

Datum **2016-04-20**
Författare **Finansinspektionen**



Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 787 80 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Frågor & svar – amorteringskrav

Kortfattat

- Nya lån ska amorteras ner till hälften av bostadens värde
- Lägre belåningsgrader innebär att hushåll blir mindre sårbara och bättre rustade för ekonomiska störningar. Detta är bra för Sveriges ekonomi eftersom hushåll med stora lån drar ner på annan konsumtion när det blåser.
- Reglerna föreslås börja gälla den 1 juni 2016.

Frågor & svar

Varför behövs ett amorteringskrav?

FI ser att hushåll som har över 50 procents belåningsgrad är känsliga för ekonomiska störningar och kan reagera starkare än lägre belånade hushåll. Om många hushåll samtidigt minskar sin konsumtion kan effekterna för samhällsekonomin bli stora vilket vi sett i flera andra länder under den senaste ekonomiska krisen. Om nya låntagare amorterar mer minskar risken och det gynnar Sverige och svensk ekonomi. Den tidigare självregleringen har i viss mån fungerat men har numera försvunnit. Då måste FI ta ansvar och reglera amorteringar.

Vilka är riskerna som motiverar ett amorteringskrav?

Erfarenheter visar att högt belånade hushåll kan minska sin konsumtion kraftigt om störningar uppstår, vilket kan få allvarliga konsekvenser för konjunkturen. Amorteringskravet syftar till att motverka denna risk genom att de som är högt belånade ska minska sina skulder på sikt. Därmed ökar även ekonomins motståndskraft.

Bankerna säger ju att de redan följer amorteringskravet, varför behövs då en reglering?

Det är bra att bankerna nu kräver amortering i större utsträckning. Men för bara ett par år sedan såg det annorlunda ut. För att säkerställa att amorteringsfrihet inte på nytt blir standard behövs bindande reglering. Annars kan konkurrens om bolånekunderna leda till att den amorteringskultur som nu börjat etableras på nytt försämras.

Vilka konsekvenser får kravet för konsumenter och samhällsekonomin?

Då bankerna redan idag kräver amortering i stor utsträckning ska man inte förvänta sig så stora effekter. I och med att kravet endast omfattar nya lån så uppstår vissa inlåsnings effekter, det vill säga att vissa hushåll inte blir lika benägna att flytta. Det är en nackdel med amorteringskravet och nackdelar finns med all reglering. Inlåsnings effekten bör bli begränsad i förhållande till de inlåsnings effekter som redan finns till följd av skattesystemet (reavinstkatt).

Hur många lån kommer att omfattas per år?

Det går inte på förhand att fastställa eftersom det beror på hur ofta hushållen väljer att byta bostad eller att utöka sina lån. Enligt de data som FI samlar in så är cirka en sjättedel av bolånestocken nya lån som getts ut under året. Då inkluderas dock även lån som uppstått till följd av bankbyte vilka inte omfattas av amorteringskravet. En mer realistisk uppskattning är därför att runt 5-10 procent av bolånestocken per år kommer att omfattas om nuvarande lånebeteende fortsätter. Det innebär att det tar upp till cirka 20 år innan kravet omfattar alla bolånetagare.

Hur mycket dyrare blir det för låntagarna?

Amortering är egentligen inte en kostnad eftersom det handlar om att spara till sig själv. Men det är en utgift varje månad som för många hushåll kommer öka med vårt förslag. Samtidigt ska man komma ihåg att hushåll redan idag amorterar en hel del. Amorteringsbeloppet i kronor och ören kommer variera beroende hur stort lånet är och vilken belåningsgrad man har men som exempel skulle hushåll som lånar 2,5 miljoner kronor till en belåningsgrad på 85 procent behöva amortera cirka 4 200 kronor i månaden.

Varför ska en myndighet styra över folks vardag?

Amorteringskravet behövs för att dämpa riskerna kopplade till hushållens skulder. Det kan bidra till en lugnare utveckling på bostadsmarknaden. Samtidigt är det viktigt att det finns demokratisk legitimitet för FI:s åtgärder. För de åtgärder som kan få påtagliga effekter för enskilda hushåll är det särskilt viktigt att den demokratiska förankringen är tydlig. Genom att regeringen ska lämna sitt godkännande till de föreskrifter som beslutas av FI blir det tydligt att regleringen stöds av de folkvalda.

Hur ser den nya regleringen ut?

Nya bolånetagare ska amortera sina bolån ner till 50 procents belåningsgrad. Det ska ske i två steg. De med en belåningsgrad över 70 procent ska amortera minst 2 procent av det ursprungliga lånebeloppet varje år. Efter att man kommit ner på 70 procents belåningsgrad ska hushållen amortera minst 1 procent per år, ner till 50 procent. Kravet ska bara gälla nya lån.

Det är viktigt att framhålla att regleringen innebär ett minimikrav på amortering av nya bolån. Alla banker kan bestämma att ställa större krav på amortering än vad som krävs enligt regleringen. Även om regleringen ger

bankerna möjlighet att bevilja amorteringsfrihet under vissa förutsättningar finns det ingen rättighet för bolånetagare att få slippa amortera.

Är den slutliga utformningen av amorteringskravet samma som FI:s förslag från hösten 2015?

Det påminner till stora delar om det förslag som FI presenterade i december 2015. Det som i huvudsak skiljer är att det finns en möjlighet att amortera tillägglån på 10 år istället för att amortera 1 eller 2 procent av de totala lånen och att undantagsmöjligheten vid köp av nyproducerade bostäder har begränsats till högst fem år. Dessutom har det tillkommit en undantagsmöjlighet för jord- och skogsbruksfastigheter.

