

Innehåll

1	Utgångspunkter	3
1.1	Bakgrund och målet med regleringen.....	3
1.2	Nuvarande och kommande regelverk	4
1.3	Regleringsalternativ	5
1.4	Rättsliga förutsättningar	5
1.5	Ärendets beredning	5
2	Motivering och överväganden.....	6
2.1	Amorteringskravet utvidgas till att även gälla LVB-företag	6
2.2	Kapitalfrigöringskrediter	7
2.3	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	9
3	Förslagets konsekvenser.....	11
3.1	Utvidgat tillämpningsområde för amorteringskraven.....	11
3.2	Kapitalfrigöringskrediter	13

1 Utgångspunkter

1.1 Bakgrund och målet med regleringen

1.1.1 Tillämpningsområdet för amorteringskraven utvidgas

Den 1 maj 2016 infördes en bestämmelse, 6 kap. 3 b §, om amorteringskrav i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF). Enligt bestämmelsen ska kreditinstitut, dvs. bankaktiebolag, sparbanker, medlemsbanker, kreditmarknadsbolag och kreditmarknadsföreningar som lämnar bolån¹, tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen.

Finansinspektionen har därefter meddelat föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna), som trädde i kraft den 1 juni 2016. I föreskrifterna anges att bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde ska amorteras.² Genom ändringar³ som började gälla den 1 mars 2018 infördes ytterligare krav på amortering för låntagare med hög skuldkvot, dvs. bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten.⁴

Amorteringsföreskrifterna gäller för kreditinstitut, vilket framgår av 1 §.

Sedan Finansinspektionen beslutade amorteringsföreskrifterna 2016 har lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter (LVB) trätt i kraft. Lagen gäller yrkesmässig verksamhet med bl.a. kreditgivning i fråga om bostadskrediter till konsumenter. Vissa företag kan enligt 2 kap. 1 § LVB få tillstånd av Finansinspektionen att driva verksamhet med kreditgivning. Ett företag som har fått ett sådant tillstånd kallas i det följande LVB-företag.⁵

Genom en ändring i LVB som trädde i kraft den 1 februari 2018, finns numera ett krav på att även LVB-företag ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen, 4 kap. 12 a § LVB. Bestämmelsen motsvarar alltså den som finns i 6 kap. 3 b § LBF och som gäller för kreditinstitut.

Finansinspektionen har också fått ett bemyndigande att meddela föreskrifter om amorteringskrav när det gäller LVB-företag.

Målet med den nu föreslagna regleringen är att LVB-företag ska omfattas av amorteringsföreskrifterna. Avsikten är att förutsättningarna för att amorteringsföreskrifterna ska få önskad effekt, dvs. att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skulder, ska förbättras

¹ Begreppen bostadskredit och bolån används här synonymt.

² Se vidare beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 14-16628.

³ FFFS 2017:23.

⁴ Se vidare beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 17-9236.

⁵ Termen LVB-företag kan också användas för att beskriva företag som *förmedlar* bostadskrediter till konsumenter och för detta behöver tillstånd enligt samma lag. För att förenkla läsningen används dock denna term här endast för att beskriva den som *lämnar* bostadskrediter med stöd av lagen.

genom ändringen. Amorteringskraven får enligt förarbetena även anses ha ett konsumentskyddande syfte.⁶ Vidare förbättras möjligheterna för att olika typer av företag som lämnar bolån konkurrerar på lika villkor.

1.1.2 Kapitalfrigöringskrediter

En kapitalfrigöringskredit är en kredit som möjliggör för den som äger en bostad med relativt låg belåningsgrad att belåna bostaden utan att löpande betala räntor eller amorteringar. Eftersom en kapitalfrigöringskredit är konstruerad så att låntagaren inte ska betala amorteringar eller räntor under löptiden,⁷ innebär amorteringsföreskrifternas nuvarande utformning att det inte är möjligt för kreditinstitut att tillhandahålla sådana krediter i den utsträckning krediterna skulle omfattas av amorteringskrav enligt föreskrifterna. Någon sådan restriktion gäller dock inte för LVB-företag, eftersom sådana företag i dagsläget inte omfattas av amorteringsföreskrifterna.

Sedan amorteringsföreskrifterna trädde i kraft 2016 har bolånedirektivet⁸ genomförts i svensk rätt. I samband med genomförandet uttalade regeringen att det inte fanns skäl att förbjuda kapitalfrigöringskrediter.⁹ Regeringen har därefter gett uttryck för att utformningen av föreskrifter om amorteringskrav inte får medföra att kapitalfrigöringskrediter omöjliggörs.¹⁰ Målet med den föreslagna regleringen i denna del är att anpassa amorteringsföreskrifterna så att det blir möjligt för företagen att lämna kapitalfrigöringskrediter.

