

2025-09-15

B E S L U T

Adressater, se bilaga 1.

FI Dnr 25-12911

Delgivning nr 1



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

Riskviktsgolv för svenska bolåneexponeringar

Finansinspektionens beslut

Följande företag, och i tillämpliga fall konsoliderade situationer, ska tillämpa ett riskviktsgolv om 25 procent för exponeringar i Sverige med säkerhet i fastighet inom exponeringsklassen exponeringar mot hushåll under perioden 31 december 2025 till och med den 30 december 2027:

- 1) Nordea Hypotek AB, org. nr 556091-5448,
- 2) Swedbank AB, org. nr 502017-7753 och dess konsoliderade situation,
- 3) Swedbank Hypotek AB, org. nr 556003-3283,
- 4) Svenska Handelsbanken AB org. nr 502007-7862 och dess konsoliderade situation,
- 5) Stadshypotek AB, org. nr 556459-6715,
- 6) Skandinaviska Enskilda Banken AB, org. nr 502032-9081 och dess konsoliderade situation,
- 7) SBAB Bank AB, org. nr 556253-7513 och dess konsoliderade situation,
- 8) AB Sveriges Säkerställda Obligationer, org. nr 556645-9755,
- 9) Länsförsäkringar Bank AB, org. nr 516401-9878 och dess konsoliderade situation,
- 10) Länsförsäkringar Hypotek AB, org. nr 556244-1781,
- 11) Skandiabanken AB, org. nr 516401-9738,
- 12) Landshypotek Bank AB, org. nr 556500-2762 och dess konsoliderade situation,
- 13) Sparbanken Skåne AB, org. nr 516401-0091, och
- 14) Danske Hypotek AB, org. nr 559001-4154.

(Artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012)

Hur man överklagar, se bilaga.

Ärendet

Den 22 augusti 2018 beslutade¹ Finansinspektionen (FI) att införa ett riskviktsgolv om 25 procent för exponeringar i Sverige med säkerhet i fastighet inom exponeringsklassen exponeringar mot hushåll (svenska bolåneexponeringar) för de kreditinstitut som har tillstånd att beräkna riskvägda exponeringsbelopp för kreditrisk med stöd av metoden för intern riskklassificering (IRK-metoden eller internmetoden).

FI har flera gånger beslutat om att förlänga riskviktsgolvet.² Det nuvarande beslutet löper ut den 30 december 2025.

Den 30 april 2025 inledde FI återigen ett förfarande för att förlänga beslutet och underrättade därför, i enlighet med artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (tillsynsförordningen), Europeiska kommissionen (kommissionen) och Europeiska systemrisknämnden (ESRB) om sin avsikt att förlänga åtgärden med två år.

Den 24 juni 2025 beslutade kommissionen att inte föreslå till Europeiska unionens råd (rådet) att anta en genomförandeakt för att avvisa FI:s föreslagna åtgärd.

FI har underrättat de berörda företagen om att myndigheten har för avsikt att förlänga sitt tidigare beslut och gett dem tillfälle att yttra sig.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kap. 4 § andra stycket lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag (tillsynslagen) är FI ansvarig myndighet enligt artikel 458 i tillsynsförordningen.

Av artikel 458 i tillsynsförordningen framgår bl.a. att om den ansvariga myndigheten identifierar förändringar i intensiteten i systemrisker som kan medföra allvarliga negativa konsekvenser för det finansiella systemet och realekonomin i en särskild medlemsstat får denna myndighet, under vissa i bestämmelsen angivna förutsättningar, fatta beslut om nationella åtgärder som syftar till att mildra förändringarna i riskintensiteten och avser riskvikter mot tillgångsbubblor i bostadsfastighetssektorn och sektorn för kommersiella fastigheter. Ett sådant beslut får gälla under en period om upp till två år, med möjlighet till förlängning.

