en lika stark drivkraft för hushållens skuldutveckling som bostadspriserna.

Det skärpta amorteringskravet kan dock medföra att skuldutvecklingen dämpas i en omfattning som gör att tröghetsregeln vid beräkning av belåningsgraden i framtiden inte bedöms vara lika motiverad.

2.4 Skuldkvotsgränsen

Finansinspektionens ställningstagande: Skuldkvotsgränsen ska uppgå till 4,5 gånger bruttoinkomsten.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Inga invändningar mot förslaget.

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

Andelen hushåll som påverkas av ett skärpt amorteringskrav är avgörande för hur stor effekt åtgärden får på skuldutvecklingen på kort sikt. Ju högre gränsvärde, desto mindre blir den omedelbara skulddämpningen. Enligt Finansinspektionens analyser är den omedelbara effekten av ett skärpt amorteringskrav att berörda hushåll kommer att köpa billigare bostäder och låna mindre. Effekten är relativt stor. Det skärpta amorteringskravet bedöms nästan halvera andelen nya bolånetagare som har skuldkvoter över ett givet gränsvärde (se avsnitt 3.1.2.2). Eftersom hushållen amorterar mer över ett givet gränsvärde påverkas även den totala skuldnivån i svensk ekonomi på längre sikt mer vid ett lägre gränsvärde.

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

I valet av brytpunkt har Finansinspektionen även beaktat bedömda effekter på bostadspriserna, såväl i hela landet som i storstadsområdena. Det gällande amorteringskravet omfattade ungefär samma andel hushåll i storstäderna som i resten av landet. Det skärpta amorteringskravet skulle dock omfatta en betydligt större andel bolånetagare i Stockholm, drygt 30 procent, jämfört med 15 procent i landet som helhet. Effekten på bostadspriserna i Stockholm bör därmed också bli högre än i resten av landet. Preiseffekterna bedöms dock som relativt milda, även i storstadsområdena. Det bör nämnas att effekterna är

skattade utifrån det gällande amorteringskravet. Det finns faktorer som talar för att effekterna av det skärpta kravet kan bli större, se vidare avsnitt 3.1.2.³⁹

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

Det skärpta amorteringskravet har vidare en kontracyklisk karaktär. Som diagram 11 i avsnitt 3.1.3 visar skulle allt fler hushåll omfattas av åtgärden över tid, om bostadspriserna fortsätter att stiga i högre takt än inkomsterna. På motsvarande vis skulle allt färre hushåll omfattas av det skärpta amorteringskravet, om bostadspriserna skulle stiga i lägre takt än inkomsterna. Även om bostadspriserna skulle sjunka, kommer allt färre hushåll att omfattas, särskilt bland dem som köper sin första bostad. På så sätt har det skärpta amorteringskravet en automatiskt stabiliserande effekt på kraftigt stigande bostadspriser.

Sammantaget bedömer Finansinspektionen att en skuldkvotsgräns på 4,5 gånger bruttoinkomsten bör dämpa utvecklingen mot allt högre skuldkvoter i en utsträckning som är tillräcklig för att minska sårbarheten för makro-ekonomiska störningar. En sådan skuldkvotsgräns bedöms inte heller leda till alltför kraftiga priseffekter på bostadsmarknaden.

2.5 Amorteringsbelopp

Finansinspektionens ställningstagande: Det årliga amorteringsbeloppet ska, liksom enligt de gällande amorteringsföreskrifterna, beräknas utifrån det så kallade *högsta kreditbeloppet*. Det är det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen av den bostad som nyutlåningen gäller (se definitionen i 2 § gällande amorteringsföreskrifter).

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Bankföreningen* anser att begreppet högsta kreditbelopp bör tas bort eftersom det bidrar till svårigheter med informationsutbyte vid bankbyte, och för att det är svårt att förklara för bolånetagarna. Föreningen anser att amorteringsbeloppet bör baseras på aktuell skuldsättning vid varje nyutlåningstillfälle. *Sparbankernas Riksförbund* anser också att det högsta kreditbeloppet är förknippat med utmaningar att förklara för bolånetagarna. Båda instanserna framför att det är ologiskt att inte tillåta omräkning av amorteringsbeloppet efter en stor engångsamortering, t.ex. i samband med arv.

³⁹ Se även Finansinspektionen, ”Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav”, FI-analys nr 11, 2017.

Finansinspektionens skäl: Vid bedömning av vilken skuld som ska ligga till grund för hur amorteringsbeloppet ska beräknas har Finansinspektionen haft enkelhet som utgångspunkt.

Ett alternativ till det *högsta kreditbeloppet* hade varit att använda det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet för att beräkna amorteringsbeloppet. Men Finansinspektionen bedömer att det alternativet skulle bli både problematiskt och felaktigt. Till exempel skulle en effekt bli att bolånetagare med flera belånade bostäder skulle riskera att aktivera ett amorteringskrav med ett belopp baserat på samtliga bostäders belåning. Ett mindre lån på ett fritidshus skulle således kunna leda till ett oproportionerligt stort amorteringsbelopp.

Sammantaget bedömer Finansinspektionen att det finns väsentliga fördelar med att beräkna amorteringsbeloppet baserat på *högsta kreditbeloppet*.

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

Det *högsta kreditbeloppet* får räknas om vid en ny värdering av bostaden och ska beräknas som det aktuella totala kreditbeloppet som lämnats mot säkerhet i samma bostad. Om det *högsta kreditbeloppet* då blivit lägre, leder det till ett lägre amorteringsbelopp. Det *högsta kreditbeloppet* hänger således ihop med tröghetsregeln (se avsnitt 2.3.3). Som *Sparbankernas Riksförbund* påpekar innebär konstruktionen att amorteringsbeloppet kan förbli högt även efter stora engångsamorteringar. Finansinspektionens överväganden i fråga om tröghetsregeln kvarstår dock och myndigheten inför därför inte heller någon ändring i fråga om amorteringsbeloppets koppling till det *högsta kreditbeloppet*.

Vid tilläggs lån⁴⁰ som medför att det totala kreditbeloppet överstiger det tidigare fastställda *högsta kreditbeloppet*, ska det *högsta kreditbeloppet*, och därmed amorteringsbeloppet, räknas om. Som *Bankföreningen* konstaterar, får amorteringsbeloppet däremot inte räknas om i samband med tilläggs lån, om det totala lånebeloppet är lägre än det tidigare fastställda *högsta kreditbeloppet*. Finansinspektionen konstaterade i samband med att de gällande amorteringsföreskrifterna beslutades att det vore orimligt om amorteringsbeloppet skulle kunna sänkas genom att bolånetagaren tar ett nytt bolån.⁴¹ Finansinspektionen gör nu ingen annan bedömning.

En effekt av att utgå från det *högsta kreditbeloppet* är att det innefattar samtliga krediter som har lämnats med säkerhet i bostaden, även om det är olika bolånetagare som är betalningsansvariga för krediterna. Amorteringstakten enligt det skärpta amorteringskravet påverkas inte av någon annans skulder än låntagarnas eftersom det baseras på det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet.

⁴⁰ Med tilläggs lån avses nya lån tagna med säkerhet i en bostad som är belånad sedan tidigare.

⁴¹ Beslutspromemorian i FI Dnr 14-16628 s. 29.

Men amorteringsbeloppet kan i vissa fall komma att grundas på någon annans skulder eftersom det baseras på högsta kreditbeloppet. Det kan exempelvis bli fallet om två låntagare har individuella lån (utan solidariskt betalningsansvar) med säkerhet i samma bostad och den ena låntagaren får en skuldkvot som överstiger gränsvärdet.

2.6 Alternativregeln

Finansinspektionens ställningstagande: Vid tillägglån som lämnas till låntagare som har bolån som tagits innan de ändrade föreskrifterna träder i kraft (befintliga bolån), ska det finnas möjlighet för bolåneföretaget att medge en alternativ amorteringstakt.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Bankföreningen och Sparbankernas Riksförbund* ser positivt på att alternativregeln även ska gälla för tillägglån tagna innan det skärpta amorteringskravet träder i kraft. Båda instanserna anser dock att alternativregeln borde utsträckas till att gälla oavsett när den första krediten togs. Detta eftersom huvudregeln ofta kan medföra tröskeeffekter som innebär att amorteringsbeloppet inte uppfattas stå i rimlig proportion till den senast tagna kreditens storlek. En utvidgad alternativregel skulle reducera sådana tröskeeffekter. Bankföreningen anser också att det skulle bli betydligt enklare för bolånegivarna och låntagarna att slippa hålla reda på olika datum. Bankföreningen efterlyser också ett klargörande av om en förutsättning för att kunna tillämpa alternativregeln, är att det är samma låntagare som tar ett tillägglån som de som tidigare har använt samma bostad som säkerhet.

Finansinspektionens skäl: I de gällande amorteringsföreskrifterna (7 §) finns en alternativregel för amortering av tillägglån. Den innebär att ett bolåneföretag får medge att en låntagare som tar ett tillägglån amorterar detta med minst 10 procent av tillägglånets ursprungliga belopp per år, i stället för med minst 1 eller 2 procent av det högsta kreditbeloppet per år. En förutsättning för att alternativregeln ska få tillämpas är att låntagaren tidigare har lån som lämnats mot säkerhet i samma bostad innan de gällande amorteringsföreskrifterna trädde i kraft, dvs. före den 1 juni 2016.

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

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

Finansinspektionen ansåg dock inte att det var motiverat med någon alternativ amorteringstakt för tilläggs lån om ingen del av bolånet hade lämnats innan amorteringsföreskrifterna trädde i kraft.

Införandet av ett skärpt amorteringskrav får konsekvenser för amorteringen av tilläggs lån som liknar dem som motiverade alternativregeln i de gällande amorteringsföreskrifterna. Alternativregeln bör därför kunna tillämpas för bolånetagare som har lån som lämnats före ikraftträdandet den 1 mars 2018. Det innebär att även hushåll som har tagit bolån under perioden 1 juni 2016–28 februari 2018 får möjlighet att ta tilläggs lån enligt alternativregeln, i stället för att omfattas av det skärpta amorteringskravet.

Bankföreningen efterlyser ett klargörande om villkoren för att få tillämpa alternativregeln. En förutsättning för att alternativregeln ska kunna tillämpas på ett tilläggs lån är att det tas av någon som har tagit även det ursprungliga lånet. Så länge denna förutsättning är uppfylld behöver det inte i övrigt vara samma låntagare som tar båda krediterna. Exempelvis kan person A ha den ursprungliga krediten, medan person A och B tar tilläggs lånet och får tillämpa alternativregeln. På motsvarande sätt kan person A och B ha den ursprungliga krediten, medan person A kan ta ett tilläggs lån och få tillämpa alternativregeln. Finansinspektionen anser inte att det finns något behov av att förtydliga föreskrifterna i detta avseende.

Finansinspektionen har även övervägt en utvidgning av alternativregeln, i enlighet med förslaget från Bankföreningen och *Sparbankernas Riksförbund*. Utvidgningen skulle innebära att alla nya lån får amorteras enligt alternativregeln, oavsett om bolånetagaren har bolån sedan tidigare. En sådan utvidgning skulle innebära att bolånetagare som tar nya lån efter att det skärpta amorteringskravet har trätt i kraft i vissa fall skulle få en möjlighet till lägre amortering än de skulle få enligt huvudregeln. Huvudregeln är förknippad med så kallade tröskeeffekter, som innebär att bolånetagare kan få kraftigt ökade amorteringar även vid mindre nya lån. En utvidgning av alternativregeln skulle dämpa sådana tröskeeffekter. Till exempel skulle en bolånetagare med en skuldkvot på 4,75 gånger bruttoinkomsten kunna dela upp bolånet i två delar, med en del som understiger 4,5 gånger bruttoinkomsten. Denna del skulle då inte omfattas av det skärpta amorteringskravet, om den andra delen amorteras enligt alternativregeln. Amorteringsbeloppet blir därmed lägre än enligt huvudregeln. Det skulle även bli enklare för bolåneföretagen och låntagarna att slippa hålla reda på vilka datum som bolånen tagits. En nackdel är att det skulle minska den genomsnittliga amorteringstakten, jämfört med både den gällande och den föreslagna utformningen av amorteringskravet. Det innebär att de makroekonomiska riskerna inte skulle dämpas i samma utsträckning. Ytterligare en nackdel är att det kan medföra en större administration för bolåneföretagen, särskilt över tid, eftersom fler bolånetagare sannolikt skulle välja att använda alternativregeln. Finansinspektionen har av dessa anledningar valt att behålla den nuvarande utformningen av alternativregeln.

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

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

2.7 Det skärpta amorteringskravet ska gälla för nya bolån

Finansinspektionens ställningstagande: Det skärpta amorteringskravet ska omfatta bolån som tas från och med att kravet träder i kraft den 1 mars 2018. Ett bolån ska i regel betraktas som nytt om det lämnas genom ett låneavtal som ingås efter att föreskrifterna har börjat gälla.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Svensk Hypotekspension* och *Bluestep Bank* anser att så kallade kapitalfrigöringskrediter bör undantas från bestämmelser om amorteringskrav baserat på såväl belåningsgrad som skuldkvot.

