

2025-09-15

## B E S L U T

Adressater, se bilaga 1.

FI Dnr 25-12912

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

### **Riskviktsgränser för svenska exponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter**

#### **Finansinspektionens beslut**

Följande företag, och i tillämpliga fall konsoliderade situationer, ska tillämpa ett riskviktsgränser om 35 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter och 25 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella bostadsfastigheter under perioden 30 september 2025 till och med den 29 september 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 29 mars 2023 publicerade Finansinspektionen remisspromemorian ”Riskviktsgolv för exponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter”. I promemorian lämnades förslag till riskviktsgolv i pelare 1 enligt artikel 458 i tillsynsförordningen avseende svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter. FI beslutade i enlighet med remisspromemorian den 13 september 2023<sup>1</sup>. Det beslutet löper ut den 29 september 2025.

Den 30 april 2025 inledde FI 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.

Kommissionen har den 24 juni 2025 beslutat att inte föreslå till Europeiska unionens råd (rådet) att anta en genomförandeakt att avvisa Finansinspektionens 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 makrotillsynsrisker 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.

---

<sup>1</sup> FI dnr 23-9476.

Av artikel 458 i tillsynsförordningen framgår vidare att innan åtgärderna vidtas ska myndigheten underrätta EU-kommissionen och ESRB<sup>2</sup> om åtgärderna samt lämna uppgifter bland annat om varför åtgärderna behövs och är lämpliga. 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 den aktuella åtgärden är exponeringar med direkt eller indirekt säkerhet i svensk fastighet för kommersiellt syfte i exponeringsklassen företag.<sup>3</sup> Åtgärden avser exponeringar vars riskvägda exponeringsbelopp beräknas enligt internmetoden och hanteras enligt artikel 147.2 c i tillsynsförordningen. Med svensk fastighet som innehas i kommersiellt syfte avses följande:

- Kommersiella fastigheter  
Fastigheter fysiskt belägna i Sverige som hyrs ut i kommersiellt syfte för att ge en hyresinkomst. Exempelvis kontor, butiker, lager, industrier, hotell och samhällsfastigheter.
- Kommersiella bostadsfastigheter  
Flerbostadsfastigheter fysiskt belägna i Sverige som hyrs ut i kommersiellt syfte för att ge en hyresinkomst, där antalet bostäder i fastigheterna överstiger tre.

Följande fastigheter omfattas inte av åtgärden:

1. jord-och skogsbruksfastigheter,
2. fastigheter som ägs direkt av kommuner, stater och regioner<sup>4</sup>,
3. fastigheter där mer än 50 procent av fastigheten används för egen verksamhet (inte uthyrning), och
4. flerbostadsfastigheter där syftet med fastigheten inte är kommersiellt (till exempel bostadsrättsföreningar) eller där antalet bostäder understiger fyra.

I de fall en exponering räknas till flera säkerheter ska endast den del av exponeringen som gäller finansiering av fastighet för kommersiellt syfte inkluderas.

I det följande avser begreppet ”kommersiella fastigheter” både det som här ovan benämns kommersiella fastigheter och det som benämns kommersiella bostadsfastigheter.

---

<sup>2</sup> ESRB ska i sin tur vidarebefordra denna underrättelse till Europaparlamentet, EU-rådet och EBA.

<sup>3</sup> Med indirekt säkerhet menas när en annan säkerhet än pant i fastighet används för att finansiera en fastighet för kommersiellt syfte (till exempel pant i aktier).

<sup>4</sup> Fastigheter som ägs av bolag som i sin tur ägs av stat, kommuner eller regioner ska dock inte exkluderas.

## *Makrotillsynsrisker avseende svenska banklån till kommersiella fastigheter<sup>5</sup>*

Den kommersiella fastighetsmarknaden är viktig för den finansiella stabiliteten. Det beror på att marknaden är stor och nära sammankopplad med både realekonomin och det finansiella systemet. Dessutom är sektorn viktig för många finansmarknadsaktörer, som investeringsfonder, försäkringsföretag, pensionsfonder och kreditinstitut. Historiskt har den kommersiella fastighetssektorn, både i Sverige och i andra länder, spelat en betydande roll i större finanskriser. Den svenska banksektorn har stora exponeringar mot fastighetssektorn, och fastighetsföretagen är bankernas största låntagargrupp bland de icke-finansiella företagen. Fastighetsföretagen har dessutom ökat sina skulder mest av alla företag i Sverige de senaste åren.

Även om banklån fortfarande är den största finansieringskällan för de flesta fastighetsföretag har upplåningen via kapitalmarknaden blivit allt viktigare. Sedan 2012 har lånefinansieringen via kapitalmarknaden ökat från omkring 10 procent till cirka 35 procent av fastighetsföretagens totala skulder. Det har lett till att kapitalförvaltare, bland annat fonder i Sverige och utlandet samt försäkrings- och pensionsföretag, har blivit mer exponerade mot fastighetssektorn. Denna utveckling innebär att fastighetsföretagen nu är mer sammanlänkade med hela den finansiella sektorn jämfört med tidigare. Eventuella störningar kan därför lättare sprida sig till och inom det finansiella systemet.

Fastighetspriserna, på både kommersiella fastigheter och bostäder, har ökat kraftigt under de senaste två decennierna, vilket främst har drivits av en lång period med låga räntor och stark tillväxt. Denna utveckling har lett till att fastighetsföretagen har kunnat låna allt mer för att finansiera ökade fastighetsförvärv och projektinvesteringar. Under 2022 bidrog det kraftigt stigande ränteläget, i kombination med hög inflation, till en prisnedgång på fastighetsmarknaden. Fastighetsvärdena har sedan dess minskat med cirka 5–10 procent från toppnivåerna. Men från 2024 har priserna stabiliserats och börjat uppvisa en måttlig återhämtning.

