

Datum 2010-05-05

FI Dnr 10-1533

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

## Förslag till allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad

### Sammanfattning

Finansinspektionen föreslår allmänna råd för kreditinstitut som lämnar krediter med bostad som pant. Råden innebär att krediterna sammantaget inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde vid lämnandet av krediten.

I Sverige domineras hushållens skulder av krediter för bostadsändamål. En alltför hög skuldsättningsnivå gör en låntagare sårbar för en situation där fastighetspriserna sjunker och låntagaren samtidigt tvingas sälja sin bostad. De allmänna råden syftar till att stävja en osund utveckling på kreditmarknaden där kreditinstitut kan komma att använda allt högre belåningsgrader som konkurrensmedel. En sådan utveckling riskerar att utsätta konsumenter för oacceptabla risker och skada förtroendet för kreditmarknaden. En begränsning av belåningsgraden skapar incitament för låntagare att begränsa sin skuldsättning.

Begränsningen gäller vid lämnande av nya lån eller utökning av befintlig låneram med bostad som pant. Omskrivning av befintliga lån eller nya krediter som ersätter krediter som tidigare lämnats av ett annat företag omfattas inte av regleringen, så länge krediten inte utökas.

Finansinspektionen anser att den föreslagna regleringen av institutens kreditgivning bör ha formen av allmänna råd. På så sätt ges de berörda företagen möjlighet att vidta alternativa åtgärder för att uppnå syftet med regleringen.

Finansinspektionen bedömer att regleringen inte kommer att medföra några betydande prisseffekter på bostadsmarknaden.

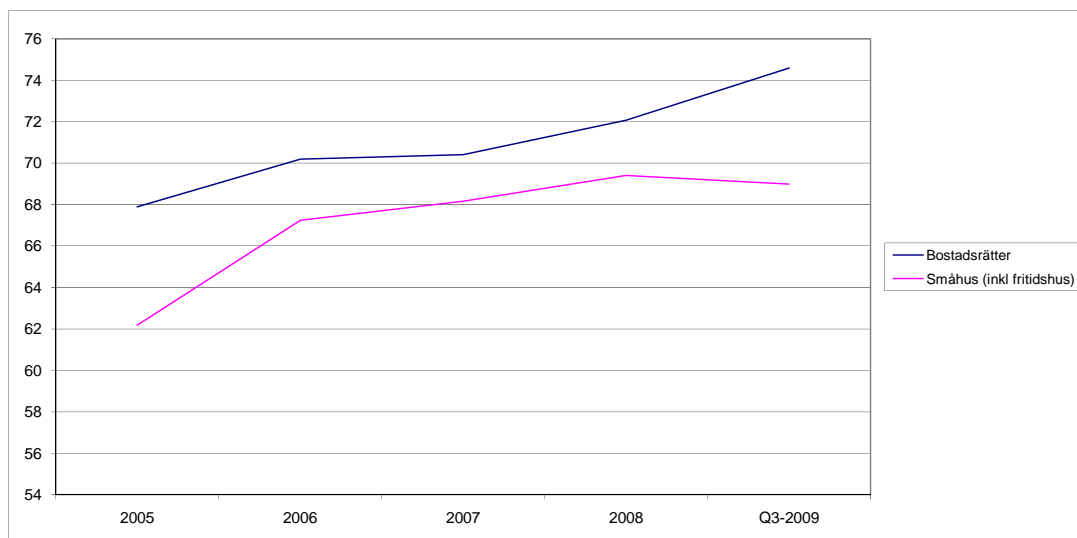
De allmänna råden föreslås träda i kraft den 1 oktober 2010.

## Innehåll

1. Utgångspunkter .....	3
1.1 Nuvarande och kommande regelverk.....	6
1.2 Målet med regleringen .....	7
1.3 Rättsliga förutsättningar .....	7
1.4 Regleringsalternativ .....	8
2. Förslag till nya allmänna råd.....	9
2.1 Tillämpningsområde och definitioner .....	9
2.2 Kreditinstruktion .....	12
2.3 Ikraftträdande .....	12
3. Förslagets konsekvenser.....	12
3.1 Berörda företag.....	12
3.2 Ökade kostnader för företagens regelefterlevnad.....	12
3.3 Potentiella effekter för konsumenterna .....	13

## 1. Utgångspunkter

Ungefär två tredjedelar av Sveriges befolkning bor i eget hus eller bostadsrätt. Av hushållens krediter står bolånen för över 90 procent. Med undantag för några enstaka år har hushållens skuldkvot ökat stadigt från mitten av 1990-talet fram till 2008. Dessutom har belåningsgraden, dvs. bolånens storlek i förhållande till bostadens marknadsvärde, stigit under större delen av 2000-talet. Sedan 2005 har Finansinspektionen sammanställt belåningsgrader för småhus och bostadsrätter. Utvecklingen för nyutlåningen illustreras i Figur 1.



Figur 1. Genomsnittlig belåningsgrad i nyutlåningen (procent). Volymviktat per rapporterende företag.