Av artikel 458 i tillsynsförordningen framgår vidare att innan åtgärderna vidtas ska myndigheten underrätta kommissionen och ESRB³ om åtgärderna samt lämna uppgifter bland annat om varför åtgärderna behövs och är lämpliga.

¹ FI dnr 18-6251.

² FI dnr 20-20493, FI dnr 21-16266 och FI dnr 23-24448.

³ ESRB ska i sin tur vidarebefordra denna underrättelse till Europaparlamentet, rådet och EBA.

Rådet kan på förslag av kommissionen avvisa en nationell åtgärd om det anser att vissa villkor inte är uppfyllda. Om rådet inte avvisar den föreslagna nationella åtgärden får den ansvariga myndigheten anta åtgärden.

Finansinspektionens bedömning

Definition av berörd portfölj

Den portfölj som omfattas av åtgärden och som förenklat benämns ”svenska bolån” är exponeringar i Sverige med säkerhet i fastigheter inom exponeringsklassen exponeringar mot hushåll i artikel 147.2 d i tillsynsförordningen. De aktuella exponeringarna utgörs till i största del av bolån till privatpersoner.⁴ Det kan också ingå vissa exponeringar till småföretag med fastighetspant, liksom exponeringar med pant i annan fastighet än bostadsfastigheter.⁵

Systemrisk avseende svenska bolåneexponeringar

FI har identifierat betydande systemrisk i det finansiella systemet avseende svenska bolåneexponeringar. FI konstaterar att de svenska instituten i allt större grad är exponerade mot bolånemarknaden. Bolån utgör ungefär 83 procent av bankers utlåning till svenska hushåll.⁶ Bolånen spelar vidare en central roll för bankernas finansiering genom sin koppling till utgivningen av säkerställda obligationer.⁷

Svenska bostadspriser har ökat betydande under de senaste tjugo åren.⁸ Samtidigt har hushållens skuldsättning ökat som andel av inkomsten liksom BNP.⁹ Dessutom har många svenska hushåll en relativt hög belåningsgrad (storleken på bolånet i förhållande till marknadsvärdet på bostaden) och de flesta bolån har rörliga räntor.^{10,11} Detta innebär att hushållen är känsliga för högre bolåneräntor och finansiella störningar vilket kan innebära risker för en minskad konsumtion och därmed den svenska ekonomin.

En allvarlig nedgång i bostadspriser skulle kunna orsaka kreditförluster för bankerna och minska deras kapitalstyrka. Om bankerna skulle försöka förbättra

⁴ Källa: SCB:s Finansmarknadsstatistik. Bolån till privatpersoner utgjorde nästan 90 procent av bolån till svenska hushåll i december 2024.

⁵ Källa: SCB:s Finansmarknadsstatistik. Utlåning med pant i annan fastighet än bostadsfastigheter utgjorde mindre än 10 procent av utlåning till hushåll med pant i fastighet i december 2024.

⁶ Källa: SCB:s Finansmarknadsstatistik. Avser december 2024.

⁷ Se till exempel FI:s rapport om tillsyn över institut som ger ut säkerställda obligationer, 2025, Dnr 25-16901.

⁸ Källa: HOX Prisindex Sverige, säsongsrensad. Bostadspriser var nästan 170 procent högre i juni 2025 än i januari 2005.

⁹ Källor: SCB:s Finansmarknadsstatistik och Nationalräkenskaper. Som andel av BNP har skuldsättningen ökat från ungefär 50 procent i kvartal 1 2005 till nästan 80 procent i kvartal 1 2025. Som andel av inkomst är motsvarande siffror ungefär 115 procent och 170 procent.

¹⁰ Källa: FI:s bolånerapport 2025. Den genomsnittliga belåningsgraden för nya låntagare var 64,5 procent år 2024. Cirka 47 procent av hushållen som köpte en bostad 2024 hade en belåningsgrad större än 80 procent.