Företag med hög skuldsättning är sårbara för störningar. Svenska fastighetsföretag har stora skulder, särskilt i förhållande till företagets intjäning eller kassaflöden. Även om skuldsättningen har minskat något sedan 2022, kvarstår riskerna och flera företag har fortsatt hög skuldsättning. De lägre räntorna under senare tid har dämpat räntekostnaderna, men sektorn står fortsatt inför utmaningar. En lägre inflationstakt begränsar fastighetsföretagens möjligheter att höja hyrorna, samtidigt som ett svagare konjunkturläge har lett till ökade vakanser. Det ökar risken för minskade intäkter framöver. Den relativt låga nivån på räntetäckningsgraden indikerar att flera företag är sårbara och känsliga för intäktsbortfall. Därtill ligger räntorna fortsatt på en nivå som är högre än före pandemin.

---

<sup>5</sup>Makrotillsynsriskerna beskrivs mer utförligt i notifieringsmallen som publicerades den 30 april 2025 (<https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2025/fi-forlanger-riskviktsgolven-for-svenska-bolan-och-kommersiella-fastigheter/>). Där finns även grafer och data som ligger till grund för analysen.

FI:s analyser visar att många fastighetsföretag kan få problem i ett stressat scenario. Betalningsproblem och obestånd hos fastighetsföretagen kan medföra kreditförluster för bankerna och reducera deras kapital. Eftersom fastighetsföretagen även lånar betydande belopp på penning- och kapitalmarknaden, kan det uppstå problem att omsätta förfallande marknadsupplåning om investerare blir mindre villiga att köpa fastighetsföretagens obligationer och certifikat. För att ersätta förfallande marknadsfinansiering kan företagen då behöva låna mer hos bankerna. Det skulle öka kreditriskerna och kapitalbehovet för bankerna. Om bankerna på detta sätt skulle drabbas av både kreditförluster och ökande kapitalbehov för sin fastighetsexponering riskerar deras kapitalstyrka att försvagas. Eftersom de svenska bankerna är starkt sammankopplade, kan problem i en bank snabbt sprida sig till andra banker och därmed bli ett hot mot hela det finansiella systemet.

Även om bankernas problem inte skulle bli fullt så omfattande kan de komma att försöka förbättra sin försvagade finansiella ställning genom att dra ned på kreditgivningen till övriga sektorer i ekonomin. Om utlåningen till kreditvärdiga hushåll och icke-finansiella företag på detta sätt skulle minska, påverkar det den ekonomiska tillväxten negativt. Det kan fördjupa en konjunkturedgång och i förlängningen påverka den finansiella stabiliteten. Det är därför nödvändigt att bankerna håller tillräckligt mycket kapital för förlustrisken i sin utlåning.

### ***Risikoviktsgolv med stöd av artikel 458***

#### *Skälen för valet av åtgärd*

FI bedömer att de identifierade riskerna alltså bör hanteras genom nationella åtgärder i form av ett risikoviktsgolv för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter.

FI anser att denna åtgärd är lämplig, effektiv och proportionell för att hantera de ovan beskriva systemriskerna kopplade till den svenska kommersiella fastighetssektorn. Åtgärden säkerställer att kreditinstituten håller tillräckligt med kapital för att täcka de förlustrisker som följer av deras företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter. 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 exponeringar med säkerhet i svenska kommersiella fastigheter bör omfattas av denna åtgärd, vilket innebär 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 exponeringar med säkerhet i svenska kommersiella fastigheter. Den omständigheten gör att åtgärden har god precision genom att den riktar sig specifikt mot exponeringar mot den kommersiella fastighetssektorn hos de banker som tillämpar IRK-metoden, talar också för att åtgärden är effektiv och proportionerlig.

Finansinspektionen anser att riskviktsgolvet ska uppgå till 35 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter och 25 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella bostadsfastigheter 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 35 respektive 25 procent.

#### *Beräkning av tillkommande riskvägda tillgångar*

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

För kommersiella fastigheter:

Tillkommande riskvägda tillgångar enligt artikel 458 =  $EAD \times (35 \% \text{-aktuell riskvikt})$

För kommersiella bostadsfastigheter:

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

Institutets aktuella riskvikt ska baseras på riskexponeringsbelopp före den så kallade SME-faktorn<sup>6</sup> enligt artikel 501 i tillsynsförordningen har tillämpats. SME-faktorn ska tillämpas på det tillkommande riskexponeringsbeloppet.

#### *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 de allmänna principer som finns i tillsynsförordningen gäller kapitalkraven både på institutsnivå och gruppnivå. Riskviktsgolvet gäller därför för det enskilda företaget och i förekommande fall dess konsoliderade situation.

#### *Tillämpningsperiod och ikraftträdande*

Riskviktsgolvet ska gälla under två år. Företagen ska därför tillämpa riskviktsgolvet avseende företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter från och med den 30 september 2025 till och med den 29 september 2027.

#### *Översyn av beslutet*

Innan tillämpningsperioden som anges i detta beslut löper ut ska Finansinspektionen i samråd med ESRB och Europeiska bankmyndigheten

---

<sup>6</sup> SME-faktorn avser den rabatt på kapitaltäckningen som banker får för sin utlåning till små och medelstora företag.

(EBA) utvärdera intensiteten i makrotillsynsriskerna i det finansiella systemet avseende svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter. Om makrotillsynsriskerna består i Sverige kan Finansinspektionen, 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 eventuella 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