

Utveckling av makrotillsynsområdet

Juni 2025

Promemorians huvudsakliga innehåll

Makrotillsyn är ett politikområde som syftar till att identifiera och hantera risker i det finansiella systemet som helhet. Åtgärder på området ska bidra till att värna stabiliteten i det finansiella systemet genom att bl.a. stärka det finansiella systemets förmåga att återhämta sig efter störningar och minska uppbyggnaden av systemrisker.

Åtgärder inom makrotillsynen riktas mot banker, dels inom ramen för EU:s kapitaltäckningsregelverk som har i syfte att öka deras motståndskraft, dels inom ramen för nationella bestämmelser om bankernas kreditgivning i syfte att öka motståndskraften för hushållen (såsom bolånetak och amorteringskrav). I promemorian utvecklas området.

När det gäller bolånetak och amorteringskrav föreslås att dessa i fortsättningen ska regleras i lag i stället för i föreskrifter från en myndighet.

I förhållande till i dag föreslås följande.

- Det ursprungliga amorteringskravet, dvs. att bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande minst 1 procent av det totala kreditbeloppet per år och bostadskrediter med belåningsgrader över 70 procent med minst 2 procent per år, ska kvarstå.
- Det skärpta amorteringskravet, dvs. krav på ytterligare amortering om minst 1 procent om kredittagarens samlade bostadskrediter överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten, ska tas bort.
- När det gäller bostadskrediter med belåningsgrader som inte överstiger 50 procent ska kreditgivare verka för att krediter amorteras, i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur. Det utgör inget formellt krav på amortering eller minsta amorteringstakt utan det är upp till kreditgivaren och kredittagaren att komma överens om det, utifrån kredittagarens förutsättningar.
- Bolånetaket ska maximalt få uppgå till 90 procent av bostadens marknadsvärde, när det är fråga om köp av en ny bostad. När det gäller krediter som tas för att utöka en befintlig kredit ska belåningsgraden maximalt få uppgå till 80 procent av bostadens marknadsvärde.

Förslagen i promemorian bidrar till en sund amorteringskultur i Sverige, minskar trösklarna på bostadsmarknaden och skapar bättre förutsättningar för olika grupper att äga sin bostad utan att det görs avkall på den finansiella stabiliteten.

Makrotillsynens funktion att skapa ett användbart utrymme av tillgängligt kapital vid ekonomisk kris eller nedgång synliggjordes under covid-19-pandemin. I många fall visade sig den kontracykliska bufferten vara särskilt användbar. I promemorian föreslås att Riksbankens roll i fråga om makrotillsynen ska stärkas. Som ett led i detta tilldelas Riksbanken ansvaret för att fastställa det kontracykliska buffertvärdet vid tillämpning av EU:s kapitaltäckningsregelverk för banker.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2026.

Innehållsförteckning

1	Lagförslag	5
1.1	Förslag till lag om begränsning av bostadskrediter	5
1.2	Förslag till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse	8
1.3	Förslag till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar	12
1.4	Förslag till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter	14
2	Ärendet.....	16
3	Makrotillsyn.....	16
4	Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.....	17
4.1	Rättslig reglering	17
4.2	Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag	19
4.3	Ett förändrat amorteringskrav.....	23
4.3.1	Det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och en sund amorteringskultur ska upprätthållas	23
4.3.2	Det skärpta amorteringskravet	25
4.3.3	Den alternativa amorteringsregeln.....	26
4.3.4	Undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl	27
4.3.5	Undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter	28
4.3.6	Undantag från amorteringskrav vid nybyggnation och byggnadskreditiv	29
4.3.7	Undantag från amorteringskrav för kapitalfrigöringskrediter	29
4.4	Ett förändrat bolånetak	30
4.4.1	Begränsning av belåningsgraden	30
4.4.2	Tilläggskrediter.....	32
4.4.3	Regeringen ska få meddela föreskrifter om belåningsgraden.....	33
4.5	Omvärdering av bostaden.....	33
4.6	Kreditgivares informationsskyldighet	35
5	Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder	35
5.1	Rättslig reglering	35
5.2	Ansvarsfördelningen bör ses över	36
5.3	Riksbanken ska ansvara för det kontracykliska buffertvärdet	41
5.4	Samverkan inför beslut om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder	43
6	Rösträtten i Europeiska systemrisknämnden.....	44
6.1	Europeiska systemrisknämnden	44
6.2	Ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken	45

6.3	Riksbankschefen bör vara styrelseledamot med rösträtt	46
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	47
8	Konsekvensanalys	47
8.1	Utgångspunkt för förslagen	48
8.2	Alternativa lösningar	49
8.3	Effekter på hushållens skulder och bostadspriser	50
8.4	Rörlighet på bostadsmarknaden	52
8.5	Offentligfinansiella effekter	53
8.6	Samhällsekonomiska effekter	53
8.7	Effekter för kreditgivare	54
8.8	Effekter för enskilda	55
8.9	Effekter för myndigheter och domstolar	58
8.10	Effekter på jämställdheten	58
8.11	Övriga effekter	59
9	Författningskommentar	59
9.1	Förslaget till lag (2026:000) om begränsning av bostadskrediter	59
9.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse	70
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar	73
9.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter	75

1 Lagförslag

1.1 Förslag till lag om begränsning av bostadskrediter

Lagens innehåll

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om begränsningar av bostadskrediter som kreditgivare lämnar till fysiska eller juridiska personer.

Lagen ska inte tillämpas på lantbruksenheter som avses i 4 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Definitioner

2 § I denna lag betyder

kreditgivare: ett svenskt eller utländskt kreditinstitut enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller en svensk eller utländsk kreditgivare enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

belåningsgrad: det aktuella totala kreditbeloppet i förhållande till bostadens marknadsvärde,

bostadskredit: en kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt, eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, i Sverige,

högsta kreditbelopp: det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen,

marknadsvärde: det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar.

Begränsningar i belåningsgraden

Belåningsgrad

3 § Kreditgivaren ska beräkna en belåningsgrad när en bostadskredit lämnas eller utökas.

Storleken på belåningsgraden

4 § När en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren begränsa krediten så att belåningsgraden för bostaden högst är 90 procent av bostadens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten lämnas.

5 § När en bostadskredit utökas ska kreditgivaren begränsa bostadskrediten så att belåningsgraden för bostaden högst är 80 procent av bostadens marknadsvärde enligt 14 §.

6 § Regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga begränsningar av belåningsgraden.

Amortering

Amorteringskrav

7 § Om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent, ska den totala bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst 1 procent av det högsta kreditbeloppet.

Om belåningsgraden överstiger 70 procent, ska den totala bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst 2 procent av det högsta kreditbeloppet.

8 § När en bostadskredit utökas får kreditgivaren medge att kredittagaren, i stället för att amortera enligt 7 §, amorterar den utökade krediten med minst 10 procent av den utökade kreditens ursprungliga belopp per år om den befintliga bostadskrediten lämnades

1. före den 1 juni 2016 av ett svenskt eller utländskt kreditinstitut enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. före den 1 januari 2019 av en svensk eller utländsk kreditgivare enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter, eller

3. den 1–7 januari 2019 av en svensk eller utländsk kreditgivare enligt lagen om verksamhet med bostadskrediter, om kreditgivaren före den 1 januari 2019 har lämnat ett erbjudande enligt 13 a § konsumentkreditlagen (2010:1846).

9 § När det gäller belåningsgrader som inte överstiger 50 procent ska kreditgivaren verka för att bostadskrediter amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Undantag från amorteringskrav

10 § Kreditgivaren får, om det finns särskilda skäl, medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar enligt kraven i 7 eller 8 §.

11 § När en bostadskredit lämnas för en bostad som är nyproducerad, får kreditgivaren under högst 5 år från det att bostaden tillträdess medge att bostadskrediten inte amorteras enligt denna lag om kredittagaren är den som först förvärvat den nyproducerade bostaden. Detta gäller även om bostadskrediten ersätter krediter som använts för att finansiera produktionen av bostaden och som lämnas till samma kredittagare.

12 § Kreditgivaren får medge att kredittagaren inte amorterar en sådan kredit som avses i 4 § fjärde stycket andra meningen konsumentkreditlagen (2010:1846).

13 § Regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från krav på amortering vid extraordinära situationer i samhället som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Omvärdering av bostaden

14 § Kreditgivaren ska vid beräkningen av belåningsgraden använda det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades. Vid beräkningen av belåningsgraden får kreditgivaren i stället använda det marknadsvärde som fastställs vid en senare omvärdering.

En omvärdering enligt första stycket får som tidigast göras 5 år efter det att bostaden förvärvades eller efter den senaste omvärderingen som ledde till en ändring av amorteringsbeloppet eller belåningsgraden. Om bostadens marknadsvärde avsevärt förändras av en annan anledning än den allmänna prisutvecklingen på bostäder, får dock en omvärdering göras tidigare.

Kreditgivaren ska informera kredittagaren och den som kredittagaren anvisar om värderingen.

Information

15 § Kreditgivaren ska informera kredittagaren om de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden.

Kreditgivaren ska kunna ta emot en begäran från kredittagaren om sådana uppgifter och lämna uppgifterna till kredittagaren

- elektroniskt, och
- på annat lämpligt sätt.

Uppgifterna ska lämnas skyndsamt.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.
 2. Bestämmelserna i 7 § tillämpas inte på krediter som
 - a) har lämnats före den 1 juni 2016 av svenska eller utländska kreditinstitut enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,
 - b) har lämnats före den 1 januari 2019 av svenska eller utländska kreditgivare som omfattas av lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter, eller
 - c) har lämnats före den 8 januari 2019 av svenska eller utländska kreditgivare enligt lagen om verksamhet med bostadskrediter, om kreditgivaren före den 1 januari 2019 har lämnat ett erbjudande enligt 13 a § konsumentkreditlagen (2010:1846).

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse

dels att 6. kap 3 b–3 d §§ ska upphöra att gälla,

dels att 15 kap. 1 a § och 16 kap. 1 § ska ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 kap.

1 a §¹

Finansinspektionen ska ingripa mot någon som ingår i ett kreditinstituts styrelse eller är dess verkställande direktör, eller ersättare för någon av dem, om kreditinstitutet

1. har fått tillstånd att driva bank- eller finansieringsrörelse genom att lämna falska uppgifter eller på annat otillbörligt sätt,

2. i strid med 14 kap. 4 § första stycket låter bli att till Finansinspektionen anmäla sådana förvärv och avyttringar som avses där,

3. i strid med 14 kap. 4 § tredje stycket låter bli att till Finansinspektionen anmäla namnen på de ägare som har ett kvalificerat innehav av aktier eller andelar i institutet samt storleken på innehaven,

4. inte uppfyller kraven i 6 kap.

1–3 c, 4, 4 a, 4 c eller 5 § eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 1 § 5,

4. inte uppfyller kraven i 6 kap.