Finansinspektionens skäl: I beslutspromemorian för de gällande amorteringsföreskrifterna behandlade Finansinspektionen frågan om huruvida ett nytt avtal om bolån skulle räknas som nyutlåning, i ett antal praktiska situationer.⁴² De föreslagna ändringarna i amorteringsföreskrifterna innebär i flertalet av de behandlade situationerna inga förändringar i förhållande till vad som anges där. Två undantag är byte av bolåneföretag och ersättning av gamla bolån med nya hos den befintliga långivaren (se avsnitt 2.9). I övrigt är det följande praktiska situationer som avses (samtliga sidhänvisningar gäller beslutspromemorian för de gällande amorteringsföreskrifterna):

- Låntagaren byter bostad och vill ha kvar befintlig kredit (s. 35).
- Förvärvaren av en bostad övertar befintliga bolån på bostaden (s. 36).
- Ett bolåneföretag förvärvar en kreditportfölj från ett annat bolåneföretag (s. 36.)
- Ändring av villkor för ett bolån som inte omfattas av amorteringskrav (s. 36).
- Bostaden förvärvas innan amorteringskravet börjat gälla, men bolånen lämnas därefter (s. 37).

⁴² Se beslutspromemoria i ärende FI Dnr 14-16628.

- Låntagaren får lånelöfte innan amorteringskravet börjat gälla (s. 37).
- Byggnadskreditiv (s. 38).
- Utökning av bolån (s. 39).
- Seniorlån och kapitalfrigöringskrediter (s. 39).
- Tillkommande bolånetagare (s. 42).
- Separationer m.m. (s. 42)

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

Svensk Hypotekspension och *Bluestep Bank* anser att kapitalfrigöringskrediter bör undantas från krav på amortering. I de gällande amorteringsföreskrifterna finns inget undantag för kapitalfrigöringskrediter, utan sådana krediter omfattas av amorteringskravet på samma sätt som andra bostadskrediter.⁴³ Sedan de gällande amorteringsföreskrifterna beslutades har bolånedirektivet genomförts i svensk rätt. Som ett led i genomförandet har bestämmelser om kapitalfrigöringskrediter tagits in i KkrL. Bestämmelserna innebär att det i vissa avseenden gäller särskilda regler för sådana bostadskrediter där kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överläts med anledning av att låntagaren uppnår en viss ålder eller på grund av låntagarens sviktande hälsa eller död (se t.ex. 4 § fjärde stycket andra meningen och 12 a § tredje stycket KkrL). Den avgränsning som görs i de angivna bestämmelserna i KkrL innebär alltså att en kapitalfrigöringskredit inte kan amorteras. Det kan därför finnas anledning att göra ett undantag från krav på amortering för kapitalfrigöringskrediter, för att inte omöjliggöra denna finansieringsform, något som också framhålls i propositionen ”Ytterligare verktyg för makrotillsyn”.⁴⁴ Finansinspektionen följer det lagstiftningsärendet och avser att återkomma till frågan och se över om det finns skäl att införa ett undantag för kapitalfrigöringskrediter från såväl det gällande som det skärpta amorteringskravet.

2.8 Byte av bolåneföretag

Finansinspektionens ställningstagande: Byte av bolåneföretag ska inte utlösa ett skärpt amorteringskrav.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: Inga remissinstanser invänder mot detta förslag. *Bankföreningen* och *Sparbankernas Riksförbund* konstaterar dock att reglerna om byte av bolåneföretag är en bidragande faktor till att regleringen är komplex. Sparbankernas Riksförbund menar att det blir komplicerat vid

⁴³ Se beslutspromemorian i FI Dnr 14-16628 s. 39 ff.

⁴⁴ Prop. 2017/18:22 s. 28.

bankbyte, eftersom det måste utredas vid vilka tidpunkter tidigare krediter har lämnats. Bankföreningen anser vidare att Finansinspektionen bör förtydliga vad som i 5 § menas med ”villkoren som gäller för den tidigare lämnade krediten”. Bankföreningen anser att reglerna vid byte av bolåneföretag inte är tillräckligt tydliga eftersom amortering på lån tagna efter den 1 juni 2016 ska beräknas enligt 6 §, medan lån tagna dessförinnan inte omfattas av amorteringskraven.

Finansinspektionens skäl: I de gällande amorteringsföreskrifterna hanteras frågor som hänger samman med byte av långivare eller tagande av nya bolån som ersätter gamla lån hos samma kreditgivare genom övergångsbestämmelser. Syftet med dessa övergångsbestämmelser var att lån som lämnats innan amorteringskravet infördes skulle undantas från kravet, även när låntagarna byter bolåneföretag eller lägger om lånen efter ikraftträdandet. Det skärpta amorteringskravet innebär dock att även andra situationer kan uppstå. Om t.ex. en låntagare byter bolåneföretag och den nya skuldkvoten hamnar över gränsvärdet, skulle bytet av långivare kunna utlösa ett amorteringskrav.

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

Finansinspektionen instämmer i remissinstansernas synpunkt att bestämmelsen bidrar till att göra regleringen komplex. Finansinspektionen vill dock framhålla att bestämmelsen är nödvändig för att amorteringskravet inte ska minska låntagarnas incitament att byta bolåneföretag. Mot bakgrund av *Bankföreningens* remissynpunkt angående 5 § har Finansinspektionen förtydligat bestämmelsen.

2.9 Vilka bolåneföretag ska omfattas av regleringen?

Finansinspektionens ställningstagande: Det skärpta amorteringskravet ska gälla för banker och kreditmarknadsföretag.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Bankföreningen* invänder mot att övriga aktörer, utöver kreditinstitut, som ger eller förmedlar bostadskrediter (så kallade LVB-bolag)

inte omfattas av regleringen. Även *Kammarrätten i Stockholm* ifrågasätter lämpligheten i detta.

Finansinspektionens skäl: De gällande amorteringsföreskrifterna gäller för banker och kreditmarknadsföretag (kreditinstitut). Skälen för detta ställningstagande framgår av beslutspromemorian för dessa föreskrifter.⁴⁵ Finansinspektionen gör nu ingen annan bedömning av vilka företag som bör omfattas av föreskrifterna.

Syftet med de föreslagna ändringarna i föreskrifterna är – utöver att hantera de makroekonomiska riskerna med hushållens skulder – att skydda konsumenter. Det innebär att även utländska företag som genom en filial eller på annat sätt lämnar bolån i Sverige omfattas av föreskrifterna. Utgångspunkten är nämligen att de föreskrifter som meddelas i Sverige till skydd för t.ex. konsumenter ska gälla för alla aktörer som är verksamma i landet. Detta följer av förarbetena till 1 kap. 2 § LBF.⁴⁶ Bedömningen är alltså densamma som gjordes när amorteringsföreskrifterna infördes. Även ett svenskt kreditinstitut som ger bolån för en bostad i Sverige, men genom t.ex. en filial i utlandet, omfattas av regleringen.

Som framgått ovan har det så kallade bolånedirektivet genomförts i svensk rätt. Nu finns det lagstiftning och föreskrifter som reglerar andra aktörer än kreditinstitut som ger eller förmedlar bostadskrediter (kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter). Som *Bankföreningen* och *Kammarrätten i Stockholm* påpekar, kommer dessa företag inte omfattas av amorteringsföreskrifterna eftersom Finansinspektionen ännu inte har något bemyndigande att meddela sådana föreskrifter för dessa företag. Ett sådant bemyndigande föreslås i propositionen ”Ytterligare verktyg för makrotillsyn”⁴⁷, men Finansinspektionen finner det angeläget att skyndsamt införa ett skärpt amorteringskrav och väljer därför att gå före en eventuell kommande reglering av dessa företag.

2.10 Undantag från det skärpta amorteringskravet

Finansinspektionens ställningstagande: Möjligheten för ett bolåneföretag att ge en låntagare undantag från krav på amortering under en begränsad period, om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl, ska gälla även i fråga om det skärpta amorteringskravet. De möjligheter till undantag som enligt de gällande föreskrifterna finns vid nyutlåning, som lämnas mot säkerhet i en nyproducerad bostad eller en lantbruksenhet, ska gälla även för det skärpta amorteringskravet.

Ett bolåneföretag ska under en begränsad tid kunna medge undantag från det skärpta amorteringskravet om skuldkvoten vid nyutlåningstillfället överstiger

⁴⁵ Beslutspromemorian i FI Dnr 14-16628 s. 26 f.

⁴⁶ Prop. 2002/03:139 s. 510.

⁴⁷ Prop. 2017/18:22.

450 procent, endast som en följd av krediter som ska lösas i samband med försäljningen av en befintlig bostad.

Vid nyutlåning för förvärv eller uppförande av en bostad får bolåneföretaget medge undantag från det skärpta amorteringskravet om ett avtal om förvärv eller uppförande av bostaden har ingåtts före den 1 mars 2018. Ett bolåneföretag får också medge undantag från det skärpta amorteringskravet vid nyutlåning som ersätter krediter som har lämnats före den 1 mars 2018 med anledning av ägarförändringar som innebär att endast en andel av bostaden byter ägare. Undantaget får då gälla den del av nyutlåningen som inte överstiger de krediter som den ersätter.

Remisspromemorian: Förslaget innehöll inte någon möjlighet till undantag i de situationer då skuldkvoten överstiger gränsvärdet endast som en följd av krediter som ska lösas.

Remissinstanserna: *Bankföreningen och Sparbankernas Riksförbund* instämmer i behovet av att kunna ge undantag från amorteringskravet under särskilda omständigheter. Sparbankernas Riksförbund anser att Finansinspektionen uttömmande bör precisera de situationer då undantag på grund av särskilda skäl får ges, samt att uttryckliga undantag bör göras för korta tillfälliga lån som ges för att finansiera låntagarens köp av ny bostad, innan den tidigare bostaden har sålts. Bankföreningen anser att det bör finnas en möjlighet till undantag för ett hushåll som har köpt en ny bostad samtidigt som man står kvar som ägare till sin befintliga bostad, samt att undantaget för nyproduktion bör tas bort. *Riksbanken* anser att det bör förtydligas vilken belåningsgrad, respektive skuldkvot, som ska gälla efter ett köp av en nyproducerad bostad, när det femåriga undantaget från amorteringskrav har slutat gälla. *Bluestep Bank* anser att bolåneföretagen ska få medge undantag från det skärpta amorteringskravet för upp till 10 procent av nyutlåningen.

Finansinspektionens skäl: Av 9 § amorteringsföreskrifterna framgår att om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl för det, så får ett bolåneföretag medge att en låntagare under en begränsad period inte behöver amortera. Finansinspektionen anser att denna möjlighet till undantag ska gälla också för det skärpta amorteringskravet. *Sparbankernas Riksförbund* anser att det uttömmande bör preciseras i vilka situationer undantag får ges på grund av särskilda skäl. Av beslutspromemorian till de gällande amorteringsföreskrifterna framgår att det handlar om situationer när de ekonomiska förutsättningarna väsentligt har försämrats efter att bolånet har lämnats.⁴⁸ Det framgår vidare att avsikten är att det ska finnas utrymme för bolåneföretagen att avgöra vad som ska anses vara särskilda skäl från fall till fall. Det finns många omständigheter och situationer som gör att det kan finnas särskilda skäl att låta en låntagare avstå från att amortera under en period. Typiska situationer angavs vara arbetslöshet, längre sjukskrivningsperioder och dödsfall bland närstående. Finansinspektionen står fast vid bedömningen att

⁴⁸ Beslutspromemorian i FI Dnr 14-16628 s. 49 ff.

bolåneföretagen är bäst lämpade att bedöma i vilka situationer undantag får ges på grund av särskilda skäl. Finansinspektionen anser därmed inte att det finns anledning att nu närmare precisera när det kan anses finnas särskilda skäl.

Det skärpta amorteringskravet innebär att händelser som leder till en förändring av antalet låntagare kan få större konsekvenser än vad som är fallet i fråga om det gällande amorteringskravet, t.ex. vid en separation. Förändring av antalet låntagare påverkar vanligen inte belåningsgraden, men däremot den sammanlagda bruttoinkomsten och därmed skuldkvoten. Grundprincipen är att skuldkvoten ska räknas om när antalet låntagare sjunker (se avsnitt 2.3.1). Finansinspektionen bedömer dock att separation bör kunna vara ett sådant särskilt skäl som gör att bolåneföretaget kan medge att en låntagare inte behöver amortera under en tid. Finansinspektionens bedömning i denna fråga överensstämmer med vad som anges i förarbetena till bestämmelsen i 6 kap. 3 b § LBF om krav på amortering.⁴⁹

Av punkt 2 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till amorteringsföreskrifterna framgår bland annat att med nyutlåning avses inte en kredit som lämnas för förvärv, eller uppförande av den bostad som används som säkerhet för krediten, om avtal om förvärv eller uppförande har ingåtts innan föreskrifterna trädde i kraft, dvs. före den 1 juni 2016. Av andra stycket samma punkt framgår vidare att med nyutlåning avses inte heller krediter som, vid sådana ägarförändringar som varaktigt innebär att endast en andel av bostaden byter ägare, ersätter krediter som har lämnats innan föreskrifterna trädde i kraft. Detta gäller dock endast den del av krediterna som är till beloppet lika eller lägre än de krediter som lämnats före ikraftträdandet.

Följden av att sådana krediter som nämnts i föregående stycke inte utgör nyutlåning är att de inte omfattas av det gällande amorteringskravet. Av samma anledning kommer de inte heller att omfattas av det skärpta amorteringskravet.