1.2 Nuvarande och kommande regelverk

Amorteringsföreskrifterna reglerar om bolån ska vara förenade med en skyldighet att amortera och, i så fall, hur stor den årliga amorteringen ska vara. Föreskrifterna ger bl.a. bolåneföretaget en möjlighet att undanta en låntagare från amorteringskravet om det finns särskilda skäl.

Bolånedirektivet reglerar hur bolåneföretag och andra aktörer på bolåne-marknaden ska agera gentemot konsumenten i fråga om bolån, t.ex. vad gäller informationsgivningen. Direktivet innehåller inga krav på amortering av bolån men hindrar inte en nationell reglering på området. Direktivet har genomförts i svensk rätt bl.a. genom LVB och Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2016:29) om verksamhet med bostadskrediter. De svenska bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 2017.

⁶ Prop. 2015/16:89 s. 15.

⁷ Prop. 2015/16:197 s. 114.

⁸ 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.

⁹ Prop. 2015/16:197 s. 94.

¹⁰ Prop. 2017/18:22 s. 28.

1.3 Regleringsalternativ

I samband med att Finansinspektionen beslutade amorteringsföreskrifterna i maj 2016, liksom när myndigheten i december 2017 beslutade om ändringar i föreskrifterna, gjordes analyser av alternativa åtgärder för att hantera riskerna med hushållens höga skulder.¹¹ Dessa analyser gäller fortfarande och Finansinspektionen hänvisar därmed till vad som anges i dem även i fråga om de ändringar som nu föreslås i föreskrifterna.

Eftersom de nu gällande amorteringsföreskrifterna inte omfattar LVB-företag kan sådana företag i dag lämna bolån under andra förutsättningar än de som gäller för kreditinstitut. För att den önskade effekten av amorteringsföreskrifterna ska kunna uppnås och för att nå en högre grad av konkurrensneutralitet är det därför nödvändigt att införa ett amorteringskrav som även tillämpas på bolån som lämnas av LVB-företag. Detta kan inte göras på något annat sätt än genom föreskrifter.

För att det ska vara möjligt för företagen att lämna kapitalfrigöringskrediter krävs en ändring av amorteringsföreskrifterna.

1.4 Rättsliga förutsättningar

Kreditinstitut och LVB-företag ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen, enligt 6 kap. 3 b § LBF respektive 4 kap. 12 a § LVB.

Enligt 16 kap. 1 § 4 LBF och 7 kap. 1 § 10 LVB får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om vad en kreditgivare ska iaktta för att uppfylla skyldigheterna som anges i föregående stycke. Regeringen har genom 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse samt 12 § 10 förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter gett Finansinspektionen bemyndigande att meddela sådana föreskrifter. Finansinspektionen har därmed rättsliga förutsättningar att meddela de föreskrifter som nu föreslås.

Av 5 kap. 2 a § förordningen om bank- och finansieringsrörelse respektive 13 § förordningen om verksamhet med bostadskrediter följer att Finansinspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan myndigheten beslutar om ändringar i föreskrifterna om amorteringskrav.

1.5 Ärendets beredning

Finansinspektionen har i arbetet med att ta fram förslaget haft dialog med en extern referensgrupp som består av representanter för Svenska

¹¹ Se den remisspromemoria som remitterades i mars 2015 i ärendet FI Dnr 14-16628, s. 9, samt beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 17-9236, s. 7.

Bankföreningen, Sparbankernas Riksförbund, Finansbolagens förening samt de LVB-företag som berörs av förslaget.

2 Motivering och överväganden

2.1 Amorteringskravet utvidgas till att även gälla LVB-företag

Den 1 februari 2018 infördes nya krav i 4 kap. 12 a § LVB på att LVB-företag som lämnar bostadskrediter till konsumenter ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen. Bestämmelsen motsvarar den som sedan tidigare finns i 6 kap. 3 b § LBF och som gäller för kreditinstitut. Även om lagbestämmelserna är i stort sett likalydande omfattas inte LVB-företagen av de nu gällande amorteringsföreskrifterna. Det innebär alltså att företagen kan lämna bostadskrediter under andra förutsättningar än kreditinstituten som träffas av föreskrifterna. Detta innebär i sin tur en risk för att syftet med amorteringsföreskrifterna inte uppnås, samtidigt som LVB-företagen får oönskad konkurrensfördel i förhållande till kreditinstituten.¹² För att komma till rätta med det som anges ovan föreslår Finansinspektionen därför att tillämpningsområdet för amorteringsföreskrifterna utvidgas så att de även gäller för LVB-företag.

