

Finansinspektionens författningssamling

Utgivare: Finansinspektionen, Sverige, www.fi.se
ISSN 1102-7460



Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad;

FFFS 200X:X

Utkom från trycket
Ange datum

beslutade den X månad 2015.

Finansinspektionen föreskriver följande med stöd av 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse.

Tillämpningsområde och definitioner

1 § Dessa föreskrifter gäller för följande företag:

1. bankaktiebolag,
2. sparbanks,
3. medlemsbanks,
4. kreditmarknadsbolag, och
5. kreditmarknadsföreningar.

2 § I dessa föreskrifter ska termer och uttryck ha följande betydelse.

1. *Bostad*: Fastighet eller tomträtt som är avsedd för bostadsändamål för en eller två familjer och bostadsrätt eller ägarlägenhet som är avsedd för bostadsändamål.

2. *Kreditgivare*: Detsamma som i 2 § konsumentkreditlagen (2010:1846).

3. *Marknadsvärde*: Det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet ska bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden och fastställas genom en individuell värdering. En individuell värdering ska kunna grundas på generella prisnivåer eller köpeskillning.

4. *Nyutlåning*: Att lämna en ny kredit eller utöka en befintlig kredit mot säkerhet i form av pant i bostad i Sverige till den del krediten inte

a) vid byte av kreditgivare ersätter till beloppet lika, eller högre, krediter med samma bostad som säkerhet, eller

b) används för att täcka den ränteskillnadsersättning som den tidigare kreditgivaren har rätt till när en kredit förtidsbetalas.

Med nyutlåning avses inte heller krediter som, vid sådana ägarförändringar som varaktigt innebär att endast en andel av bostaden byter ägare, medför att det totala beloppet av de krediter som lämnas mot säkerhet i form av pant i samma bostad blir till beloppet lika eller lägre.

Krav på amortering av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad

3 § Ett företag får vid nyutlåning endast lämna eller utöka en kredit om kredittagaren minst åtar sig att amortera krediten enligt dessa föreskrifter.

Vid tillämpning av första stycket ska med nyutlåning jämföras att en kredittagare behåller en befintlig kredit men byter ut den bostad som används som säkerhet för krediten till en annan bostad i Sverige.

4 § Ett företag ska när det tillämpar 5 och 6 §§ utgå från förhållandet mellan det totala beloppet av de krediter som lämnats mot säkerhet i samma bostad och bostadens marknadsvärde.

Företaget ska använda det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades. Om kredittagaren begär det, får företaget i stället använda det marknadsvärde som senare fastställts vid en omvärdering.

En omvärdering enligt andra stycket får som tidigast göras fem år efter det att bostaden förvärvats eller efter den senaste omvärderingen. Om bostadens marknadsvärde avsevärt förändras av en annan anledning än den allmänna prisutvecklingen på bostäder, får dock en omvärdering göras tidigare.

5 § Om det totala beloppet av de krediter som lämnats mot säkerhet i form av pant i samma bostad, inklusive nyutlåningen, överstiger 50 procent av bostadens marknadsvärde, ska nyutlåningen amorteras. Amorteringsbeloppet ska bestämmas enligt 6 §.

6 § Om det totala beloppet av de krediter som lämnats mot säkerhet i form av pant i samma bostad överstiger 70 procent av bostadens marknadsvärde, ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar två procent av det totala beloppet.

Om det totala beloppet av de krediter som lämnats mot säkerhet i form av pant i samma bostad överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens marknadsvärde, ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar en procent av det totala beloppet.

Undantag från krav på amortering

7 § Ett företag får, om det finns särskilda skäl, medge att en kredittagare under en begränsad period inte amorterar enligt dessa föreskrifter.

1. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 augusti 2015.

2. Med nyutlåning enligt 2 § 4 avses inte en kredit som lämnas när

- a) ett avtal om att förvärva en bostad som används som säkerhet för krediten, ingåtts före ikraftträdandet av dessa föreskrifter, eller
- b) ett byggnadskreditiv som beviljats före ikraftträdandet och som avser nybyggnation av en bostad i Sverige, efter ikraftträdandet omvandlas till en ny kredit mot säkerhet i form av pant i samma bostad.

3. Om en bostad som används som säkerhet för krediten förvärvats före ikraftträdandet får beräkningen av amorteringsbeloppet, utöver vad som framgår av 4 §, grundas på en värdering som görs när nyutlåning sker första gången.

MARTIN ANDERSSON

Markus Ribbing