I sådana situationer som motsvarar de aktuella övergångsbestämmelserna, men där avtal om förvärv eller uppförande av bostaden har ingåtts, respektive där de krediter som ersätts har lämnats, efter att amorteringsföreskrifterna trädde i kraft, gäller alltså det nuvarande amorteringskravet. När det gäller det skärpta amorteringskravet anser Finansinspektionen dock att det finns skäl att införa särskilda regler för sådana situationer som motsvarar de som omfattas av de aktuella övergångsbestämmelserna. Detta bör ske genom att bolåneföretaget får medge undantag från det skärpta amorteringskravet. Om ett avtal om förvärv eller uppförande av bostad har ingåtts före den 1 mars 2018, bör bolåneföretaget alltså få medge undantag från det skärpta amorteringskravet. Även vid ägarförändringar som innebär att endast en andel av bostaden byter ägare bör bolåneföretaget få medge undantag från det skärpta amorteringskravet om de krediter som ersätts har lämnats före den 1 mars 2018. Undantaget får endast gälla den del av nyutlåningen som inte överstiger de krediter som den ersätter.

⁴⁹ Se prop. 2015/16:89, s. 18.

Finansinspektionen instämmer delvis i *Bankföreningens* och *Sparbankernas Riksförbunds* synpunkt att undantag från det skärpta amorteringskravet bör ges under perioder då en låntagare har dubbla bolån till följd av bostadsbyte. Även *Bluestep Bank* har lämnat liknande synpunkter (se avsnitt 2.3.2.2).

Finansinspektionen har därför i föreskrifterna infört en möjlighet för ett bolåneföretag att medge undantag från det skärpta amorteringskravet, om skuldkvoten vid nyutlåningstillfället överstiger 450 procent endast som en följd av krediter som ska lösas i samband med försäljningen av en befintlig bostad. Undantaget får medges under högst sex månader. Möjligheten till undantag kan bli aktuell t.ex. i en situation då den skuldkvot som beräknas när ett bolån tas för att köpa den nya bostaden överstiger 450 procent, enbart på grund av att lån med säkerhet i den gamla bostaden räknas med i det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet. Ett annat exempel är att skuldkvoten överstiger 450 procent enbart på grund av att bolånetagaren också tar ett så kallat överbrygningslån med säkerhet i den nya eller gamla bostaden, och detta överbrygningslån kommer att lösas när den tidigare bostaden har sålts.

Tillämpningsområdet för undantagsmöjligheten belyses i Ruta 3.

Ruta 3: Exempel på undantag vid dubbla bolån*Exempel 1*

A har 1 000 000 kr i lån med sin bostad (Bostad 1) som säkerhet. Hennes bruttoinkomst är 500 000 kr. Hon köper en ny bostad (Bostad 2) som hon tillträder den 1 april. För att finansiera bostadsköpet tar hon ett nytt bolån på 1 500 000 kr med säkerhet i Bostad 2. Hon avser att lösa det gamla bolånet i samband med att hon frånträder Bostad 1 den 1 juni. Om man ser enbart till det nya bolånet är skuldkvoten 300 procent. På grund av att A vid nyutlåningstillfället fortfarande har kvar det gamla lånet är dock skuldkvoten 500 procent. Eftersom A sedan tidigare har ett bolån i en annan bostad och avser att lösa detta lån, och då hennes skuldkvot överstiger 450 procent endast som en följd av det tidigare bolånet, så kan bolåneföretaget medge ett undantag från det skärpta amorteringskravet under som mest sex månader. I exemplet kommer A att lösa det gamla lånet redan efter två månader, och bolåneföretaget kan då beräkna en ny skuldkvot baserad enbart på det nya bolånet.

Exempel 2

B har 1 000 000 kr i lån med sin bostad (Bostad 1) som säkerhet. Hans bruttoinkomst är 500 000 kr. Han köper en ny bostad (Bostad 2) som han tillträder den 1 april. För att finansiera bostadsköpet tar han ett nytt bolån på 1 500 000 kr med säkerhet i Bostad 2. Han tar även två överbrygningslån på vardera 250 000 kr mot säkerhet i Bostad 1, respektive Bostad 2. B avser att lösa såväl det gamla bolånet som de båda överbrygningslånen i samband med att han frånträder Bostad 1 den 1 juni. Om man ser enbart till det nya bolånet på 1 500 000 kr är skuldkvoten 300 procent. På grund av att B vid nyutlåningstillfället fortfarande har kvar det gamla lånet och dessutom tar de båda överbrygningslånen är skuldkvoten dock 600 procent. Eftersom B sedan tidigare har ett bolån i en annan bostad och avser att lösa detta lån, och då hans skuldkvot överstiger 450 procent endast som en följd av detta bolån och de båda överbrygningslånen (som också ska lösas), kan bolåneföretaget medge ett undantag från det skärpta amorteringskravet under som mest sex månader. I exemplet kommer B att lösa det gamla lånet och de båda överbrygningslånen redan efter två månader, och bolåneföretaget kan då beräkna en ny skuldkvot baserad enbart på det nya bolånet.

Finansinspektionen anser inte att det bör införas någon mer generell möjlighet att medge undantag från det skärpta amorteringskravet med anledning av att bolånetagaren under en övergångsperiod har dubbla bolån vid ett bostadsbyte.

De undantag som enligt amorteringsföreskrifterna gäller för nyproducerade bostäder (10 §) och lantbruksfastigheter (11 §) ska även gälla för det skärpta amorteringskravet. *Riksbanken* efterlyser ett förtydligande om vilken belåningsgrad och skuldkvot som ska gälla vid köp av en nyproducerad bostad.

Finansinspektionen anser att det framgår av föreskrifterna att belåningsgrad och skuldkvot ska beräknas vid nyutlåning, även vid förvärv av en nyproducerad bostad. Dock undantas dessa från kravet på amortering under en period på som längst fem år. Efter denna period gäller den tidigare beräknade belåningsgraden och skuldkvoten. Bolåneföretaget kan dock medge såväl en omvärdering som en beräkning av ny skuldkvot. Finansinspektionen bedömer att det inte finns något behov av att förtydliga föreskrifterna i detta avseende.

Bluestep Bank anser att bolåneföretagen ska ha möjlighet att lämna undantag för upp till 10 procent av nyutlåningen. Som framgår av konsekvensanalysen bedöms det skärpta amorteringskravet påverka cirka 14 procent av de nya låntagarna (se avsnitt 3.1). Ett undantag för 10 procent av nyutlåningen skulle därmed innebära att regleringen skulle få en mycket begränsad effekt på skuldutvecklingen och de makroekonomiska riskerna, åtminstone på kort sikt. Dessutom bedömer Finansinspektionen att det skulle vara ett direkt ingrepp i konkurrensen mellan bolåneföretagen, på ett liknande sätt som beskrivits i avsnitt 1.3.1. Finansinspektionen anser därför att en undantagsmöjlighet som den som *Bluestep Bank* efterfrågar inte bör införas.

2.11 Endast fysiska personer omfattas av de nya kraven

Finansinspektionens ställningstagande: Det skärpta amorteringskravet ska endast omfatta fysiska personer.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Stockholm* anser att det i föreskrifterna bör förtydligas att det skärpta kravet enbart gäller fysiska personer.

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

Som *Kammarrätten i Stockholms* påpekar bör det tydligt framgå av föreskrifterna att det skärpta kravet enbart gäller fysiska personer. Finansinspektionen har därför förtydligat bestämmelsen i detta avseende.

2.12 Informationsbestämmelser

Finansinspektionens ställningstagande: Det skärpta amorteringskravet innebär ingen ändring i de gällande informationskraven vid byte av bolåneföretag.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: *Bankföreningen* och *Sparbankernas Riksförbund* anser att informationskraven vid byte av bolåneföretag redan med det gällande amorteringskravet är ytterst svåra att hantera, och att komplexiteten kommer att öka med det skärpta amorteringskravet. Bankföreningen ifrågasätter om det informationsutbyte som är nödvändigt är förenligt med banksekretessen. Genom den amorteringsplan som upprättas i samband med kreditavtalet, kan bolånetagare indirekt få insyn i andra låntagares lånesituation, vilket kan upplevas som integritetskränkande, påpekar Bankföreningen.

Finansinspektionens skäl: De gällande amorteringsföreskrifterna innebär inget krav på att bolåneföretagen löpande ska informera varandra om varje låntagares amorteringssituation, vare sig vid den tidpunkt då amorteringskravet för första gången uppstår eller senare. Finansinspektionen anser inte heller att något sådant krav ska införas. Det informationskrav som finns i dag när låntagare byter bolåneföretag innebär att låntagarna talar om vilket nytt bolåneföretag som ska ha information, varpå denna översänds. Dagens reglering innebär också att varje bolåneföretag som överväger att sänka amorteringsbeloppet vid den tidpunkten måste inhämta information, antingen från de andra bolåneföretagen med stöd av en fullmakt eller ett medgivande från låntagarna, eller direkt från låntagarna.

Enligt 8 § amorteringsföreskrifterna ska låntagarna få skriftlig information om de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet. Finansinspektionen ändrar inte detta krav, då det också finns kompletterande bestämmelser i konsumentkreditlagen om omfattningen av informationen och när den ska ges, se t.ex. 6 a och 9 §§ KkrL.⁵⁰ I den beslutspromemoria som föregick det gällande amorteringskravet stod det att de uppgifter som avses innefattar uppgifter om det värde på bostaden som används vid beräkningen av amorteringsbeloppet, storleken på de lån som ligger till grund för beräkningen samt belåningsgraden.⁵¹ Det skärpta amorteringskravet ger upphov till en ny

⁵⁰ Låntagarens möjligheter att få information i viss tid framgår av 9 § KkrL som anger att konsumenten ska få information utan onödigt dröjsmål efter det att konsumenten har lämnat uppgifter om sina önskemål och behov samt de uppgifter som behövs för kreditprövning. Överlämnandet ska vidare ske i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås.

⁵¹ FI Dnr 14-16628 s. 33.

parameter för beräkningsunderlaget, nämligen skuldkvoten. Det innebär att bolåneföretaget även ska lämna skriftlig information till bolånetagarna om de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av skuldkvoten. Finansinspektionen har förståelse för remissinstansernas synpunkter att komplexiteten vid byte av bolåneföretag kommer att öka. Informationskravet är dock en förutsättning för att byte av bolåneföretag inte ska försvåras.

Redan med rådande kreditprövningsregler kan situationer uppstå där en låntagare kan få information om sin medlåntagares andra krediter. Det kan t.ex. bli fallet om banken inte beviljar en kredit på grund av att medlåntagaren har stora lån med andra medlåntagare. Finansinspektionen bedömer att den informationsöverföring som åsyftas i föreskrifterna är av samma natur som under en banks kreditprövning. Finansinspektionen delar därför inte Bankföreningens farhåga att kravet skulle vara oförenligt med banksekretessen. Finansinspektionen anser vidare att bolåneföretagen bör kunna utforma sina ansökningshandlingar och informationsunderlag på ett sätt som innebär att tillräcklig information för beräkning av skuldkvoten kan redovisas för låntagare som ansöker om lån med solidariskt betalningsansvar, utan att denne får insyn i andra låntagares låneförhållanden i strid mot banksekretessen.

2.13 Ikraftträdande

Finansinspektionens ställningstagande: De ändrade amorteringsföreskrifterna ska träda i kraft den 1 mars 2018.

Remisspromemorian: Innehöll ett förslag om ikraftträdande den 1 januari 2018.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Stockholm* anser att det bör övervägas om det krävs följdändringar i övergångsbestämmelserna till de nuvarande föreskrifterna med anledning av att de föreslagna 14 och 15 §§ har samma innebörd som delar av punkt 2 i övergångsbestämmelserna till de gällande amorteringsföreskrifterna. *Sparbankernas Riksförbund*, *Bankföreningen* och *Företagarna* anser att de föreslagna ändringarna inte bör träda i kraft redan den 1 januari 2018. Sparbankernas Riksförbund och Bankföreningen anför att det behövs skälig tid för att utbilda personal, bygga upp systemstöd och ta fram nödvändig dokumentation eftersom de föreslagna ändringarna är komplicerade. Tidpunkten är också olämplig med hänsyn till årsskifteskörningar av it-system. Bankföreningen anser att ikraftträdandet bör ske tidigast sex månader efter det att regelverket slutligt har beslutats.

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

kreditbeloppet. Låntagarna ska ha möjlighet att återgå till det ursprungliga amorteringskravet när den totala skuldnivån på bostaden amorterats till den nivå den låg på före ikraftträdandet.

För bolån tagna under perioden den 1 juni 2016–28 februari 2018 ska de nu gällande amorteringskraven fortsätta att tillämpas, dvs. amorteringstakten ska vara minst 2 procent vid en belåningsgrad över 70 procent, och 1 procent vid en belåningsgrad som överstiger 50 procent men inte 70 procent.