¹¹ Källa: SCB:s Finansmarknadsstatistik. Andelen bolån med rörlig ränta stod för 72 procent i juni 2025.

sin försvagade finansiella ställning genom att dra ned på kreditgivningen till kreditvärdiga hushåll och icke-finansiella företag, påverkar det den ekonomiska tillväxten negativt. Det kan fördjupa en konjunkturedgång och i förlängningen påverka den finansiella stabiliteten.

Mot bakgrund av det ovan anförda är det FI:s bedömning att de risker som gjorde det nödvändigt att införa riskviktsgolvet kvarstår i sådan omfattning att åtgärden bör förlängas med ytterligare två år.

Riskviktsgolv med stöd av artikel 458

Skälen för valet av åtgärd

FI bedömer att de identifierade riskerna alltså bör hanteras genom nationella åtgärder med stöd av artikel 458 i tillsynsförordningen i form av ett riskviktsgolv för svenska bolåneexponeringar.

FI anser att denna åtgärd är lämplig, effektiv och proportionell för att hantera de ovan beskriva systemriskerna kopplade till svenska bolåneexponeringar. Åtgärden säkerställer att kreditinstituten håller tillräckligt med kapital för att täcka de förlustrisker som följer av deras bolåneexponeringar. Vidare ökar åtgärden kreditinstitutens motståndskraft och säkerställer att de kan bibehålla sin utlåning till kreditvärdiga hushåll och icke-finansiella företag i en potentiell ekonomisk nedgång, vilket gynnar den ekonomiska stabiliteten.

FI anser att även utländska kreditinstituts svenska bolåneexponeringar bör omfattas av denna åtgärd, så att det blir lika villkor för alla kreditinstitut som är verksamma på den svenska marknaden. FI har därför efterfrågat att ESRB rekommenderar att andra länder tillämpar åtgärden på alla kreditinstitut som har minst 5 miljarder kronor i svenska bolåneexponeringar. Den omständigheten att åtgärden har god precision genom att den riktar sig specifikt mot svenska bolåneexponeringar hos de banker som tillämpar IRK-metoden talar också för att åtgärden är effektiv och proportionerlig.

FI anser att riskviktsgolvet ska uppgå till 25 procent för svenska bolåneexponeringar och att kravet ska gälla för de kreditinstitut som har tillstånd att tillämpa internmetoden. Riskviktsgolvet innebär att den riskvikt som räknas fram för de aktuella exponeringarna enligt del tre, avdelning 2 i tillsynsförordningen inte kan understiga 25 procent.

Beräkning av tillkommande riskvägda tillgångar

Åtgärden avser den exponeringsviktade genomsnittliga riskvikten. Den beräknas genom att portföljens riskvägda exponeringsbelopp divideras med exponeringsbeloppet (EAD). Detta ger att:

$$\begin{aligned} \text{Tillkommande riskvägda tillgångar enligt artikel 458} \\ = EAD \times (25\% - \text{aktuell riskvikt}) \end{aligned}$$

I likhet med nuvarande beräkning av riskviktsgolvet kommer beräkningen att grunda sig på rapporterad data i COREP-mallen utifrån följande celler:

- C 09.02 – Geografisk uppdelning av exponeringar efter motpartens säte: exponeringar enligt internmetoden (CR GB 2), Sverige.
 - Rad 0070, kolumn 0105 och 0125.

De institut som omfattas av åtgärden men som inte rapporterar enligt C 09.02 kan använda följande:

- C 08.01– Kreditrisk och motpartsrisk och transaktioner utan samtidig prestation: internmetod för kapitalkrav (CR IRB 1), Exponeringsklass (intern metod): Retail – Säkrade genom små och medelstora företags (SME) och icke SME:s fasta egendom
 - Rad 0010, kolumn 0260.

