

Promemoria



Datum 2023-03-28
Författare Finansinspektionen

FI dnr 23-9603

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

Bolånetagarnas marginaler och amorteringsundantag i början av 2023

Rapporten *Den svenska bolånemarknaden* bygger på ett underlag som samlades in under hösten 2022. Sedan dess har priser och räntor stigit mycket och elpriserna har varierat, vilket påverkar låntagarnas ekonomi. Dessutom har antalet låntagare som får tillfälligt undantag från amorteringskrav ökat under vintern. Därför publicerar vi denna promemoria som ett komplement till bolånerapporten. Det kompletterande dataunderlaget samlades in i början av 2023.

Den svaga utvecklingen i ekonomin märks på bolånemarknaden. Bankernas totala nytulning för bolån är på historiskt låga nivåer och antalet låntagare med nya bolån har inte varit så låg under perioden när data finns tillgänglig. Samtidigt innebär stigande räntor att räntebetalningar utgör en allt större andel av hushållens disponibla inkomster och kan komma att fortsätta öka under resten av 2023. Analysen visar att trots hög inflation och högre räntor har de flesta av de bolånetagare som tog nya bolån under 2022 betydande marginaler i sin ekonomi. De allra flesta nya bolånetagare har inkomster som gör att de kan täcka nödvändiga levnadskostnader samt räntor och amorteringar i dagsläget. Samtidigt påverkas alla bolånetagare av högre inflation och stigande räntor och deras marginaler minskar. Många kommer även i fortsättningen behöva dra ner sin konsumtion eller sitt sparande. I ett stressat scenario med högre räntor och inflation än förväntat är det också betydligt fler som får underskott i våra kalkyler.

Som en följd av att allt fler bolånetagare pressas ekonomiskt, så har efterfrågan på en tillfällig amorteringspaus bland låntagare ökat. Utifrån uppföljningar med bankerna ser FI att undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl används alltmer frekvent. Vi fortsätter följa och analysera utvecklingen och återkommer med en rapport i juni 2023.

Den ekonomiska utvecklingen

Under hösten och vintern har de ekonomiska utsikterna för hushållen förändrats. Inflationen har varit hög och väntas ligga kvar på höga nivåer under en längre tid än vad som förutsågs tidig höst 2022. Som en följd av det förväntas styrräntan höjas mer än det förutspåddes i september (se diagram 1). Marknadens förväntningar på framtida styrräntor har också ökat och styrräntan väntas närma sig 4 procent hösten 2023.¹ Det har medfört att bolåneräntorna också har stigit mer än vad som förväntades under hösten. Rörliga bolåneräntor kan komma att stiga till nästan 5 procent under vintern 2023/2024.

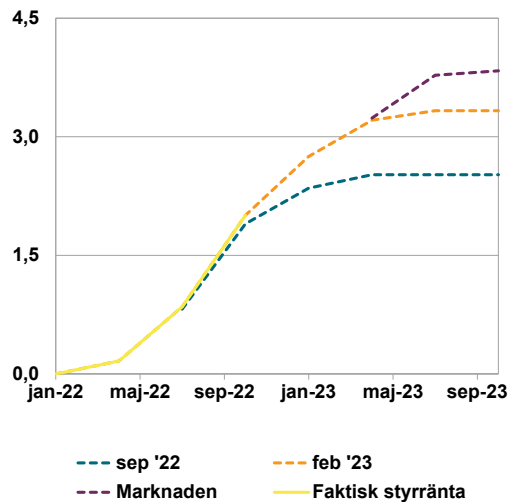
Högre inflation och en åtstramande penningpolitik bidrar till att dämpa den reala ekonomin. Prognoserna för BNP-tillväxten reviderades ner succesivt under 2022 och lågkonjunkturen bedöms bli djupare 2023 än vad som förutsågs i september (se diagram 2). Den djupare konjunkturedgången 2023 slår igenom på arbetsmarknaden och arbetslösheten förväntas öka. Hushållens förväntningar på den egna ekonomin och Sveriges ekonomi är på historiskt låga nivåer.² Jämfört med september 2022 är hushållens syn på den egna ekonomin mer pessimistisk.

¹ Vi använder så kallade RIBA-terminer för marknadens förväntningar på styrräntan. RIBA är terminskontrakt baserade på framtida genomsnittliga styrräntor. Det har varit stor variation i förväntningarna de senaste veckorna, kopplat bland annat till utvecklingen i banksektorn. Under de tre första veckorna i mars har marknadens förväntningar i genomsnitt varit att styrräntan toppar på drygt 3,8 procent mot slutet av 2023.