Vid införandet av LVB konstaterade regeringen att ett sätt att genomföra flera av bolånedirektivets krav i fråga om kreditgivare skulle vara att bara låta kreditinstitut lämna bostadskrediter. Regeringen ansåg dock att detta alternativ skulle begränsa marknaden för bostadskrediter på ett sätt som inte är förenligt med konsumenternas eller näringsidkarnas intressen. Regeringen ansåg därför att det skulle vara möjligt även för andra än kreditinstitut att bedriva verksamhet som kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.¹³ Finansinspektionen anser inte att detta kräver att LVB-företag ska vara föremål för andra krav i fråga om amortering än kreditinstituten.

Kravet på att bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde ska amorteras omfattar bolån till enskilda personer. Med enskilda personer avses inte bara fysiska personer eller konsumenter, utan även bolag, eller andra former av näringsidkare, som förvärvar en bostad för att bolagets ägare eller näringsidkaren ska kunna bo där.¹⁴ Kravet på amortering för låntagare med hög skuldkvot, dvs. bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten omfattar endast bolån som lämnas till fysiska personer.¹⁵ Kravet i 4 kap. 12 a § LVB på att LVB-företag ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen gäller dock endast i fråga om företagens kreditgivning till konsumenter. Av den anledningen ska amorteringsföreskrifterna endast gälla för

¹² Jfr prop. 2017/18:22 s. 27.

¹³ Prop. 2015/16:197 s. 117.

¹⁴ Se beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 14-16628 s. 49.

¹⁵ Se beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 17-9236 s. 51.

LVB-företagens kreditgivning till konsumenter. I övrigt kommer den föreslagna ändringen göra att samma bestämmelser om amorteringskrav gäller för LVB-företag som för kreditinstitut.

De överväganden och ställningstaganden som Finansinspektionen tidigare har gjort i samband med att amorteringsföreskrifterna beslutats gäller därmed i huvudsak även i fråga om LVB-företag.¹⁶ Vissa undantag finns dock, se avsnitt 2.3.

2.2 Kapitalfrigöringskrediter

Begreppet *kapitalfrigöringskredit* har inte definierats i svensk rätt, och på bolånemarknaden tycks det råda olika uppfattningar om vad begreppet betyder.¹⁷ Begreppet förekommer dock i bolånedirektivet, där det används i artikel 3.2 a. I samband med att direktivet genomfördes i svensk rätt infördes vissa bestämmelser i konsumentkreditlagen (2010:1846), KkrL, som syftar till att omfatta just kapitalfrigöringskrediter, utan att begreppet som sådant används (se t.ex. 4 § fjärde stycket andra meningen KkrL). Det är i den betydelsen som begreppet används i det följande, dvs. bolån som 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. Det är alltså fråga om krediter som, till skillnad från vanliga bolån, är uppbyggda så att låntagaren inte betalar amorteringar eller räntor löpande under kredittiden.¹⁸

Tidigare har en liknande typ av krediter tillhandahållits i Sverige, under namnet seniorlån. Sådana krediter riktades till äldre personer som ägde en bostad som var lågt belånad eller inte belånad alls. Finansinspektionen har tidigare uppmärksammat att seniorlån innebär en risk för att låntagaren tvingas sälja sin bostad när lånet löper ut för att kunna betala tillbaka lånet och eventuella räntekostnader.¹⁹ Finansinspektionen har även påpekat att de seniorlån som tidigare erbjudits har varit förhållandevis dyra och i vissa fall också haft andra ofördelaktiga villkor.²⁰ Såvitt Finansinspektionen känner till tillhandahålls inte denna typ av lån längre. Den ändring i amorteringsföreskrifterna som Finansinspektionen nu föreslår gäller endast sådana kapitalfrigöringskrediter som uppfyller villkoren i 4 § fjärde stycket andra meningen KkrL.

I samband med att Finansinspektionen beslutade om ändringarna i amorteringsföreskrifterna som trädde i kraft den 1 mars 2018, konstaterade myndigheten att den avgränsning som görs i de angivna bestämmelserna i KkrL innebär att en kapitalfrigöringskredit inte kan amorteras. Finansinspektionen ansåg därför att det kunde finnas anledning att göra ett undantag från kravet på amortering

¹⁶ Se beslutspromemoriorna i ärendena FI Dnr 14-16628 och 17-9236.

