



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

Frågor och svar angående amorteringskrav

Detta är en sammanställning av frågor och svar rörande tillämpningen av Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna). Frågorna har ställts till Finansinspektionen från olika banker och kreditmarknadsbolag.

1. Hur ska vi hantera skulder som låntagaren har i andra banker med andra låntagare?

Information om lån som låntagaren har i andra banker kan hämtas genom en kreditupplysning. Om lånen är tagna med andra låntagare bör lånen fördelas enligt antalet låntagare. Bolåneföretaget bör säkerställa antalet låntagare. Detta kan exempelvis göras genom att låntagaren tillhandahåller ett intyg från den andra banken eller lånehandlingar där antalet låntagare framgår.

2. En förälder, som sedan tidigare är borgensman för sitt barn, tar ett lån med sin egen bostad som säkerhet. Ska barnets skuld i någon del tas med i det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet som beräknas för förälderns eget lån?

Nej, borgensförbindelse omfattas inte av föreskrifterna. Förälderns borgensåtagande ska därför inte räknas med i det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet som beräknas när föräldern tar lån.

3. Om en förälder och ett barn tillsammans har tagit ett bolån för att finansiera köp av en bostad till barnet kan föräldern i ett senare skede komma att frånträda som låntagare, så att barnet står kvar som ensam låntagare. Påverkar detta bedömningen av om lånet måste amorteras på grund av hög skuldkvot?

Skyldigheten att amortera på grund av hög skuldkvot gäller bara nyutlåning som lämnas den 1 mars 2018 eller senare. Att föräldern frånträder som låntagare gör inte att lånet ses som nyutlåning. Om det gemensamma lånet lämnades före den 1 mars 2018 så omfattas det alltså inte av det skärpta amorteringskravet, och detta påverkas inte av att föräldern frånträder som låntagare.

Om lånet lämnades den 1 mars 2018 eller senare så ska, enligt 4 § andra stycket amorteringsföreskrifterna, en ny skuldkvot beräknas när föräldern

frånträder som låntagare, och om skuldkvoten då överstiger 450 procent ska lånet amorteras med minst en procent.

4. När kan en låntagare begära en omräkning av skuldkvoten? Varje gång inkomsten förändras? Gäller samma sak vid minskad skuld?

Omräkning av skuldkvot kan göras när som helst. Men det är bolåneföretaget som avgör om och när så ska ske. Det är ingen rättighet för låntagaren att skuldkvoten räknas om.

5. Hur ska amorteringsbeloppet bestämmas, när flera lån tas med säkerhet i samma bostad? Enligt 5–7 §§ amorteringsföreskrifterna ska amorteringsbeloppet bestämmas till summan av 6 och 7 §§. Om fastigheten belånas vid flera olika tillfällen, kan amorteringsbeloppet uppgå till mer än 1–3 procent av det högsta kreditbeloppet?

Räkneexempel: En förälder lånar 3 mkr och ska amortera 3 procent, vilket ger ett amorteringskrav om 90 000 kr per år. Barnet lånar därefter 500 000 kr med samma bostad som pant. Barnets amorteringstakt ska likaså uppgå till 3 procent. Bli dess amorteringskrav då 3,5 mkr gånger 3 procent, dvs 105 000 kr? Den totala amorteringen på bostaden skulle i så fall bli 195 000 kr per år, vilket utgör ca 5,5 procent av det högsta kreditbeloppet.

Det totala kravet på amortering kan inte bli högre än 3 procent av det högsta kreditbeloppet, vilket är de sammanlagda bolånen tagna mot säkerhet i samma bostad. Detta följer av att det enligt 6 och 7 §§ amorteringsföreskrifterna är den *totala nyutlåningen* som ska amorteras med de belopp som följer av bestämmelserna. Med den totala nyutlåningen avses summan av lån tagna efter föreskrifternas ikraftträdande. I exemplet ovan är alltså det totala kravet på amortering 105 000 kr per år (3 procent av 3,5 mkr). Det står låntagarna fritt att fördela det totala amorteringsbeloppet mellan sig. I samråd med bolåneföretaget kan föräldern och barnet alltså välja att fördela amorteringsbeloppet proportionellt efter de olika lånens storlek, eller enligt en annan fördelning.

6. Vilka krav ställer FI på att dokumentera grunderna för att kunden beviljas anstånd med amortering på grund av särskilda skäl?

Amorteringsföreskrifterna bör inte innebära någon utökad skyldighet för bolåneföretagen att ha god kännedom om kunden och att kunna bevara denna information för framtida användning. Utgångspunkten är att bolåneföretag ska följa existerande rutiner för kredithandläggning.

7. Undantag från kravet på amortering får enligt 11 § medges om det under kreditens löptid uppstår särskilda skäl för det. Kan den part som vid en eventuell separation flyttar till en ny bostad och tar nya lån medges undantag på grund av särskilda skäl?

FI anser att en låntagare ska kunna amortera nya lån enligt kraven i föreskrifterna. Undantag på grund av särskilda skäl kan beviljas för befintliga lån under en begränsad tid. Den som skaffar en ny bostad och tar nya lån kan alltså inte medges undantag.

8. Krediter som tas enligt alternativregeln räknar vi med i belåningsgrad och skuldkvot. Det är mest praktiskt för oss att göra så, även om det inte amorteras enligt 5 §. Får vi göra det?