Finansinspektionen inför inte några särskilda övergångsbestämmelser. Som *Kammarrätten i Stockholm* har noterat har en motsvarighet till flera av de bestämmelser som finns i punkt 2 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till de gällande föreskrifterna tagits in i 5, 15 och 16 §§ amorteringsföreskrifterna. Som framgår i avsnitt 2.10 innebär dessa övergångsbestämmelser att vissa krediter inte anses vara nyutlåning, och att de följaktligen inte heller omfattas av bestämmelserna om nyutlåning i amorteringsföreskrifterna. Detta påverkas inte av ändringarna i föreskrifterna. Finansinspektionen anser därför att det inte finns behov av att göra några följdändringar i övergångsbestämmelserna.

Finansinspektionen anser att det finns skäl att tillmötesgå remissinstansernas önskemål om ett senarelagt ikraftträdande. Samtidigt är Finansinspektionen angelägen om att bolåneföretagen börjar tillämpa föreskrifterna skyndsamt. Av dessa anledningar har ikraftträdandet senarelagts till den 1 mars 2018, vilket innebär en längre tidsperiod mellan beslutet och ikraftträdandet.

3 Regleringens konsekvenser

Finansinspektionen är enligt förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning skyldig att redogöra för de konsekvenser som följer av en föreskrift. Regelrådet har i sitt remissvar granskat konsekvensanalysen och funnit att den uppfyller kraven i 6 och 7 §§ samma förordning.

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

3.1 Konsekvenser för hushållen

I konsekvensanalysen använder Finansinspektionen data från 2016 års bolåneundersökning.^{52,53} I avsnitt 3.1.1 beskriver Finansinspektionen vilka nya bolånetagare som bedöms omfattas av det skärpta amorteringskravet. I avsnitt 3.1.2 redovisas hur det skärpta kravet bedöms påverka nya bolånetagares amorteringar och skulder utifrån en skattad beteendeförändring.⁵⁴

3.1.1 Vilka nya bolånetagare omfattas av det skärpta amorteringskravet?

Diagram 2 visar ett spridningsdiagram av skuldkvot och belåningsgrad för bolånetagare i 2016 års bolåneundersökning. De olika gränsvärdena för belåningsgrader enligt det gällande amorteringskravet, samt skuldkvotsgränsen enligt det skärpta amorteringskravet, är inritade med röda streckade linjer. Diagrammet visar alltså de hushåll som skulle ha omfattats av det skärpta kravet, om det hade gällt 2016. Det är totalt 15 procent av de nya bolånetagarna som har skulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten (se tabell 1).⁵⁵ Av dessa amorterar redan 1 procentenhet så mycket att de uppfyller det skärpta kravet, vilket innebär att 14 procent av de nya låntagarna påverkas av åtgärden. Detta kan jämföras med att 56 procent av de nya bolånetagarna påverkades när det gällande amorteringskravet infördes.

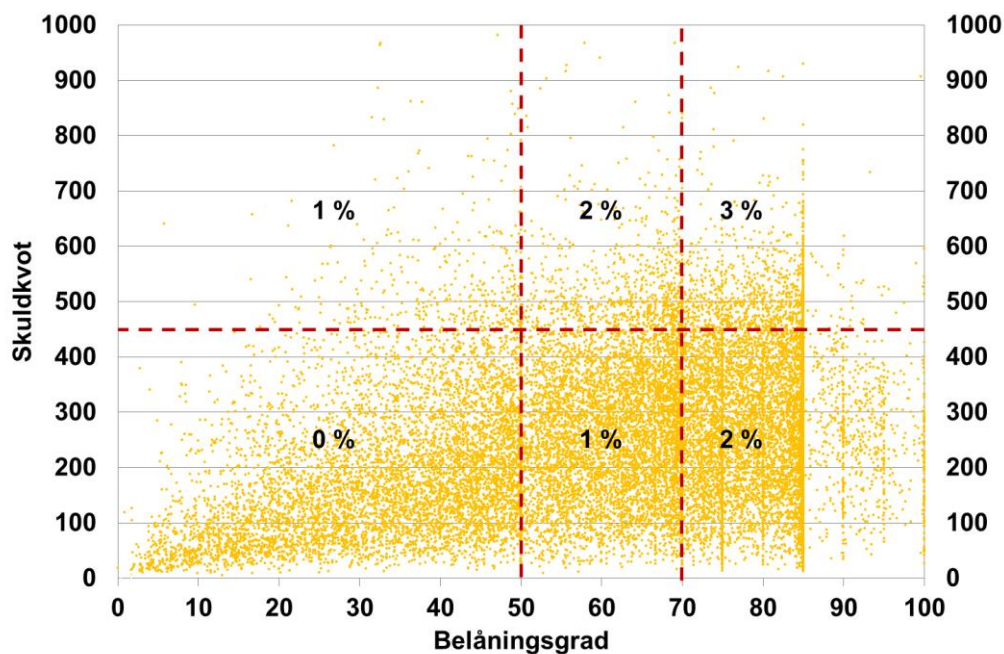
⁵² Se Finansinspektionens rapport ”Den svenska bolånemarknaden 2017”, 2017.

⁵³ I bolåneundersökningen rapporterar bankerna låntagarnas totala skulder och totala bostadsskulder. I konsekvensanalysen används hushållens totala skulder.

⁵⁴ Med *omfattas* menas de som har en skuldkvot på över 4,5 gånger bruttoinkomsten. Med *påverkas* menas de som omfattas av det skärpta kravet och inte redan amorterar enligt kravet.

⁵⁵ Definitionerna av skuld och inkomst i diagrammen är inte helt identiska med de i föreskrifterna, vilket delvis beror på att Finansinspektionen inte har data för detta. Resultaten bedöms inte skilja sig i någon större utsträckning.

Diagram 2. Amorteringstakt givet skuldkvot och belåningsgrad



Källa: Finansinspektionens stickprov från bolåneundersökningen 2016 och egna beräkningar.

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

(Procent)

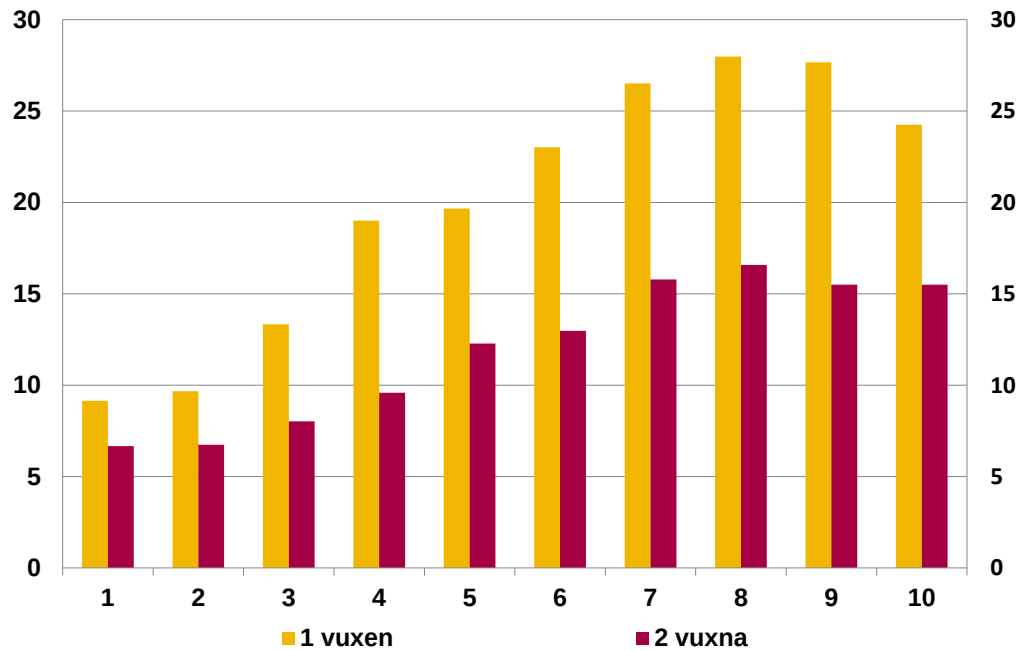
Skuldkvot (procent)	Belåningsgrad (procent)		
	Under 50	50–70	Över 70
Över 450	2,9 (2,5)	4,7 (4,4)	7,2 (7,0)

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

Källa: Finansinspektionen.

Diagram 3. Andel nya bolånetagare som omfattas, per inkomstdecil

(Procent)



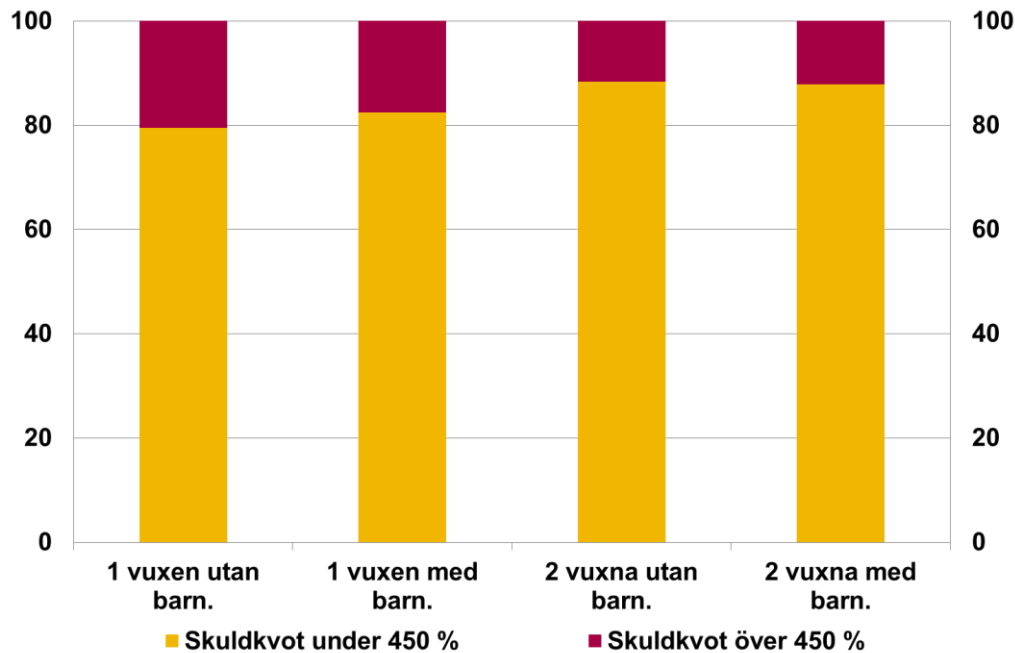
Anm.: Decilerna är beräknade separat för hushåll med en, respektive två vuxna. Deciler betyder att hushållen är indelade i 10 lika stora grupper efter hur höga deras disponibla inkomster är. Första decilen består av de 10 procent av hushållen som har lägst inkomster.

Källa: Finansinspektionen.

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

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

(Procent)

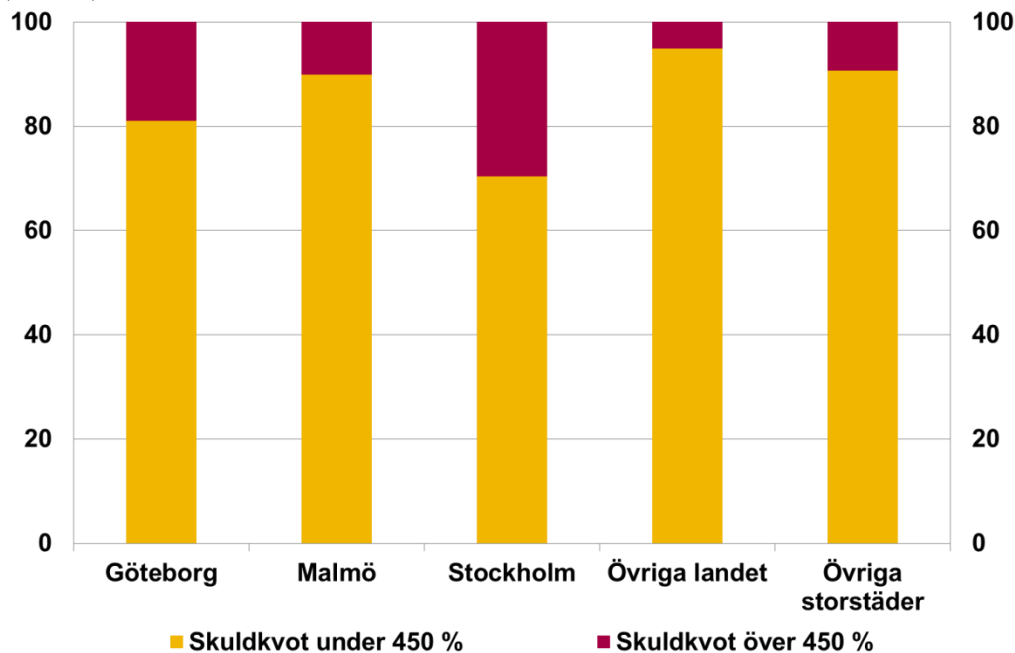


Källa: Finansinspektionen.