¹⁷ Prop. 2015/16:197 s. 68.

¹⁸ Prop. 2015/16:197 s. 250. Denna typ av krediter är föremål för viss särreglering, se t.ex.

12 a § tredje stycket KkrL.

¹⁹ Finansinspektionens rapport Konsumentskyddet på finansmarknaden (2015) s. 15.

²⁰ Finansinspektionens rapport Konsumentskyddet på finansmarknaden (2017) s. 19.

för kapitalfrigöringskrediter, för att inte omöjliggöra denna finansieringsform, och uttalade att myndigheten avsåg att återkomma till frågan i ett senare skede.²¹ Som framgått ovan har även regeringen gett uttryck för att utformningen av föreskrifter om amorteringskrav inte får medföra att det blir omöjligt för företag att lämna kapitalfrigöringskrediter.²²

Vid bedömningen av om kapitalfrigöringskrediter bör undantas från amorteringskraven är det relevant att även diskutera om de bör undantas helt eller delvis. Regeringen har uttalat att ett förbud mot kapitalfrigöringskrediter skulle innebära sämre valmöjligheter för äldre personer med låga inkomster, i och med att en sådan person i så fall måste sälja sin bostad för att kunna tillgodogöra sig något av det kapital som finns bundet i bostaden.²³ För att låntagare med låga inkomster ska ha möjlighet att ta kapitalfrigöringskrediter bör därför åtminstone undantag från amortering på grund av hög skuldkvot lämnas. Annars skulle personer med låg inkomst endast få relativt begränsade möjligheter att ta kapitalfrigöringskrediter, även med en låg belåningsgrad, dvs. att bolånet är lågt i förhållande till bostadens marknadsvärde.

Ett undantag enbart från kravet på amortering på grund av hög skuldkvot skulle innebära att kapitalfrigöringskrediter som gör att bostadens belåningsgrad överstiger 50 procent ska amorteras. Även om krediten som lämnas inledningsvis understiger 50 procent av bostadens marknadsvärde är det dock tänkbart att ackumulerade räntor under kreditens löptid medför att den samlade skulden (den ursprungliga krediten plus de ackumulerade räntorna) gör att belåningsgraden kan komma att överstiga 50 procent. Det skulle därför i praktiken kunna innebära att kapitalfrigöringskrediter blir tillgängliga endast i de fall då belåningsgraden blir väsentligt lägre än 50 procent när bolånet tas. Även om ett sådant undantag från en del av amorteringskravet gör att det inte är omöjligt för företagen att lämna kapitalfrigöringskrediter blir det i praktiken en relativt begränsad andel av hushållen som skulle få möjlighet att ta den typen av krediter.

Finansinspektionen föreslår därför att kapitalfrigöringskrediter helt ska kunna undantas från amorteringskraven. Detta kan uppnås genom att det i amorteringsföreskrifterna införs en möjlighet för ett företag som lämnar en kapitalfrigöringskredit att medge att låntagaren inte amorterar enligt föreskrifterna. Ett sådant undantag innebär alltså endast att kapitalfrigöringskrediten inte behöver amorteras. I övrigt behandlas kapitalfrigöringskrediten på samma sätt som andra bolån, vilket exempelvis innebär att kapitalfrigöringskrediten ska räknas med i det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet om låntagaren tar ett annat bolån.

Finansinspektionen har även övervägt om ett företag ska kunna medge undantag endast för kapitalfrigöringskrediter som uppfyller vissa kreditvillkor.

²¹ Beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 17-9236 s. 44.

²² Prop. 2017/18:22 s. 28.

²³ Prop. 2015/16:197 s. 94.

Exempelvis skulle möjligheten till undantag kunna begränsas till att endast tillämpas på kapitalfrigöringskrediter som enligt kreditvillkoren maximalt kan uppgå till bostadens värde vid en försäljning eller till en belåningsgrad på t.ex. samma nivå som bolånetaket (85 procent av bostadens värde). Detta i syfte att begränsa risken för att ackumulerade räntor på kapitalfrigöringskrediter bidrar till en ökad överskuldsättning²⁴. En annan tänkbar begränsning av möjligheten till undantag skulle kunna vara att den endast gäller för kapitalfrigöringskrediter där det av kreditvillkoren framgår att låntagaren aldrig behöver betala tillbaka ett större belopp än vad som inflyter vid en försäljning av den bostad som utgör säkerhet för bolånet. Detta i syfte att begränsa risken för att låntagaren skulle behöva återbetala ett större belopp eller sälja bostaden i förtid. Finansinspektionen anser emellertid att i den utsträckning kapitalfrigöringskrediter utgör en risk för konsumenter eller för makroekonomiska obalanser bör detta hanteras på ett annat sätt än genom amorteringskrav. Finansinspektionen föreslår därför att undantag ska kunna medges för alla typer av kapitalfrigöringskrediter, som de definieras i förslaget. Beroende på hur marknaden utvecklas kan det finnas anledning att återkomma till frågan om, och i så fall hur, dessa krediter bör begränsas.