Företag som omfattas av kravet på ett riskviktsgolv

Följande företag har tillstånd att tillämpa IRK-metoden och ska därmed omfattas av kravet på ett riskviktsgolv: Nordea Hypotek AB, Swedbank AB, Swedbank Hypotek AB, Svenska Handelsbanken AB, Stadshypotek AB, Skandinaviska Enskilda Banken AB, SBAB Bank AB, AB Sveriges Säkerställda Obligationer, Länsförsäkringar Bank Aktiebolag, Länsförsäkringar Hypotek AB, Skandiabanken AB, Landshypotek Bank AB, Sparbanken Skåne AB och Danske Hypotek AB.

Enligt tillsynsförordningen gäller kapitalkrav på både institutsnivå och gruppnivå. Riskviktsgolvet gäller därför för det enskilda företaget och i förekommande fall dess konsoliderade situation.

Om ytterligare institut får tillstånd att tillämpa IRK-metoden kommer FI att ta ställning till om riskviktsgolvet ska gälla även för dessa institut.

Tillämpningsperiod och ikraftträdande

Riskviktsgolvet ska gälla under två år. Företagen ska därför tillämpa riskviktsgolvet avseende exponeringar mot svenska bolån från och med den 31 december 2025 till och med den 30 december 2027.

Översyn av beslutet

Innan tillämpningsperioden som anges i detta beslut löper ut ska FI i samråd med ESRB och Europeiska bankmyndigheten (EBA) utvärdera intensiteten i systemriskerna i det finansiella systemet avseende svenska bolåneexponeringar. Om systemrisken består i Sverige kan FI, under de förutsättningar som anges i artikel 458 i tillsynsförordningen, fatta ett nytt beslut om förlängning av tillämpningsperioden med högst två år varje gång. Efter den första förlängningen ska, enligt samma bestämmelse, kommissionen i samråd med ESRB och EBA minst vartannat år se över situationen.

FINANSINSPEKTIONEN

Henrik Braconier
Verksamhetsområdeschef

Richard Williams
Rådgivare

I detta ärende har verksamhetsområdeschefen Henrik Braconier beslutat. Rådgivaren Richard Williams har varit föredragande. I den slutliga handläggningen av ärendet har också seniora juristen Peter Edwards deltagit.

Hur man överklagar

Om ni anser att beslutet är felaktigt kan ni överklaga det genom att skriva till förvaltningsrätten. Ställ överklagandet till Förvaltningsrätten i Stockholm, men skicka eller lämna det till Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm.

Ange följande i överklagandet:

- Namn och adress
- Vilket beslut ni överklagar och ärendets nummer
- Varför ni anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring ni vill ha och varför ni anser att beslutet ska ändras.

Kom ihåg att underteckna skrivelsen.

Överklagandet ska ha kommit in till Finansinspektionen inom tre veckor från den dag ni fått ta del av beslutet.

Finansinspektionen skickar överklagandet vidare till Förvaltningsrätten i Stockholm, om det kommit in i tid och Finansinspektionen inte själv ändrar beslutet på det sätt som ni begärt.

Bilaga 1

- 1) Nordea Hypotek AB
L8300
105 71 Stockholm
- 2) Swedbank AB
105 34 Stockholm
- 3) Swedbank Hypotek AB
105 34 Stockholm
- 4) Svenska Handelsbanken AB
Kungsträdgårdsgatan 2
106 70 Stockholm
- 5) Stadshypotek AB
103 70 Stockholm
- 6) Skandinaviska Enskilda Banken AB
106 40 Stockholm
- 7) SBAB Bank AB
Box 4209
171 04 Solna
- 8) AB Sveriges Säkerställda Obligationer
Box 4209
171 04 Solna
- 9) Länsförsäkringar Bank AB
106 50 Stockholm
- 10) Länsförsäkringar Hypotek AB
106 50 Stockholm
- 11) Skandiabanken AB
Lindhagensgatan 86
106 55 Stockholm
- 12) Landshypotek Bank AB
Box 14092
104 41 Stockholm
- 13) Sparbanken Skåne AB
Box 204
221 00 Lund
- 14) Danske Hypotek AB
Box 7523
103 92 Stockholm