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

Diagram 5. Andel nya bolånetagare som omfattas, per region

(Procent)

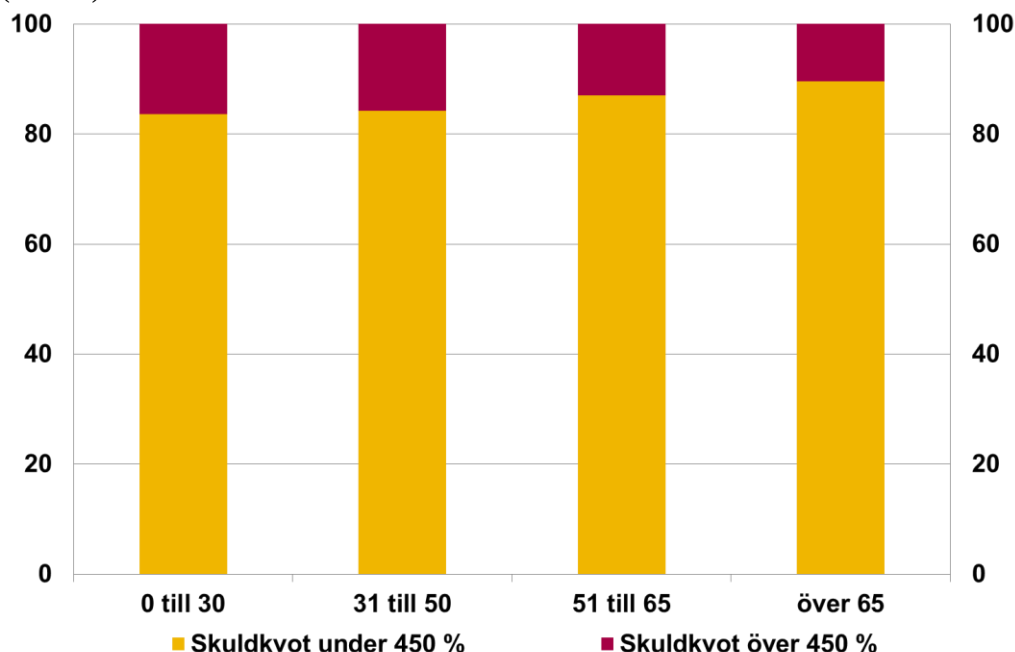


Källa: Finansinspektionen.

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

Diagram 6. Andel nya bolånetagare som omfattas, per åldersgrupp

(Procent)



Källa: Finansinspektionen.

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

3.1.2 Effekter av det skärpta amorteringskravet för nya bolånetagare

Det amorteringskrav som Finansinspektionen införde i juni 2016 fick hushållen att amortera mera, köpa billigare bostäder, låna mindre och använda en större kontantinsats.⁵⁶ Sammantaget lånade hushållen 9 procent mindre och köpte bostäder som var 3 procent billigare som en följd av amorteringskravet. Finansinspektionen har använt dessa skattningar, tillsammans med information om hur hushållens skuldbetalningar ökade när amorteringskravet infördes, för att beräkna hur förändringen i skuldbetalningar påverkar hur mycket hushållen lånar och hur dyra bostäder de köper.⁵⁷ Finansinspektionen utgår från dagens räntenivå och att hushållens amorteringar ökar enligt det skärpta kravet. På total nivå väntas effekterna av skärpningen bli mindre än när det gällande

⁵⁶ Se Finansinspektionen, "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder", FI-analys nr 10, 2017.

⁵⁷ Beräkningarna beskrivs i Finansinspektionen, "Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav", FI-analys nr 11, 2017.

amorteringskravet infördes eftersom färre hushåll påverkas. Om man däremot enbart ser till de som påverkas kan effekterna bli större.

3.1.2.1 Bostadspriserna dämpas

Enligt beräkningarna blir bostadspriserna i Sverige som helhet ungefär 1,5 procent lägre än de annars skulle ha blivit som en följd av det skärpta amorteringskravet.⁵⁸ I Stockholm beräknas priserna bli 3 procent lägre än de annars skulle ha blivit.

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

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

I samband med att det gällande amorteringskravet infördes bedömde Finansinspektionen att kravet skulle dämpa bostadspriserna med högst 5 procent. Finansinspektionen har därefter utvärderat amorteringskravets effekter, och gjort bedömningen att kravet har dämpat bostadspriserna med 3 procent. Under de första tolv månaderna efter kravets införande fortsatte bostadspriserna dock att stiga. Det gällande amorteringskravet bedöms alltså enbart ha dämpat ökningstakten. Finansinspektionen bedömer att det unika ekonomiska läget, med hög tillväxt och låga räntor, kan göra att bostadspriserna fortsätter att stiga. Finansinspektionen förväntar sig därför att det skärpta amorteringskravet inte kommer att leda till kraftiga prisfall.

⁵⁸ Notera att jämförelsen gjorts med vad priserna skulle bli utan det skärpta amorteringskravet. De angivna siffrorna betyder inte nödvändigtvis att priserna förväntas falla.

3.1.2.2 Hushållen lånar mindre

Det skärpta amorteringskravet kommer att dämpa skulderna omedelbart på flera sätt. Vissa hushåll kommer att välja att låna mindre för att få en skuldkvot under 4,5 gånger bruttointkomsten och därmed undvika det skärpta amorteringskravet. Andra hushåll kommer att låna mer än 4,5 gånger bruttointkomsten, men mindre än de skulle ha gjort utan kravet för att begränsa ökningen av de månatliga amorteringarna. Dessutom kan det skärpta amorteringskravet påverka de kalkyler som bolåneföretagen använder för kreditprövningarna. Om hushållens beteende – köpa billigare objekt och låna mindre – förändras på samma sätt med det skärpta amorteringskravet som när det gällande amorteringskravet infördes, kommer endast 7 procent av hushållen att låna mer än 4,5 gånger bruttointkomsten, jämfört med 15 procent i dag (se tabell 2). De 15 procent av nya bolånetagare som har en skuldkvot över gränsvärdet med det gällande amorteringskravet kan alltså delas upp i de som redan uppfyller det skärpta amorteringskravet (1 procent), de som skulle minska sin skuldkvot till under gränsvärdet (7 procent) och de som skulle amortera enligt det skärpta kravet (7 procent).

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

(Procent)

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

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

Källa: Finansinspektionen.

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

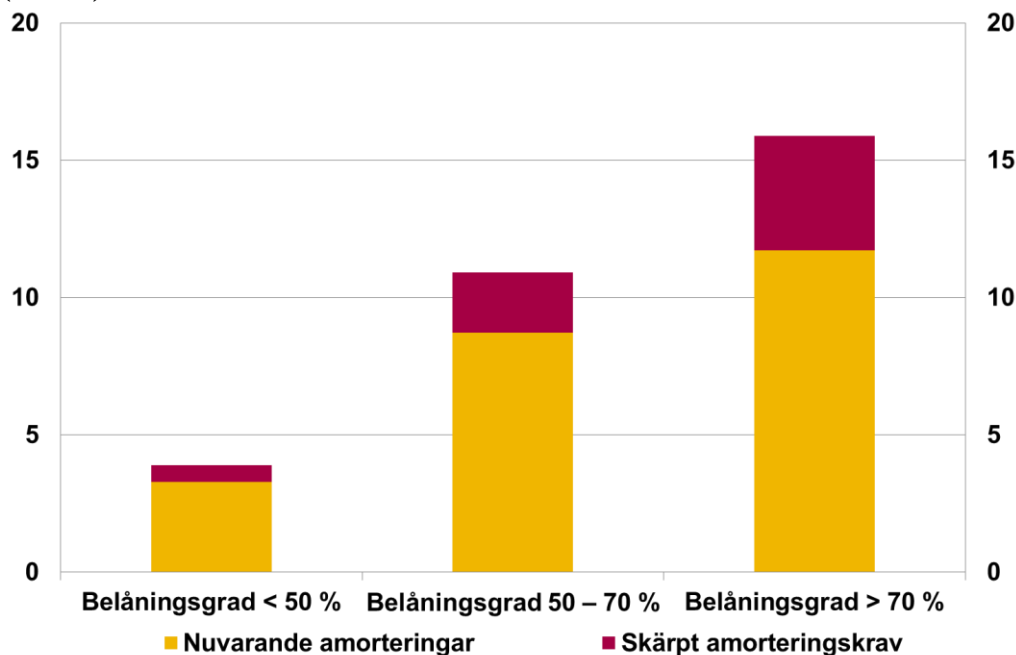
Det genomsnittliga nya bolånet i 2016 års bolåneundersökning är nästan 1,8 miljoner kronor. Med det skärpta kravet förväntas det genomsnittliga nya bolånet minska med 70 000 kr. Det är en dämpning med 4 procent, vilket kan jämföras med 9 procent då det gällande amorteringskravet infördes. De hushåll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

3.1.2.3 Hushållen amorterar mer

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

Diagram 7. Amortering i förhållande till inkomst

(Procent)



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

Källa: Finansinspektionen.

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

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

3.1.2.4 Påverkan på olika grupper av hushåll

Beteendeförändringarna innebär att de hushåll som påverkas av det skärpta amorteringskravet tar ett mindre nytt bolån eftersom amorteringarna ökar. För att begränsa de ökade skuldbetalningarna lånar en del av hushållen mindre och

sänker därmed sin skuldkvot under gränsvärdet. Det gäller främst stora hushåll (två vuxna med barn), familjer i Stockholm och bolånetagare i åldersgruppen 31–50 år (se tabell 3). Andelen äldre låntagarna och familjer med två vuxna utan barn som fortsätter låna mer än 4,5 gånger bruttoinkomsten är relativt sett högre.

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

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

Anm.: Andelen som omfattas (i procent) är de i respektive kategori som har skulder över 4,5 gånger bruttoinkomsten.

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

Källa: Finansinspektionen.

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

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

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

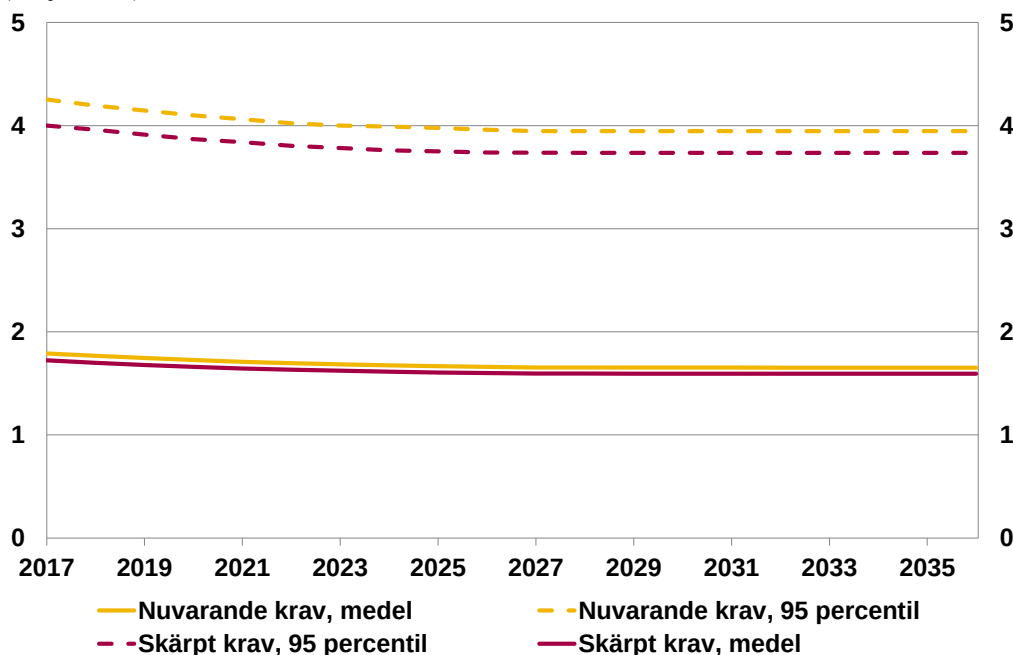
Det är en högre andel av de yngsta bolånetagarna och låntagarna i åldersgruppen 31–50 år som påverkas av det skärpta amorteringskravet. Men, de yngsta låntagarna, i åldersgruppen 18–30 år, minskar i genomsnitt sina amorteringar. Det beror, tillsammans med skulddämpningen, på att de amorterar mest redan i dag. De äldsta hushållen dämpar inte bara sina skulder mest, de ökar även sina månatliga amorteringar mest. Sett till storleken på hushåll är det framför allt hushåll med två vuxna utan barn som får ökade amorteringar med det skärpta amorteringskravet.

3.1.2.5 Skulderna minskar ytterligare över tid

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

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

(Miljoner kr)



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

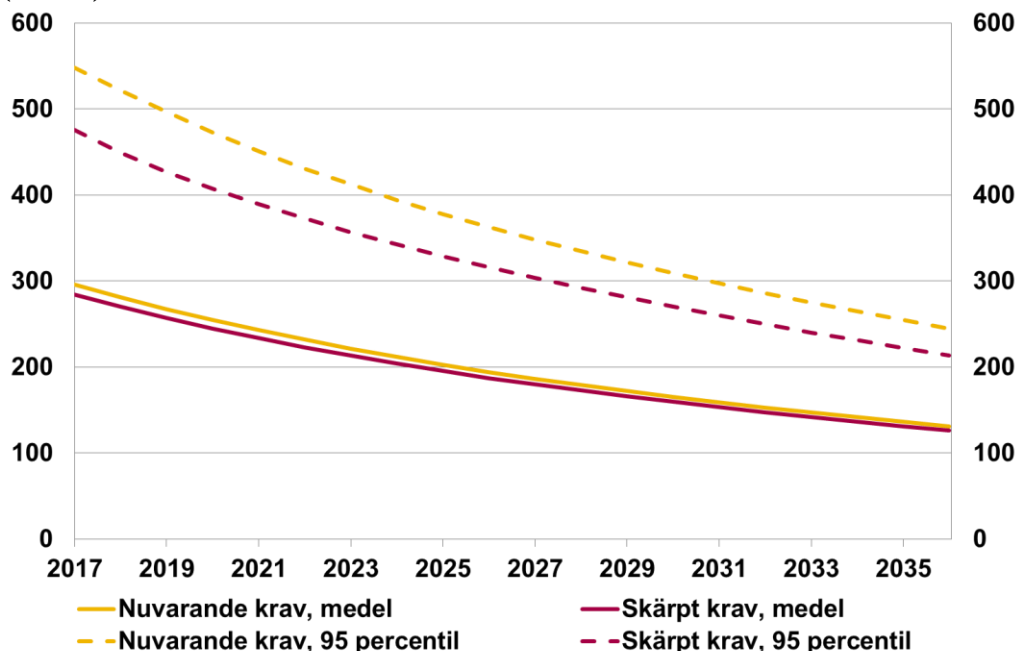
Källa: Finansinspektionen.

