

Datum 2026-01-19

FI dnr 25-33519

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

Förslag om att upphäva föreskrifter och allmänna råd om amorteringskrav och bolånetak

Sammanfattning

Med anledning av de förslag som lämnas i lagrådsremissen Utveckling av makrotillsynsområdet, föreslår Finansinspektionen att följande föreskrifter och allmänna råd upphävs:

- 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.

Finansinspektionen föreslår att föreskrifterna och de allmänna råden upphävs 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 amortering på grund av särskilda skäl	6
2.2	De allmänna råden om begränsning av belåningsgraden (bolånetak).....	7

1 Utgångspunkter

1.1 Målet med regleringen

Den 18 december 2025 beslutade regeringen om lagrådsremissen Utveckling av makrotillsynsområdet (nedan lagrådsremissen), som bland annat innehåller förslag till en ny lag om begränsning av bostadskrediter. I den nya lagen föreslås bestämmelser om krav på amortering och begränsningar i belåningsgraden. I lagrådsremissen föreslås också att vissa bemyndiganden att meddela föreskrifter för regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, tas bort i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, LBF, samt i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter, LVB. Lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 april 2026.

Målet med de förslag som Finansinspektionen redogör för i denna promemoria är att upphäva föreskrifter och allmänna råd för att undvika dubbelreglering och ta bort obehövliga råd i förhållande till den föreslagna 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 detaljerade regleringen av amorteringskravet ska ske på lägre nivå än lag.¹ 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 Finansinspektionen meddelat Finansinspektionens föreskrifter (FFFS

¹ Prop. 2015/16:89 s. 17.

2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, amorteringsföreskrifterna. I föreskrifterna 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 tid inte amorterar enligt föreskrifterna, om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl för det. Finansinspektionen har gett ut allmänna råd, 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 de föreslagna föreskriftsändringarna. Föreskrifter kan endast upphävas genom andra föreskrifter. 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, meddela föreskrifter om vad en kreditgivare ska iaktta för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 1 § om bland annat krav på att kreditgivaren ska handla hederligt. Det är även med stöd av dessa bemyndiganden som amorteringsföreskrifterna kan upphävas.

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

I slutet av 2025 påbörjade Finansinspektionen arbetet med att ta fram de förslag som redogörs för i denna promemoria.

Finansinspektionen har bedömt att inspektionen inte behöver konsultera en extern referensgrupp, eftersom det inte finns någon möjlighet att göra på något annat sätt än vad som föreslås i denna promemoria.

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 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 behöver inspektionen inte hämta in regeringens medgivande.

Enligt 3 § förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar ska en förvaltningsmyndighet ta fram en konsekvensutredning inför beslut om föreskrifter eller allmänna råd. Av 4 § andra stycket samma förordning framgår dock 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 förslagen är en direkt följd av de förslag som lämnas i lagrådsremissen. Det finns alltså inget utrymme för Finansinspektionen att göra på något annat sätt än att föreslå att föreskrifterna och de allmänna råden i fråga upphävs. I lagrådsremissen finns en konsekvensanalys av de förslag som lämnas där.

2 Motivering och överväganden

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

Finansinspektionen föreslår att amorteringsföreskrifterna och de allmänna råd som i vissa avseenden tydliggör föreskrifterna upphävs.

Den övervägande delen av föreskrifterna har meddelats med stöd av de bemyndiganden om amortering som regeringen nu föreslår ska upphävas. Finansinspektionen behöver därför upphäva de bestämmelser i amorteringsföreskrifterna 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 förslaget till ny lag om begränsning av bostadskrediter behöver även de bestämmelserna upphävas för att undvika dubbelreglering.

Amorteringsföreskrifterna bör därför upphävas i sin helhet. Föreskrifterna om upphävande föreslås träda i kraft den 31 mars 2026, det vill säga dagen innan den nya lagen om begränsning av bostadskrediter föreslås träda i kraft.

I den föreslagna lagen om begränsning av bostadskrediter finns bestämmelser om undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl, och i lagrådsremissen ger regeringen exempel på typiska omständigheter då regeln om undantag från särskilda skäl ska kunna tillämpas. I remissen anges att de exempel som tas upp inte bör vara uttömmande, utan att även

andra omständigheter bör kunna utgöra skäl för att bevilja undantag. Det finns också bestämmelser i lagförslaget om att regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från krav på amortering vid extraordinära situationer i samhället, som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur. Motsvarande reglering finns i dag i Finansinspektionens allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl. För att undvika dubbelreglering föreslår Finansinspektionen därför att dessa allmänna råd upphävs den 31 mars 2026, det vill säga dagen innan den nya lagen om begränsning av bostadskrediter föreslås träda i kraft.

2.2 De allmänna råden om begränsning av belåningsgraden (bolånetak)

Finansinspektionen föreslår att de allmänna råden om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad upphävs.

Den främsta anledningen till förslaget är att regeringen i lagrådsremissen föreslår att bestämmelser om begränsning av belåningsgraden (bolånetaket) ska tas in i lagen, och att de allmänna råden därmed förlorar sin betydelse i den del som gäller att krediten bör begränsas i förhållande till belåningsgraden.

I de allmänna råden anges också att begränsningen av belåningsgraden i förekommande fall bör fastställas i företagets kreditinstruktion. Någon motsvarande bestämmelse föreslås 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 kreditinstruktionen – och för att undvika en onödig regelbörda – bör de allmänna råden upphävas i sin helhet.

Finansinspektionen föreslår att de allmänna råden om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad upphävs den 31 mars 2026, det vill säga dagen innan den nya lagen om begränsning av bostadskrediter föreslås träda i kraft.