

Beslutspromemoria



Datum 2026-03-17

FI dnr 25-33519

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm
Tel +46 8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Upphävande av föreskrifter och allmänna råd om amorteringskrav och bolånetak

Sammanfattning

Finansinspektionen upphäver följande föreskrifter och allmänna råd:

- Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad,
- Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2016:33) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad, och
- Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2020:3) om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl.

Bakgrunden är att riksdagen har beslutat om en ny lag som innehåller bestämmelser om krav på amortering och begränsning av belåningsgraden, och att Finansinspektionens bemyndiganden att meddela föreskrifter om krav på amortering därvid upphävs. Vidare anser Finansinspektionen att inspektionens allmänna råd om att det så kallade bolånetaket bör anges i ett företags kreditinstruktion är en onödig regelbörda som bör upphävas.

Föreskrifterna och de allmänna råden upphör att gälla den 31 mars 2026.

Innehåll

1	Utgångspunkter	3
1.1	Målet med regleringen.....	3
1.2	Nuvarande och kommande regelverk	3
1.3	Regleringsalternativ	4
1.4	Rättsliga förutsättningar	4
1.5	Ärendets beredning.....	5
2	Motivering och överväganden	6
2.1	Amorteringsföreskrifterna och de allmänna råden om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl	6
2.2	De allmänna råden om begränsning av belåningsgraden (bolånetak)	7

1 Utgångspunkter

1.1 Målet med regleringen

Riksdagen har beslutat om en ny lag om begränsning av bostadskrediter.¹ Den nya lagen innehåller bestämmelser om krav på amortering och begränsning av belåningsgraden. Dessa bestämmelser har i stor utsträckning förts över från Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om krav på amortering och begränsning av belåningsgraden. Riksdagen har också beslutat att upphäva vissa bemyndiganden att meddela föreskrifter för regeringen – eller den myndighet som regeringen bestämmer – i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, LBF, samt i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter, LVB. Lagändringarna träder i kraft den 1 april 2026.

Målet med de föreskrifter och allmänna råd som Finansinspektionen nu meddelar är att upphäva föreskrifter och allmänna råd för att undvika dubbelreglering. Målet är också att ta bort obehövliga råd i förhållande till den nya lagen om begränsning av bostadskrediter.

1.2 Nuvarande och kommande regelverk

1.2.1 Amorteringskrav

Det anges i 6 kap. 3 b § LBF att kreditinstitut som till enskilda personer lämnar krediter som är förenade med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt, eller som är förenade med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen. Motsvarande krav för kreditgivare med tillstånd enligt LVB finns i 4 kap. 12 a § LVB.

Amorteringskravet i 6 kap. 3 b § LBF har utformats på ett generellt sätt. Regeringen har tidigare bedömt att den mer detaljerade regleringen av amorteringskravet bör ske på lägre nivå än lag.² Med stöd av bemyndigandena i 16 kap. 1 § 5 LBF och 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse, samt i 7 kap. 1 § 10 LVB och 12 § 10 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter, har

¹ Se riksdagsskrivelse 2025/26:171 och prop. 2025/26:119.

² Prop. 2015/16:89 s. 17.

Finansinspektionen meddelat Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (nedan amorteringsföreskrifterna). I dessa föreskrifter preciseras amorteringskravet.

Det framgår av 6 kap. 4 § LBF att ett kreditinstituts rörelse ska drivas på ett sätt som är sunt. I 4 kap. 1 § LVB anges bland annat att kreditgivare ska handla hederligt, rättvist, transparent och professionellt, med beaktande av konsumentens rättigheter och intressen. Det är med stöd av bemyndiganden kopplade till dessa bestämmelser som Finansinspektionen i 10 § andra och tredje styckena amorteringsföreskrifterna har föreskrivit om hanteringen av amorteringsunderlag.

Det anges i 11 § amorteringsföreskrifterna att ett företag får medge att en kredittagare under en begränsad period inte amorterar enligt föreskrifterna, om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl för det. Finansinspektionen har gett ut allmänna råd om detta i Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2020:3) om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl.

1.2.2 Begränsning av belåningsgraden (bolånetak)

I Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2016:33) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad finns allmänna råd om att när ett företag lämnar kredit mot säkerhet i form av pant i bostad bör det begränsa krediten, så att belåningsgraden för bostaden inte överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten då krediten lämnas (så kallat bolånetak). Det följer också av de allmänna råden att bolånetaket i förekommande fall bör fastställas i företagets kreditinstruktion.

1.3 Regleringsalternativ

Det finns inga alternativ till att upphäva de aktuella föreskrifterna. Det finns heller inga alternativ till att upphäva de allmänna råden.

1.4 Rättsliga förutsättningar

Enligt 16 kap. 1 § 5 LBF och 5 kap. 2 § 5 förordningen om bank- och finansieringsrörelse får Finansinspektionen meddela föreskrifter om vilka åtgärder ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla bland annat de krav på amortering och sundhet som avses i 6 kap. 3 b och 4 §§ LBF. Enligt 7 kap. 1 § 10 LVB och 12 § 10 förordningen om verksamhet med bostadskrediter får Finansinspektionen meddela föreskrifter om vad en kreditgivare ska

iaktta för att uppfylla skyldigheterna i bland annat 4 kap. 12 a § LVB, om krav på amortering. Vidare får Finansinspektionen, enligt 7 kap. 1 § 5 LVB och 12 § 5 förordningen om verksamhet med bostadskrediter, bland annat meddela föreskrifter om vad en kreditgivare ska iaktta för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 1 § om krav på att kreditgivaren ska handla hederligt. Det är även med stöd av dessa bemyndiganden som amorteringsföreskrifterna upphävs.