När börjar reglerna gälla?

Den 1 juni 2016.

Måste alla börja amortera den 1 juni?

Amortering ska bara ske av nya bolån, det vill säga bolån som tas efter att reglerna börjat gälla. Lån som lämnas efter den 1 juni kan vara undantagna om bostaden förvärvats före denna tidpunkt. Ett befintligt lån behöver inte amorteras. Detta gäller även om man efter att reglerna börjat gälla byter bank, förutsatt att lånet inte utökas.

Varför bara nya lån?

Alla nya åtgärder mot hushållen måste gå varsamt fram och införas gradvis. Annars riskerar man att skapa de problem man vill undvika. Därför är det rimligt att ett krav på amortering bara gäller nya lån. Att gå in och ändra spelreglerna för alla hushåll blir för omfattande.

Hur definierar FI ett nytt bolån?

Ett nytt bolån är det om man köper en ny bostad. Det är också ett nytt lån om man utökar ett befintligt lån. Då ska den nya delen av lånet omfattas av amorteringskrav. Om man tar över befintliga lån knutna till den bostad man köper ska det också ses som ett nytt lån. Som huvudregel gäller att alla lån som tas efter reglerna börjat gälla omfattas av kravet.

Vad gäller om man köpt en tomt men inte hunnit bygga färdigt innan kravet är på plats?

Om man har avtalat om byggnationen innan den 1 juni, omfattas inte de byggkreditiv som senare tas för att bekosta byggnationen eller de bolån som byggkreditivet omvandlas till. Om man väljer att bygga nytt efter den 1 juni, har banken möjlighet att bevilja amorteringsfrihet i fem år efter att huset är klart.

Varför omvärdering just vart femte år?

I grunden ser FI en risk med att låta prisförändringar, som kan vara tillfälliga, får för stort genomslag på hushållens amorteringar. Samtidigt skulle alternativet att inte tillåta någon omvärdering troligtvis innebära att man amorterar långt mer än till 50 procents belåningsgrad och skulle kunna ge

upphov till konstiga situationer för de som bott länge i sin bostad och vill utöka sina lån. Att tillåta omvärdering vart femte år är en rimlig avvägning.

Från vilken tidpunkt räknas femårsperioden vid omvärdering?

Från förvärvet av bostaden. Om man redan har en bostad och tar tilläggs lån efter den 1 juni får omvärdering göras i samband med att tilläggs lånet tas. Därefter gäller den vanliga femårsgränsen.

Får man omvärdera när man byter bank?

Nej, inte om det inte gått fem år sedan den senaste omvärderingen.

Vad gäller om man har två bostäder, t.ex. ett fritidshus?

Alla nya bolån omfattas. Det spelar ingen roll om säkerheten för lånet är en permanentbostad eller ett fritidshus. Jord- och skogsbruksfastigheter är dock undantagna.

Vad gäller när man tar tilläggs lån?

Om man tar tilläggs lån ska man enligt huvudregeln amortera 1 procent av de totala bolånen om belåningsgraden totalt sett är mellan 50–70 procent och 2 procent av de totala bolånen om belåningsgraden är över 70 procent. Som alternativ kan man välja att endast amortera tilläggs lånet på 10 år. Detta gäller under förutsättning att man har befintliga bolån som inte omfattas av amorteringskravet.

Om man har ett lån innan reglerna gällde men vill utöka för renovering kan de då göra en ny värdering av huset och därmed minska sin belåningsgrad?

Gamla lån omfattas inte av kravet. Eventuella utökningar av bolånet kommer att omfattas och för att räkna fram amorteringsbeloppet behöver det också göras en värdering av bostaden för att beräkna belåningsgraden.

FI talar om att man har rätt till en omvärdering vid en avsevärd värdeändring och säger samtidigt att det inte handlar om ett nytt kök, eller en balkong. Många gånger kan en balkong höja värdet på en bostadsrätt med flera hundra tusen kr. Hur tänker FI kring det?

FI har gjort en avvägning att det är rimligt att tillåta omvärderingar efter avsevärda värdehöjningar som följer av till exempel omfattande renoveringar eller ombyggnationer. Ett balkongbygge är sett för sig självt inte något som normalt sett ger upphov till en sådan stor värdeökning. I slutändan kommer bolåneföretagen behöva att göra en bedömning från fall till fall och FI kommer att följa upp dessa bedömningar inom ramen för vår tillsyn.

Vilka bostäder omfattas?

Hus och lägenheter i Sverige. Kravet gäller också fritidshus och fritidsfastigheter men lantbruksenheter är undantagna. För de som köper nyproducerade bostäder har banken möjlighet att bevilja undantag i fem år från tillträdesdagen, men det är ingen skyldighet utan upp till banken att avgöra.

Vad räknas som nyproduktion?

Det är nog vanligtvis inte svårt att avgöra om en bostad är nyproducerad eller inte. Som utgångspunkt gäller att en ny bostad tillkommit om det byggts ny boyta och det på den ytan skapats en ny bostad.

Vid vilka särskilda skäl kan man få undantag från amorteringskravet, och hur länge gäller undantaget?

Bolåneföretagen får bevilja enskilda låntagare temporära uppehåll från att amortera om det finns ”särskilda” skäl. Typiska situationer är bland annat arbetslöshet, dödsfall i familjen eller sjukdom. Bolåneföretagen får avgöra vad som är särskilda skäl från fall till fall.

Vilka krav finns det hur en värdering av bostaden ska gå till?

Om du vill låta omvärdera din bostad bör du i första hand vända dig till din lånegivare för en diskussion om hur värderingen ska utföras.