Definitionerna i 2 § 10 och 11 amorteringsföreskrifterna innebär att lån som amorteras enligt alternativregeln måste ingå i beräkningen av belåningsgrad och skuldkvot endast vid bedömningen av om lånen är amorteringspliktiga.

En bolåneföretag får dock ställa högre krav på amortering än den minimivå som föreskrifterna anger. Därför står det bolåneföretaget fritt att räkna in lån som amorteras enligt alternativregeln även i andra fall än när det krävs enligt föreskrifterna.

9. När ett lån tas med alternativregeln, men sedan omvandlas till ett lån enligt huvudregeln vilket marknadsvärde på bostaden ska då användas? Marknadsvärdet vid tidpunkten då lånet enligt alternativregeln togs eller marknadsvärdet vid tidpunkten när det omvandlas till huvudregeln?

Enligt punkt 3 i övergångsbestämmelserna får beräkningen av belåningsgraden grundas på en värdering av bostaden som görs när nyutlåning sker för första gången. Om den bostad som används som säkerhet för krediten förvärvades före den 1 juni 2016 och det nya lånet är det första lånet som tas efter denna tidpunkt, får belåningsgraden därför grundas på det marknadsvärde som gällde vid tidpunkten då lånet togs.

Om någon värdering av bostaden inte görs när det nya lånet lämnas ska det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades gälla. I så fall gäller att en omvärdering därefter får göras när som helst om det gått minst fem år sedan bostaden förvärvades.

10. Omläggning från alternativregeln till huvudregeln kan göras när som helst. Krediten ska då läggas samman med de lån som inte amorteras enligt alternativregeln. Vilken skuld utgår vi från då?

För beräkningen av den aktuella belåningsgraden och skuldkvoten utgår man från det aktuella totala kreditbeloppet respektive skuldkvotsgrundande kreditbeloppet. Dessa belopp omfattar inte lån som amorteras enligt alternativregeln. Det innebär även att man i dessa belopp kan tillgodogöra sig amorteringar som gjorts sedan lånen togs.

För beräkningen av amorteringsbeloppet används det högsta kreditbeloppet, vilket är det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen. Detta belopp omfattar inte heller lån som amorteras enligt alternativregeln.

11. Vad bör informationsutbytet mellan banker omfatta enligt FI för att möjligheten att erbjuda samma amorteringsvillkor som finns hos avlämnande bank ska kunna tillämpas?

Föreskrifterna innebär inget krav på informationsutbyte mellan olika bolåneföretag. Enligt föreskrifterna ska ett företag skriftligen informera kreditgivaren om de uppgifter som legat till grund för beräkningen av amorteringskravet. Det innebär att all information som behövs för att kunna byta bolåneföretag ska lämnas till låntagaren. Låntagaren kan sedan lämna informationen till det nya bolåneföretaget.

Informationsutbyte mellan företag kan ske efter medgivande från låntagaren.

12. Enligt 5 § är det nyutlåning när kredit lämnas vid bankbyte men kreditgivaren ges möjlighet att ge motsvarande amorteringskrav som gällde för de äldre lånen. Kan kreditgivaren i dessa fall göra undantag från kravet på skuldkvotsberäkning och belåningsgrad enligt 4 §?

Nej, bolåneföretag ska beräkna skuldkvot och belåningsgrad vid nyutlåning. Men 5 § tredje stycket innebär att de amorteringsvillkor som låntagaren hade hos det första bolåneföretaget kan behållas.

13. Är det ett krav att kreditgivaren vid bankbyte ska ge motsvarande amorteringskrav som gällde för lånen hos den avlämnande banken?

Nej, FI:s föreskrifter innebär ett lägsta krav på amortering. Bolåneföretaget har alltid möjlighet att ställa högre krav på amortering än vad föreskrifterna kräver.

14. Tillfälliga lån/överbrygningslån är undantagna amorteringskraven, undantaget får medges under max sex månader. Vad händer om kunden inte lyckas sälja bostaden, ska vi då räkna om skuldkvoten eller kan vi ge kunden undantag för kraven, både för skuldkvotsberäkningen och amorteringen?

Nej, kunden kan inte ges undantag längre än sex månader. Skuldkvoten ska räknas ut vid nyutlåningstillfället, och om bostaden inte har sålts är det fortsatt den som gäller. Men eftersom föreskrifterna är ett krav på årlig amortering, kan låntagaren ofta i praktiken få längre tid på sig att sälja den gamla bostaden innan amorteringen behöver ske. Om bostaden till exempel säljs inom nio månader från nyutlåningstillfället, och låntagaren då återbetalar det tillfälliga lånet/överbrygningslånet, kan återbetalningen av lånet betraktas som fullgjord amortering.

15. Är det korrekt att tolka föreskrifterna som att byggnadskreditiv som tas för att uppföra ett nytt hus kan undantas från amorteringskravet?

Ja, om byggnadskreditivet omfattas av föreskrifterna och lämnas till den som har för avsikt att bo i det nybyggda huset gäller den tidsbegränsade undantagsmöjligheten för nyproducerade bostäder. Det är dock upp till bolåneföretaget att bestämma om undantaget ska medges.

Den bortre gränsen för undantaget är fem år från tillträdet till bostaden. Undantaget kan därför medges under produktionstiden av den nya bostaden. Så snart bostaden tillträds börjar den femåriga perioden att löpa.