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

amorteringskravet minskar bolånets storlek med 250 000 kr eller mer för hushåll med de största skulderna (95:e percentilen).⁵⁹

Diagram 9. Skuldkvoter, medelvärde och 95:e percentilen

(Procent)



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

Källa: Finansinspektionen.

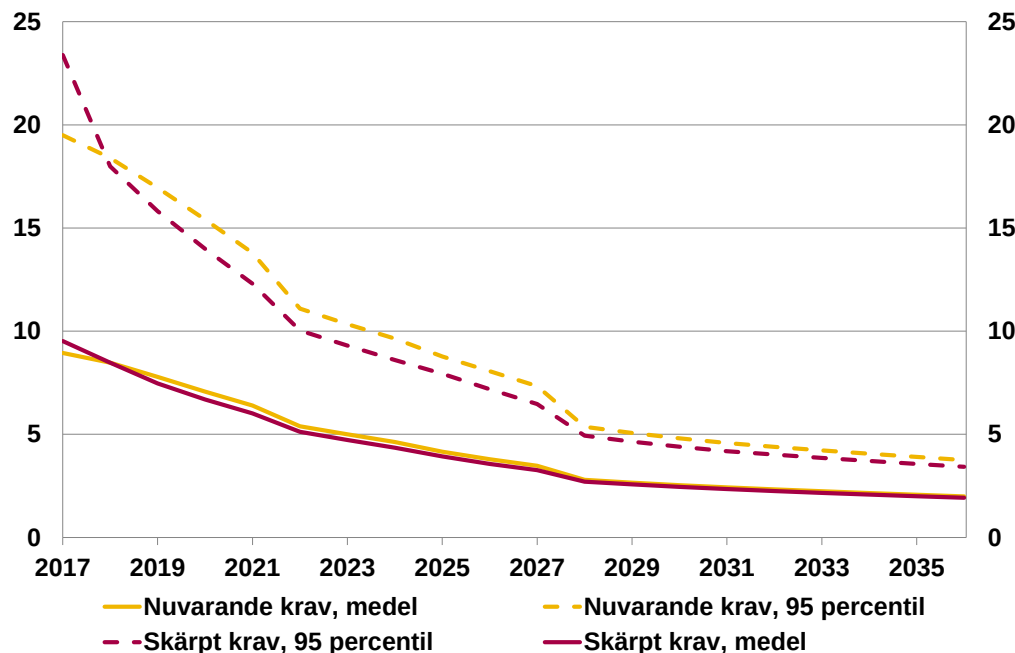
Skuldkvoterna sjunker också över tid. Minskningen beror både på att skulderna amorteras och på att hushållens inkomster ökar. Den genomsnittliga skulden för nya bolånetagare är ungefär tre gånger så stor som bruttoinkomsten 2016 (se diagram 9). Det gällande amorteringskravet tillsammans med inkomstökningen, som här antas uppgå till 4 procent per år, sänker den genomsnittliga skuldkvoten till 2,5 gånger bruttoinkomsten 2020. Med det skärpta amorteringskravet uppskattas skuldkvoten inledningsvis bli 11 procentenheter lägre. Kravets påverkan är större för de hushåll som har stora lån och höga skuldkvoter. År 2035 blir skuldkvoten för bolånetagare med störst skulder i genomsnitt 70 procentenheter lägre med det skärpta kravet än med det gällande amorteringskravet.⁶⁰

⁵⁹ Den 95:e percentilen anger den skuld som 5 procent av hushållen överstiger.

⁶⁰ Avser 95:e percentilen.

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

(Procent)



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

Källa: Finansinspektionen.

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

3.1.3 Det skärpta amorteringskravets påverkan på totala skulder

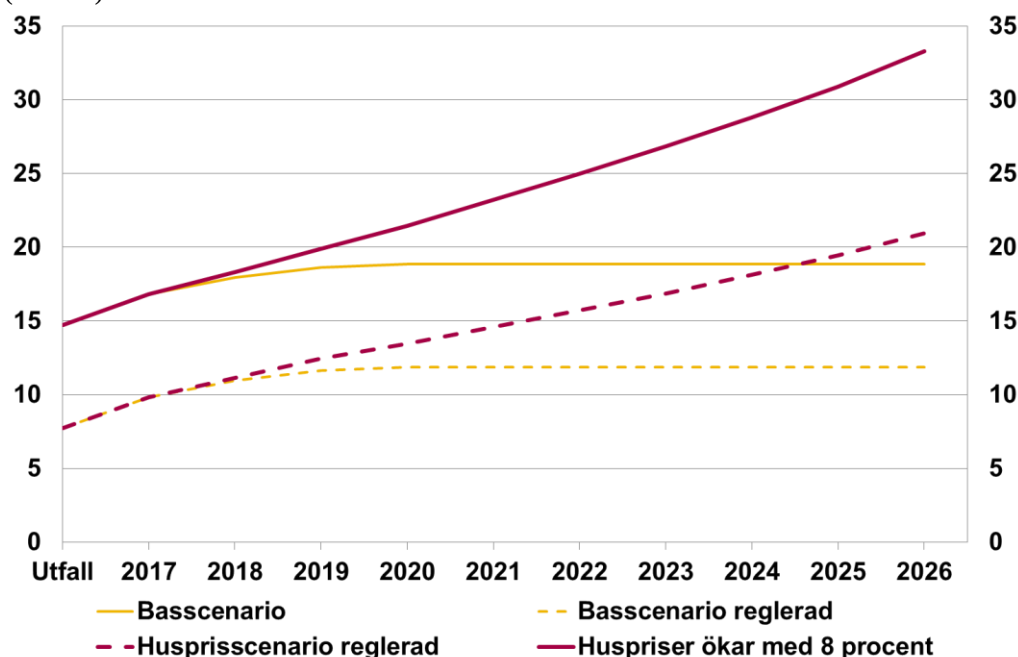
Det skärpta amorteringskravet gäller endast nya bolånetagare, men i takt med att bostäder omsätts kommer allt fler hushåll att omfattas av det skärpta amorteringskravet. Därför kommer det skärpta amorteringskravet successivt att påverka de totala skulderna. För att få en uppfattning om det skärpta amorteringskravets effekter på de totala skulderna görs en prognos av hur framtida skulder, bostadspriser och inkomster skulle utvecklas utan ett skärpt

amorteringskrav. Prognosen utgår från Konjunkturinstitutets bedömning från mars 2017 och Finansinspektionens ekonometrisk modell för hushållens skulder. Basscenariot innebär att skulder och bostadspriser växer snabbare än inkomsterna till och med år 2020. Under tiden ökar även skuldkvoterna. År 2020 har cirka 19 procent av hushållen en skuldkvot över gränsvärdet med det gällande amorteringskravet (se diagram 11). Därefter ökar inte skuldkvoterna eftersom skulder och inkomster antas växa i samma takt.

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

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

(Procent)



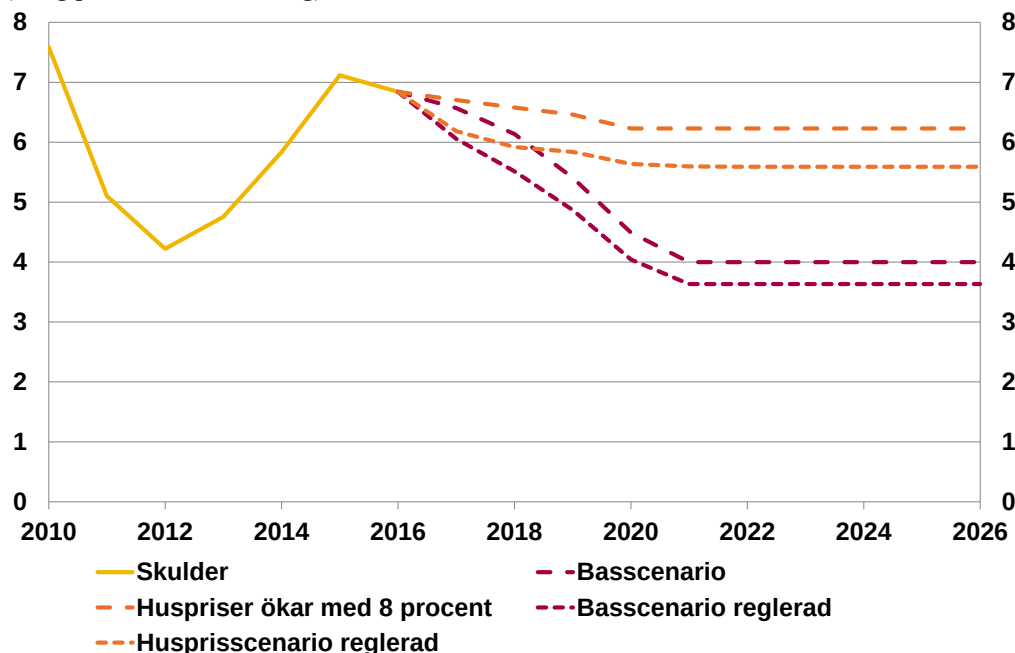
Anm.: Den gula linjen, basscenariot, visar andelen hushåll med en skuldkvot över 4,5 gånger bruttointkomsten om inkomsterna utvecklas som i Konjunkturinstitutets bedömning från mars 2017 och skulderna enligt Finansinspektionens Bayesianska VAR-modell. Den röda linjen visar motsvarande andel om huspriserna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

Källa: Finansinspektionen.

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

Diagram 12. Aggregerade skulder, med och utan reglering

(Årlig procentuell förändring)



Källa: Finansinspektionen.

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

3.1.4 Andra effekter

3.1.4.1 Inlåsnings effekter

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

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

Även hushåll som har köpt nyproducerade bostäder kan få minskade incitament att flytta. Det beror på att dessa hushåll, på samma sätt som enligt det gällande amorteringskravet, kan få undantag från det skärpta amorteringskravet i upp till fem år om de har kvar den nyproducerade bostaden. Om ett sådant hushåll inom femårsperioden flyttar till en bostad som inte är nyproducerad innebär det att hushållet omfattas av amorteringskrav. Dessutom kan priserna på nyproducerade bostäder vara högre eftersom bolånen inte omfattas av amorteringskravet.⁶¹ Vid försäljning kan det vara svårt för den första köparen att få motsvarande försäljningspris. Även detta kan minska rörligheten på bostadsmarknaden något, men effekten bör vara begränsad eftersom undantaget endast omfattar de första fem åren. Denna förutsättning är dessutom känd vid köpetillfället.

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

3.1.4.2 Begränsningar i hushållens möjlighet att välja sparform

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

Andra sparformer än amorteringar har generellt sett den fördelen att pengarna är mer tillgängliga om de skulle behövas – exempelvis vid inkomstbortfall eller annat plötsligt behov av likvida medel. I ett sådant läge kan det vara svårt för

⁶¹ Dock står det fritt för banken att ändå kräva amortering, varför denna effekt i praktiken bör vara mindre.

bolånetagare att ta nya lån motsvarande tidigare gjorda amorteringar för att tillfälligt täcka oväntade utgifter. Det är då betydligt enklare att sälja finansiella tillgångar eller ta ut eventuella pengar på sparkonton. Ökade amorteringar som sker på bekostnad av annat sparande kan därför göra att vissa hushåll får sämre möjlighet att hantera oväntade kostnader eller inkomstbortfall. Samtidigt kommer många hushåll att få ökad motståndskraft mot störningar genom att ökade amorteringar minskar skuldens storlek. För att motverka negativa effekter av att en del hushåll får mindre likvida buffertar har bolåneföretagen möjlighet att bevilja undantag från amorteringskravet om det finns särskilda skäl.

3.2 Konsekvenser för bolåneföretagen

3.2.1 Berörda företag

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

Bolån lämnas i Sverige främst av bankaktiebolag med tillhörande hypoteksbolag samt av sparbanker. Totalt handlar det om cirka 90 företag.⁶² De åtta största bolåneföretagen – Danske Bank, Länsförsäkringar bank, Nordea, SBAB, SEB, Skandiabanken, Svenska Handelsbanken och Swedbank – står tillsammans för ungefär 95 procent av den totala utestående bolånevolymen i Sverige.⁶³

Finansinspektionen gör en årlig prövning av tillsynsbehovet. Prövningen baseras på hur systemviktiga företagen är, och deras storlek är den viktigaste faktorn för att bedöma det.⁶⁴ Enligt nuvarande bedömning består kreditinstituterna av fyra storbanker (Nordea, SEB, Svenska Handelsbanken och Swedbank), åtta mellanstora kreditinstitut, cirka tio mindre kreditinstitut samt omkring 70 ännu mindre kreditinstitut.

