

Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad;

FFFS 2016:33

Utkom från trycket
den 16 december 2016

beslutade den 12 december 2016.

Finansinspektionen lämnar följande allmänna råd för tillämpningen av 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse och 4 kap. 1 § lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

1 Tillämpningsområde och definitioner

1.1 Tillämpningsområde

Dessa allmänna råd gäller för

1. bankaktiebolag,
2. sparbanker,
3. medlemsbanker,
4. kreditmarknadsbolag,
5. kreditmarknadsföreningar, och
6. kreditgivare med tillstånd enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

De allmänna råden anger hur företag som omfattas av de allmänna råden bör begränsa sin kreditgivning mot säkerhet i form av pant i bostad. Syftet är att motverka en osund utveckling på kreditmarknaden där företagen kan komma att använda allt högre belåningsgrader som konkurrensmedel. En sådan utveckling riskerar att utsätta konsumenterna för oacceptabla risker och skada förtroendet för kreditmarknaden.

De allmänna råden gäller endast företagens nyutlåning och bostäder i Sverige.

1.2 Definitioner

I dessa allmänna råd används följande termer i den betydelse som anges här:

1. *Belåningsgrad*: Det totala beloppet av krediter från ett eller flera företag som har lämnats mot säkerhet i form av pant i en bostad i förhållande till bostadens marknadsvärde.
2. *Bostad*: Fastighet eller tomträtt avsedd för bostadsändamål för en eller två familjer, och bostadsrätt eller ägarlägenhet avsedd för bostadsändamål.
3. *Marknadsvärde*: Det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet bör bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden, och fastställas genom en individuell värdering. En individuell värdering bör kunna grundas på generella prisnivåer eller köpeskilling.

4. *Nyutlåning*: Lämning av nya krediter eller utökning av befintliga krediter. Nya krediter som ersätter till beloppet lika, eller högre, krediter med samma bostad som säkerhet som tidigare lämnats av ett annat företag omfattas inte.

2 Begränsning av belåningsgrad

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.

Denna begränsning av belåningsgraden bör i förekommande fall fastställas i företagets kreditinstruktion.

Dessa allmänna råd träder i kraft den 1 januari 2017, då Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad ska upphöra att gälla.

ERIK THEDÉEN

Roger Jacobsson