1–3 a, 4, 4 a, 4 c, eller 5 § eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 1 § 5, *eller kraven som ställs upp i lagen (2026:000) om begränsning av bostadskrediter,*

5. låter bli att lämna information till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om efterlevnaden av skyldigheten att uppfylla kapitalbaskraven enligt artikel 92 i tillsynsförordningen, i strid med artikel 430.1 i den förordningen,

6. låter bli att rapportera eller lämnar ofullständig eller felaktig information till Finansinspektionen när det gäller data som avses i artikel 430a i tillsynsförordningen,

7. låter bli att lämna information till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om en stor exponering i strid med artikel 394.1 i tillsynsförordningen,

8. låter bli att lämna information till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om likviditet i strid med artikel 415.1 och 415.2 i tillsynsförordningen,

9. låter bli att lämna uppgifter till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om sin bruttosoliditet i strid med artikel 430.1 och 430.2 i tillsynsförordningen,

10. vid upprepade tillfällen eller systematiskt låter bli att hålla likvida tillgångar i strid med artikel 412 i tillsynsförordningen,

11. utsätter sig för en exponering som överskrider gränserna enligt artikel 395 i tillsynsförordningen,
12. är exponerat för kreditrisken i en värdepapperiseringsposition utan att uppfylla villkoren i artikel 405 i tillsynsförordningen,
13. låter bli att lämna information eller lämnar ofullständig eller felaktig information i strid med någon av artiklarna 431.1–431.3 och 451.1 i tillsynsförordningen,
14. gör betalningar till innehavare av instrument som ingår i institutets kapitalbas i strid med 8 kap. 3 och 4 §§ lagen (2014:966) om kapitalbuffertar eller artikel 28, 51 eller 63 i tillsynsförordningen, när dessa artiklar förbjuder sådana betalningar till innehavare av instrument som ingår i kapitalbasen,
15. har befunnits ansvarigt för en allvarlig, upprepad eller systematisk överträdelse av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen,
16. har befunnits ansvarigt för en allvarlig, upprepad eller systematisk överträdelse av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2015/847 av den 20 maj 2015 om uppgifter som ska åtfölja överföringar av medel och om upphävande av förordning (EG) nr 1781/2006,
17. har tillåtit en styrelseledamot, verkställande direktören eller ersättare för någon av dem att åta sig ett sådant uppdrag i institutet eller kvarstå i institutet trots att kraven i 3 kap. 2 § första stycket 4 eller 5, 10 kap. 8 a–8 c §§ eller 12 kap. 6 a–6 c §§ eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 1 § 3 inte är uppfyllda,
18. i strid med 6 a kap. 1 eller 2 § låter bli att upprätta eller lämna in en återhämtningsplan eller en koncernåterhämtningsplan,
19. i strid med 6 b kap. 11 § låter bli att anmäla att koncerninternt finansiellt stöd ska lämnas,
20. i strid med 13 kap. 4 a och 5 a §§ låter bli att underrätta Finansinspektionen om institutet fallerar eller sannolikt kommer att fallera,
21. inte uppfyller kravet på kapitalbas och kvalificerade skulder enligt 4 kap. lagen (2015:1016) om resolution eller i strid med 28 kap. 1 § samma lag låter bli att lämna begärda upplysningar till Riksgäldskontoret,
22. är ett moderföretag enligt artikel 4.1.15 i tillsynsförordningen och inte uppfyller kraven i del tre, fyra, sex eller sju i den förordningen eller 2 kap. 1 eller 2 § lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag på grupp- eller undergruppsnivå,
23. omfattas av tillståndsplikt enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och
- a) har fått tillstånd att ge ut säkerställda obligationer genom att lämna falska uppgifter eller på något annat otillbörligt sätt,
 - b) driver verksamhet med säkerställda obligationer utan tillstånd,
 - c) ger ut säkerställda obligationer som inte uppfyller 3 kap. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 eller 15 § eller 16 § andra stycket lagen om utgivning av säkerställda obligationer,
 - d) låter bli att lämna information eller lämnar ofullständig eller felaktig information i strid med 3 kap. 16 § första stycket lagen om utgivning av säkerställda obligationer, eller
 - e) vid upprepade tillfällen eller systematiskt låter bli att hålla likvida

tillgångar i en sådan likviditetsbuffert som avses i 3 kap. 9 a § lagen om utgivning av säkerställda obligationer, eller

24. låter bli att lämna uppgifter om sin verksamhet med säkerställda obligationer till Finansinspektionen eller lämnar ofullständiga eller felaktiga uppgifter i strid med 13 kap. 3 §.

Om en sådan person som anges i första stycket omfattas av tillstånds- eller underrättelseskyldighet enligt 14 kap. 1 eller 3 § för förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i institutet, ska första stycket 2 och 3 inte gälla för den personen i fråga om dessa aktier eller andelar.

Ett ingripande enligt första stycket får ske endast om institutets överträdelse är allvarlig och personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande sker genom

1. beslut att personen i fråga under en viss tid, lägst tre år och högst tio år, inte får vara styrelseledamot eller verkställande direktör i ett kreditinstitut, eller ersättare för någon av dem, eller

2. beslut om sanktionsavgift.

16 kap.

1 §²

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. vilken information ett kreditinstitut ska lämna till sina kunder eller till dem som institutet erbjuder sina tjänster,

2. hur uppgifter enligt 1 kap. 11 § ska lämnas,

3. de krav som ska gälla för deltagande i ledningen av ett kreditinstitut enligt 3 kap. 2 § första stycket 4 och 5 och 14 kap. 2 § andra stycket 1,

4. vilka poster som får räknas in i startkapitalet enligt 3 kap. 5–7 §§,

5. vilka åtgärder ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på soliditet och likviditet, riskhantering, genomlysning, system för hantering av uppgifter om insättare och deras insättningar, *amortering*, *sundhet*, *att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden* samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1–5 §§,

6. *erkännande av utländska krav enligt 6 kap. 3 d §*,

7. innehållet i en återhämtningsplan enligt 6 a kap. 1 § och en koncernåterhämtningsplan enligt 6 a kap. 2 §, när planerna ska upprättas och hur ofta de ska uppdateras,

8. innehållet i en ansökan om godkännande av avtal gällande

5. vilka åtgärder ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på soliditet och likviditet, riskhantering, genomlysning, system för hantering av uppgifter om insättare och deras insättningar, *sundhet*, samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1–5 §§,

6. innehållet i en återhämtningsplan enligt 6 a kap. 1 § och en koncernåterhämtningsplan enligt 6 a kap. 2 §, när planerna ska upprättas och hur ofta de ska uppdateras,

7. innehållet i en ansökan om godkännande av avtal gällande

koncerninternt finansiellt stöd enligt 6 b kap. 3 § första stycket,

9. vad det beslut som styrelsen i det stödgivande företaget fattar enligt 6 b kap. 8 § ska innehålla,

10. innehållet i en anmälan om givande av koncerninternt finansiellt stöd enligt 6 b kap. 11 §,

11. offentliggörandet av information enligt 6 b kap. 16 §,

12. vilka åtgärder ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på kreditprövning, dokumentation och beslutsunderlag som avses i 8 kap. 1–4 §§ i fråga om

krediter till andra än konsumenter, och

– sådana krediter till konsumenter som är bostadskrediter,

13. tillhandahållande av tjänster till en jävskrets som avses i 8 kap. 5 och 6 §§,

14. kreditinstituts mångfaldspolicy vid tillsättandet av styrelse samt resurser för introduktion och utbildning av styrelseledamöter,

15. vilka begränsningar som gäller när ett bankaktiebolag eller ett kreditmarknadsbolag tar emot egna aktier eller aktier i sitt moderbolag som pant enligt 10 kap. 12 §,

16. vilka upplysningar ett kreditinstitut och sådana utländska kreditinstitut som inrättat filial i Sverige ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet,

17. vilka kreditinstitut som ska upprätta register som avses i 13 kap. 8 a §, vad registren ska innehålla och inom vilken tid kreditinstitutet ska ge in registren för olika typer av avtal, och

18. sådana avgifter för tillsyn, ansökningar, anmälningar och underrättelser som avses i 13 kap. 16 §.

koncerninternt finansiellt stöd enligt 6 b kap. 3 § första stycket,

8. vad det beslut som styrelsen i det stödgivande företaget fattar enligt 6 b kap. 8 § ska innehålla,

9. innehållet i en anmälan om givande av koncerninternt finansiellt stöd enligt 6 b kap. 11 §,

10. offentliggörandet av information enligt 6 b kap. 16 §,

11. vilka åtgärder ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på kreditprövning, dokumentation och beslutsunderlag som avses i 8 kap. 1–4 §§ i fråga om

– krediter till andra än konsumenter, och

– sådana krediter till konsumenter som är bostadskrediter,

12. tillhandahållande av tjänster till en jävskrets som avses i 8 kap. 5 och 6 §§,

13. kreditinstituts mångfaldspolicy vid tillsättandet av styrelse samt resurser för introduktion och utbildning av styrelseledamöter,

14. vilka begränsningar som gäller när ett bankaktiebolag eller ett kreditmarknadsbolag tar emot egna aktier eller aktier i sitt moderbolag som pant enligt 10 kap. 12 §,

15. vilka upplysningar ett kreditinstitut och sådana utländska kreditinstitut som inrättat filial i Sverige ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet,

16. vilka kreditinstitut som ska upprätta register som avses i 13 kap. 8 a §, vad registren ska innehålla och inom vilken tid kreditinstitutet ska ge in registren för olika typer av avtal, och

17. sådana avgifter för tillsyn, ansökningar, anmälningar och underrättelser som avses i 13 kap. 16 §.

1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2014:966) om kapitalbuffertar att 7 kap. 1, 3–5, 7 a och 8 §§ och 11 kap. 1 § ska ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

1 §¹

Finansinspektionen ska för varje kvartal *Riksbanken ska för varje kvartal*

1. beräkna ett kontracykliskt buffertriktvärde, och
2. vid behov fastställa eller ändra ett kontracykliskt buffertvärde.

Det kontracykliska buffertriktvärdet ska användas som ett referensvärde för att fastställa det kontracykliska buffertvärdet.

Det kontracykliska buffertvärdet ska ligga till grund för beräkningen av storleken på den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten i enlighet med 6 kap.

3 §

Det kontracykliska buffertvärdet ska ligga mellan 0 och 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp och anges i intervall på 0,25 procent. Om det är motiverat utifrån de faktorer som anges i artikel 136.2 och 136.3 i kapitaltäckningsdirektivet, får *Finansinspektionen* fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som är högre än 2,5 procent av det totala riskvägda exponeringsbeloppet.

Det kontracykliska buffertvärdet ska ligga mellan 0 och 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp och anges i intervall på 0,25 procent. Om det är motiverat utifrån de faktorer som anges i artikel 136.2 och 136.3 i kapitaltäckningsdirektivet, får *Riksbanken* fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som är högre än 2,5 procent av det totala riskvägda exponeringsbeloppet.

4 §

Om en utländsk myndighet har fastställt ett kontracykliskt buffertvärde som uppgår till mer än 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp, får *Finansinspektionen* besluta att svenska institut för berörda kreditexponeringar i det landet ska tillämpa ett buffertvärde som överstiger 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp.

Om en utländsk myndighet har fastställt ett kontracykliskt buffertvärde som uppgår till mer än 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp, får *Riksbanken* besluta att svenska institut för berörda kreditexponeringar i det landet ska tillämpa ett buffertvärde som överstiger 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp.

Beslut enligt första stycket får inte medföra att institut för berörda exponeringar ska tillämpa ett högre buffertvärde än det som fastställts av den utländska myndigheten.

5 §

Finansinspektionen får fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som svenska institut med kreditexponeringar i ett land utanför EES ska tillämpa vid beräkningen av den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten om behörig myndighet i det landet

Riksbanken får fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som svenska institut med kreditexponeringar i ett land utanför EES ska tillämpa vid beräkningen av den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten om relevant myndighet i det landet

1. inte har fastställt och offentliggjort ett kontracykliskt buffertvärde, eller

2. har fastställt ett kontracykliskt buffertvärde som är otillräckligt för att på ett tillfredsställande sätt skydda institut mot risker i samband med en alltför stor kredittillväxt i det landet.

7 a §²

Finansinspektionen ska ge Riksbanken tillfälle att yttra sig innan inspektionen

Riksbanken ska ge Finansinspektionen tillfälle att yttra sig innan banken

1. beräknar ett kontracykliskt buffertriktvärde, och
2. fattar beslut om ett kontracykliskt buffertvärde.

8 §

Finansinspektionen ska informera ESRB och offentliggöra beslut om kontracykliska buffertvärden i enlighet med artiklarna 136.7, 137.2 och 139.5 i kapitaltäckningsdirektivet.

Riksbanken ska informera ESRB och offentliggöra beslut om kontracykliska buffertvärden i enlighet med artiklarna 136.7, 137.2 och 139.5 i kapitaltäckningsdirektivet.

11 kap.

1 §³

Finansinspektionens beslut enligt denna lag eller med stöd av föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Finansinspektionens och Riksbankens beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Finansinspektionen får bestämma att ett beslut ska gälla omedelbart.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om beslut som har fattats före ikraftträdandet.

² Senaste lydelse 2024:390.

³ Senaste lydelse 2018:855.

1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter

dels att 4 kap. 12 a–12 c §§ ska upphöra att gälla,

dels att 1 kap. 1 §, 6 kap. 9 § och 7 kap. 1 § ska ha följande lydelse

Lydelse enligt SFS 2025:601

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §

Denna lag gäller yrkesmässig verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter och överbrygningskrediter.

Bestämmelser om bostadskrediter finns också i konsumentkreditlagen (2010:1846).

Bestämmelser om bostadskrediter finns också i konsumentkreditlagen (2010:1846) *och lagen (2026:000) om begränsning av bostadskrediter.*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

9 §¹

Om en kreditgivare, en svensk kreditförmedlare eller en kreditförmedlare från ett land utanför EES inte i tid lämnar de upplysningar som kreditgivaren eller kreditförmedlaren är skyldig att lämna enligt föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 § 15, får Finansinspektionen besluta att företaget ska betala en förseningsavgift på högst 100 000 kronor.

Avgiften tillfaller staten.