2.3 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Finansinspektionen anser att ändringarna i amorteringsföreskrifterna bör träda i kraft så snart som möjligt. Detta gäller såväl utvidgningen av tillämpningsområdet för amorteringsföreskrifterna till att även omfatta LVB-företag, som anpassningen till kapitalfrigöringskrediter. Samtidigt måste både låntagarna och de företag som berörs få tillräcklig tid att anpassa sig till de föreslagna ändringarna. Mot den bakgrunden, och med hänsyn till att Finansinspektionen behöver inhämta regeringens medgivande innan föreskrifterna kan beslutas, föreslår Finansinspektionen att ändringarna träder i kraft den 1 januari 2019.

Det innebär att amorteringsföreskrifterna föreslås gälla för LVB-företag i fråga om bolån som lämnas från och med den 1 januari 2019. Om ett LVB-företag ingår ett bindande bolåneavtal före den 1 januari 2019 omfattas bolånet inte av amorteringskraven, även om det betalas ut den 1 januari 2019 eller senare. I beslutspromemorian till amorteringsföreskrifterna som beslutades 2016 anges att det avgörande är tidpunkten för när de båda parterna träffar ett bindande låneavtal. Sedan föreskrifterna beslutades har en ny bestämmelse, 13 a §, förts in i KkrL. Av bestämmelsen framgår att bolåneföretaget när det gäller ett erbjudande om bolån inte får ge konsumenten en kortare betänketid än sju dagar för att överväga erbjudandet. För erbjudanden om bolån som lämnas efter den 24 december 2018, men före den 1 januari 2019, uppstår därför en fråga om vilka amorteringsregler som ska tillämpas. Eftersom de föreslagna ändringarna i föreskrifterna gäller från och med den 1 januari 2019, kan Finansinspektionen inte kräva att ett LVB-företag tillämpar amorteringskraven på erbjudanden om bolån som det lämnar under perioden 25–31 december

²⁴ När en konsument inte kan betala skulder som förfaller till betalning, och den betalningsoförmågan är långvarig, brukar det kallas för överskuldsättning.

2018. Det innebär att kreditgivaren måste kunna lämna erbjudanden om bolån som inte omfattas av amorteringskraven fram till och med den 31 december 2018, även om låntagaren först skriver på avtalet efter den 1 januari 2019. Principen gäller dock för en betänketid på högst sju dagar. Kreditgivaren kan med andra ord inte lämna ett bindande erbjudande om bolån som inte omfattas av amorteringskraven, med längre betänketid än sju dagar. Mot denna bakgrund föreslår Finansinspektionen att de föreslagna föreskrifterna inte ska tillämpas på krediter som lämnas till konsumenter före den 8 januari 2019, om ett bindande erbjudande enligt 13 a § KkrL har lämnats före ikraftträdandet.

För kapitalfrigöringskrediter införs inte några övergångsbestämmelser. Skälet till detta är att Finansinspektionen bedömer att några sådana inte behövs. Såvitt Finansinspektionen känner till har de kapitalfrigöringskrediter som har lämnats sedan de ursprungliga amorteringsföreskrifterna trädde i kraft lämnats av LVB-företag som i dag inte omfattas av amorteringsföreskrifterna. Om kapitalfrigöringskrediter har lämnats av kreditinstitut som i dag omfattas av amorteringsföreskrifterna så bör sådana kunna ersättas av amorteringsfria kapitalfrigöringskrediter.

I beslutspromemorian för de ändringar i amorteringsföreskrifterna som trädde i kraft den 1 mars 2018 behandlade Finansinspektionen frågan om huruvida ett nytt bolån skulle anses föreligga i ett antal praktiska situationer eller inte.²⁵ De ändringar i amorteringsföreskrifterna som nu föreslås innebär i flertalet av de behandlade situationerna inga förändringar i förhållande till vad som anges där. Avseende följande praktiska situationer gör Finansinspektionen alltså samma bedömning som tidigare (samtliga sidhänvisningar gäller beslutspromemorian för de ursprungliga 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).
- Utökning av bolån (s. 39).
- Tillkommande låntagare (s. 42).