Bostaden är en riskfylld tillgång eftersom priset varierar över tiden. I Sverige blev riskerna med bostadsägande tydliga under den svenska fastighetskrisen i 1990-talets början, då priserna föll kraftigt under flera år. För genomsnittsvillan i Sverige sjönk värdet till som lägst cirka 80 procent av köpesumman. Figur 2 nedan visar hur många kvartal ett bostadslån översteg det genomsnittliga marknadsvärdet om bostaden köptes när priserna stod som högst 1991, för olika värden på initial belåningsgrad. Även med tio procent kapitalinsats tog det cirka fem år innan marknadsvärdet i riket översteg lånet. För bostäder i storstäderna återhämtade priserna sig ännu senare. I t.ex. Göteborg tog det 4,5 år innan det genomsnittliga marknadsvärdet översteg lånet trots en egen ursprunglig insats på 20 procent. Ett antal hushåll som sålde sin bostad under de här åren blev sittande med en betydande restskuld.

	Riket	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö
<b>100%</b>	29	27	30	26
<b>90%</b>	19	20	25	20
<b>85%</b>	7	19	20	18
<b>80%<sup>1</sup></b>	1	9	18	6

Figur 2: Antal kvartal som bostadslånet översteg det genomsnittliga marknadsvärdet om bostaden köptes 1991

<sup>1</sup>Anm: Som funktion av den ursprungliga belåningsgraden (i procent).

Anm: Därefter finns enstaka kvartal där värdet faller under den angivna andelen.

Till skillnad från kommersiella fastigheter har privatbostäder bara gett upphov till små kreditförluster för den svenska banksektorn och så var det även under 90-talskrisen. Detta står i stark kontrast till de betydande kreditförluster som privata bostäder i USA orsakat under den senaste krisen, vilka härstammar både från s.k. subprimelån lämnade till kredittagare med svag betalningsförmåga och från hushåll med god kreditvärdighet. Orsaken till detta är att i många amerikanska delstater kan konsumenten göra sig fri från skyldigheten att betala tillbaka sitt bostadslån genom att avsäga sig äganderätten till bostaden ("lämna in nycklarna"). Ett påtvingat bostadsbyte är naturligtvis förknippat med både ekonomiska och sociala kostnader. Men denna ordning innebär inte desto mindre ett betydande skydd för konsumenten eftersom den huvudsakliga risken för ett prisfall tas av kreditgivaren. I Sverige, liksom de flesta andra europeiska länder, har däremot konsumenten ett mer långtgående ansvar för en eventuell restskuld efter att bostaden sålts. Detta är gynnsamt för bankerna, men ger inte nödvändigtvis kreditgivarna tillräckliga incitament att begränsa konsumentens skuldsättning.

Hösten 2009 genomförde Finansinspektionen en omfattande undersökning av kreditgivningen för bostadsändamål i Sverige. Resultatet redovisas i rapporten "Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning" (Dnr 09-10849). De kreditinstitut (nedan i dokumentet även kallade banker eller företag) som ingick i undersökningen har tillsammans över 90 procents marknadsandel av den svenska bolånemarknaden. Undersökningen omfattar cirka 6 800 nytagna bolån som tecknades under tiden 28–30 september 2009 och innehåller bl.a. information om låntagarnas skulder och disponibla inkomst, bostädernas marknadsvärde och bankernas s.k. kvar-att-leva-på-kalkyler.

Enligt undersökningen är låntagarnas betalningsförmåga överlag god. Finansinspektionen bedömer att bankerna är tillräckligt konservativa i sina bedömningar och tar höjd för tillräckligt höga räntelägen i sina kvar-att-leva-på-kalkyler. De schabloner för levnadsomkostnader som användes var i huvudsak tillräckligt försiktigt tilltagna. Men undersökningen bekräftar också bilden av allt högre belåningsgrader. I undersökningen hade cirka 12 procent av låntagarna en belåningsgrad på över 90 procent, ungefär 20 procent hade över 85 procent och en tredjedel av låntagarna hade en belåningsgrad på över 80 pro-

cent. Företagens egna regler för hur mycket ett bostadsobjekt får belånas varierar mellan 75 och 95 procent av bedömt marknadsvärde.

### *Internationell utblick*

Bostadspriserna har stigit kraftigt det senaste decenniet, både i Sverige och internationellt. Bankernas utlåning till boende har ökat parallellt med detta och lånevillkoren har blivit alltmer generösa. Amorteringsfria lån har blivit vanligare samtidigt som andelen hushåll som väljer rörliga räntor ökar. Därmed har hushållens känslighet för framtida räntehöjningar ökat.

I flera länder skedde kraftiga prisfall under den senaste finanskrisen. Ett antal länder har skärpt existerande regler eller infört nya rekommendationer för bolån under de senaste åren. Vissa länder ställer krav på att banken tar ett större rådgivningsansvar och ansvar vid kunders fallissemang. En annan vanlig åtgärd är att begränsa det belopp som kan lånas mot pant i bostaden och att dessutom kräva att lånen amorteras.

I både Norge och Finland har tillsynsmyndigheterna nyligen presenterat rekommendationer för hur bankernas kreditgivning till bolånekunder bör se ut. Enligt det norska Finanstilsynets råd bör ett bolån normalt sett inte uppgå till mer än 90 procent av bostadens marknadsvärde. Vid avsteg från denna norm bör banken antingen se till att det finns tilläggssäkerhet, borgen, eller på annat sätt motivera avsteget.<sup>1</sup> Den finska finansinspektionen gick nyligen ut med en uppmaning till marknaden. Enligt den bör bankerna ta höjd för minst 6 procents boränta och undvika belåningsgrader över 90 procent av marknadsvärdet utom i mycket exceptionella fall.<sup>2</sup>

Kanada och Hong Kong är exempel på länder som har reglerade belåningsgrader i kombination med obligatoriska låneförsäkringar. I Kanada är belåningsgraden begränsad till 75 procent av fastighetens värde. Om låntagare behöver låna mer får banken endast bevilja lån upp till 95 procent om en försäkring tecknas. Försäkringen täcker hela lånebeloppet om försäkringen garanteras av det statliga försäkringsbolaget.