Om en kreditgivare, en svensk kreditförmedlare eller en kreditförmedlare från ett land utanför EES inte i tid lämnar de upplysningar som kreditgivaren eller kreditförmedlaren är skyldig att lämna enligt föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 § 12, får Finansinspektionen besluta att företaget ska betala en förseningsavgift på högst 100 000 kronor.

7 kap.

1 §²

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. vilket innehåll en ansökan om tillstånd enligt denna lag ska ha,

2. de krav på insikt och erfarenhet som ska gälla för deltagande i ledningen av en kreditförmedlare enligt 3 kap. 2 § första stycket 4,

¹ Senaste lydelse 2017:1343.

² Senaste lydelse 2017:1343.

3. sådan försäkring för skadeståndsskyldighet som avses i 3 kap. 2 § första stycket 6,

4. vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 3 kap. 4 §,

5. vad en kreditgivare eller kreditförmedlare ska iaktta för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 1 §,

6. vilka krav som ska gälla avseende kunskap och kompetens enligt 4 kap. 2 §,

7. en kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem enligt 4 kap. 3–6 §§,

8. riktlinjer för utlåning enligt 4 kap. 11 §,

9. riktlinjer för värdering av säkerhet enligt 4 kap. 12 § och vad som ska iaktas när det gäller dokumentation av värderingen,

10. vad en kreditgivare ska iaktta för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 12 a §,

11. vad en kreditgivare ska iaktta för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 12 b §,

12. erkännande av utländska krav enligt 4 kap. 12 c §,

13. vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 4 kap. 13 § och vad en kreditgivare eller kreditförmedlare i övrigt ska iaktta när det gäller uppdragsavtal,

14. vad som ska ingå i dokumentation enligt 4 kap. 14 §, och

15. vilka upplysningar ett företag ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet enligt 5 kap. 3 och 5 §§.

10. vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 4 kap. 13 § och vad en kreditgivare eller kreditförmedlare i övrigt ska iaktta när det gäller uppdragsavtal,

11. vad som ska ingå i dokumentation enligt 4 kap. 14 §, och

12. vilka upplysningar ett företag ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet enligt 5 kap. 3 och 5 §§.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.

2 Ärendet

Den 13 april 2023 gav regeringen en kommitté i uppdrag att analysera hur låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder kan utformas för att hantera makroekonomiska risker och konsumentskydd och på det sättet bidra till en ändamålsenlig tillämpning av åtgärderna (dir. 2023:53). Kommittén antog namnet Kommittén om översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder (Fi 2023:02).

Kommittén överlämnade i november 2024 betänkandet *Reglering av hushållens skulder* (SOU 2024:71). I betänkandet lämnar kommittén vissa förslag och bedömningar på området. Framför allt bedömer kommittén att utformningen av Finansinspektionens låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder på området (bolånetaket och amorteringskraven) behöver ses över. Kommittén bedömer att bolånetaket bör höjas till 90 procent och att det skärpta amorteringskravet bör tas bort. Vidare bedömer kommittén att ett skuldkvotstak på 550 procent, det vill säga tak för skulden i förhållande till hushållets inkomst, bör införas, vilket skulle kombineras med en flexibilitetskvot på 10 procent för bankerna. Slutligen bedömer kommittén att amorteringskravet på 2 procent för lån med en belåningsgrad över 70 procent av bostadens värde bör tas bort och ersättas med ett allmänt amorteringskrav på 1 procent för alla lån med en belåningsgrad över 50 procent.

Riksdagen har tillkännagett att regeringen samlat bör utvärdera effekterna av makrotillsynsåtgärder och även återkomma med förslag till åtgärder för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden (bet. 2019/20:FiU22 p.3; rskr. 2019/20:186). Tillkännagivandet är tillgodosett när det gäller utvärdering av makrotillsynsåtgärder (prop. 2022/23:1 utg.omr. 2 avsnitt 3.3.1) men inte när det gäller åtgärder för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden.

I promemorian behandlas dessa frågor. I promemorian behandlas även om bolånetak och amorteringskrav bör regleras i lag i stället för, som i dag i myndighetsföreskrifter, samt frågan om ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken i fråga om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder.

3 Makrotillsyn

I Sverige har riksdagen fastställt de mål som ska gälla på finansmarknadsområdet. Det finansiella systemet ska vara stabilt, präglas av ett högt förtroende och ha förmåga att säkerställa viktiga samhällsfunktioner (se t.ex. prop. 2023/24:1, utg. område 2, bet. 2023/24:FiU2, och rskr. 2023/24:111).

Makrotillsyn är ett politikområde som syftar till att identifiera och hantera risker i det finansiella systemet som helhet. Makrotillsynsåtgärder

ska bidra till att värna stabiliteten i det finansiella systemet som helhet genom att bl.a. stärka det finansiella systemets förmåga att återhämta sig efter störningar och minska uppbyggnaden av systemrisker. Politikområdet har sin grund i den globala finanskrisen 2008–2010.

Makrotillsynsåtgärder vidtas mot banker, dels inom ramen för EU:s kapitaltäckningsregelverk för banker i syfte att öka motståndskraften för banker (kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder) dels inom ramen för nationella bestämmelser om bankernas kreditgivning i syfte att öka motståndskraften för hushållen såsom bolånetak och amorteringskrav (låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder).

Tre myndigheter – Finansinspektionen, Riksgäldskontoret och Riksbanken – ansvarar för att motverka störningar i det finansiella systemet.

Finansinspektionen, som är en myndighet under regeringen, är tillsynsmyndighet. Inom ramen för det uppdraget får myndigheten vidta olika former av kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder vid tillämpning av EU:s kapitaltäckningsregelverk för banker.

Myndigheten är också makrotillsynsmyndighet. Inom ramen för det uppdraget får myndigheten meddela föreskrifter om olika former av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

Riksgäldskontoret, som också är en myndighet under regeringen, är garanti-, resolutions- och stödmyndighet. Det innebär att Riksgäldskontoret ansvarar för tillämpningen av EU:s regelverk om insättningsgaranti och EU:s regelverk om hantering av finansiella företag i kris (resolution och förebyggande statligt stöd till kreditinstitut).

Riksbanken, som är en myndighet under riksdagen, ansvarar för att motverka störningar i det finansiella systemet och för penningpolitiken, dvs. åtgärder för att uppnå målet att upprätthålla varaktigt låg och stabil inflation och att dessutom bidra till en balanserad utveckling av produktion och sysselsättning.

Cheferna för de tre myndigheterna ingår tillsammans med finansmarknadsministern i Finansiella stabilitetsrådet, som är ett forum för diskussion och informationsutbyte.

Som en del av makrotillsynsarrangemangen inom EU etablerades Europeiska systemrisknämnden (ESRB) 2010. ESRB övervakar och analyserar systemrisker och har möjlighet att meddela varningar och rekommendationer till EU:s medlemsstater. Rekommendationerna är inte bindande, men mottagarna av rekommendationerna bör följa dem eller lämna godtagbara skäl till att rekommendationerna inte följs.

4 Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder

4.1 Rättslig reglering

Av 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, förkortad LBF, framgår att ett kreditinstituts rörelse ska drivas på ett sätt som är sunt. Sundhetskravet – som i huvudsak är ett verktyg för konsumentskydd – syftar till att kreditinstituten ska hålla en sådan kvali-

tetsnivå i sin verksamhet att förtroendet för kreditmarknaden kan upprätthållas, framför allt i förhållande till kunderna (se t.ex. prop. 2002/03:139 s. 531).

Sundhetskravet har getts en generell utformning och regeringen eller Finansinspektionen får meddela föreskrifter om kravet (se t.ex. 16 kap. 1 § 4 LBF och 5 kap. 2 § 5 förordningen [2004:329] om bank- och finansieringsrörelse, förkortad FBF). Genom tillämpning av sundhetskravet i LBF meddelade Finansinspektionen i oktober 2010 allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad det s.k. *bolånetaket* (FFFS 2016:33). Begränsningen innebär att ett lån som tas för att förvärva en bostad inte får överstiga 85 procent av bostadens värde. Bolånetaket syftar framför allt till att öka konsumentskyddet på kreditmarknaden, men har även haft inverkan på makroekonomiska- och finansiella stabilitetsrisker som är kopplade till hushållens skuldsättning.

Av 6 kap. 3 b § LBF – som trädde i kraft den 1 maj 2016 – framgår att kreditinstitut som till enskilda personer lämnar krediter som är förenade med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt, eller som är förenade med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen, det s.k. *ursprungliga amorteringskravet*. Amorteringskravet syftar till att bidra till en sund amorteringskultur och motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker. Amorteringskravet har också ett konsumentskyddande syfte (se t.ex. prop. 2015/16:89 s. 24).

Amorteringskravet har getts en generell utformning och regeringen eller Finansinspektionen får meddela föreskrifter om kravet (16 kap. 1 § 4 LBF och 5 kap. 2 § 5 FBF).

Finansinspektionen har med stöd av bemyndigandet meddelat föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad och Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2020:3) om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl. Av 6 kap. 3 c § LBF – som trädde i kraft den 1 januari 2018 – framgår att kreditinstitut ska driva sin rörelse på ett sådant sätt att de inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden. Även detta krav har getts en generell utformning och Finansinspektionen har bemyndigats att meddela föreskrifter om kravet (15 kap. 1 § LBF och 5 kap. 2 § FBF). De föreskrifter som kan komma att aktualiseras vid tillämpning av bestämmelserna utgörs främst av olika slag av begränsningar av hur stora lån och ränteutgifter som kredittagare (enskilda hushåll och företag) kan anses klara av i förhållande till sina ekonomiska förutsättningar. Begränsningarna kan gälla såväl för institutens samlade utlåning under viss period (portföljen) som för individuella lån. Kravet på kreditinstitut att inte bidra till finansiella obalanser har även ett konsumentskyddande syfte (prop. 2017/18:22 s. 23 f.). Finansinspektionen har hittills inte meddelat några föreskrifter med stöd av bemyndigandet.

Amorteringskravet och kravet på kreditinstitut att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden syftar till att motverka makroekonomiska och finansiella stabilitetsrisker förknippade med hushållens skuldsättning.

Innan Finansinspektionen meddelar föreskrifter om amorteringskrav eller krav på att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden ska

myndigheten inhämta regeringens medgivande (5 kap. 2 a § första stycket FBF). Kravet på att inhämta regeringens medgivande motiveras i huvudsak med att Finansinspektionens föreskrifter kan få betydande makroekonomiska effekter och ha en stor inverkan på den enskildes ekonomi, varför de därför bör förankras i demokratisk ordning, inte minst för att skapa förutsättningar för en samlad budgetprocess (prop. 2015/16:89 s. 19 och prop. 2017/18:22 s. 26–27). Prövningen innebär att regeringen ska medge eller inte medge Finansinspektionens föreskrifter. Till grund för prövningen ligger Finansinspektionens förslag till föreskrifter och den konsekvensutredning som ligger till grund för förslaget (5 kap. 2 a § andra stycket FBF). I en granskningsrapport, Finansiell stabilitet - makrotillsyn på rätt sätt (RiR 2018:2), har Riksrevisionen framhållit att regeringen utförligt bör redovisa sin bedömning av konsekvenserna av föreskrifterna, eftersom det bidrar till öppenhet vid användning av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder. Regeringen har instämt i att prövningen i lämplig utsträckning bör innehålla en motivering (skr. 2017/18:255 s. 9).

Bolånetaket bör vara en sådan låntagarbaserad makrotillsynsåtgärd som avses i 6 kap. 3 c § LBF. Om åtgärden hade aktualiserats efter den 1 januari 2018 hade den i så fall sannolikt meddelats i föreskriftsform och varit föremål för regeringens medgivande.

För bostadskreditinstitut finns motsvarande bestämmelser i lagen (2016:1024) om verksamhet för bostadskrediter och förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter

4.2 Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag

Promemorians förslag: Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag och Finansinspektionens allmänna råd och föreskrifter om bolånetak och amorteringskrav ska i stor utsträckning föras över till den nya lagen.

Lantbruksenheter ska vara undantagna lagens tillämpningsområde.

Skälen för promemorians förslag

Föreskrifter

Föreskrifter om enskildas personliga och ekonomiska förhållanden inbördes meddelas enligt 8 kap. 2 § första stycket 1 regeringsformen (RF) genom lag. I bestämmelsens första stycke anges det primära lagområdet i sex olika punkter, dvs. en uppräkningslista av olika ämnen inom ett område vilket normgivningskompetensen i första hand ska ligga hos riksdagen och utövas genom lagstiftning. Riksdagen kan delegera normgivningskompetens till regeringen, detta gäller dock enbart den del som faller utanför det obligatoriska lagområdet. Genom den första punkten förs hela den civilrättsliga regleringen till det obligatoriska lagområdet. Det innebär att delegering i princip är utesluten med undantag för vad som föreskrivs i 8 kap. 4 § RF om moratorium (anstånd med att fullgöra förpliktelse).