I fråga om situationen då låntagaren får ett lånelöfte innan amorteringskravet börjat gälla (s. 37 i beslutspromemorian för de ursprungliga amorteringsföreskrifterna), gör Finansinspektionen i huvudsak samma bedömning som tidigare. En skillnad ligger dock i vad som sägs ovan om krediter som lämnas före den 8 januari 2018 efter att ett bindande erbjudande har lämnats före ikraftträdandet.

²⁵ Se beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 17-9236 s. 43 f. med hänvisningar.

När det gäller ett par andra av de praktiska situationer som behandlas i beslutspromemorian för de ändringar i amorteringsföreskrifterna som trädde i kraft den 1 mars 2018 gör Finansinspektionen nu en annan bedömning.

En sådan situation är att avtal om förvärv eller uppförande av en bostad har ingåtts före ikraftträdandet av föreskrifterna. När de ursprungliga amorteringsföreskrifterna beslutades infördes övergångsbestämmelser som innebar att amorteringskraven inte skulle omfatta bolån som lämnades för förvärv eller uppförande av en bostad som användes som säkerhet för krediten, om avtal om förvärv eller uppförande av bostaden hade ingåtts före ikraftträdandet av föreskrifterna. Nuvarande förslag innehåller inte någon motsvarande övergångsbestämmelse. Skälet till detta är att amorteringskrav numera får anses vara en allmänt gällande ordning och övergången till att omfattas av amorteringskrav kan därför antas gå lättare än vid införandet av de ursprungliga respektive de skärpta amorteringskraven. Det finns därför enligt Finansinspektionen inte skäl att återigen införa denna typ av övergångsbestämmelse.

En annan fråga i vilken Finansinspektionens tidigare ställningstagande inte längre är aktuellt gäller naturligtvis kapitalfrigöringskrediter, i den mån de omfattas av den möjlighet till undantag som nu föreslås.

När det gäller byggnadskreditiv som tas för att uppföra ett nytt hus anser Finansinspektionen att det finns skäl att förtydliga att sådana lån kan undantas från amorteringskravet om kreditivet omfattas av föreskrifterna och lämnas till den som har för avsikt att bo i det nybyggda huset. Då 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 det att bostaden tillträdades. Undantaget kan därför medges under produktionstiden av den nya bostaden. Så snart bostaden tillträds börjar den femåriga perioden att löpa.

Slutligen vill Finansinspektionen framhålla att lån utan amorteringskrav ska kunna ersättas av nya lån hos samma eller en annan långivare utan att det utlöser ett amorteringskrav. Detta regleras nu genom 5 § amorteringsföreskrifterna, varför det aktuella förslaget inte innehåller någon övergångsbestämmelse med denna innebörd.

3 Förslagets konsekvenser

3.1 Utvidgat tillämpningsområde för amorteringskraven

3.1.1 Konsekvenser för samhället och konsumenterna

I förarbetena till den ändring i LVB som innebar att kravet på amortering infördes i lagen har regeringen uttalat sig om lagförslagets konsekvenser.²⁶ Regeringen gör där bedömningen att eftersom amorteringskraven redan

²⁶ Prop. 2017/18:22 s. 34.

tillämpas i stor utsträckning vid kreditgivning bör regleringen inte få några samhällsekonomiska effekter av betydelse. Av samma skäl bedömer regeringen att regleringen inte heller bör få betydande effekter för låntagare samt att konsumenternas möjlighet att komma in på bostadsmarknaden därför inte bör påverkas i någon större utsträckning. Finansinspektionen delar regeringens bedömningar.

Det innebär att Finansinspektionen bedömer att de nu förslagna ändringarna i amorteringsföreskrifterna inte kommer att påverka bostadsmarknaden. Vid införandet av LVB konstaterade regeringen att lagen skulle komma att tillämpas på en mycket liten grupp företag som har en liten andel av den totala bolånemarknaden.²⁷ Även i dag bedöms LVB-företagen ha en liten andel av den totala bolånemarknaden.

Det ska dock noteras att det tillkommande amorteringskravet som nu föreslås för LVB-företag skulle kunna göra det svårare för låntagare att uppfylla de krav på betalningsförmåga som finns för att få låna.