I Hong Kong har belåningen varit reglerad sedan mitten av 1990-talet, men reglerna skärptes under hösten 2009. I dag kan låntagaren låna motsvarande 70 procent av fastighetens värde. Om bankerna vill låna ut mer kan det ske under förutsättning att låntagaren tecknar en försäkring i ett statligt försäkringsbolag. På så sätt kan bankerna låna ut ända upp till 90 procent. Försäkringen täcker lån som överstiger 70 procent.

---

<sup>1</sup> Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål, mars 2010.  
<http://www.finanstilsynet.no>

<sup>2</sup> <http://www.rata.bof.fi/se>

## 1.1 Nuvarande och kommande regelverk

Enligt 8 kap. 1 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (LBF) ska ett kreditinstitut göra en kreditprövning som innebär att institutet ska bedöma risken för att de förpliktelser som följer av kreditavtalet inte kan fullgöras. Bestämmelsen tar sikte på samtliga krediter, inte bara de som ges till en konsument. Syftet är att skapa förutsättningar för stabila kreditinstitut genom att begränsa risken för kreditförluster.

Motsvarande bestämmelse finns i 5 a § konsumentkreditlagen (1992:830) som tillkom samtidigt med införandet av 8 kap. 1 § LBF. Även här ska kreditgivaren pröva om kredittagaren har förutsättningar att fullgöra vad han eller hon åtar sig enligt kreditavtalet. Genom denna bestämmelse betonas näringsidkarens ansvar för att medverka till att privatpersoner inte skuldsätter sig på ett sätt som är alltför långtgående i förhållande till inkomster och övriga ekonomiska förhållanden (betalningsförmåga). Syftet med denna bestämmelse är, till skillnad från den i LBF, att i huvudsak motverka överskuldsättning och gäller bara för konsumenter. Bestämmelsen gäller å andra sidan alla kreditgivare, inte bara de som omfattas av LBF.

I det nya förslaget till konsumentkreditlag som baseras på det nya EU-direktivet om konsumentkrediter föreslås inga ändringar i kreditprövningsbestämmelserna som har betydelse i detta sammanhang (Ds 2009:67).

Bestämmelserna i 8 kap. 1 § LBF och 5 a § konsumentkreditlagen tar bara sikte på kreditprövning. Som framgår av Finansinspektionens tidigare nämnda rapport om bolånemarknaden är betalningsförmågan hos svenska bolåntagare överlag god. Finansinspektionen fann i undersökningen inte heller några påtagliga brister i det sätt på vilket företagen gör sina kreditprövningar.

Men även om kreditprövningen i företagen kan anses vara tillräcklig framåtblickande, så tar den inte hänsyn till risken för kraftigt sänkt betalningsförmåga, såsom arbetslöshet eller skilsmässa, och inte heller till variationer i bostadspriserna. En allt högre skuldsättning bland hushållen riskerar både att minska hushållens motståndskraft mot sådana händelser och leda till mer volatila bostadspriser, bl.a. till följd av ökad räntekänslighet. En fortsatt ökning av andelen hushåll med mycket höga belåningsgrader utsätter därför allt fler konsumenter för allt högre risk för förluster. Av konkurrensskäl är knappast ett enskilt företag intresserat av att på egen hand försöka stävja en sådan utveckling, trots att den i förlängningen riskerar att skada förtroendet för banksektorn som helhet.

I 6 kap. LBF finns övergripande bestämmelser om ett kreditinstituts rörelse. Av 6 kap. 4 § framgår att ett kreditinstituts rörelse ska, även i andra avseenden än vad gäller soliditet, likviditet och riskhantering, drivas på ett sätt som är sunt. Syftet med den s.k. sundhetsregeln är att kreditinstituten i sin rörelse ska hålla en sådan kvalitetsnivå att förtroendet för marknaden kan upprätthållas.

## 1.2 Målet med regleringen

Målet med den föreslagna regleringen i form av allmänna råd är att motverka en osund kreditgivning på bolånemarknaden och därigenom stärka konsumentskyddet och bibehålla förtroendet för bankmarknaden. Finansinspektionen ser en fara i att företagen kan komma att använda höga belåningsgrader som konkurrensmedel som i förlängningen kan leda till oacceptabla risker för konsumenter och skada förtroendet för kreditmarknaden.

Genom att rekommendera en begränsning av bostadens belåningsutrymme antas andelen hushåll med mycket hög skuldsättning minska. Eftersom lån utan säkerhet bör betinga en högre ränta kommer incitamenten att öka för bolåntagare att undvika sådana lån helt eller snabbt amortera dessa lån. En sådan begränsning av belåningsgraden är enligt Finansinspektionen det bästa verktyget som myndigheten har att förfoga över i syfte att uppnå målet med regleringen.

## 1.3 Rättsliga förutsättningar

Finansinspektionen ser i dagsläget inte att de risker som är förenade med höga belåningsgrader utgör ett hot mot den finansiella stabiliteten. Däremot finns det, som nämnts, en fara i att företagen kan komma att använda höga belåningsgrader som konkurrensmedel som i förlängningen kan leda till oacceptabla risker för konsumenter och skada förtroendet för kreditmarknaden.