² Se Hushållens konfidensindikator, Konjunkturbarometern, Konjunkturinstitutet, februari 2023.

1. Högre förväntad styrränta än under hösten

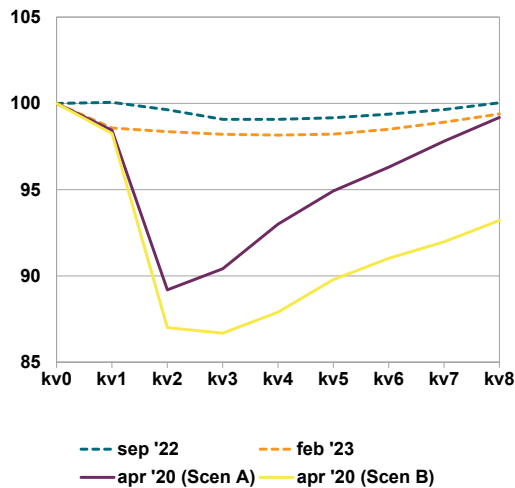
Procent



Källa: Riksbanken och Refinitiv Eikon.
Anm. Avser styrränteprognoser från 20 september 2022 och 9 februari 2023. Marknadens förväntningar avser genomsnittliga priser perioden 1 – 20 mars. Faktisk styrränta avser månatliga genomsnitt.

2. Förväntad BNP-tillväxt svagare än under hösten

Index = 100, kvartal innan prognos, säsongrensade värden



Källa: Riksbanken.
Anm. Heldragna linjer avser scenarier från 28 april 2020. Streckade linjer avser prognoser från 20 september 2022, respektive 9 februari 2023. kv0 avser 2019 kv. 4 för de heldragna linjerna och 2022 kv. 2, respektive 2022 kv. 3 för de streckade linjerna.

Den svaga ekonomiska utvecklingen märks även på bolånemarknaden.

Utlåningen till hushåll har varit historiskt låg de senaste månaderna och tillväxttakten i bostadslån har avtagit sedan våren 2022.³ Nyutlåningen under de första månaderna 2023 är den lägsta sedan 2014 (se diagram 3).⁴

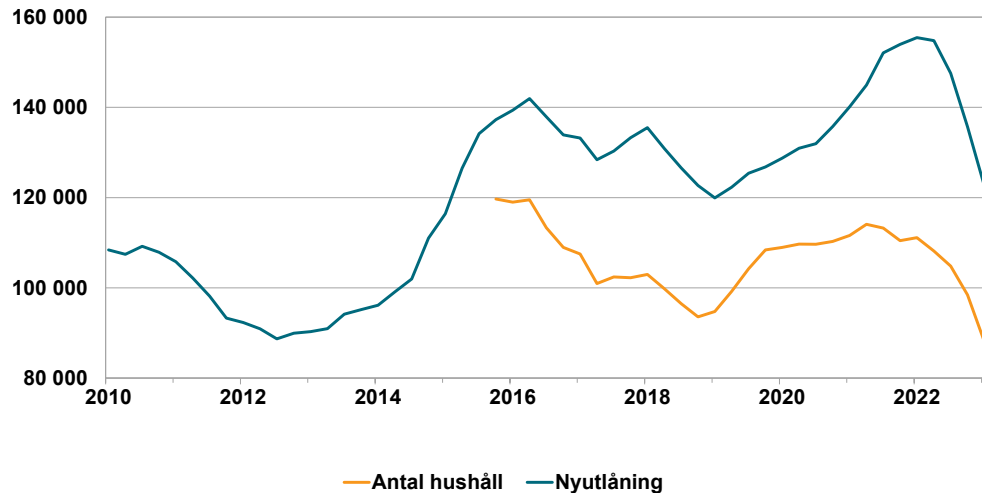
Under andra halvåret 2022 och de första två månaderna 2023 har nyutlåningen minskat för samtliga åldersintervall och i ungefär lika stor utsträckning för bolånetagare med olika belåningsgrader. Även antalet hushåll som tar lån föll markant i inledningen av 2023. En liknande utveckling gäller tilläggs lån. De genomsnittliga belåningsgraderna var i stort sett oförändrade för både småhus och bostadsrätter i början av 2023 jämfört med hösten 2022.

³ Avser data från finansmarknadsstatistiken, Statistiska centralbyrån (SCB).

⁴ FI samlar in information om bankernas totala utlåning till hushåll för bostadsändamål, så kallade aggregerade data. Bland annat omfattar informationen total volym av nyutlåning, antal hushåll, befintliga lån, amorteringar och belåningsgrader.