Delegering är däremot enligt 8 kap. 3 § RF i stor utsträckning möjlig i ämnen som faller under 8 kap. 2 § första stycket 2 och 3 RF. För att grundlagsenligheten av en bestämmelse inte ska behöva ifrågasättas är det viktigt att kunna avgöra om viss reglering hör till det obligatoriska lagområdet eller inte. Av särskild betydelse är gränsen mellan civilrätt och förvaltningsrätt. En vedertagen metod som tillämpas vid gränsdragningen av om ett regelsystem är att hänföra till antingen 8 kap. 2 § första stycket 1 eller 2 RF är att jämföra de inledande formuleringarna i de båda punkterna. Första punkten talar om "enskild" och andra punkten om "det allmänna". Enligt uttalanden i den juridiska doktrinen kan med utgångspunkt i dessa formuleringar den slutsatsen dras att en rättsregel som kan åberopas av en enskild mot en annan enskild är civilrättslig, medan en regel som kan åberopas endast av eller mot en representant för det allmänna är offentligrättslig (Håkan Strömberg, Normgivningsmakten enligt 1974 års regeringsform, tredje upplagan 1999, s. 174).

Avgörande för om en regel kategoriseras som civilrättslig eller offentligrättslig blir med denna metod vilken rättsföljd eller sanktion som är direkt knuten till rättsregeln. Om en regel är sanktionerad med t.ex. straff eller av att en tillsynsmyndighet kan gripa in med förbud är regeln förvaltningsrättslig.

Till föreskrifter om enskildas personliga och ekonomiska förhållanden inbördes bör räknas sådana föreskrifter som en enskild person med framgång direkt kan åberopa mot andra enskilda i domstol och som kan leda till att enskilda förpliktas att erlagga exempelvis skadestånd (se t.ex. Lagrådets yttrande i prop. 2015/16:89 s. 30 f.). Det räcker inte att regeln ålägger en enskild vissa förpliktelser, vilkas fullgörande indirekt har betydelse för andra enskilda (Strömberg, a.a., s. 71 och 174).

Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder riktar sig mot kreditinstitut och bostadskreditinstitut, trots att åtgärderna som sådana kan få ekonomiska konsekvenser också för enskilda kredittagare. Om ett institut underlåter att tillämpa åtgärderna, kan Finansinspektionen ingripa mot företaget.

Den direkta rättsföljden av ett ingripande skulle emellertid inte bli att kreditavtalet mellan företaget och den enskilde blir ogiltigt eller att endera parten har rätt att rikta krav på skadestånd mot den andre. Mot den bakgrunden är låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder av förvaltningsrättslig karaktär. Det innebär att delegering av föreskriftsrätt är möjlig (se t.ex. prop. 2017/18:22 s. 25 f.).

Den nuvarande ordningen vilar på uppfattningen att den mer detaljerade regleringen av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska ske i Finansinspektionens föreskrifter. En sådan ordning följer visserligen systematiken i övriga lagar på finansmarknadsområdet, där föreskriftsrätt i stor utsträckning är delegerad till Finansinspektionen. Det huvudsakliga skälet till denna form av lagstiftningsteknik på finansmarknadsområdet är att det ofta är fråga om detaljerade och tekniskt komplicerade bestämmelser som har sin grund i EU-reglering. Sannolikheten är även ofta stor för att regelverket återkommande behöver ändras för att hållas aktuellt samt följa utvecklingen på kreditmarknaden (se t.ex. prop. 2017/18:22 s. 25–27). Det är inte givet att dessa överväganden gör sig gällande när det kommer till låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

Vidtagna låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder

Finansinspektionen har vidtagit tre låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

Bolånetaket (2010) innebär att krediter mot säkerhet i form av pant i bostad bör begränsas så att belåningsgraden för bostaden inte överstiger viss andel av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten för krediten. Syftet är att motverka en osund utveckling på kreditmarknaden där företagen kan komma att använda allt högre belåningsgrader som konkurrensmedel, eftersom en sådan utveckling riskerar att utsätta konsumenter för oacceptabla risker och skada förtroendet för kreditmarknaden.

Det ursprungliga amorteringskravet (2016) innebär att nya bostadskrediter ska amorteras ned till en belåningsgrad på 50 procent med 1 respektive 2 procent per år, beroende på om belåningsgraden understiger eller överstiger 70 procent.

Det skärpta amorteringskravet (2018) innebär att nya bostadskredittagare med bostadskrediter som överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det ursprungliga kravet.

Regeringen har lämnat sitt medgivande till de två amorteringskraven.

Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder har utvärderats av Finansinspektionen vid flera tillfällen (se t.ex. Finansinspektionens rapport Låntagarbaserade åtgärder vid hög inflation och stigande räntor den 14 oktober 2022, dnr 22-23763). Också Riksrevisionen har utvärderat låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder (Finansiell stabilitet – makrotillsyn på rätt sätt [RiR 2018:2]). Slutligen har låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder utvärderats av Kommittén om översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder (SOU 2024:71).

Hushållens skuldsättning kan medföra risker både för den enskilde och för samhällsekonomin i stort. Men det betyder inte att samtliga åtgärder som minskar hushållens skuldsättning leder till ökad motståndskraft och lägre risker. Hur låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder påverkar hushållens motståndskraft mot ekonomiska störningar beror på en rad faktorer och hur åtgärderna är utformade. Amorteringskrav kan göra att hushåll lånar mindre, vilket innebär att deras boendeutgifter inte påverkas i samma utsträckning av stigande räntor. Men ett sådant krav kan också tränga undan annat sparande då hushållen i stället behöver "tvångsspara" i bostaden. Detta kan leda till att hushållen har mindre likvida buffertar för att hantera stigande räntor eller inkomstbortfall. Bolånetaket innebär därtill att en bostadskredit maximalt bör utgöra 85 procent av bostadens marknadsvärde men utgör inte ett hinder för höga skulder, eftersom låntagaren kan finansiera bostadsköpet på annat sätt, t.ex. med eget sparande eller krediter utan säkerhet (blancokrediter). Bolånetaket kan bidra till att hushåll lånar mindre och köper billigare bostäder. För hushåll som inte redan äger en bostad kan bolånetaket innebära en högre tröskel för inträde på bostadsmarknaden. För hushåll som har stark återbetalningsförmåga via goda inkomster men lägre förmögenhet innebär bolånetaket att kreditutrymmet begränsas om man inte är beredd, eller har möjlighet, att komplettera bostadskrediten med en blancokredit. Blancokrediterna innebär i regel högre räntebetalningar och amorteringstakt, vilket påverkar denna grupp känslighet för t.ex. ett inkomstbortfall. Slutligen kan

kreditrestriktionerna för kredittagare öka efterfrågan på lägenheter i bostadsrättsföreningar med större krediter eftersom bostadsrättsföreningarna inte möter samma restriktioner som den enskilde kredittagaren.

Finansinspektionen har motiverat vidtagna låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder med att de ska minska makroekonomiska risker som kan vara förknippade med hushållens skuldsättning men även med hänsyn till konsumentskydd. Enligt Finansinspektionens utvärderingar har dessa åtgärder lett till att nya bostadskredittagare lånar mindre och köper billigare bostäder än vad de skulle ha gjort om dessa åtgärder inte hade varit på plats (Finansinspektionens rapport Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder, den 30 juni 2021, dnr 21-17295). Att skulder gör hushållens konsumtion känslig för vissa störningar innebär inte nödvändigtvis att åtgärder som minskar skulderna ger ökad motståndskraft (FI-analys Hushållens skulder och motståndskraft i kriser nr 33, 2021).

Föreskriftsnivå

Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder har sin grund i rörelselagstiftningen på finansmarknadsområdet men Finansinspektionen har, i egenkap av makrotillsynsmyndighet, fått ett stort utrymme att meddela föreskrifter på området. En sådan ordning är inte invändningsfri (se t.ex. Lagrådets yttrande i prop. 2017/18:22 s. 56 f.).

Det ligger i sakens natur att låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder som kan komma att vidtas inom ramen för Finansinspektionens bemyndiganden behöver vara väl avvägda i fråga om såväl utformning som tidpunkt för införande. Sådana åtgärder är kraftfulla instrument med stor potentiell påverkan på såväl den enskildes ekonomi som svensk ekonomi och de offentliga finanserna.

Den nuvarande ordningen – som innebär att Finansinspektionens föreskrifter ska medges av regeringen i syfte att förankra åtgärderna på demokratisk väg – framstår som en omväg i förhållande till det närmast liggande alternativet, nämligen att låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder regleras genom lag i stället för genom Finansinspektionens föreskrifter.

Till skillnad från föreskrifter vid tillämpning av flertalet lagar på finansmarknadsområdet är låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder inte av teknisk karaktär.

Vidtagna makrotillsynsåtgärder – bolånetaket (2010), det ursprungliga amorteringskravet (2016) och det skärpta amorteringskravet (2018) – har i allt väsentligt kvarstått oförändrade sedan de vidtogs. Inte heller har Finansinspektionen utnyttjat det bemyndigande som avser kravet att inte bidra till finansiella obalanser (2018). I det ligger att låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder inte kan klassificeras som åtgärder som behöver vara föremål för återkommande ändringar som kan motivera att åtgärderna ska regleras genom föreskrifter på myndighetsnivå.

Frågor som på ett så fundamentalt sätt kan påverka institutens kreditgivning och hushållens ekonomi bör i stället som utgångspunkt regleras genom lag. I den utsträckning som lagstiftningen behöver kompletteras med föreskrifter på lägre nivå än lag bör det ske genom att regeringen ges bemyndigande att meddela föreskrifter på området.

Det är av vikt att lagstiftning som kan ha stor påverkan på hushållens ekonomi är enhetlig, sammanhängande och lättillgänglig. Detta påverkar möjligheterna för hushållen att skaffa sig en överblick och förståelse för innehållet i bestämmelserna. Att placera bestämmelserna i den förhållandevis otillgängliga rörelselagstiftningen på finansmarknadsområdet skulle motverka ett sådant syfte. Bestämmelserna bör därför placeras i en ny lag.

Förslaget innebär i praktiken att vidtagna låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder – med vissa ändringar – förs över till den nya lagen (se avsnitt 4.3–4.6). Som utgångspunkt bör Finansinspektionens allmänna råd och föreskrifter på området föras över till den nya lagen. Det innebär att den nya lagen ersätter de allmänna råden och föreskrifter som finns på området.

Den nya lagen bör endast omfatta krediter som lämnas med säkerhet i bostäder i Sverige. Begränsningar av belåningsgraden och amorteringskrav kommer därför inte att omfatta krediter som lämnas med säkerhet i bostäder i utlandet. Vidare bör krediter som har jord- eller skogsbruksfastigheter (lantbruksenheter) som säkerhet undantas från den nya lagen.

4.3 Ett förändrat amorteringskrav

4.3.1 Det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och en sund amorteringskultur ska upprätthållas

Promemorians förslag: Bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens värde ska, i enlighet med vad som gäller i dag, amorteras med ett belopp motsvarande minst 1 procent av det totala kreditbeloppet per år och bostadskrediter med belåningsgrader över 70 procent ska amorteras med minst 2 procent per år.

För bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska kreditgivare verka för att bostadskrediter amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Skälen för promemorians förslag

Det ursprungliga amorteringskravet

Det ursprungliga amorteringskravet meddelades av Finansinspektionen 2016 i form av myndighetsföreskrifter. Kravet innebär att bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande minst 1 procent av det totala kreditbeloppet per år och bostadskrediter med belåningsgrader över 70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande minst 2 procent per år.

Amorteringskravet baseras på bostadskreditens storlek i förhållande till bostadens värde. Kravet är progressivt utformat på så sätt att amorteringstakten avtar när hushållet når en lägre belåningsgrad, vilket i huvudsak har

motiverats av att hushåll med en hög belåningsgrad i relation till bostadens värde utgör en större risk än hushåll med en lägre belåningsgrad. Amorteringstakten tillåts därför avta när hushållet når en lägre belåningsgrad. De svenska hushållens skulder har stigit kraftigt de senaste två decennierna. Regler som gör att kredittagare amorterar bidrar till att hålla tillbaka skuldsättningen på så sätt att hushållens skulder minskar genom att krediten avbetalas. Amorteringskrav innebär också att hushållen lånar mindre genom att de väljer att köpa billigare bostäder.