En sådan utveckling av kreditförsörjningen för bolån kan inte anses motsvara kravet på sundhet i 6 kap. 4 § LBF. Att motverka överdrivna belåningsgrader bör ligga i företagens gemensamma intresse för att upprätthålla allmänhetens förtroende även i en situation med fallande bostadspriser. När belåningsgraden används som konkurrensmedel kan enskilda företag ha svårt att hävda en praxis som ger förtroende på längre sikt, men som i en marknad med stigande bostadspriser inte efterfrågas av kunderna.

Mot denna bakgrund och då kravet på sund verksamhet även innefattar att ta skäligen hänsyn till kundernas, och då främst konsumenternas intressen, anser Finansinspektionen att en reglering är motiverad och att den bör baseras på sundhetsregeln.

Alla myndigheter har en allmän rätt att utan särskilt bemyndigande utfärda allmänna råd inom sitt verksamhetsområde i form av generella rekommendationer om tillämpningen av en författningsbestämmelse, som t.ex. sundhetsregeln i detta fall.

När det gäller sundhetsregeln finns det ett uttryckligt bemyndigande i 5 kap. 2 § 4 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse för Finansinspektionen att meddela föreskrifter om vilka åtgärder som ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla kraven på sundhet. Finansinspektionen anser emellertid inte att belåningsgraden för närvarande bör regleras genom föreskrifter. Syftet med begränsningen att motverka överskuldsättning hos konsumenter, gör att

reglerna bör kunna tillämpas med ett visst mått av flexibilitet. Medan en föreskrift innehåller bindande regler ger allmänna råd utrymme för företaget att i stället vidta andra åtgärder som leder till att syftet med den bakomliggande författningen uppfylls. Eftersom det kan finnas alternativa sätt att motverka riskerna med en osund kreditgivning anser Finansinspektionen att den föreslagna begränsningen bör ges i form av allmänna råd i stället för en bindande föreskrift.

#### **1.4 Regleringsalternativ**

Behovet av att minska riskerna med höga belåningsgrader tillgodoses inte genom nuvarande reglering på kreditområdet. För att uppnå syftet med att förhindra en osund kreditgivning och samtidigt stärka konsumentskyddet bör det införas en reglering som skapar incitament till ändrat beteende hos såväl banker som låntagare.

Finansinspektionen föreslår därför en begränsning av belåningsgraden mot säkerhet i form av pant i bostad. Andra åtgärder som skulle kunna tänkas uppfylla syftet med regleringen är t.ex. krav på prisfallsförsäkring eller amorteringskrav.

##### *Prisfallsförsäkring*

Som nämnts ovan är krav på prisfallsförsäkring för högre belåningsgrader ett regleringsalternativ som används i flera länder. Trots att Finansinspektionen ser flera fördelar med en sådan reglering bedöms ett sådant krav i nuläget vara en alltför ingripande förändring i förhållande till hur bankernas kreditgivning går till i dag. Utbudet av sådana försäkringar är dessutom ännu begränsat i Sverige. Men om det finns en prisfallsförsäkring, som innebär att kunden är försäkrad mot förluster på lån i bostad utöver en viss belåningsgrad, skulle den kunna anses uppfylla det som nu eftersträvas och kravet på sundhet.

##### *Amorteringskrav*

Ett annat sätt att uppnå syftet med regleringen kan vara att reglera amortering av bolån. Detta kan ske genom att Finansinspektionen sätter en maximal tid för hur lång tid lånen får löpa. Finansinspektionen anser att det är angeläget att låntagarna amorterar krediter där belåningsgraden är hög men ser betydande svårigheter i att reglera själva amorteringstiden av flera skäl.

Ett krav som riktar sig mot hela bostadskrediten missar regleringens huvudsakliga syfte att minska de allra högsta belåningsgraderna. Det går varken ur ett stabilitets- eller konsumentskyddsperspektiv att motivera varför en kund med låg belåningsgrad ska tvingas amortera. Men också krav på amortering av det s.k. topplånet riskerar att motverka sitt syfte (se närmare förklaring av topplån m.m. under 3.3 nedan). När hushåll har likviditetsproblem är det vanligt att banker ger anstånd med amorteringen av bostadslånet. Om konsumenten har andra krediter, som betingar betydligt högre ränta än bostadskrediten, ligger det förmodligen i både bankens och kundens intresse att dessa amorteras först.

Å andra sidan kan amorteringskrav som relaterar till en specifik kredit enkelt kringgås genom att hushållet använder pantutrymmet för att ta upp ny kredit, antingen i sin befintliga bank eller hos ett nytt företag. Ett av syftena med den föreslagna regleringen är att tydliggöra risken i mycket höga belåningsgrader och att ge konsumenter tydliga incitament att begränsa sin skuldsättning.

### *Begränsning av belåningsgrad*

Finansinspektionen anser att det mest ändamålsenliga alternativet är att rekommendera en begränsning av bankernas möjlighet att lämna krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

En begränsning av belåningsgraden måste beakta både behovet av att öka incitamenten till att undvika hög belåning och potentiella samhällsekonomiska kostnaderna av reglering. Vilken nivå som begränsningen bör läggas på är en avvägningsfråga.