3. Historiskt låga nivåer på nyutlåning och antal låntagare med nya bolån

Miljoner kronor, respektive antal



Källa: FI.

Anm.: Avser glidande medelvärde på 4 kvartal. Data för mars 2023 är extrapolerad. Antal hushåll under perioden 2015–2018 avser data från 7 av 8 banker i kartläggningen.

Nya bolånetagarna har marginaler, men är sårbara mot högre räntor

Det förändrade ränteläget märks i vårt stickprov. I kapitlet Nya låntagares lån i rapporten *Den svenska bolånemarknaden* framgår att den genomsnittliga bolåneräntan mer än fördubblades mellan 2021 och 2022, från 1,4 till 3,1 procent. I kapitlet redovisar vi även att fler låntagare väljer rörliga räntor än tidigare. Det innebär att de låntagare som valde rörlig ränta i vårt stickprov redan har haft en eller flera omgångar med höjning av räntan.

Sedan vi samlade in uppgifterna i stickprovet har Riksbanken höjt styrräntan vid flera tillfällen. För att illustrera effekten av förändringarna sedan stickprovet gjordes och den förväntade framtida ränteutvecklingen på nya bolånetagare, beräknar vi vad genomsnittsräntan för de nya bolånetagarna i vårt stickprov från hösten 2022 skulle vara i dag (mars 2023) samt i slutet av året (december 2023). Beräkningarna baseras på att räntorna utvecklas i linje med marknadsförväntningarna på styrräntan.⁵ Beräkningarna tar

⁵ Beräkningen bygger på marknadens förväntningar på styrräntan i mars och december 2023 plus 100 punkter vilket har varit den genomsnittliga skillnaden mellan den genomsnittliga rörliga bolåneräntan och styrräntan under de senaste månaderna. Den

hänsyn till vilken räntebindningstid som låntagarna hade när det nya lånet togs.⁶ Under dessa antaganden går genomsnittsräntan för nya låntagare från 3,1 procent i stickprovet till 3,8 procent i dag och 4,7 procent i slutet av året (se diagram 4).⁷

Diagram 4 visar också en uppskattning av hur räntekvoten och lånebetalningskvoten för bostadsköpare i vårt stickprov skulle se ut, givet hur räntorna har utvecklats sedan stickprovet gjordes och hur räntorna förväntas utvecklas under resten av 2023.⁸ Under dessa antaganden går den genomsnittliga räntekvoten från 10 procent i stickprovet till drygt 12 procent i dag. Räntekvoten väntas öka ytterligare och ligga på drygt 15 procent i slutet av året. Den uppskattade räntekvoten i slutet av året är därmed mer än tre gånger så hög som nya bolånetagare hade 2021.

Om man räknar med amorteringar på bolån och övriga lån utgör lånebetalningarna i genomsnitt drygt 20 procent av den disponibla inkomsten i dag, upp från drygt 18 procent i stickprovet. I december 2023 kan mer än 23 procent av inkomsten gå till lånebetalningar för dessa låntagare. Det är nästan en fördubbling jämfört med lånebetalningskvoten för nya låntagare vid tidpunkten för stickprovet 2021.

senaste statistiken för bolåneräntor avser februari (se SCB:s publikation av finansmarknadsstatistiken från den 27 mars 2023).

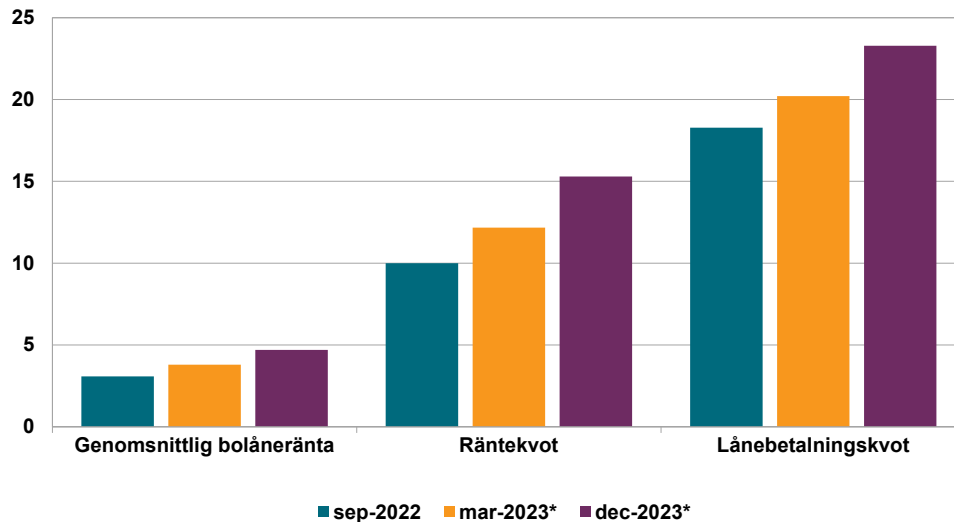
⁶ För lånedelar med räntebindningstid längre än 6 månader behålls räntan oförändrad i mars 2023. För lånedelar med räntebindningstid längre än 15 månader behålls räntan oförändrad i december 2023. För lånedelar med räntebindningstid 6, respektive 15 månader höjs räntan enligt beskrivningen ovan. Den beräknade bolåneräntan för mars och december 2023 är sedan volymviktad enligt metoden som används i det ordinarie stickprovet.