Om kreditgivare som driver verksamhet enligt LVB inte heller i fortsättningen skulle omfattas av amorteringsföreskrifterna, skulle dessa företag vid kreditgivning kunna fortsätta att lämna bostadskrediter under andra förutsättningar än de som gäller för kreditinstitut. Detta skulle i sin tur kunna medföra ökade makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker till följd av en urholkad amorteringskultur. Att vissa kreditgivare kan lämna samma typ av kredit under andra förutsättningar än andra aktörer skulle också inverka negativt på konkurrensen. Att kraven nu föreslås gälla även för LVB-företag bör därför vara positivt för konkurrensen.

3.1.2 Konsekvenser för företagen

Majoriteten av LVB-företagen uppfyller redan i dag på frivillig grund de krav som ställs på amortering i amorteringsföreskrifterna. För dessa företag kommer förslaget till ändrade föreskrifter inte att innebära några större förändringar. De LVB-företag som i dag inte ställer sådana krav på amortering i sina lånevillkor kommer dock att behöva börja göra det. Ett tillkommande amorteringskrav skulle kunna göra det svårare för låntagare att uppfylla de krav på betalningsförmåga som finns för att få låna, vilket i sin tur skulle kunna innebära en minskad utlåning för LVB-företagen. Det går inte att säga i vilken utsträckning som låntagare kan få svårare att låna.

3.1.2.1 Berörda företag

De företag som berörs av utvidgningen av amorteringsföreskrifternas tillämpningsområde är LVB-företag. I dag finns fyra sådana företag.

3.1.2.2 Kostnader för LVB-företagen

Företagen behöver göra vissa anpassningar för att tillämpa de ändrade amorteringsföreskrifterna. De kostnader som kan förväntas uppstå för LVB-

²⁷ Prop. 2015/16:197 s. 117.

företagen på grund av att de kommer att omfattas av amorteringskravet är kostnader för att utbilda personal, uppdatera system, eventuellt hålla längre kundmöten och utöka informationen till låntagarna. Det handlar dels om engångskostnader, dels om högre löpande kostnader.

Finansinspektionen har tidigare konstaterat att kostnaden för att utbilda personal beror på storleken på företagets bolåneverksamhet och att den totala kostnaden därför kan skilja sig åt betydligt mellan olika bolåneföretag.²⁸ Det är därför svårt att ge en närmare uppskattning av utbildningskostnaden, som trots detta kan antas vara låg då nuvarande LVB-företag har ett mindre antal anställda och i hög utsträckning redan tillämpar amorteringskraven.

I samband med att Finansinspektionen beslutade amorteringsföreskrifterna 2016 gjorde myndigheten vissa uppskattningar i fråga om företagens kostnader för att uppdatera system och att hålla längre kundmöten.²⁹ Dessa uppskattningar byggde på data från Finansinspektionens bolåneundersökning. Motsvarande data för LVB-företag är inte tillgänglig vilket gör att denna typ av uppskattning inte går att göra för det aktuella förslaget.

3.1.2.3 Konsekvenser för små företag

För små företag skulle det kunna vara påfrestande om utlåningen minskar till följd av att man måste följa amorteringskraven. Kostnaderna för att utbilda personal kan dock antas bli mindre än för större företag.

3.1.3 Konsekvenser för Finansinspektionen

Ändringarna i amorteringsföreskrifterna bedöms inte få några effekter av betydelse för Finansinspektionen, och de bedöms inte heller påverka myndighetens resursbehov.

3.2 Kapitalfrigöringskrediter

3.2.1 Konsekvenser för samhället och konsumenterna

Regeringen har uttalat sig om att ett förbud mot kapitalfrigöringskrediter skulle kunna innebära sämre valmöjligheter för äldre personer med dåliga inkomster, i och med att en sådan person i så fall måste sälja sin bostad för att kunna tillgodogöra sig något av det kapital som finns bundet i bostaden.³⁰ Finansinspektionen anser att genom införandet av en möjlighet till undantag från amorteringskraven för kapitalfrigöringskrediter bör denna valmöjlighet i stället finnas kvar.

Som en följd av den föreslagna regleringen blir det möjligt för fler aktörer att tillhandahålla kapitalfrigöringskrediter. Att fler företag kan tillhandahålla denna typ av produkt kan antas inverka gynnsamt på konkurrensen.

²⁸ Se beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 17-9236 s. 72.

²⁹ Se beslutspromemorian i ärendet FI Dnr 14-16628 s. 56.

³⁰ Prop. 2015/16:17 s. 94.