Amorteringskravet har minskat hushållens skulder

Enligt Finansinspektionen har det ursprungliga amorteringskravet lett till att fler med höga belåningsgrader amorterar, och att de amorterar mer samt att nya bostadskredittagare tar färre eller mindre bostadskrediter än vad de annars skulle ha gjort (FI-analys Amorteringskravet har minskat hushållens skulder nr 10, 2017). Lägre skulder gör också att hushållens räntebetalningar blir lägre än vad de annars skulle ha varit. Lägre skulder och räntebetalningar kan innebära en bättre motståndskraft mot störningar hos hushållen eftersom det leder till större marginaler och möjligheter att hantera olika händelser som påverkar hushållens ekonomi, t.ex. räntepågångar och lägre inkomst. En ökad motståndskraft hos hushållen minskar risken för att många hushåll gör stora anpassningar för att hantera oväntade händelser, vilket kan förstärka en ekonomisk nedgång och påverka Sveriges ekonomi negativt. En minskad skuldsättning hos hushållen genom amorteringar minskar också risken för inlåsnings effekter, dvs. att hushållens möjlighet att byta bostad försämras vid oförändrade eller sjunkande priser t.ex. på grund av negativt eget bostadskapital. Amorteringskrav är också viktigt av konsumentskyddande skäl, eftersom det kan förhindra att enskilda hushåll tar allt för stora krediter som de inte har ekonomiska förutsättningar att hantera. Kraven bidrar vidare till att befästa en sund amorteringskultur på så sätt att en återbetalning av krediter blir en naturlig del av kreditavtalet. En hög skuldsättning hos hushållen kan skapa problem för enskilda hushåll, finansiella företag och för samhällsekonomin i stort. Det är därför av vikt att ha en reglering som medför att skulderna dämpas på sikt genom att krediterna återbetalas.

En sund amorteringskultur

Att skapa en ordning med regelbunden amortering uppmuntrar till en mer ansvarsfull belåningskultur. Det är därför av vikt att bibehålla och stärka amorteringskulturen i syfte att forma en medvetenhet där både kreditgivare och kredittagare aktivt arbetar för att krediter blir avbetalade, vilket i sin tur även kan bidra till att stärka det ekonomiska systemets motståndskraft. Det ursprungliga amorteringskravet bör därför behållas och föras över till den nya lagen. Det bör även införas en bestämmelse som ger uttryck för att kreditgivare ska verka för att krediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska amorteras, i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur. Krediter med lägre belåningsgrader är emellertid generellt sett mindre riskfyllda. Det bör därför inte ställas något minimikrav på amorteringstakt för bostadskrediter med belåningsgrader som inte överstiger 50 procent.

Att kreditgivare ska verka för att bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent amorteras ger uttryck för att bostadskrediter som utgångspunkt ska amorteras. Det innebär emellertid inte att det måste få genomslag i en kreditgivares samtliga kreditavtal. Det bör inte heller fastställs någon miniminivå avseende amorteringstakten. Det bör i stället ankomma på kreditgivaren och kredittagaren att komma överens om amortering är lämpligt och i sådana fall med vilket belopp krediten ska amorteras, utifrån kredittagarens förutsättningar.

4.3.2 Det skärpta amorteringskravet

Promemorians bedömning: Den nya lagen bör inte innehålla något krav på ytterligare amortering om minst 1 procent om kredittagarens samlade bostadskrediter överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten. Någon reglering motsvarande Finansinspektionens föreskrifter om det skärpta amorteringskravet bör alltså inte tas in i den nya lagen.

Skälen för promemorians bedömning: Finansinspektionen skärpte 2018 kraven på amorteringar. Det skärpta amorteringskravet är till skillnad från det ursprungliga amorteringskravet inte enbart kopplat till belåningsgraden utan även till kredittagarens skuldkvot, det vill säga skuld i förhållande till kredittagarens inkomst. Kravet innebär att kredittagare med nya bostadskrediter måste amortera minst 1 procent utöver det ursprungliga amorteringskravet om krediten är mer än 4,5 gånger större än hushållets samlade bruttoinkomst. Till skillnad från det ursprungliga amorteringskravet är det skärpta kravet inte uteslutande kopplat till en särskild bostad. I stället beräknas skuldkvoten med hjälp av kredittagares samlade bostadskrediter. Nyttan med amorteringskrav måste ställas mot de negativa effekterna av kravet. Samtidigt som amorteringskrav bidrar till att dämpa skuldsättningen och därigenom öka motståndskraften hos hushållen kan de, om de är alltför höga, ha motsatt effekt. Amorteringskrav leder till högre skuldbetalningar. Höga skuldbetalningar minskar hushållens utrymme för sparande på annat sätt, vilket kan ha negativa effekter för hushållets motståndskraft. Om amorteringarna i hög grad ersätter ett sparande i likvida tillgångar så kan det försämra hushållens möjlighet att hantera t.ex. ett inkomstbortfall med buffertsparande.

En viktig del i bedömningen av hushållens betalningsförmåga är kreditgivarnas kreditprövning via kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP-kalkyler) som syftar till att säkerställa att skuldbetalningarna inte blir alltför stora i förhållande till kredittagarens betalningsförmåga, även vid en högre räntenivå. KALP-kalkylerna syftar till att skydda kreditgivarna mot risken för kreditförluster men skyddar också kredittagarna mot risken att hamna i en ohållbar ekonomisk situation. Det skärpta amorteringskravet innebär ett ytterligare krav på amortering om bostadskrediten överstiger en viss nivå av inkomsten. Det begränsar en högre belåning eftersom utrymmet för räntebetalningar och övriga levnadskostnader minskar i kreditgivarnas KALP-kalkyler. Ett minskat kreditutrymme kan i sin tur begränsa handlingsfriheten i val av bostad och inträde på den ägda bostadsmarknaden.

Amorteringskrav kan vidare begränsa hushållens möjlighet att omfördela konsumtionen över tid, i de olika delarna av livsrytmen, genom att låna under sämre tider med tillfälligt låga inkomster och betala tillbaka under goda tider. Desto högre krav på amorteringar desto mer framtung blir betalningsprofilen under kreditens löptid. Detta innebär att hushållens kassaflöde belastas hårdare initialt och utrymmet att bygga upp ett buffertsparande minskar. Vidare har krav på amorteringar olika effekter på olika typer av hushåll. Hushåll med en mer ojämn inkomstprofil över tid och för hushåll utan egen förmögenhet, såsom yngre hushåll med små förmögenheter och med låg inkomst men som stiger snabbt, påverkas i större utsträckning av det skärpta amorteringskravet. Även äldre hushåll med en outnyttjad förmögenhet i form av lågt belånad bostad men med låg pension kan bli begränsade i hur mycket de kan få låna.

Det skärpta amorteringskravet riskerar att hindra och försena hushåll som annars skulle ha råd och inkomster att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Att kravet delvis har bidragit till en minskad skuldsättning måste ställas mot att det utestänger vissa grupper från att kunna äga sitt boende. De positiva effekterna av det skärpta amorteringskravet väger inte upp de negativa effekterna. Det skärpta amorteringskravet bör därför tas bort.

4.3.3 Den alternativa amorteringsregeln

Promemorians förslag: En kreditgivare ska även i fortsättningen ha möjlighet att medge amortering enligt den alternativa amorteringsregeln, dvs. att en utökning av en befintlig kredit (tilläggs kredit) får amorteras med 10 procent per år i stället för att den totala bostadskrediten amorteras med 1 respektive 2 procent per år, beroende på belåningsgraden.

Skälen för promemorians förslag: Av Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav framgår att det är möjligt att tillämpa en alternativ amorteringsregel för kredittagare som utökar en befintlig bostadskredit, när den ursprungliga krediten togs innan amorteringskravet trädde i kraft. Alternativregeln innebär att kredittagaren kan amortera tilläggs krediten med 10 procent per år, i stället för att amortera enligt krav på den totala bostadskrediten, dvs. befintlig bostadskredit och eventuella tilläggs krediter (8 § Finansinspektionens föreskrifter [FFFS 2016:16] om amortering av krediter mot säkerhet i bostad).

Alternativregeln infördes samtidigt som det ursprungliga amorteringskravet och syftet är att motverka att hushåll tar blancokrediter på grund av ogynnsamma amorteringskrav. Om tilläggs krediten var liten i förhållande till de befintliga krediterna, kunde amorteringsbeloppet annars bli mycket högt i förhållande till tilläggs kreditens storlek.

För att hushåll som har tagit krediter innan Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav trädde i kraft inte ska drabbas för hårt av amorteringskravet vid utökning av en befintlig kredit, och för att motverka annan riskfylld kreditgivning, bör det för denna grupp av kredittagare fortsatt finnas möjlighet till att amortera enligt alternativregeln.

4.3.4 Undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl

Promemorians förslag: Det ska fortsatt vara möjligt för kreditgivare att medge undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl, dvs. i situationer där kredittagarens betalningsförmåga har försämrats med anledning av t.ex. sjukdom eller arbetslöshet.

Skälen för promemorians förslag: Av Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav framgår att en kreditgivare får medge att en kredittagare under en begränsad period inte amorterar, om det under kreditens löptid finns särskilda skäl för det (11 § Finansinspektionens föreskrifter [FFFS 2016:16] om amortering av krediter mot säkerhet i bostad). Syftet med undantaget är att skydda den enskilde kredittagaren men även samhällsekonomin i stort. Ett krav på att hushåll ska amortera sina bolån i en viss takt är ett verktyg för att minska de makroekonomiska och finansiella stabilitetsriskerna som en alltför hög skuldsättning hos kollektivet av hushåll kan medföra. På samma sätt kan beviljandet av undantag från amorteringskravet under vissa omständigheter fylla en liknande funktion, eftersom krav på amortering och ökade skuldbetalningar på ett hushåll med ansträngd ekonomi kan medföra en minskad motståndskraft.

Typiska omständigheter för att ett undantag från amorteringskraven enligt regeln om särskilda skäl ska kunna tillämpas är exempelvis vid arbetslöshet, längre sjukskrivningsperioder, föräldraledighet och dödsfall bland närstående. De uppräknade omständigheterna är samtliga sådana situationer som kan påverka betalningsförmågan på sådant sätt att det skulle kunna motivera ett undantag från amorteringskravet. De exempel som tas upp bör dock inte vara uttömmande, utan även andra omständigheter bör kunna utgöra skäl för att ett undantag beviljas. Det ankommer på kreditgivaren att, utifrån varje enskilt fall, bedöma om förutsättningarna för att medge undantag är uppfyllda. Vid sin bedömning har kreditgivaren att ta hänsyn till kredittagarens samlade ekonomiska situation. Vidare ska kreditgivaren beakta att en eventuell amorteringsfrihet ligger inom ramen för god kreditgivningssed. Det är även upp till kreditgivaren att avgöra vad som utgör väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar. Det finns alltså utrymme för olika kreditgivare att göra olika bedömningar.

Undantaget från amortering vid särskilda skäl ska betraktas som tillfälligt, även om de ändrade förhållandena som föranlett undantaget är av permanent karaktär. Kreditgivaren ska regelbundet utvärdera det beviljade undantaget, vilket kan innebära att ett undantag kvarstår under flera år. Om det skulle saknas en möjlighet att medge amorteringsfrihet finns alltså en risk att hushållen blir mindre motståndskraftiga mot negativa störningar. Detta kan få stora privatekonomiska konsekvenser och på en aggregerad nivå innebära ökade makroekonomiska risker. En sådan ordning skulle motverka syftet med amorteringskrav. Möjligheten för kreditgivare att medge tillfälliga undantag från amortering ska därför föras över till den nya lagen.

4.3.5 Undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter

Promemorians förslag: Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav när det föreligger extraordinära omständigheter i samhället som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Skälen för promemorians förslag: Under covid-19-pandemin meddelade Finansinspektionen allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl (Finansinspektionens allmänna råd [FFFS 2020:3] om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl). I de allmänna råden tydliggjordes att en extraordinär omständighet i form av en mycket kraftig nedgång i svensk ekonomi utgör sådana särskilda skäl som kan medföra ett undantag från kraven på amortering. Det tydliggjordes även att undantag från amorteringskrav, vid kriser likt den vid covid-19-pandemin, kan medges av kreditgivaren i direkt anslutning till att en ny bostadskredit lämnas samt utan att den enskilde kredittagarens ekonomiska situation direkt påverkats. Kreditgivaren har dock vid tillämpning av undantaget haft att förhålla sig till övriga regelverk på området så som informationsgivning och god kreditgivningssed.