⁷ Siffrorna avser nya lån till bostadsköp men utvecklingen gäller även tilläggs lån och bankbyte.

⁸ En antagande i beräkningen är att inkomsten i mars 2023 är 3 procent högre än vid tidpunkten för stickprovet och ytterligare 3,5 procent högre i december 2023. Högre inkomster innebär allt annat lika lägre ränte- och lånebetalningskvoter. Siffrorna redovisas efter ränteavdrag.

4. Mycket högre andel av inkomsten går till räntebetalningar när räntorna stiger

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp. Räntekvot och lånebetalningskvot avser procent av disponibel inkomst.

Viktigt med sund kreditprövning

Det förändrade läget förstärker vikten av sunda kreditprövningar. Som en del av kartläggningen har bankerna svarat på fördjupningsfrågor om kreditprövningen av bolånetagare. Under vårens uppföljning har frågorna fokuserat på om det har skett förändringar sedan stickprovet gjordes under hösten 2022. Bankernas kreditprövningar består av flera olika delar, så som kalkylränta, boende- och levnadskostnader, och det är den sammantagna bilden som visar på hur kreditprövningen genomförs.

Flera banker uppgav i höstens kartläggning att de hade höjt sin kalkylränta jämfört med 2021. Den genomsnittliga kalkylräntan var då 6,4 procent (2021 var den 6,0 procent). Bankerna uppger att kalkylräntorna i mars 2023 fortfarande är 6,4 procent i genomsnitt. Däremot har en majoritet av bankerna justerat schablonerna för levnadskostnader sedan dess. Bankerna har från och med december 2022 i genomsnitt höjt levnadsschablonen för en ensamboende bolånetagare med omkring 10 procent. Motsvarande siffra för driftschabloner är 12 procent för småhus respektive 17 procent för bostadsrätter.⁹ Även i höstens kartläggning rapporterade bankerna

⁹ Förändringen i schablonkostnader är en uppskattning baserad på bankernas svar på fördjupningsfrågor om deras kreditprövningar. Sammansättningen av schablonerna skiljer

höjningar, vilket innebär att bolånetagare i dag sannolikt möter avsevärt högre schabloner för både levnads- och driftskostnader vid kreditprövning än tidigare.

I kapitlet Låntagarnas kassaflöden i rapporten *Den svenska bolånemarknaden* presenteras nya bolånetagares kassaflöden vid olika räntenivåer, inkomstbortfall och bostadsprisfall. De beräkningarna syftar till att kunna analysera sårbarheten hos nya bolånetagare över tid. Med anledning av att den ekonomiska utvecklingen pressar låntagarna har FI det senaste året publicerat scenariobaserade kassaflödesberäkningar som är närmre knutna till det nuvarande ekonomiska läget med hög inflation, stigande räntor och höga elpriser.

Tabell 1. Scenariobaserade kassaflödesberäkningar

Scenario	Period	Genomsnittlig rörlig bolåneränta	KPIF exkl. energi	Elpriser kr/kWh (SE3 & SE4)
Höst 22'	September/oktober 22'	2,9	7,9	1,79 & 2,23
I dag	Kvartal 1 23'	4,0	8,2	1,48 & 1,60
Basscenario	December 23'	4,8	3,5	1,02 & 1,16
Stressat scenario	December 23'	6,0	6,0	1,02 & 1,16

Källa: FI

Anm.: Tabellen summerar de viktigaste parametrarna som används i de olika scenarierna.