Det är tänkbart att det kan uppstå situationer då en konsument väljer mellan en kapitalfrigöringskredit, som genom detta förslag inte kommer att behöva amorteras, och ett bolån som även fortsatt kommer att behöva amorteras. Att två liknande krediter på detta sätt blir föremål för olika krav skulle kunna inverka negativt på konkurrensen.

Som framgått ovan har Finansinspektionen i ett annat sammanhang konstaterat att kapitalfrigöringskrediter som erbjudits tidigare har varit förhållandevis dyra. Myndigheten har även konstaterat att för att kapitalfrigöringskrediter ska innebära någon faktisk nytta för t.ex. pensionärer krävs att både avgifter och övriga villkor anpassas till låntagarnas behov och förutsättningar. Om detta inte sker finns en risk för att en ökad utlåning i form av kapitalfrigöringskrediter medför att fler konsumenter tar bolån med ofördelaktiga villkor.

Krediter som är konstruerade så att fordringen aldrig kan överstiga bostadens värde bör inte innebära någon ökad risk för överskuldsättning för hushållen. Om krediten inklusive ackumulerade räntor däremot får överstiga bostadens värde och låntagaren vid en försäljning av bostaden kan bli skyldig att betala även denna mellanskillnad, finns en risk för att en ökad utlåning i form av kapitalfrigöringskrediter bidrar till ökad överskuldsättning.

3.2.2 Konsekvenser för företagen

För LVB-företag som tidigare inte omfattats av amorteringsföreskrifterna och därför kunnat tillhandahålla kapitalfrigöringskrediter blir det fortsatt möjligt att tillhandahålla sådana krediter. Detta får anses positivt för de företagen. Att kreditinstitut, som sedan tidigare omfattas av amorteringsföreskrifterna, kan börja tillhandahålla kapitalfrigöringskrediter får på motsvarande sätt anses positivt för dessa företag.

3.2.2.1 Berörda företag

De företag som berörs direkt av införandet av ett undantag för kapitalfrigöringskrediter är de företag som erbjuder denna produkt. Vad Finansinspektionen känner till är det i dag endast LVB-företag som tillhandahåller kapitalfrigöringskrediter. Införandet av ett undantag berör också kreditinstitut, eftersom de nu får möjlighet att erbjuda produkten. Indirekt berörs även de företag som erbjuder liknande krediter som konkurrerar med denna produkt.

3.2.2.2 Konsekvenser för små företag

Det bör vara möjligt för nystartade eller små företag att börja erbjuda kapitalfrigöringskrediter.

3.2.3 Konsekvenser för Finansinspektionen

Att kapitalfrigöringskrediter kan lämnas av fler aktörer än tidigare kan innebära att Finansinspektionen behöver bedriva utökad tillsyn över denna typ av kreditgivning, för att kunna övervaka att företagen följer de näringsrättsliga reglerna. I den utsträckning det leder till nya produkter som innebär högre risk för konsumenter kan Finansinspektionen behöva öka bevakningen av dessa

krediter. Regleringen bedöms dock inte påverka Finansinspektionens resursbehov.

2018-04-16

REMISSPROMEMORIA



FI Dnr 18-1119

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

Vissa ändringar av amorteringskraven

Sammanfattning

Finansinspektionen föreslår ändringar i föreskrifterna om amortering av krediter mot säkerhet i bostad. Avsikten med ändringarna är att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker som är förknippade med hushållens skulder.

Förslaget innebär att amorteringsföreskrifternas tillämpningsområde utvidgas, så att de även gäller för företag som har tillstånd att lämna bostadskrediter enligt lagen om verksamhet med bostadskrediter. Att reglerna inte omfattar sådana företag i dag, utan enbart kreditinstitut, medför en risk för att reglerna inte får önskad effekt samt att konkurrensen på marknaden snedvrids.

Vidare föreslår Finansinspektionen att det ska bli möjligt för kreditgivare som lämnar s.k. kapitalfrigöringskrediter att medge undantag från de krav på amortering som följer av amorteringsföreskrifterna. Denna typ av bolån är uppbyggda så att låntagaren inte betalar amorteringar och räntor löpande under kredittiden, vilket gör att lånen i praktiken inte går att lämna om de samtidigt omfattas av amorteringskraven. Finansinspektionen anser att kapitalfrigöringskrediter kan fylla en viktig funktion för konsumenter som vill tillgodogöra sig kapital som finns bundet i den egna bostaden. Det finns därför anledning att ändra föreskrifterna så att företagen som omfattas av dem återigen kan lämna sådana krediter.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2019.