Pandemin tydliggjorde behovet av en generell undantagsregel från amorteringskravet vid extraordinära händelser i samhället för såväl ingångna kreditavtal som vid nyutlåning, oaktat om den enskilde var drabbad. Möjligheten att meddela ett generellt undantag från amorteringskravet bör därför finnas kvar. Ett generellt undantag från amorteringskraven, för såväl nyutlåning som för redan ingångna kreditavtal, bör dock regleras särskilt eftersom förutsättningarna skiljer sig från de som gäller vid undantag på grund av särskilda skäl.

Ett undantag från amorteringskravet ska kunna tillämpas vid extraordinära omständigheter som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur. På samma sätt som covid-19-pandemin inte gick att förutspå kan andra händelser påverka svensk ekonomi så kraftigt att det är motiverat att bankerna ska kunna medge undantag från amorteringskravet. Det ligger i sakens natur att de extraordinära omständigheterna som kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur är oförutsedda och inte går att förutspå. En mer konventionell lågkonjunktur bör dock inte kunna utgöra en sådan extraordinär omständighet som avses. För de som påverkas av en konventionell lågkonjunktur bör i stället reglerna om undantag från amorteringskravet vid särskilda skäl kunna gälla. Till grund för prövningen om en sådan situation är vid handen kan ligga t.ex. prognoser om konjunkturläget. En stark indikator för att det föreligger en extraordinär situation som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur är t.ex. att Konjunkturinstitutets barometerindikator är lägre än 80 eller att stöd vid korttidsarbete vid en synnerligen djup lågkonjunktur enligt 5 § lagen (2013:948) om stöd vid korttidsarbete är aktuell. Eftersom undantagsregeln om extraordinära omständigheter kräver en viss flexibilitet bör den närmare utformningen regleras på lägre nivå än lag.

En bestämmelse om att regeringen ska få meddela föreskrifter om undantag från amorteringskravet vid extraordinära omständigheter i samhället som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur ska föras in i den nya lagen.

Det ligger i sakens natur att föreskrifterna ska vara av tillfällig karaktär. Föreskrifterna bör omprövas fortlöpande, i vart fall var tolfte månad.

4.3.6 Undantag från amorteringskrav vid nybyggnation och byggnadskreditiv

Promemorians förslag: Kreditgivare ska, liksom i dag, ha möjlighet att medge undantag från amorteringskrav i upp till fem år för nybyggda bostäder och byggnadskreditiv.

Skälen för promemorians förslag: I Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav framgår att bostadskrediter som tas för att köpa nyproducerade bostäder kan undantas från kravet på amortering under en period på upp till fem år från det att bostaden tillträdess (12 § Finansinspektionens föreskrifter [FFFS 2016:16] om amortering av krediter mot säkerhet i bostad). Syftet med undantaget är att mildra potentiella effekter amorteringskravet kan ha på bostadsbyggandet. Undantagsmöjligheten för nyproducerade bostäder innebär ingen skyldighet för kreditgivarna att medge att en kredittagare inte ska amortera. Det står alltså kredittagare och kreditgivare fritt att bestämma lämplig amorteringstakt under de första fem åren av bostadskreditens löptid. Samma undantagsregler gäller för bostadskrediter som föregåtts av s.k. byggnadskreditiv där krediten används för att bygga en bostad som sedermera utgör säkerhet för en bostadskredit.

Det finns inte skäl att frånga denna ordning. Undantag från amorteringskrav för bostadskrediter som tas i syfte att köpa en nyproducerad bostad och bostadskrediter som föregåtts av s.k. byggnadskreditiv ska därför föras över till den nya lagen.

4.3.7 Undantag från amorteringskrav för kapitalfrigöringskrediter

Promemorians förslag: Kreditgivare ska, i linje med vad som har gällt hittills, ha möjlighet att kunna medge undantag från amorteringskrav vid lämnande av kapitalfrigöringskrediter.

Skälen för promemorians förslag: Av Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav framgår att kapitalfrigöringskrediter, dvs. bostadskrediter som är avsedda att betalas först genom en framtida försäljning av säkerheten. (4 § fjärde stycket andra meningen konsumentkreditlagen [2010:1846] och 13 a § Finansinspektionens föreskrifter [FFFS 2016:16] om amortering av krediter mot säkerhet i bostad). Av bestämmelsen framgår att en kreditfordran kan betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överläts med anledning

av att kredittagaren uppnår en viss ålder eller på grund av kredittagarens sviktande hälsa eller död.

Syftet med undantaget är att möjliggöra för vissa kredittagare som har kapital bundet i den egna bostaden att kunna tillgodogöra sig kapitalet.

Ett förbud mot kapitalfrigöringskrediter kan innebära sämre valmöjligheter för en äldre person med låga inkomster eftersom alternativet annars är att sälja bostaden för att kunna tillgodogöra sig kapitalet (prop. 2015/16:197 s. 94). Det finns inte skäl att frångå denna ordning varför undantaget bör föras över till den nya lagen.

4.4 Ett förändrat bolånetak

4.4.1 Begränsning av belåningsgraden

Promemorians förslag: Begränsningen av belåningsgraden (bolånetaket), dvs. hur stor del av bostaden som får belånas, ska i fortsättningen vara högst 90 procent av bostadens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten lämnades. Detta gäller i de fall krediten avser köp av en ny bostad.

Skälen för promemorians förslag: Begränsningar av belåningsgraden på bostadskrediter är ett verktyg för att minska riskerna för att en kredittagare – vid ett prisfall på bostäder – blir överskuldssatt. Sannolikheten för att bostadspriser faller samtidigt som ekonomin i dess helhet befinner sig i en konjunkturedgång är hög. En konjunkturedgång är i sin tur förknippad med högre risk för arbetslöshet, en minskad finansiell buffert hos hushållen och att enskilda kan behöva flytta för att söka ny anställning. Att en bostadskredit i en sådan situation är större än bostadens marknadsvärde kan göra det svårare för den enskilde att anpassa sig till nya ekonomiska förutsättningar och förvärva ett konjunkturförlopp. En begränsning av belåningsgraden kan således ligga i den enskildes låntagarens intresse men även samhället i stort.

En begränsning av belåningsgraden förhindrar även att kreditgivare konkurrerar med varandra genom att tillhandahålla krediter med höga belåningsgrader.

En begränsning av belåningsgraden kan också komma i konflikt med andra intressen, beroende på nivån och syftet med nivån. En begränsning av belåningsgraden kan exempelvis medföra att hushåll – vid sidan av bostadskrediter – tar krediter utan säkerhet (blancokrediter) för att köpa bostad. Blancokrediter är inte bara dyrare för kredittagarna utan kan också försvåra för kreditgivare att få en helhetsbild av kredittagarnas återbetalningsförmåga, vilket i förlängningen kan påverka kreditprövningarna. Finansinspektionen redovisar att ungefär var tionde bostadsköpare i myndighetens bolånedata har hög belåningsgrad och blancokrediter (Finansinspektionens rapport FI:s syn på en höjning av bolånetaket från 85 till 90 procent, den 22 februari 2024, dnr 24-2817). Finansinspektionens uppgifter är dock ofullständiga eftersom uppgifterna är begränsade till kredittagare som tar en blancokredit i syfte att förvärva en bostad i direkt anslutning till bostadskrediten i samma institut, eller

kredittagare som redan vid tillfället för kreditprövningen har en blanco-kredit som överstiger 50 000 kr. Andra blancokrediter som tas senare eller på andra håll i syfte att förvärva eller bibehålla en bostad omfattas inte av Finansinspektionens uppgifter. Det är därför sannolikt att en större andel än 10 procent tar blancokrediter kombinerat med bostadskrediter. Myndigheten har även själv konstaterat att marknaden för stora blancolån växte snabbt åren efter införandet av bolånetaket (Finansinspektionens rapport FI:s syn på en höjning av bolånetaket från 85 till 90 procent, den 22 februari 2024, dnr 24-2817).

En ytterligare effekt av begränsningen av belåningsgraden är att finansiellt begränsade hushåll indirekt kan kringgå bolånetaket genom att i stället köpa en bostad i en högbelånad bostadsrättsförening. En högre skuldsättning hos en bostadsrättsförening avspeglas i de månadsavgifter som betalas till föreningen och det lägre marknadspris den får i relation till övriga identiska bostäder med en inte lika hög belåning. Av Finansinspektionens bolånerapport från 2025 (den 2 april 2025, dnr 25-8159) framgår att många bostadsrättsföreningar har höjt sina månadsavgifter med anledning av bl.a. det högre ränteläget. Det framgår vidare att kredittagare i nybildade bostadsrättsföreningar i genomsnitt har ungefär dubbelt så stora krediter per kvadratmeter jämför med kredittagare i föreningar i befintligt bestånd. Detta innebär att högt belånade bostadsrättsföreningar även har en högre känslighet för t.ex. ränteförändringar och därmed tillkommande avgiftshöjningar. Om reglerna skapar en ökad efterfrågan på lägenheter i högt belånade bostadsrättsföreningar så motverkar det syftet med att stärka kredittagares motståndskraft.

Frågan om vad som är en lämplig högsta godtagbar belåningsgrad kan alltså besvaras på olika sätt, beroende på syftet med åtgärden. Den nuvarande högsta godtagbara belåningsgraden i Finansinspektionens allmänna råd om bolånetaket är 85 procent. Denna begränsning av belåningsgraden har kvarstått oförändrad sedan den 1 oktober 2010.

Som ovan framgått tar vissa kredittagare blancokrediter vid bostadsköp. Blancokrediter, som är mer riskfyllda för hushållen bl.a. på grund av högre räntor, har ökat i antal och storlek under senare år. Dessa krediter har också en högre amorteringstakt. Därutöver har riksdagen beslutat att från och med 1 januari 2026 helt fasa ut ränteavdraget på krediter utan säkerhet, vilket innebär ytterligare kostnader för att ta en blancokredit. För den grupp av kredittagare som kombinerar bostadskrediter med blancokrediter ökar skuldbetalningarna på grund av högre räntor och amorteringar, samt risken för överskuldsättning.

Den nuvarande begränsningen av belåningsgraden på 85 procent inskränker utrymmet för hushåll som har återbetalningsförmåga på grund av lön, men inte tillräckligt med finansiella tillgångar för att köpa en bostad, t.ex. unga hushåll som inte har pengar med sig hemifrån. Detta gäller inte minst hushåll som för första gången ska köpa en bostad (förstagångsköpare). En alltför stor begränsning av belåningsgraden kan öka trösklarna på bostadsmarknaden för flera grupper av kredittagare och påverka dessa grupper på olika sätt med fördelningspolitiska konsekvenser.

Dessa avvägningar motiverar att den högsta godtagbara belåningsgraden (bolånetaket) för bostadskrediter bör höjas. För att sänka trösklarna på den

ägda bostadsmarknaden och bidra till att färre kredittagare kompletterar bostadskrediter med blancokrediter vid bostadsköp – samtidigt som en god belåningskultur upprätthålls – bör den högst godtagbara belåningsgraden vara 90 procent för att hantera riskerna för att en enskild kredittagare blir överskuldssatt. Den nivån bedöms på ett bättre sätt beakta de målkonflikter som en begränsning av belåningsgraden medför för enskilda kredittagare, framför allt risken för att en bostadskredit kompletteras av en blancokredit och att trösklarna på bostadsmarknaden ökar för vissa grupper.

Det är av vikt att sänka trösklarna på bostadsmarknaden och minska risken för att kredittagare kompletterar bostadskrediter med blanco-krediter. Samtidigt är det angeläget att andelen låntagare med allt för hög belåningsgrad, på en aggregerad nivå, hålls nere. Det bör därför införas åtgärder som balanserar lättnaderna i kreditrestriktionerna.

4.4.2 Tilläggs-krediter

Promemorians förslag: Den maximala belåningsgraden ska få uppgå till högst 80 procent av bostadens marknadsvärde i fråga om tilläggs-krediter.

Skälen för promemorians förslag: Alltför stora krediter medför en ökad risk för den enskilde kredittagaren men även för ekonomin i stort. Lättnader i regleringen av bostadskrediter kommer sannolikt leda till att fler hushåll kommer att kunna beviljas bostadskrediter, och att fler hushåll kommer ha möjlighet att ta större krediter. Detta kan i sin tur medföra bl.a. att hushållens skulder ökar. Det krävs därför att andra åtgärder vidtas i syfte att balansera regleringen.

Genom att hushållen har krav på att amortera sina krediter och därigenom minska sin belåning över tid, stärks deras motståndskraft. En oreglerad belåningsgrad i relation till tilläggs-krediter skulle kunna motverka och minska hushållens motståndskraft. Det är därför rimligt att en begränsning av tilläggs-krediterna införs i syfte att motverka en utveckling av allt för hög belåning och på sikt föra tillbaka den högre skuldsättningen till en lägre nivå.