I rapporten *Låntagarbaserade åtgärder vid hög inflation och stigande räntor*, som FI publicerade i mitten av oktober 2022, baserades scenariot på marknadens prissättning av framtida styrräntor och priset på el.¹⁰ I rapporten *Stabiliteten i det finansiella systemet* som publicerades i slutet av november använde vi ett scenario från Internationella valutafonden (IMF) som innebar en bolåneränta på 5,25 procent och relativt hög inflation. Vi antog också höga elpriser. Här presenterar vi nya scenariobaserade kassaflödesberäkningar med utgångspunkt i situationen för låntagarna under hösten 2022 (när stickprovet gjordes). Därefter skriver vi fram utvecklingen till mars 2023 och gör ett scenario för slutet av 2023 baserat på de senaste

sig åt mellan olika banker, vilket innebär att siffran kan avvika från de faktiska förändringarna.

¹⁰ Särskilt förväntan på elpriset var väldigt högt under tidig höst 2022. Även om elpriserna har varit höga under denna vinter, så var de – när de var som högst – lägre än hälften så höga som de priser som förväntades i september förra året.

prognoserna. Dessutom använder vi ett scenario med en utveckling som är sämre än de nuvarande förväntningarna (se Tabell 1 för en jämförelse av olika scenarierna).

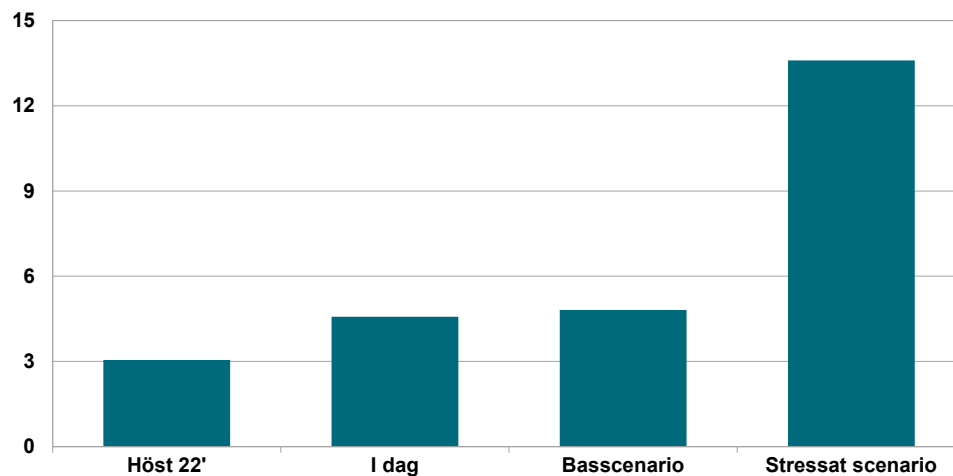
Sedan hösten har inflationen, förutom elpriserna, överraskat på uppsidan vilket gör att ränteförväntningarna är något högre i dag än tidigare. Samtidigt har förväntan på elpriser sjunkit tillbaka. I basscenariot räknar vi med Riksbankens prognoser för kärninflationen, 3,5 procent (se Tabell 1). För bolåneräntorna använder vi marknadens förväntan på styrräntan för det fjärde kvartalet, och behåller samma skillnad mellan genomsnittliga rörliga bolåneräntor och styrränta som i dag. Vi antar att elpriserna blir som marknadsprissättningen av systempriset för fjärde kvartalet. I de stressade scenarierna antar vi att kärninflationen faller tillbaka långsammare än enligt prognosen och ligger på 6 procent i slutet av 2023. Därmed antar vi en stramare penningpolitik vilket medför att bolåneräntorna blir 1,2 procentenheter högre.

De allra flesta nya bolånetagare har goda marginaler. I våra beräkningar har 3 procent ett kassaflödesunderskott redan i utgångsläget (se diagram 5). Knappt 10 procent har ett kassaflödesöverskott mellan 0 och 2 500 kronor i månaden per vuxen låntagare i hushållet. Om vi justerar levnadskostnader och bolåneräntor för utvecklingen sedan oktober, ökar andelen med underskott till 4,5 procent och andelen som ligger med ett lågt överskott till ungefär 13 procent. Om bolåneräntor, inflation och elpriser utvecklar sig enligt förväntan ökar andelen med underskott med ytterligare 0,2 procentenheter under 2023. Att ökningen är relativt liten är ett tecken på att de flesta nya bolånetagare har marginaler för att hantera den väntade utvecklingen framöver. Till detta kommer att låntagarna som har kassaflödesunderskott i utgångsläget kan ha inkomster eller tillgångar som vi inte har några uppgifter om, men som bankerna tog hänsyn till innan de beviljade krediterna.¹¹

¹¹ Det är troligt eftersom ett underskott med en förenklad kassaflödesberäkning med faktisk ränta skulle innebära stora underskott i bankernas KALP-kalkyler.