Variationerna i svenska bostadspriser har överlag varit låg under 2000-talet, även under finanskrisen. Företagens fokus på kundernas betalningsförmåga och den mycket begränsade andrahandsuthyrningen i Sverige bidrar troligen till detta. Men detta utesluter inte framtida prisfall, i synnerhet om belåningsgraderna fortsätter att stiga. Många länder har under den senaste finanskrisen upplevt prisfall på bostäder på mellan 10 och 20 procent.

De flesta företag i Sverige tillämpar i dag en belåningsgrad för bottenlån på mellan 75 och 90 procent, medan några företag tillåter ännu högre belåningsgrader. En begränsning till 85 procent bedöms vara en proportionerlig åtgärd för att förhindra en osund utveckling och kommer inte att innebära en onödigt stor påverkan på rådande bolånepraxis och på bostadsmarknaden.

## **2. Förslag till nya allmänna råd**

### **2.1 Tillämpningsområde och definitioner**

#### *Tillämpningsområde*

Finansinspektionen föreslår att företag under tillsyn som ägnar sig åt kreditgivning bör tillämpa de allmänna råden.

Regleringen omfattar kreditgivande företag under Finansinspektionens tillsyn. Mot bakgrund av att kreditgivning i sig inte fordrar tillstånd av Finansinspektionen kommer det att finnas kreditgivande företag som inte omfattas av regleringen, s.k. finansiella institut. Finansiella institut har endast anmält till Finansinspektionen att de ägnar sig åt kreditgivning enligt lagen (1996:1006) om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet och står inte under tillsyn.

Eftersom de allmänna råden syftar till att bl.a. tillvarata konsumenters intressen, förväntas utländska företag beakta de allmänna råden i samma utsträckning som svenska företag. Utgångspunkten är att de föreskrifter som utfärdas i

Sverige till skydd för t.ex. konsumenter ska gälla för alla aktörer som är verksamma i landet. Vissa svenska rörelse regler, som t.ex. sundhetsregeln som har ett uttalat konsumentskyddande syfte, kan i vissa fall tillämpas även på utländska företags och filialers verksamhet i Sverige.

Det är viktigt att de allmänna råden inte skapar olika förutsättningar på bostadsmarknaden. Konstruktioner där bostadsköpare väljer att låta en juridisk person förvärva bostaden kan, om det inte är tydligt för bankerna hur de allmänna råden bör tillämpas i en sådan situation, innebära att dessa ges mer förmånliga lånevillkor än den som väljer att förvärva bostaden privat. En sådan utveckling av bolånemarknaden skulle vara olycklig ur ett konsumentperspektiv och dessutom motverka målet att stävja en osund kreditgivningskultur avseende bolån. Mot denna bakgrund bör även finansiering av juridiska personers förvärv av bostad omfattas av de allmänna råden. Därigenom kommer prissättningen på bostadsmarknaden inte att bero på om köparen är en fysisk eller juridisk person.

Med hänsyn till de gränsdragningsproblem som annars skulle uppstå omfattar de allmänna råden inte näringsfastigheter.

De allmänna råden gäller för bostäder i Sverige.

#### *Belåningsgrad*

En begränsning av belåningsgraden föreslås omfatta samtliga krediter som har lämnats mot säkerhet i bostaden. Det innebär att krediter som redan har lämnats ska tas med i beräkningen av belåningsutrymmet för den aktuella bostaden. Ett företag som står i begrepp att lämna en kredit bör således undersöka om bostaden är pantsatt sedan tidigare, och i så fall, hur mycket i förhållande till dagens marknadsvärde, innan kredit lämnas i inom läge upp till 85 procent.

#### *Marknadsvärde*

Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2008:25) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag, innehåller bl.a. värderingsregler för övertagna fastigheter. Tidigare värderingsregler på området (FFFS 2001:19) låg till grund för värderingsprinciperna i lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer (LUSO). Av 3–5 §§ LUSO framgår att marknadsvärdet ska fastställas genom en individuell värdering. Denna värdering ska utföras av en kompetent värderingsman. Värderingen får dock grundas på generella prisnivåer om den avser fast egendom som utgör bostadsfastighet i en- eller tvåfamiljshus, tomträtt som har upplåtits för bostadsändamål i en- eller tvåfamiljshus eller bostadsrätt som har upplåtits för bostadsändamål. En värdering som grundas på generella prisnivåer ska utföras på ett betryggande sätt. Vidare framgår att det med marknadsvärde avses det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar, och att marknadsvärdet ska bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden. Motsvarande definition av marknadsvärde finns i 16 kap. 29 § Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2007:1) om kapitaltäckning och stora exponeringar.

Finansinspektionen bedömer att det är onödigt att introducera ytterligare värderingsprinciper för företagen att förhålla sig till, varför nämnda regler även bör ligga till grund för hur företagen bör fastställa marknadsvärdet enligt dessa allmänna råd.

Köpeskillingen får normalt anses visa på det aktuella marknadsvärdet för en bostad. I de fall det inte är fråga om ett nyligen gjort förvärv eller i andra situationer när köpeskillingen inte är representativ för marknadsvärdet bör företaget göra en värdering. En värdering bör också kunna göras utifrån generella prisnivåer.