De nuvarande amorteringskraven, främst det ursprungliga kravet, har medfört en tydlig minskning av hushållens efterfrågan på tilläggs-krediter. Enligt Finansinspektionen är effekterna av det ursprungliga kravet något större på de totala bostadskrediterna än de nya bostadskrediterna, vilket kan bero på att fler hushåll med stora bostadskrediter valt att ta färre eller mindre krediter eller avstått från att ta ytterligare krediter till följd av kravet. Vad gäller det skärpta amorteringskravet tycks det inte ha påverkat hur stora nya tilläggs-krediter som tas. Det skärpta kravet har dock dämpat de totala bostadskrediterna för hushåll med tilläggs-krediter. Enligt Finansinspektionen beror det troligen på att hushåll med stora skulder är mindre benägna att ta nya tilläggs-krediter till följd av kravet. Att amorteringskraven har minskat efterfrågan på tilläggs-krediter har i sin tur, med stor sannolikhet, haft en bromsande effekt på en utveckling där hushållen utökar sina bostadskrediter för att finansiera annat än bostadsköp, t.ex. för konsumtion (FI-analys Tilläggs-lånen minskar efter amorteringskrav nr 20, 2019).

Det är av vikt att en dämpande effekt i fråga om tilläggskrediterna kvarstår. Med anledning av den föreslagna höjningen av belåningsgraden för nya krediter, och förslaget om att det skärpta amorteringskravet tas bort, bör regleringen balanseras med att det införs begränsningar av belåningsgraden vid tilläggskrediter.

Den nuvarande begränsningen av belåningsgraden vid tilläggskrediter regleras inte särskilt utan följer de allmänna råden om bolånetaket som gäller för samtliga krediter, dvs. att en maximal belåningsgrad på 85 procent tillåts.

För att minska konsekvenserna av att det skärpta amorteringskravet tas bort och att den maximala belåningsgraden vid nyutlåning höjs till 90 procent, bör belåningsgraden vid tilläggskrediter begränsas. Den nya begränsningen av belåningsgraden vid tilläggskrediter bör vara högst 80 procent av bostadens värde.

4.4.3 Regeringen ska få meddela föreskrifter om belåningsgraden

Promemorians förslag: Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga skärpningar av nivån på belåningsgraden.

Skälen för promemorians förslag: En begränsning av belåningsgraden är ett verktyg för att minska de makroekonomiska och finansiella stabilitetsriskerna som en alltför hög skuldsättning hos kollektivet av hushåll kan medföra. Den högsta godtagbara belåningsgraden vid bostadsköp och utökning av befintlig belåning kan därför under begränsad tid behöva anpassas till utvecklingen på kreditmarknaden. Om hushållens skuldsättning t.ex. ökar snabbt och kraftigt, kan tillfälliga åtgärder behöva vidtas för att begränsa de risker som en sådan utveckling kan innebära för den finansiella stabiliteten. Eftersom begränsningar av belåningsgraden föreslås regleras i lag, bör regeringen få bemyndigande att meddela skärpningar och justera nivån på belåningsgraden vid behov.

Det ligger i sakens natur att föreskrifter om en skärpning av belåningsgraden bör vara av tillfällig karaktär. Föreskrifterna bör omprövas fortlöpande, i vart fall var tolfte månad.

4.5 Omvärdering av bostaden

Promemorians förslag: Omvärdering av bostaden i syfte att få till en ändrad amorteringstakt eller ett utökat låneutrymme ska endast kunna göras vart femte år.

Skälen för promemorians förslag

Nuvarande reglering

Av Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav framgår att en kreditgivare vid beräkningen av belåningsgraden – i syfte att fastställa

amorteringstakten – ska utgå från det marknadsvärde som gällde vid tidpunkten för förvärvet av bostaden eller från det marknadsvärde som har fastställts vid en senare omvärdering (9 § Finansinspektionens föreskrifter [FFFS 2016:16] om amortering av krediter mot säkerhet i bostad). En omvärdering av bostaden – i syfte att få till en förändring av amorteringstakten – kan endast göras vart femte år och brukar benämnas som en tröghetsregel. Undantag från denna regel kan dock göras efter att ett större renoveringsarbete har genomförts och medfört en avsevärd värdeförändring av bostaden.

Syftet med tröghetsregeln är att undvika att regleringen får procykliska effekter, dvs. att den förstärker konjunktur- och marknadssvängningar genom att amorteringar minskar vid bostadsprisuppgångar och ökar i nedgångar.

För bolånetaket finns det inte några begränsningar avseende omvärdering av bostaden utan den kan direkt omvärderas till aktuellt marknadspris. Detta innebär att kredittagaren, vid en värdeökning av bostaden, kan få en lägre belåningsgrad och därmed ett ökat låneutrymme.

En ny tröghetsregel för belåningsgraden

Nuvarande reglering av bolånetaket innebär att hushållen, vid en snabb värdeökning av bostaden, snabbt får ett utökat utrymme att ta en tilläggs kredit, t.ex. för att finansiera annan konsumtion. Genom den nuvarande tröghetsregeln förhindras dock den enskilde kredittagaren att inom en viss tidsperiod fullt ut tillgodogöra sig denna värdeökning på så sätt att amorteringstakten – genom en omvärdering – endast kan förändras var femte år.

Att det inte finns någon motsvarande regel för belåningsgraden innebär att den föreslagna begränsningen av belåningsgraden på 80 procent vid tilläggs krediter vid snabba värdeökningar inte får det genomslag som är avsett. En tröghetsregel skulle kunna motverka en sådan effekt genom att hushållen inte kan ta del av värdeökningen innan det är möjligt att omvärdera bostaden efter ett visst antal år. Hur stor effekten blir av en tröghetsregel är svår att bedöma eftersom det beror på prisutvecklingen på bostäder. Den stora skillnaden uppkommer dock om priserna ökar snabbt, men det är också då behovet av att minska prisspiraler är som störst. Vid stillastående eller långsamt ökande prisutveckling på bostadsmarknaden har längden på tröghetsregeln mindre påverkan. För att minska riskerna för att t.ex. lånefinansierad konsumtion spär på en överhettning av ekonomin vid snabba värdeökningar, bör en tröghetsregel för belåningsgraden införas.

Tröghetsregeln ska vara gemensam och sättas till fem år

Om en tröghetsregel ska införas för begränsning av belåningsgraden uppstår frågan vilken begränsning i tiden som ska gälla. Den nuvarande tröghetsregeln i syfte att ändra amorteringstakten har satts till fem år. Eftersom syftet med den nya tröghetsregeln är att förhindra att en kraftig prisuppgång skapar ett allt för stort låneutrymme bör även den sättas till fem år. Vidare bör tröghetsregeln för ändring av amorteringstakten och belåningsgraden vara gemensam. En gemensam regel har den fördelen att det blir enklare för bolånetagare att navigera mellan de olika låntagar-

baserade makrotillsynsregleringarna. Det nuvarande undantaget från tröghetsregeln vid en avsevärd förändring av bostadens värde av någon annan anledning än den allmänna prisutvecklingen, såsom vid omfattande renoveringar, bör kvarstå oförändrad och även gälla för omvärdering i syfte att ändra belåningsgraden.

4.6 Kreditgivares informationsskyldighet

Promemorians förslag: Kreditgivare ska, liksom i dag, omfattas av en informationsskyldighet gentemot kredittagare.

Skälen för promemorians förslag: I 10 § Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad framgår att kreditgivare har krav på att skriftligen informera kredittagare om de uppgifter som legat till grund för beräkningen av deras amorteringskrav. Kreditgivaren ska kunna ta emot en begäran från kredittagaren och lämna uppgifterna elektroniskt och på andra lämpliga sätt. Underlaget ska även kunna lämnas skyndsamt till den som begär ett.

Syftet med informationskravet är att underlätta för kredittagaren att byta kreditgivare. För att detta ska kunna göras krävs att den nya kreditgivaren har vissa uppgifter om krediten och den beräkning som ligger till grund för amorteringskravet och belåningsgraden. Det gäller bl.a. beräkningen av belåningsgraden som utgår från det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades, alternativt från en omvärdering av bostaden, som tidigast får göras fem år efter förvärvet.

Krav på att underlag ska lämnas skyndsamt och även kunna erbjudas elektroniskt av kreditgivare minskar de administrativa trösklarna vid byte av kreditgivare och medverkar till en ökad rörlighet och konkurrens på bostadskreditmarknaden. Kravet bör därför föras över till den nya lagen om begränsning av bostadskrediter.

5 Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder

5.1 Rättslig reglering

EU:s kapitaltäckningsregelverk för banker består av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 (EU:s tillsynsförordning) och Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU (EU:s kapitaltäckningsdirektiv). EU:s kapitaltäckningsregelverk tar sin grund i de internationella standarder för kapitaltäckning som tagits fram av Baselkommittén för banktillsyn.

Tillsynsförordningen innehåller krav på kapitaltäckning för flertalet institutsspecifika risker, däribland kredit-, marknads- och operativa risker (s.k. pelare 1-krav), samt krav på offentliggörande av information, bruttosoliditet och likviditet. Tillsynsförordningen är direkt tillämplig i

svensk rätt och kompletteras av lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag (tillsynslagen).

Kapitaltäckningsdirektivet innehåller regler om auktorisation, gränsöverskridande verksamhet, krav på kapital och organisation, tillsyn och ingripanden. Även regler om särskilda kapitalbaskrav utöver pelare 1-kraven (s.k. pelare 2-krav) och om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder ingår i kapitaltäckningsdirektivet. I tillsynslagen finns bestämmelser som i svensk rätt genomför kapitaltäckningsdirektivets regler om pelare 2-krav, och i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar (buffertlagen) finns bestämmelser som genomför direktivets regler om de olika kapitalbuffertarna.

De s.k. Basel III-standarderna har under senare år steg för steg införts i EU:s kapitaltäckningsregelverk för banker. De sista stegen genomfördes i och med de ändringar av EU:s kapitaltäckningsregelverk som antogs 2024. I dessa sammanhang har de kapitalbaserade makrotillsynsverktygen från Baselstandarderna införts i EU:s regelverk tillsammans med vissa EU-anpassningar.

5.2 Ansvarsfördelningen bör ses över

Promemorians bedömning: Det finns skäl att se över ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken när det gäller de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna.

Skälen för promemorians bedömning

Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder i EU:s kapitaltäckningsregelverk

Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder riktas mot bankerna för att minska systemriskerna som följer av cyklikalitet och sammanlänkningsrelationer mellan finansiella aktörer, och därigenom stärka motståndskraften i det finansiella systemet. Direkt handlar detta om att säkerställa att bankerna har kapital, i form av buffertar, för att undvika att bankerna bryter mot de grundläggande kraven inom pelare 1 och i förekommande fall pelare 2, samt för att hantera systemriskerna av både cyklisk och strukturell karaktär. Åtgärderna bidrar således till att öka bankernas motståndskraft vid en ekonomisk kris eller nedgång.

Cykliska systemriskerna handlar om risker som byggs upp eller varierar över tid, antingen genom samspelet mellan olika finansiella aktörer eller genom återkoppling mellan det finansiella systemet och realekonomin. Strukturella systemriskerna handlar om koncentration av risk och kopplingar mellan olika delar av det finansiella systemet och hur detta påverkar risken för att en kris ska drabba systemet som helhet.

Kapitalkonserveringsbufferten är ett permanent buffertkrav av strukturell karaktär som syftar till att banker ska ha tillräckligt med kapital för att hantera förluster utan att bryta mot kapitalkravet enligt pelare 1 (och pelare 2). Kapitalkonserveringsbufferten ska uppgå till 2,5 procent av en banks totala riskvägda exponeringsbelopp (artikel 129 i kapitaltäckningsdirektivet).

Den kontracykliska kapitalbufferten är ett tidsvarierande krav för att hantera risker av cyklisk karaktär. Avsikten är att den kontracykliska kapitalbufferten ska byggas upp när den sammanlagda tillväxten i krediter och andra tillgångar med en betydande inverkan på kreditinstitutens riskprofil bedöms vara förknippad med uppkomsten av systemrelaterade risker (jfr skäl 80 och 81 i kapitaltäckningsdirektivet). Medlemsstaterna i EU ska vardera utse en myndighet som ska ansvara för att fastställa ett landspecifikt kontracykliskt buffertvärde, och även på kvartalsbasis bedöma om värdet ska justeras (artikel 136 i kapitaltäckningsdirektivet). Enskilda banker ska sedan beräkna sin kontracykliska kapitalbuffert utifrån de kontracykliska buffertvärden som gäller för de länder där bankerna har exponeringar.