5. Andel nya bolånetagare med underskott

Procent av nya bostadsköpare



Källa: FI.

Anm. Avser bostadsköpare av bostadsrätter och småhus från stickprovet 2022.

I det stressade scenariot beräknas knappt 14 procent få underskott vilket är betydligt fler än i basscenariot. Att andelen ökar så pass kraftigt mellan basscenariot och det stressade scenariot beror till stor del på att det finns relativt många låntagare som har utnyttjat en stor del av det tillgängliga låneutrymmet i kreditprövningen när de har tagit bolån. Även om bolåneräntan i det stressade scenariot ungefär är i nivå med bankernas *kalkylräntor* så innebär kombination av högre räntor och de övriga kostnadsökningarna att ett litet överskott i kalkylen blir till ett underskott.

I beräkningarna utgår vi från de schabloner som beskrivs i *bilaga 1. Kassaflödesberäkningar*. Det finns många bolånetagare som i utgångsläget har högre levnadskostnader än dessa. Den typen av låntagare kommer att behöva anpassa sin konsumtion även i ett basscenario för att undvika att det faktiska kassaflödet blir negativt på månadsbasis. Den gruppen blir också ännu större om bolånetagarna utsätts för ytterligare ekonomiska påfrestningar enligt det stressade scenariot.

Diagrammet visar utfallet för nya bolånetagare. De är typiskt sett de som har lägst marginaler av alla bolånetagare. Det finns ungefär 2,4 miljoner hushåll med bolån i Sverige. Uppskattningsvis 150 000 hushåll tog ett bolån för att köpa bostad under 2022. Räknat på basscenariot innebär det att ungefär 7 000 av dessa kan få underskott mot slutet av 2023 enligt beräkningen. I det stressade scenariot skulle motsvarande siffra bli ungefär 20 000. Hur

många av de som får större ekonomiska problem för att de saknar en likvid buffert eller inte kan dra ner på sina levnadskostnader är svårt att uppskatta. Även om hushållens likvida finansiella tillgångar aggregerat är stora, är de ojämnt fördelade och hushåll med små buffertar är särskilt känsliga.

De som har köpt bostad de senaste åren, då bostadspriser och skuldkvoter har varit särskilt höga, är i regel de som är känsligast för den typen av utveckling vi ser i dagsläget. Om vi räknar med samma scenario som i diagram 5, men använder stickprovet för 2021 och 2020 är det en lägre andel som får underskott. För de som tog bolån 2021 minskar andelen med ungefär 10 procent och för de som tog bolån 2020 minskar andelen med ungefär en tredjedel. Det beror på att vi antar att deras inkomster har ökat och att de har hunnit amortera ner delar av sitt bolån, vilket gör att ränteutgifterna ökar i mindre utsträckning.¹² Sammanlagt över de tre åren kan det handla om runt 20 000 bolånetagare som får underskott i basscenariot.

Fler låntagare har fått undantag från amorteringskraven

Enligt Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna) har långivare möjlighet att medge tillfälliga undantag från amorteringskraven om det finns särskilda skäl. En beskrivning av vad som kan utgöra särskilda skäl finns i beslutspromemorian till föreskrifterna.¹³ Där framgår det att en låntagare kan beviljas undantag om hen har fått väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar sedan lånet togs. Det är upp till långivaren att göra en individuell bedömning i varje enskilt fall.

I beslutspromemorian ger FI exempel på omständigheter som *kan* vara orsak till att låntagarens ekonomiska förutsättningar väsentligt har försämrats. Här anges arbetslöshet, längre sjukskrivningsperioder och dödsfall bland närstående. Av beslutspromemorian framgår att exemplifieringen inte är uttömmande. Senast i höstas förtydligade vi att även andra omständigheter kan skapa väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar, till exempel

¹² Vi antar att disponibla inkomster för hushållen har ökat i linje med genomsnittet för hela Sverige och att de har amorterat på sina bolån enligt bolåneavtalet.

¹³ Se *Föreskrifter om krav på amortering av bolån*, FI Dnr 14-16628.

kraftigt höjda utgifter för låntagaren, och därmed utgöra grund för att särskilda skäl finns.¹⁴

Sedan december 2022 har FI haft dialogmöten med de största bolåneföretagen för att kartlägga hur de undantagsmöjligheter som finns i regelverken används i praktiken i den nuvarande ekonomiska situationen. Det ekonomiska läget med hög inflation, stigande räntor och minskande bostadspriser gör att många bolånetagare söker rådgivning hos sin långivare. Bankkundernas frågeställningar gäller flera områden som påverkar deras privatekonomi, däribland amorteringar och möjligheterna för bolåneföretagen att medge undantag från amorteringskraven.