Det finns i 8 kap. 3 § LBF ett krav att kreditbeslut ska dokumenteras så att beslutsunderlaget redovisas och att kreditärendets hantering även i övrigt kan följas. Finansinspektionen anser att begreppet ”beslutsunderlag” omfattar dokumentation som utgör underlag för värdering av bostad varför en motsvarande rekommendation är överflödigt i dessa allmänna råd. Det kan i sammanhanget nämnas att Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2004:11) om säkerställda obligationer innehåller allmänna råd om att underlag för värderingar som grundas på generella prisnivåer bör dokumenteras. Flertalet aktörer på bolånemarknaden torde följaktligen redan ha rutiner för just detta.

### *Nyutlåning*

Med nyutlåning avses i detta sammanhang lämnande av ny kredit eller utökning av en kredit som kunden tidigare har tagit hos företaget.

För att undvika att de allmänna råden får inlåsnings effekter bör de emellertid inte omfatta alla krediter som i strikt mening kan anses vara en ny kredit. När ett företag ersätter krediter som ett annat företag tidigare har lämnat med nya, till beloppet lika krediter, t.ex. till följd av att en kund byter bank, ska det företag som ersätter krediterna inte begränsas av att ett företag tidigare har lämnat krediter som överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde (eller att bostadens marknadsvärde fallit sedan krediterna gavs). Följaktligen bör inte heller de allmänna råden innebära en begränsning i företagets möjligheter att förvärva krediter av andra skäl än att kunder flyttar sina engagemang. Inte heller omförhandling av andra villkor än kreditbelopp för tidigare lämnade krediter såsom räntesats, amorteringstakt m.m. (omskrivning), som i formell mening kan anses vara en ny kredit, bör omfattas.

## 2.2 Kreditinstruktion

Ett företag bör dokumentera sina principer för att tillämpa de allmänna råden, eller i förekommande fall alternativa metoder för att uppnå syftet med den bakomliggande regeln. Lämpligen görs det i företagets kreditinstruktion.

## 2.3 Ikraftträdande

Finansinspektionen anser att det är lämpligt att regleringen träder i kraft den 1 oktober 2010. Det bör ge företagen tillräcklig tid att anpassa sina affärsstrategier och att göra de ändringar i sina rutiner och styrdokument, t.ex. kreditinstruktionen, som behövs.

## 3. Förslagets konsekvenser

### 3.1 Berörda företag

Även om det är ett begränsat antal företag som står för huvuddelen av bolåne marknaden så kommer samtliga kreditinstitut att omfattas av de föreslagna allmänna råden. För närvarande finns det 148 kreditinstitut med säte i Sverige (36 bankaktiebolag, 2 medlemsbanker, 53 sparbanker, 56 kreditmarknadsbolag, och 1 kreditmarknadsförening).

### 3.2 Ökade kostnader för företagens regelefterlevnad

Regleringen innebär att bostaden inte bör användas som säkerhet för lån över belåningsgränsen. Andra panter har ofta lägre kvalitet än säkerhet i bostäder och vid blacolån får kreditgivaren helt förlita sig till kundens betalningsförmåga. Detta kan sammantaget leda till att kreditförlusterna ökar. En följd kan antas bli att företagen kompenserar sig för denna kostnad genom högre räntor.

Eftersom belåningsbegränsningen relaterar till bostadens marknadsvärde kommer den säkerhetsmassa som kan utnyttjas att variera med marknadspriserna på bostäder. Det här förväntas öka frekvensen på omvärderingar av bostäder, och utrymmet på pantbrev som kan tas i anspråk av företagen kommer att variera. Både mer frekventa värderingar och administrationen av pantbrev kommer att skapa administrativa kostnader för företagen, i synnerhet i de fall pantbreven inte finns i elektronisk form. Dessa kostnader bedöms dock som små i sammanhanget.

För företag som i dag inte regelmässigt ger blacolån, eller lån mot annan säkerhet än bostäder, kan det krävas nya arbetsrutiner, it-system och kompetens. Vissa företag kan därmed få konkurrensnackdelar jämfört med i dag.

Företagen rekommenderas att dels dokumentera sina metoder för marknadsvärdering, dels löpande dokumentera de värderingar som ligger till grund för

lämnande av en ny kredit med pant i bostad. Finansinspektionen bedömer dock inte att detta skiljer sig från företagets praxis i dag.

### 3.3 Potentiella effekter för konsumenterna

Kostnaden för boende består av flera poster varav räntekostnaden ofta är en viktig del. I dag är bostadslånet ofta uppdelat på bottenlån och topplån. Bottenlånet löper med en relativt låg ränta och utgör också den största delen av räntekostnaden. Många banker ger topplån med en högre ränta men tar fortfarande fastigheten som pant. Enligt Finansinspektionens bolåneundersökning var den genomsnittliga räntan på bottenlånet 1,65 procent och på topplånet 2,65 procent, dvs. en skillnad på en procentenhet.

Enligt förslaget till reglering bör bostaden inte pantsättas över 85 procent av marknadsvärdet. Den del av köparens lån som överstiger 85 procent kan då komma att finansieras med ett blacolån. I dag ställer bankerna vanligen högre krav på amortering av blacolån än lån med säkerhet. Blacolån löper också vanligtvis med högre ränta än topplån med pant i bostad. Därmed kan både de månatliga utgifterna och själva räntekostnaden för de hushåll som lånar mer än begränsningen väntas öka. Högre kostnader för lån över belåningsgränsen bör innebära att efterfrågan på dessa lån minskar vilket kan resultera i en negativ engångseffekt på prisnivån.