⁶² Sedan bolånedirektivet genomfördes i svensk rätt finns det numera även bostadskreditinstitut enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter. Sådana företag är inte kreditinstitut och omfattas inte av det gällande amorteringskravet eller av det skärpta amorteringskravet.

⁶³ Det är dessa åtta banker som ingår i Finansinspektionens bolåneundersökning.

⁶⁴ Se Finansinspektionen, "Kategorisering av svenska kreditinstitut 2017", 2017, <http://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2016/kategorisering-av-svenska-kreditinstitut-2017/>.

Kreditinstitutens generella affärsmodell är att ge ut krediter, och utlåningen finansieras ofta med inlåning. Dock är det många kreditinstitut som har en annan kärnverksamhet än att ge ut bolån. Även dessa kreditinstitut omfattas av det skärpta amorteringskravet, men påverkas inte direkt. Den huvudsakliga verksamheten i sådana företag är ofta att lämna konsumtionskrediter (t.ex. vid köp av bilar), möjliggöra värdepappershandel, endast ge lån utan säkerheter eller att hjälpa till med finansiering för offentliga ändamål. För en närmare beskrivning av kreditinstitutmarknaden, se 2017 års tillsynsrapport för kreditinstitut.⁶⁵

3.2.2 Allmänt om kostnaderna

Finansinspektionen bedömer att det skärpta amorteringskravet kommer att innebära högre kostnader för bolåneföretagen. Det handlar dels om engångskostnader, dels om högre löpande kostnader.

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

Konsekvenserna för bolåneföretagens affärsmodeller och balansräkningar behandlas endast kvalitativt då dessa effekter är svåra att förutse exakt.

3.2.3 Engångskostnader

Det skärpta amorteringskravet innebär att det tillkommer nya skuldbegrepp och att nya beräkningar ska göras. Vissa övriga engångskostnader lär därför uppstå, främst för att anpassa rutiner och interna system samt för att utbilda personal.⁶⁶ Finansinspektionen bedömde att engångskostnaden för att utbilda personal till följd av det gällande amorteringskravet skulle uppgå till 3–7 miljoner kr vardera för de åtta största bolåneföretagen och 1 miljon kr vardera för de mindre bolåneföretagen, vilket gav en total engångskostnad på 122 miljoner kr. Kostnaden för utbildning beror på storleken på bolåneverksamheten, så siffran skiljer sig betydligt mellan mindre och större bolåneföretag.

⁶⁵ Se Finansinspektionen, "Tillsynen över bankerna och kreditmarknadsföretagen", 2017, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/tillsynsrapporter/2017/tillsynen-over-bankerna/>.

⁶⁶ Utbildning av personal är också en löpande kostnad som kan förväntas öka något.

Sedan införandet av det gällande amorteringskravet har det skapats en licensiering för bolån under Swedsec.⁶⁷ Finansinspektionen bedömer att licensieringen kommer att utökas så att den även innehåller det skärpta kravet och att personal på bolåneföretagen därigenom kommer att utbildas. En orsak till licensieringen är de ökade krav på kompetens och kunskap hos personal som arbetar med bolån, som följer av lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter samt av Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2016:29) om verksamhet med bostadskrediter. De som redan har bolånelicens genom Swedsec kommer att uppdatera sina kunskaper genom de årliga kunskapsuppdateringarna, som ändå skulle ske. Utöver den generella utbildningen behövs bankspecifika inlärningsinsatser för att personal inom respektive bolåneföretag ska lära sig det skärpta kravet. Finansinspektionen bedömer att de ytterligare administrativa engångskostnaderna för utbildning blir mindre till följd av det skärpta kravet än vid införandet av det gällande amorteringskravet, eftersom bolåneföretagens personal nu är van att hantera amorteringar till följd av amorteringskrav och interna skuldkvotsregler.

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

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

Kostnaden för utbildning förväntas bli lägre jämfört med vid införande av det gällande amorteringskravet. Även kostnaden för systemuppdateringar förväntas bli något lägre, men det är mycket oklart hur långt bolåneföretagen har kommit i anpassningen av sina system till det gällande amorteringskravet. Det påverkar kostnaden även för det skärpta kravet. Såväl kostnaden för systemuppdateringar som för utbildning kan alltså förväntas bli lägre jämfört med det befintliga amorteringskravet, men kostnaden för utbildning kan väntas minska mer relativt sett.

⁶⁷ Swedsec är ett företag som tillhandahåller licensiering av anställda på den svenska finansmarknaden.

Kostnaden per kund för bolåneföretag med mindre omfattande verksamhet kan bli något större. Om man antar att engångskostnaden för det skärpta kravet är hälften så stor som när det gällande amorteringskravet infördes bör engångskostnaden bli 1,5–3,5 miljoner kr för de åtta största bolåneföretagen och 500 000 kr för de övriga 82 bolåneföretagen. Därmed blir den totala engångskostnaden för bolåneföretagen $8 \times 1,5$ eller $3,5 + 82 \times 500\,000 = 53\text{--}69$ miljoner kr.

3.2.4 Löpande kostnader

Utöver engångskostnaderna uppstår även vissa löpande kostnader till följd av åtgärden. Det handlar främst om att vissa kundmöten kan ta längre tid att genomföra och att bolåneföretagen därför kan få högre personalkostnader. De löpande kostnaderna beror både på bolåneföretagets storlek och affärsmodell, och kan därför variera väsentligt mellan olika företag. Finansinspektionen uppskattade att de totala löpande kostnaderna vid införandet av det gällande amorteringskravet skulle uppgå till högst cirka 105 miljoner kr per år för hela bolånesektorn. Uppskattningen baserades på data från 2015 års bolåneundersökningen, då de åtta största bolåneföretagen under året hade ungefär 325 000 kundmöten. Enligt en uppskattning, baserad på 2016 års bolåneundersökning, kan antalet årliga kundmöten i stället bli cirka 500 000.⁶⁸

Detta är troligen en uppskattning i överkant eftersom antalet låntagare som vill utöka sina befintliga bolån bedöms bli lägre med det skärpta kravet. I beräkningen inför det gällande amorteringskravet antogs att kundmötena skulle bli i genomsnitt 15 minuter längre. Det skärpta amorteringskravet innebär att amorteringskravet nu även baseras på skuldkvoten. Finansinspektionen uppskattar den ökade tidsåtgången per kundmöte till i genomsnitt 5 minuter. Det innebär att kostnadsökningen för kundmöten med det skärpta kravet är en tredjedel av motsvarande kostnadsökning för det gällande amorteringskravet. Den löpande kostnaden för bolåneföretagen till följd av utökade kundmöten blir därmed 54 miljoner kr årligen.⁶⁹

Det skärpta amorteringskravet innebär att informationskravet till bolånetagarna blir mer omfattande. Bolåneföretagen ska skriftligen ge nödvändig information i värderingen av bostaden samt beräkningsunderlag för belåningsgrad och skuldkvot till bolånetagarna. Det skärpta amorteringskravet innebär att skuldkvoten också används vid beräkning av amorteringskostnaden. Därmed tillkommer uppgifter som behöver lagras för att bolåneföretagen ska uppfylla kravet om informationsutbyte, exempelvis vid utökade lån eller om en kund vill byta bank. Det kan innebära ytterligare administrativa kostnader för företagen då de behöver anpassa sina system. Engångskostnaden för att

⁶⁸ 26 210 avtal i Bolåneundersökningen 2016. Justerat för säsongsvariation, val av tid på månaden för undersökningen, att inte alla bolåneföretag omfattades samt uppjustering för att täcka hela året uppskattas antalet nya bolåneavtal årligen uppgå till cirka 500 000 stycken. Dessa inkluderar tillägglån och bankbyten.

⁶⁹ Uppjusterat för större antal kundmöten än uppskattningen för det befintliga amorteringskravet.

uppdatera systemen för detta ingår i beräkningarna i avsnitt 3.2.3. Däremot kommer det att ta 1–2 minuter per bolån att införa denna information, vilket enligt antagandet ovan om antalet kundmöten innebär en kostnad på 11–22 miljoner kr årligen för företagen.

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

3.2.5 Sammantagna kvantitativa kostnader för bolåneföretagen

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

3.2.6 Effekter på konkurrensen

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

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

3.2.7 Konsekvenser för rapportering

Det skärpta amorteringskravet väntas inte ge upphov till några betydande kostnader i form av ytterligare rapportering till myndigheter för bolåneföretagen. De största bolåneföretagen rapporterar data till

Finansinspektionen i den årliga bolåneundersökningen. Resultatet av undersökningen används för att säkerställa att bolånetaket och amorteringskravet följs och för att analysera riskerna med hushållens skulder. Eftersom bankerna redan i dag rapporterar in amorteringar och skuldkvoter bedöms inte den ytterligare bördan på grund av det skärpta amorteringskravet vara av större betydelse för bolåneföretagen.

3.3 Konsekvenser för Finansinspektionen

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

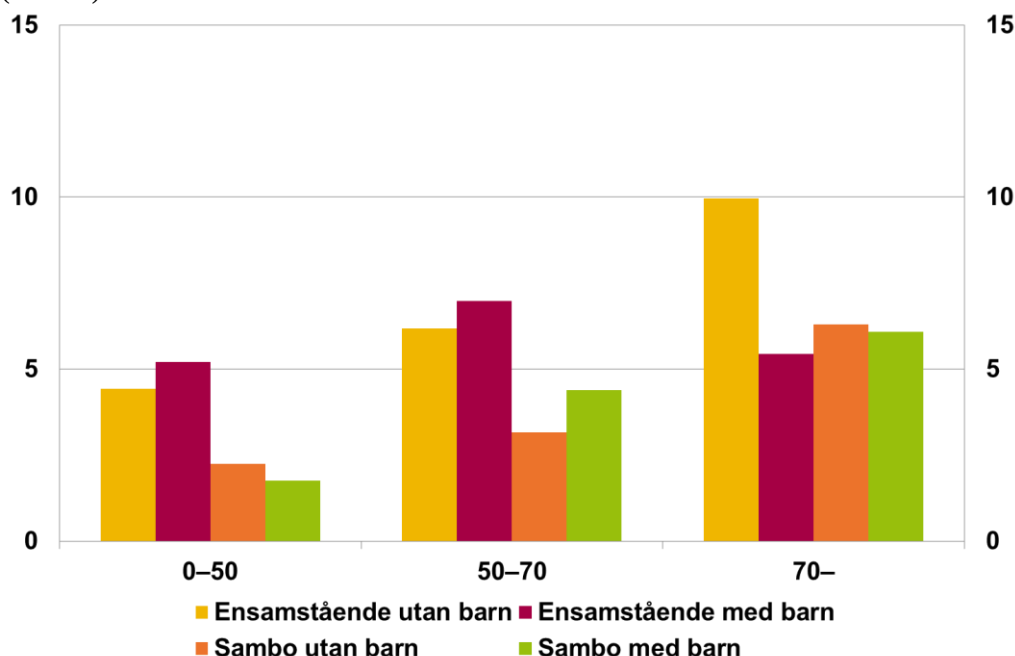
Bilaga

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

Vilka hushåll omfattas?

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

(Procent)

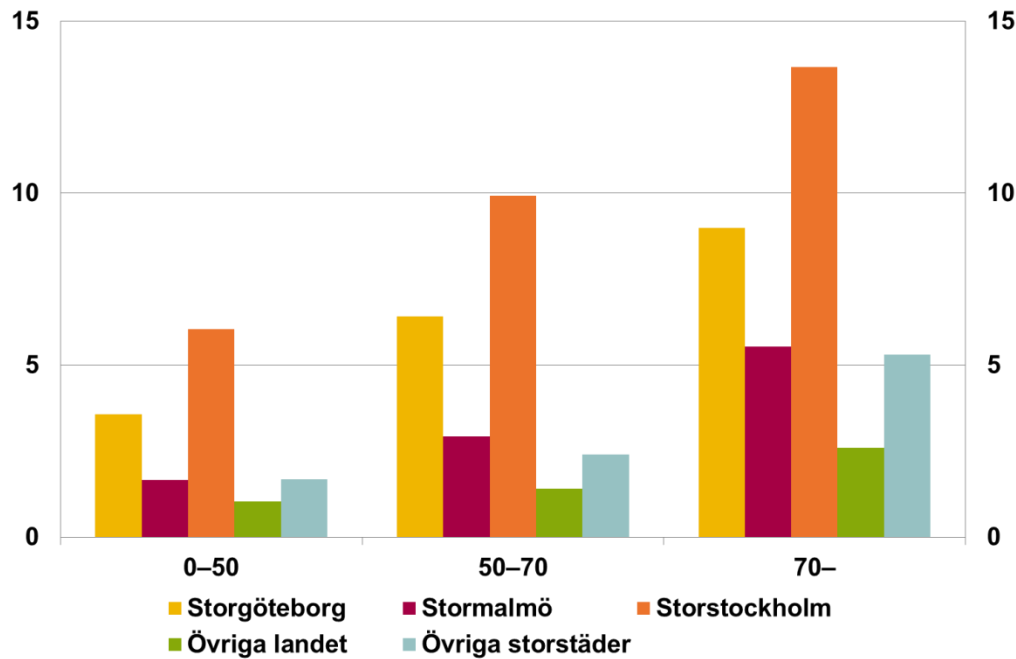


Anm.: En relativt stor andel (cirka 10 procent) av hushåll med en vuxen har en belåningsgrad på över 70 procent och en skuldkvot över gränsvärdet (3 procents amortering). Hushåll med en vuxen och barn påverkas också i stor utsträckning, men andelen som påverkas är mer jämnt fördelad över olika belåningsgrader.