Den övergripande bilden utifrån dessa möten är att möjligheterna för bolåneföretagen att medge undantag fungerar relativt väl.

Bolåneföretagen har satt upp eller förbättrat interna processer för att:

- informera sina kunder kring vilka situationer som kan utgöra särskilda skäl
- ge kunderna råd om hur de ska se på amorteringar jämfört med annat sparande beroende på deras ekonomiska förutsättningar
- hantera ansökningar genom att begära in information och bedöma sina kunders ekonomiska situation.

FI har under samtalen med bolåneföretagen samlat in data över antalet undantag från amorteringskraven och satt upp en extrainsamling med högre frekvens och ytterligare information än det som tidigare har samlats in om beviljade undantag.¹⁵ I slutet av 2021 och början av 2022 var antalet undantag mellan 600 och 800 per månad (se diagram 6). Från september ökade både antalet ansökningar och beviljade undantag successivt. Under fjärde kvartalet var antalet undantag per månad i genomsnitt runt 2 500. I januari fortsatte antalet undantag att öka, medan det gick tillbaka något under februari. Totalt beviljades ungefär 15 000 undantag mellan september och februari. Utöver undantagen från amorteringskraven på grund av särskilda skäl förekommer det också att låntagare kan minska sina amorteringar utifrån hur deras belåningsgrader och skuldkvoter förhåller sig

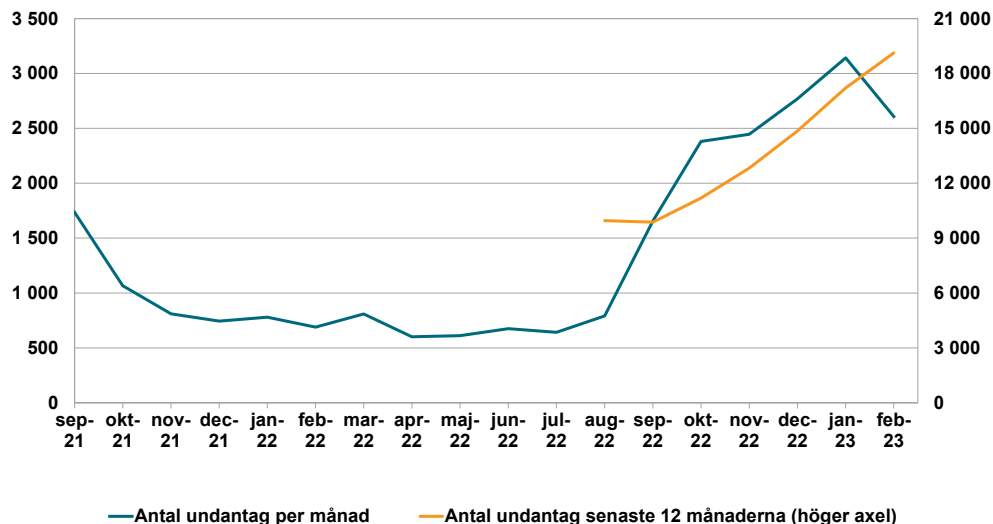
¹⁴ Se *Låntagarbaserade åtgärder vid hög inflation och stigande räntor*.

¹⁵ Långivarnas första rapportering skedde i mitten av mars. Det förekommer viss variation i vilken information som långivarna har tillgänglig och vilka definitioner de använder. Data kan därför komma att revideras inför att FI lämnar sin slutrapport till regeringen om kartläggningen av långivarnas hantering av undantag från amorteringskraven.

till regelverkets gränsvärden. Dessutom kan låntagare som tog lån innan amorteringskraven infördes beviljas amorteringslättnader. Den typen av ändrade amorteringsvillkor är vanligare än att få tillfälliga undantag från amorteringskraven.

6. Medgivna undantag på grund av särskilda skäl

Antal



Källa: FI.

Anm.: Diagrammet visar antal medgivna tillfälliga undantag från amorteringskraven på grund av särskilda skäl per månad och under det senaste året.

Bolånegivarna uppger att de vanligaste anledningarna till att bolånetagare bedöms ha väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar, och att de därför beviljas undantag, är inkomstbortfall eller en kombination av inkomstbortfall och kraftigt ökade utgifter.¹⁶ Det förekommer också att bolånetagare har fått undantag där kraftigt ökade utgifter enskilt har varit den avgörande faktorn för bedömningen att bolånetagaren har väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar.