Det finns också förutsättningar att upphäva Finansinspektionens allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl och Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

1.5 Ärendets beredning

Finansinspektionen har bedömt att inspektionen inte behöver konsultera en extern referensgrupp, eftersom det inte finns någon möjlighet att göra på något annat sätt än att upphäva föreskrifterna och de allmänna råden.

Enligt 5 kap. 2 a § förordningen om bank- och finansieringsrörelse samt 13 § förordningen om verksamhet med bostadskrediter, ska Finansinspektionen inhämta regeringens medgivande innan föreskrifter om bland annat amorteringskrav beslutas. Ordningen motiverades i förarbetena bland annat med att amorteringskrav är ett kraftfullt instrument med stor potentiell påverkan på svensk ekonomi och de offentliga finanserna. Det ansågs också lämpligt då föreskrifter om amortering kan anses vara ett ingripande i den enskildes ekonomi (prop. 2015/16:89 s. 19). Dessa skäl gäller emellertid inte när det enbart handlar om att upphäva föreskrifter på grund av att motsvarande bestämmelser tas in i lag. Enligt Finansinspektionen är det därmed i detta fall inte fråga om sådana föreskrifter om amorteringskrav som avses i 5 kap. 2 a § förordningen om bank- och finansieringsrörelse eller i 13 § förordningen om verksamhet med bostadskrediter. Därför har inspektionen inte hämtat in regeringens medgivande.

Det framgår av 3 § förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar att en förvaltningsmyndighet ska ta fram en konsekvensutredning inför beslut om föreskrifter eller allmänna råd. Det framgår dock av 4 § andra stycket samma förordning att en konsekvensutredning inte behöver tas fram om myndigheten bedömer att det saknas skäl till detta. Finansinspektionen har bedömt att det saknas skäl att göra en konsekvensutredning i detta fall.

Anledningen är att upphävandena är en direkt följd av lagändringarna. Det finns alltså inget utrymme för Finansinspektionen att göra på något annat sätt än att upphäva föreskrifterna och de allmänna råden i fråga. I propositionen Utveckling av makrotillsynsområdet (prop. 2025/26:119, nedan propositionen) finns en konsekvensanalys av de förslag som lämnas där.

Den 19 januari 2026 remitterade Finansinspektionen förslagen tillsammans med en remisspromemoria till 14 remissinstanser. Tio remissinstanser svarade.

2 Motivering och överväganden

2.1 Amorteringsföreskrifterna och de allmänna råden om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl

Finansinspektionens ställningstagande: Amorteringsföreskrifterna och de allmänna råd som i vissa avseenden tydliggör föreskrifterna upphävs.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig över förslaget tillstyrker det eller har inga synpunkter på eller invändningar mot det.

Finansinspektionens skäl: Den övervägande delen av amorteringsföreskrifterna har meddelats med stöd av de bemyndiganden om amortering som nu upphävs. Finansinspektionen upphäver därför de bestämmelser i föreskrifterna som har meddelats med stöd av dessa bemyndiganden.

Som nämns ovan finns det även bestämmelser i amorteringsföreskrifterna som inte har meddelats med stöd av bemyndigandena om amortering. Det gäller bestämmelserna om hantering av amorteringsunderlag. Eftersom motsvarande bestämmelser finns med i den nya lagen om begränsning av bostadskrediter upphäver Finansinspektionen även de bestämmelserna för att undvika dubbelreglering.

Amorteringsföreskrifterna upphävs därför i sin helhet. Föreskrifterna upphör att gälla den 31 mars 2026, det vill säga dagen innan den nya lagen om begränsning av bostadskrediter träder i kraft.

I den nya lagen om begränsning av bostadskrediter finns bestämmelser om undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl, och i propositionen (s. 35) ges exempel på typiska omständigheter då regeln om särskilda skäl ska kunna tillämpas. Där anges också att de exempel som tas upp inte bör vara uttömmande, utan att även andra omständigheter bör kunna utgöra skäl för att ett undantag beviljas. Det finns också bestämmelser i lagen om att regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav vid extraordinära situationer som kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur. I huvudsak motsvarande reglering finns i dag i Finansinspektionens allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl. För att undvika dubbelreglering upphäver Finansinspektionen därför dessa allmänna råd. De upphör att gälla den 31 mars 2026, det vill säga dagen innan den nya lagen om begränsning av bostadskrediter träder i kraft.

2.2 De allmänna råden om begränsning av belåningsgraden (bolånetak)

Finansinspektionens ställningstagande: De allmänna råden om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad upphävs.

Remisspromemorian: Förslaget hade samma innehåll.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig över förslaget tillstyrker det eller har inga synpunkter på eller invändningar mot det.

Finansinspektionens skäl: I den nya lagen om begränsning av bostadskrediter finns bestämmelser om begränsning av belåningsgraden (bolånetaket). De allmänna råden förlorar därmed sin betydelse i den del som gäller att krediten bör begränsas i förhållande till belåningsgraden.

I de allmänna råden anges därutöver att begränsningen av belåningsgraden i förekommande fall bör fastställas i företags kreditinstruktion. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i den nya lagen om begränsning av bostadskrediter. Eftersom Finansinspektionen i nuläget inte ser något behov av allmänna råd om att begränsningen av belåningsgraden bör fastställas i

en kreditinstruktion – och för att undvika en onödig regelbörda – upphäver Finansinspektionen de allmänna råden i sin helhet.

De allmänna råden om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad upphör att gälla den 31 mars 2026, det vill säga dagen innan den nya lagen om begränsning av bostadskrediter träder i kraft.