#### *Ränte- och priset effekter*

Sammantaget räknar Finansinspektionen med att kostnaden för lån över belåningsgränsen stiger med flera procentenheter jämfört med i dagsläget. Samtidigt kommer effekten på hushållens totala räntekostnad inte att bli särskilt stor, inte ens för de högst skuldsatta hushållen. Regleringen väntas ha en negativ engångseffekt på bostadspriserna men den bör bli mycket begränsad. Effekten kan dock förmodas bli något större i storstadsområden där belåningsgraderna är högst.

Det är inte enkelt att uppskatta de ökade räntekostnaderna för hushållen av regleringen och den potentiella priset effekten på bostäder. Effekterna beror bl.a. på vilken räntesats blacolånen kommer att betinga, vilken långsiktig ränte- och skattesats kunderna utgår ifrån i sina bostadsköp samt hur mycket eget kapital eller annan pant marginalkunden har, dvs. den kund som avgör priset på en viss bostadsmarknad. Marginalkunden skiljer sig troligen betydligt mellan olika regioner och för olika typer av bostäder, och införandet av regleringen kan dessutom förändra marginalkundens beteende. Exempelvis kan fler konsumenter förväntas skaffa sig borgensman eller minska sparandet i finansiella tillgångar, för att öka kapitalinsatsen i boendet.

Antaganden om bostadsprisernas långsiktiga utveckling spelar också roll. Bostadspriserna har stigit betydligt snabbare än inflationen det senaste decenniet, men så länge ett hushåll inte kan lämna bostadsmarknaden och t.ex. flytta till en hyresrätt, är det svårt att realisera den värdeökningen. Däremot kan fortsatta prisökningar komma att medföra att belåningsgraden sjunker med tiden, utan

att faktiska amorteringar görs. Ökade räntekostnader för belåning ovanför gränsen kommer att avta med tiden. Om bostadspriserna skulle stiga i takt med långsiktiga inflationsförväntningar på två procent, så kommer en konsument utan egen kapitalinsats att vara nere i 85 procents belåning på sin bostad efter cirka sju år.

Nedan följer två exempel för att illustrera de potentiella effekterna. I det ena fallet är utgångspunkten att konsumenten före reglering betalar tio procent av marknadsvärdet som insats. I det andra fallet har konsumenten inget eget kapital alls. Dessutom antas det att konsumenten inte har några andra tillgångar att pantsätta eller någon borgensman, varför lån över belåningsgränsen behöver tas i form av blancolån. Den långsiktiga bottenlåneräntan antas vara fem procent. Detta motsvarar en neutral reporänta på fyra procent, och ett påslag från banken på en procentenhet. Påslaget för topplån antas vara ytterligare en procentenhet, och påslaget för blancolån antas vara tre procentenheter. Banken antas innan regleringen tillåta bottenlån upp till 85 procent och topplån upp till 100 procent av marknadsvärdet. Avdragsrätten antas vara 30 procent av räntekostnaderna. Andra boendekostnader antas vara oförändrade.

I exemplen görs det förenklande men konservativa antagandet att bostadspriserna är konstanta efter den initiala effekten av regleringen. Mer realistiska antaganden om långsiktig prisstegring (till exempel i takt med inflationen) skulle ge mindre prisseffekter än vad som blir fallet nedan. Mer konservativa antaganden om tillåtna belåningsgrader före reglering skulle också resultera i mindre prisseffekter. Om kunderna däremot utgår från en lägre långsiktig bottenlåneränta än fem procent så skulle prisseffekterna i dessa exempel bli större.

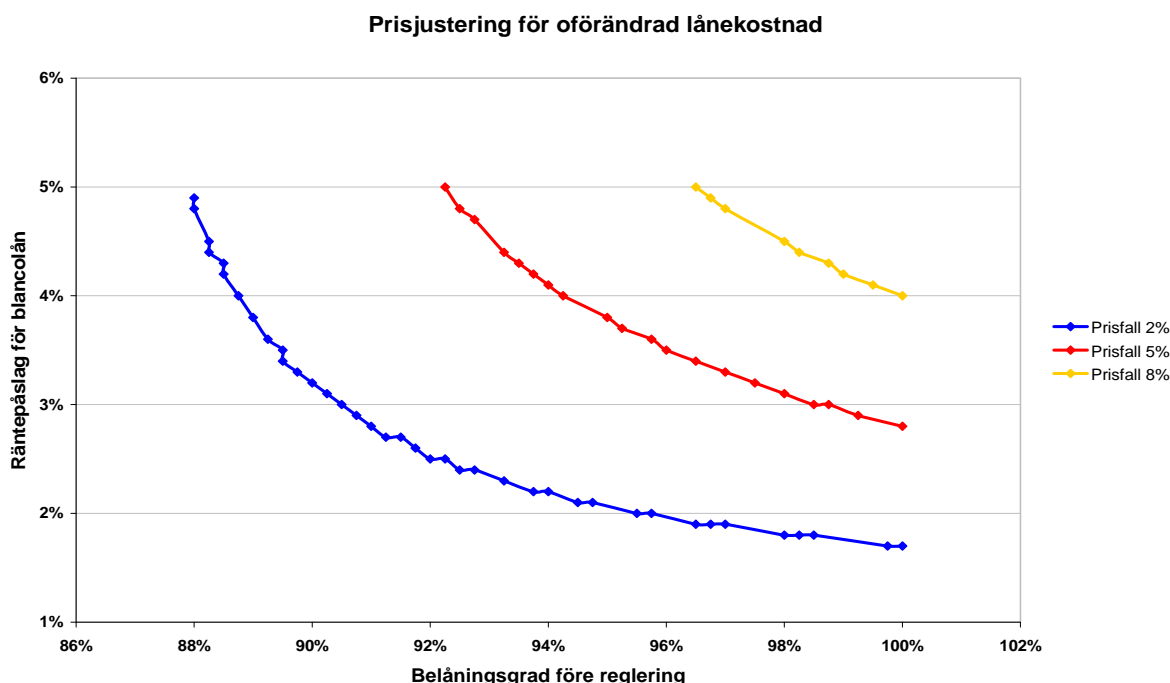
#### Exempel 1:

En konsument som före regleringen kan betala tio procent av marknadsvärdet som insats har med antagandena ovan en genomsnittlig räntekostnad efter skatt på 3,54 procent före reglering. För denna konsument kommer samma bostadsköp efter reglering innebära att fem procent av marknadsvärdet måste finansieras genom blancolån i stället för topplån med säkerhet i bostad. Med antagandena ovan ger detta en ökning av räntekostnaden till 3,62 procent. För en bostad med ett marknadsvärde på två miljoner kronor innebär detta en ökad årlig kostnad på cirka 1 400 kronor efter skatteavdrag. För att denna konsument ska kunna köpa samma bostad till den ursprungliga kostnaden måste priset gå ned med cirka 1,9 procent från ursprungsläget. (Kunden antas alltså betala 200 000 kronor i insats både före och efter reglering.)

#### Exempel 2:

För en konsument som inte har någon egen insats alls måste i stället 15 procent av marknadsvärdet finansieras genom blancolån i stället för topplån. Räntekostnaden efter skatt stiger då från 3,61 procent till 3,82 procent. För en bostad med ett marknadsvärde på två miljoner kronor innebär detta en ökad årlig kostnad på cirka 4 200 kronor efter skatteavdrag. För att denna konsument ska kunna köpa samma bostad till den ursprungliga kostnaden måste priset gå ned

med cirka 5,5 procent från ursprungsläget. Figur 3 nedan illustrerar priset effekten för olika kombinationer av blancopåslag och belåningsgrad i utgångsläget.



Figur 3. Det prisfall som gör att konsumentens räntekostnad är oförändrad efter reglering, som funktion av bankens påslag för blancokrediter samt kundens belåningsgrad före reglering.

#### Ökade amorteringskrav

En annan effekt av regleringen är att företagen kan komma att kräva att krediter över belåningsgraden amorteras i snabbare takt än vad som är fallet i dag. De högre månadsutgifterna kan ha en effekt på priserna, eftersom vissa kunder – givet den bostad de väljer i dag – riskerar att inte klara bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler.

Att beräkna den potentiella priset effekten av ökade amorteringskrav – utöver den eventuella effekten av högre räntekostnader – är ännu svårare. Det beror delvis på hur mycket hårdare amorteringskraven blir på blancolån jämfört med dagens topplån. I Finansinspektionens bolåneundersökning från hösten 2009 angav de flesta företag att amorteringstiderna på topplån i dag ligger på mellan 10 och 15 år. Dessutom räknar flera företag med amorteringar på hela bostadslånet i sina kvar-att-leva-på-kalkyler, även om man sedan inte kräver det i praktiken. Det innebär att de flesta hushåll redan har en buffert för viss amortering. Finansinspektionen bedömer att den sammantagna priset effekten av ökade amorteringskrav också skulle bli mycket liten.

### *Potentiell utestängning av vissa konsumenter*

Det går inte helt att utesluta att regleringen leder till att vissa hushåll utestängs från bolånemarknaden. Detta skulle ske om bankerna inte erbjuder blancolån upp till samma belåningsgrad som man i dag erbjuder topplån och det dessutom inte erbjuds försäkringslösningar som anses uppfylla regleringen och kravet på sundhet. Ett hushåll utan något eget kapital eller annan pant eller borgen kan i så fall inte köpa någon bostad efter regleringen. Detta skulle framförallt beröra unga hushåll som köper sin första bostad. Finansinspektionen bedömer denna risk som liten, men det kan inträffa i områden där prisnivån är som högst, typiskt sett i storstädernas centrala delar. Där är risken större att bankerna inte kommer att medge blancolån i samma omfattning som man i dag medger topplån.

### *Topplån från andra företag*

Regleringen innebär att företagen bör ta hänsyn till krediter som redan har lämnats med pant i bostaden. Är bostaden pantsatt till 85 procent av marknadsvärdet finns i så fall inget belåningsbart utrymme kvar. Ytterligare krediter bör antingen lämnas utan säkerhet eller med någon annan pant.

Företag som inte omfattas av Finansinspektionens allmänna råd kommer därmed att kunna lämna krediter mot pant i den del av säkerheten som överskrider 85 procent av marknadsvärdet. Exempel på sådana företag är finansiella institut, som inte står under tillsyn, utan endast har anmält till Finansinspektionen att de ägnar sig åt kreditgivning enligt lagen om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet. Det finnas alltså en risk att företag som inte träffas av regleringen kommer att erbjuda topplån mot pant i bostaden i konkurrens med blancolån. Syftet med regleringen skulle därmed motverkas. Finansinspektionen bedömer dock inte att den risken är överhängande. Skulle effekterna bli besvärande får i stället regleringsåtgärder som kan träffa även de oreglerade företagens kreditgivning övervägas.