Den vanligaste anledningen till att långivarna bedömer att de inte kan medge undantag från amorteringskraven är att bolånetagaren, trots de generella ekonomiska förändringar som har skett den senaste tiden, fortfarande har betydande ekonomiska marginaler i sin privatekonomi. Framför allt på grund av att deras inkomster fortfarande är större än utgifterna men i vissa fall på grund av de har betydande buffertar i form av likvida finansiella tillgångar. Då har låntagarens ekonomiska förutsättningar

¹⁶ Bortsett från effekten på ränteutgifter som bolånegivarna tagit höjd för i sin kreditprövning och där låntagare i samråd med bolånegivarna valt räntebindningstider.

inte försämrats i sådan utsträckning att långivarna bedömer att det finns särskilda skäl. Det förekommer också att långivarna bedömer att det är fördelaktigt för kunden att fortsätta amortera enligt kraven. Det kan till exempel bero på att belåningsgraden har stigit på grund av de sjunkande bostadspriserna eller att minskningen av ränteutgifter som amortering innebär är fördelaktigt jämfört med andra typer av sparande.¹⁷

Bolånegivarna har satt upp sin hantering på olika sätt och i viss utsträckning har de gjort olika bedömningar om vad som faller under begreppen *väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar*. Det kan också finnas skillnader i vilken utsträckning olika bolånegivare *vill* ge undantag även när möjligheten finns. Att olika bolånegivare gör olika gränsdragningar beror till viss del på att de har olika affärsmodeller. Det påverkar utfallen på ett liknande sätt som när det gäller bolånegivarnas beslut om hur mycket de är villiga att låna ut till olika låntagare och till vilka villkor.

För både låntagare och långgivare kan alltför stor variation i bedömningen av om det har skett väsentliga förändringar i låntagarens ekonomiska förutsättningar eller inte leda till osäkerhet. För att förebygga att variationen blir alltför stor vill FI något ytterligare utveckla resonemangen från beslutspromemorian om när undantag är tänkta att kunna medges. Som vi framhållit i tidigare sammanhang förutsätter ett undantag på grund av särskilda skäl att långgivaren gör en individuell bedömning av låntagarens förutsättningar. För att den individuella bedömningen ska uppnå sitt syfte är det viktigt att den grundas på tillräcklig information, exempelvis aktuella uppgifter om låntagarens inkomster, utgifter och likvida finansiella tillgångar. Det räcker inte med en bedömning av hur *en* av dessa faktorer har förändrats för att avgöra om låntagarens ekonomiska förutsättningar väsentligen har försämrats. En utgiftsökning av en given storlek får väldigt olika effekt på låntagare med olika inkomster. På ett liknande sätt har en tillfällig inkomstminskning olika påverkan på låntagarens förutsättningar beroende på om det finns en betydande likvid finansiell förmögenhet eller endast en liten sparbuffert.

Att en individuell bedömning behöver göras utifrån tillräckliga uppgifter innebär också att det inte på förhand går att fastslå exakt vad olika typer av framtida händelser kommer att leda till för beslut. Bolåneföretagen har stor

¹⁷ Belåningsgraden avser här bolånet i förhållande till bostadens uppskattade marknadsvärde. Det skiljer sig från den amorteringsgrundande belåningsgraden som avser bolånet relativt bostadens värde när det ursprungliga lånet togs.

erfarenhet av att hantera låntagare som får ekonomiska problem. De bör därmed ha goda förutsättningar att kunna avgöra om problemen är av sådan karaktär att en låntagare tillfälligt ska få undantag från amorteringskraven. Det är alltid långgivaren som i slutändan bestämmer om undantag på grund av särskilda skäl ska medges. Det kan alltså förekomma situationer där undantag från amortering är möjligt utifrån amorteringsföreskrifterna men där långgivaren av andra skäl, till exempel affärsmässiga, nekar låntagaren tillfälligt ändrade amorteringsvillkor.

Som vid all annan kredithandläggning ansvarar långivarna, när de bedömer förutsättningarna för amorteringsundantag, även för att identifiera, styra, internt rapportera och ha kontroll över sin kreditrisk, beakta konsumentskydd samt göra de bedömningar som krävs enligt gällande regelverk.

Givet att det ekonomiska läget pressar låntagare och innebär att fler möter väsentligt försämrade förutsättningar är det positivt att möjligheten till tillfälligt undantag från amorteringskraven används alltmer frekvent. FI kommer under våren fortsätta att kartlägga bankernas hantering och lämna in en rapport till regeringen i juni.