Källa: Finansinspektionen.

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

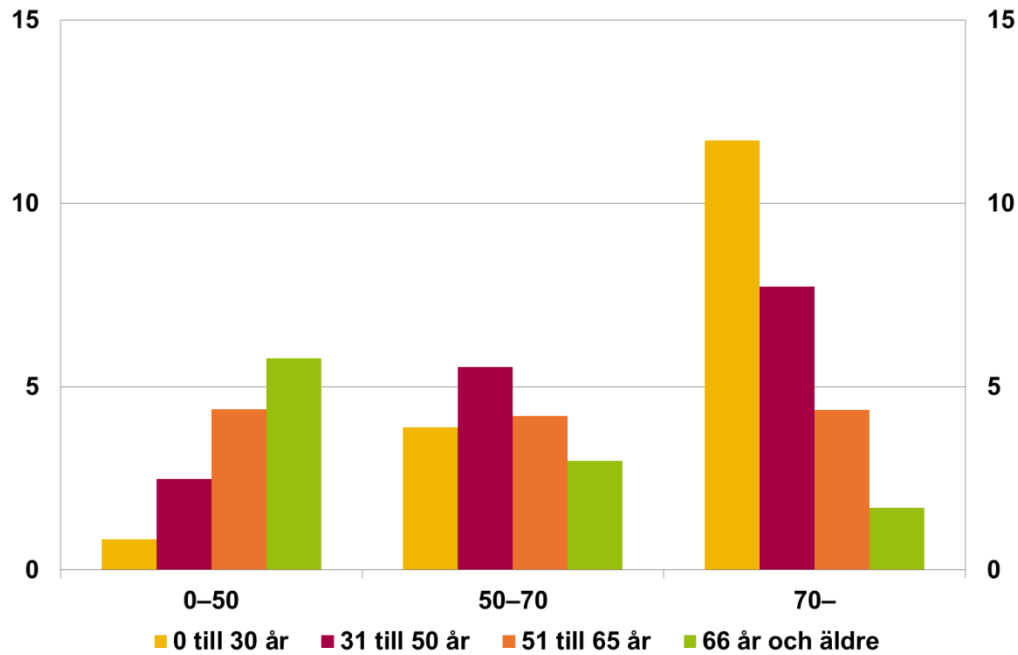
(Procent)



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

Källa: Finansinspektionen.

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



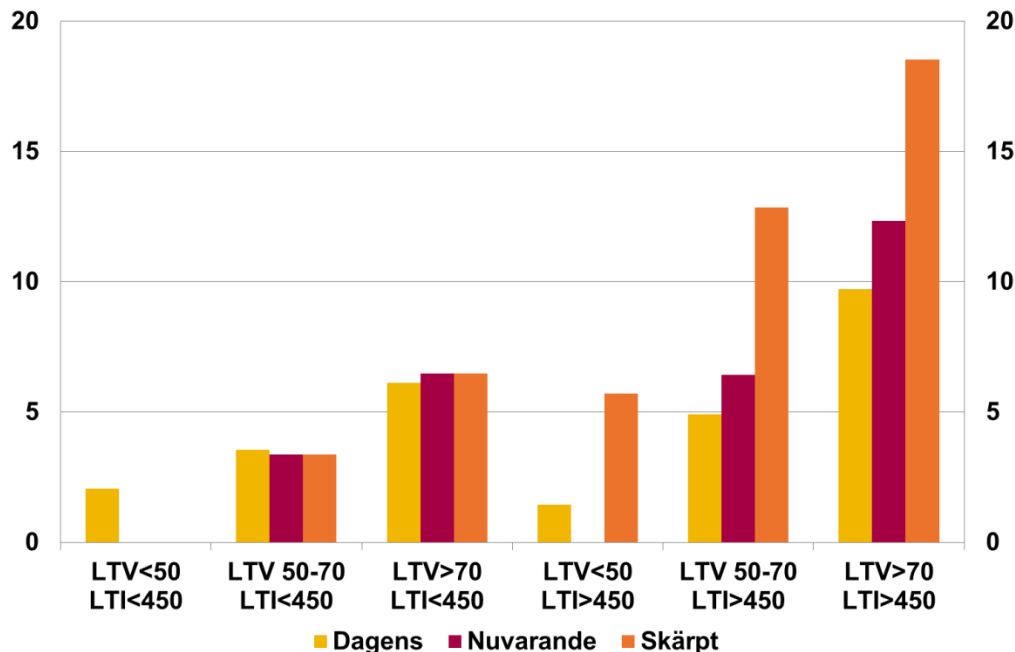
Anm.: En relativt stor andel (cirka 12 procent) av de yngre hushållen (upp till 30 år) har en belåningsgrad på över 70 procent och en skuldkvot över gränsvärdet (3 procents amortering).

Källa: Finansinspektionen.

Hur mycket påverkas hushållen?

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

(Procent)

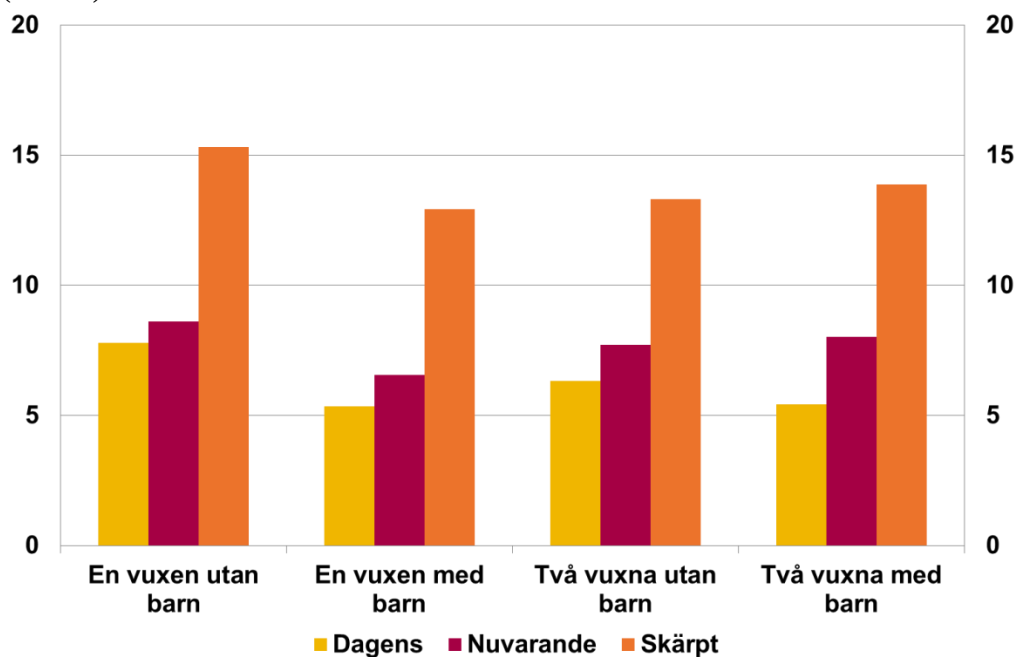


Anm.: Diagrammet visar amorteringar som andel av disponibel inkomst i olika amorteringsintervall. "Skärpt" visar hur mycket en genomsnittligt bolånetagare skulle behöva amortera som andel av den disponibla inkomsten vid ett skärpt amorteringskrav. "Nuvarande" visar amorteringarna enligt det gällande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

Källa: Finansinspektionen.

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

(Procent)

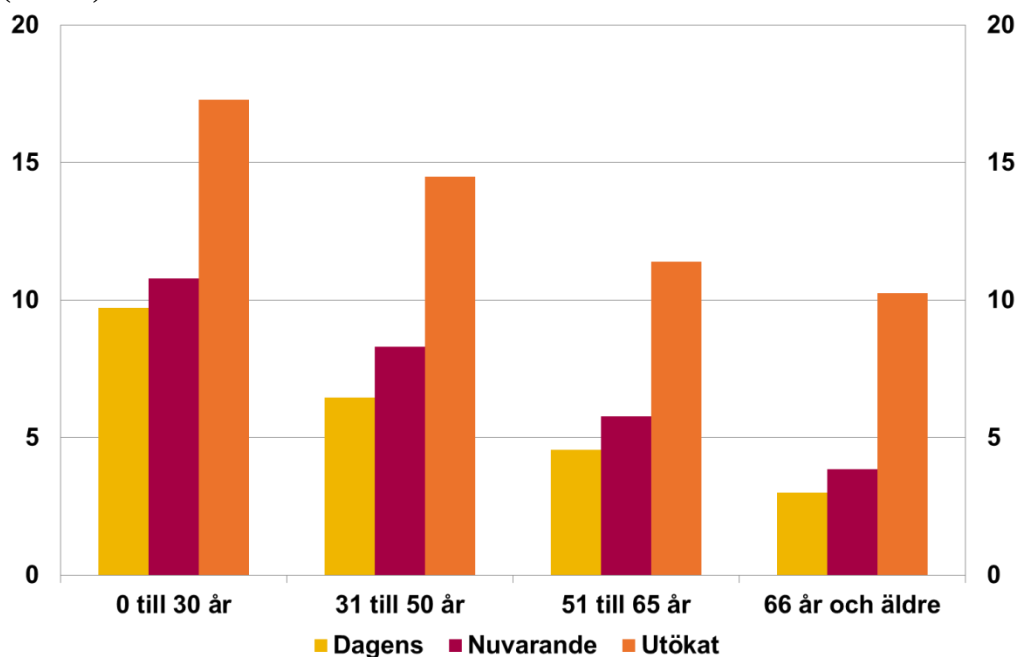


Anm.: Diagrammet visar de genomsnittliga amorteringarna för olika storlek på hushåll. "Skärpt" visar hur mycket en genomsnittlig bolånetagare skulle behöva amortera som andel av den disponibla inkomsten vid ett skärpt amorteringskrav. "Nuvarande" visar amorteringarna enligt det gällande amorteringskravet.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

Källa: Finansinspektionen.

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

(Procent)

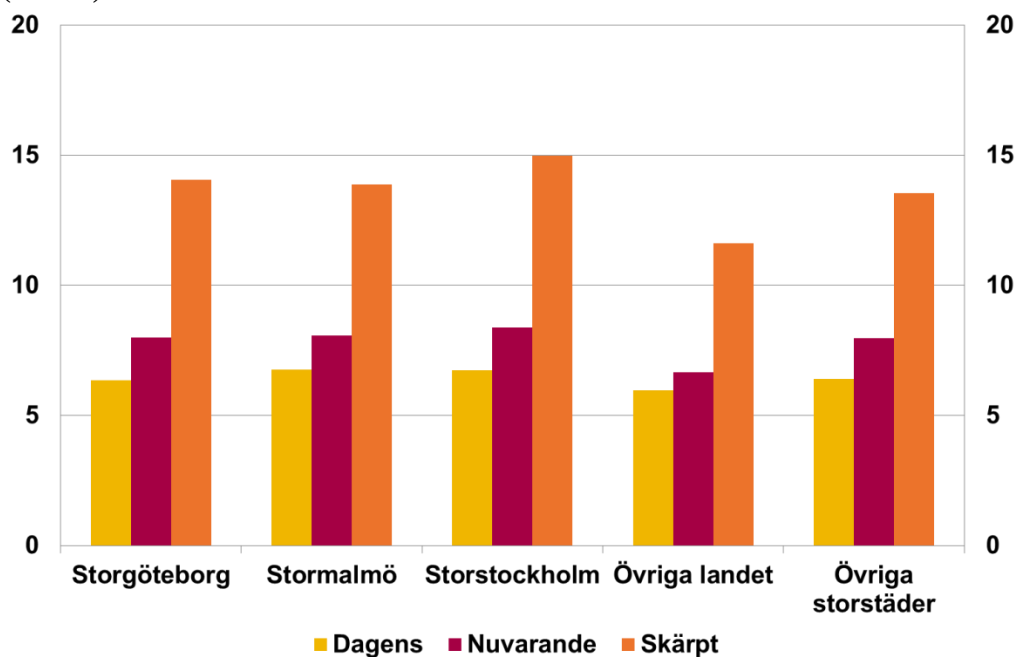


Anm.: Diagrammet visar de genomsnittliga amorteringarna för olika åldersgrupper. "Skärpt" visar hur mycket en genomsnittlig bolånetagare skulle behöva amortera som andel av den disponibla inkomsten vid ett skärpt amorteringskrav. "Nuvarande" visar amorteringarna enligt det gällande amorteringskravet.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

Källa: Finansinspektionen.

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

(Procent)



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