I kapitaltäckningsdirektivet ingår även bufferten för systemviktiga banker (institut) och systemriskbufferten. Dessa är i huvudsak strukturella buffertkrav. Buffertarna gäller inte likartat för alla banker i ett system, utan varierar mellan bankerna utifrån en bedömning av de risker som bankerna utgör för det finansiella systemet.

Bufferten för systemviktiga banker används för att kompensera för den högre risk som denna typ av banker utgör för det finansiella systemet, inte minst för att ett fallissemang skulle kunna få större konsekvenser för samhällsekonomin om banken är systemviktig jämfört med om banken inte är systemviktig (jfr skäl 90 i kapitaltäckningsdirektivet). Formellt finns två slags buffertar för systemviktiga banker; 1) buffert för globalt systemviktiga banker (eller institut) och 2) buffert för andra systemviktiga banker (eller institut). Buffertarna har dock ett likartat underliggande syfte i så måtto att de ska säkerställa att banker som är systemviktiga ska ha en extra buffert. I denna promemoria kallas dessa buffertar förenklat för *buffert för systemviktiga banker*. Hur systemviktig en bank är bedöms utifrån dess storlek, hur sammankopplad den är med det övriga finansiella systemet, dess komplexitet, samt graden av utbytbarhet (dvs. hur enkelt eller svårt det är att ersätta de tjänster som banken tillhandahåller). Bufferten för systemviktiga banker ingår i Baselstandarden.

Systemriskbufferten är en ytterligare åtgärd som kan användas för att förhindra och minska system- eller makrotillsynsrisker som inte omfattas av pelare 1-krav enligt tillsynsförordningen eller buffertkrav såsom den kontracykliska bufferten eller bufferten för systemviktiga banker. Bufferten kan gälla för hela eller delar av den finansiella sektorn, eller för utpekade institut. När bufferten tillämpas för vissa utpekade exponeringar, exempelvis för bostadskrediter eller krediter till kommersiella fastighetsföretag, kallas den för sektorsvis systemriskbuffert. Systemriskbufferten ingår inte i Baselstandarden.

Avslutningsvis finns även makrotillsynsåtgärder i artikel 458 i tillsynsförordningen. I de fall risker identifieras, som bedöms kunna medföra allvarliga negativa konsekvenser i en medlemsstat, och där det heller inte bedöms som att andra verktyg i kapitaltäckningsregelverket kan motverka dessa risker lika effektivt som strängare nationella åtgärder, kan en medlemsstat vidta ytterligare riktade åtgärder mot banker i den medlemsstaten. I artikel 124 och 164 i tillsynsförordningen finns även specifika åtgärder som tangerar dem i artikel 458.

För dessa tre ytterligare typer av åtgärder – dvs. bufferten för systemviktiga banker, systemriskbufferten, och åtgärder enligt tillsyns-

förordningen – ska medlemsstaterna utse myndigheter som ska vara ansvariga för tillämpningen. De tillkommande kraven ska även ses över med viss regelbundenhet, dvs. det krävs återkommande och regelbundna beslut för att åtgärderna ska fortsätta att gälla.

Därutöver hänger de olika åtgärderna ihop, i så måtto att de kommer i en hierarki. Systemriskbufferten får enbart användas för risker som inte täcks av tillsynsförordningen, kontracyklisk kapitalbuffert eller buffert för systemviktiga banker. På samma sätt får åtgärder enligt artikel 458 i tillsynsförordningen enbart användas om andra åtgärder enligt kapitaltäckningsdirektivet inte kan hantera riskerna lika effektivt. För bufferten för systemviktiga banker och för systemriskbufferten gäller att ansvariga myndigheter kan tillämpa buffertkraven på nivåer upp till 3 procent av total riskvägd exponering (upp till 3,5 procent för globalt systemviktiga banker). I det fall systemriskbufferten ska tillämpas på högre nivåer ställs specifika krav på information till och samordning med den Europeiska systemrisknämnden (ESRB) och den Europeiska kommissionen. Detsamma gäller även när summan av bufferten för systemviktiga banker och systemriskbufferten överstiger 5 procent. Dessa buffertar är därmed sammanlänkade på ett sätt som övriga buffertar inte är. Även i samband med åtgärder enligt artikel 458 i tillsynsförordningen krävs ett förhållandevis omfattande informations- och samordningspaket gentemot ESRB och kommissionen innan en åtgärd kan användas.

Följande tabell ger en enklare översikt över de kapitalbaserade makrotillsynsverktygen och vilka banker respektive vilken exponering som omfattas av buffertkraven. Tabellen visar på grundreglerna. I de fall buffertarna tillämpas på högre nivåer – i förekommande fall även i kombination med varandra – kan det även krävas att ansvariga myndigheter i andra länder erkänner buffertnivån, innan utländska banker med verksamhet i den medlemsstat som valt att aktivera bufferten, kan tillämpa buffertkraven.

Buffert/Åtgärd	Omfattning	
	Exponering	Banker
Kapitalkonserveringsbuffert	All exponering.	Alla banker.
Kontracyklisk kapitalbuffert	All exponering i det land där bufferten aktiverats.	Alla banker med utpekad exponering.
Buffert för systemviktig bank	All exponering för utpekade banker.	Banker som bedömts vara systemviktiga.
Systemriskbuffert (äv. sektorsvis)	Utpekad exponering: viss sektor, i visst land, eller för vissa banker.	Banker som utpekats, eller banker med exponering som omfattas.
Artikel 124 i tillsynsförordningen	Utpekad exponering (fastighetsutlåning enligt schablonmetoden)	Banker som använder schablonmetoden för kreditrisk
Artikel 164 i tillsynsförordningen	Utpekad exponering (fastighetsutlåning enligt interna modeller)	Enskilda banker som använder interna modeller för kreditrisk
Artikel 458 i tillsynsförordningen	Utpekad exponering.	Enskilda banker med utpekad exponering.

Ansvariga myndigheter

Enligt EU:s kapitaltäckningsregelverk ska medlemsstaterna utse ansvariga myndigheter, dels för att utöva tillsyn över instituten i den berörda medlemsstaten (behörig myndighet; dvs. med ansvar att tillse att tillsynsförordningens pelare 1-krav efterlevs och i förekommande fall ställa krav på ytterligare kapital enligt pelare 2), dels för tillämpningen av de olika makrotillsynsåtgärderna (utsedd myndighet).

Utsedd myndighet pekas specifikt ut i artikel 136 i kapitaltäckningsdirektivet i sammanhang med den kontracykliska kapitalbufferten. För de övriga kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna (kapitalbuffertarna samt åtgärderna enligt tillsynsförordningen) kan medlemsstaterna välja att låta den behöriga myndigheten vara ansvarig även för dem, eller välja att utse en annan myndighet (utsedd myndighet).

Utöver behörig och utsedd myndighet finns i ESRB:s rekommendation om de nationella myndigheternas mandat för makrotillsyn (ESRB/2011/3), en rekommendation till EU:s medlemsstater att utse ett makrotillsynsorgan, endera i form av en enda institution eller av ett råd bestående av de organ vars åtgärder har en betydande inverkan på den finansiella stabiliteten (rekommendation B 1). I det fall en enskild institution utses som ansvarig rekommenderas att mekanismer för samarbete mellan alla organ vars åtgärder har en betydande inverkan på den finansiella stabiliteten upprättas (rekommendation B 2). Därutöver rekommenderas att centralbanker har en ledande roll i makrotillsynen, samt att makrotillsynen inte äventyrar deras oberoende enligt fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (rekommendation B 3). ESRB:s rekommendation har som syfte att skapa tydlighet kring uppgifter och befogenheter, förståelse för makrotillsynen och de åtgärder som vidtas, och säkerställa oberoende för den eller de myndigheter som ansvarar för frågorna (skäl 10, 11 och 12).

Olika länder har gjort skilda val när det gäller hur ansvaret för de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna fördelas mellan olika myndigheter. Följande tabell ger en översikt för hur olika länder inom EES fördelat ansvaret.

	Centralbank	Tillsynsmyndighet	Annan ¹
Behörig myndighet (ansvarig för tillsyn på institut-nivå)	Belgien, Bulgarien, Cypern, Grekland, Irland, Island, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Nederländerna, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Tjeckien, Ungern	Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Liechtenstein, Luxemburg, Malta, Norge, Polen, Storbritannien, Sverige, Tyskland, Österrike	
Utsedd myndighet enligt artikel 136 i kapitaltäckningsdirektivet	Belgien, Cypern, Estland, Grekland, Irland, Island, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Malta ³ , Neder-	Finland, Luxemburg, Sverige, Tyskland, Österrike	Bulgarien, Danmark ² , Frankrike ² , Liechtenstein ^{2,3} , Norge, Polen ² , Rumänien

	länderna, Portugal, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Tjeckien, Ungern		
Makrotillsynsmyndighet enligt ESRB/2011/3	Belgien, Cypern, Estland, Grekland, Irland, Lettland, Malta, Portugal, Slovakien, Storbritannien, Tjeckien	Finland, Sverige	Bulgarien, Danmark, Frankrike, Island, Kroatien, Liechtenstein, Luxemburg, Nederländerna, Norge, Polen, Rumänien, Slovenien, Spanien, Tyskland, Ungern, Österrike

¹⁾ Annan innebär att ett samarbetsorgan (kommitté, nämnd eller råd) eller att ett departement tilldelats uppgifterna.

²⁾ I dessa länder är det den behöriga myndigheten som ansvarar för bufferten för systemviktigt institut.

³⁾ I dessa länder är det den behöriga myndigheten som ansvarar för åtgärder enligt artikel 458 i tillsynsförordningen.

Om myndigheternas roller i fråga om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder

Finansinspektionen och Riksbanken deltar gemensamt i det internationella arbetet om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder, exempelvis när det gäller utvecklingen av de internationella standarderna på området inom ramen för Baselkommittén. Vidare har de båda myndigheterna parallella uppdrag att motverka störningar i det finansiella systemet, och att värna att systemets funktioner upprätthålls. I bådas fall rör uppdraget det finansiella systemet som helhet.

Finansinspektionen har även uppdrag när det gäller tillsynen över de finansiella instituten, samtidigt som Riksbanken även har uppdrag när det gäller att identifiera risker för allvarliga störningar eller betydande effektivitetsförluster. Myndigheterna skiljer sig åt i så måtto att Finansinspektionen är myndighet under regeringen, medan Riksbanken är myndighet under riksdagen.

I fråga om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna riktar dessa in sig både mot strukturella risker och cykliska risker. Strukturella risker härrör typiskt från institutens förehavanden och karaktärsdrag – däribland storlek, kreditriskexponeringar, sammankopplingar och finansieringsstrukturer. Cykliska risker kopplas i stället till den bredare samhällsekonomi och den aggregerade kredittillväxten. Makrotillsynsåtgärder kan även påverka penningpolitiken. Exempelvis kan kontracykliska buffertvärden och penningpolitiken påverka ekonomin på ett likartat sätt genom att båda påverkar inflationen och aktivitetsnivån i ekonomin (SOU 2013:65, s. 196).

Mot bakgrund av de stabilitetsuppdrag och de olika specialistkompetenser som finns hos både Finansinspektionen och Riksbanken finns anledning att se över ansvarsfördelningen för de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna mellan de två myndigheterna, dels i syfte att

stärka Riksbankens roll beträffande den nationella tillämpningen av de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna, dels när det gäller att stärka myndigheternas ömsesidiga uppdrag avseende den finansiella stabiliteten i allmänhet och makrotillsynen i synnerhet.

5.3 Riksbanken ska ansvara för det kontracykliska buffertvärdet

Promemorians förslag: Riksbanken ska ansvara för det kontracykliska buffertvärdet.

Riksbankens beslut ska få överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Vid överklagande till kammarrätten ska prövningstillstånd krävas.

Särregleringen om verkställighet av beslut i buffertlagen ska tas bort.

Skälen för promemorians förslag

Den kontracykliska kapitalbufferten

Den kontracykliska kapitalbufferten är en systemövergripande kapitalbuffert som syftar till att banker har tillräckligt med kapital för att kunna absorbera förluster under kritiska perioder (skäl 80 i kapitältäckningsdirektivet). Bufferten är ett centralt verktyg i fråga om cykliska risker och kan varieras över tid utifrån den systemrisk som kopplas till exempelvis kreditecykeln.

Den myndighet som är ansvarig för bufferten ska bedöma intensiteten i cykliska systemrisker för sin medlemsstat, och härvid beakta, bland andra faktorer, dels det kontracykliska buffertriktvärdet som återspeglar kreditecykeln och risker som beror på en alltför stor kredittillväxt i medlemsstaten, dels övriga variabler som myndigheten anser vara relevanta för hanteringen av cykliska systemrisker med syfte att beräkna kontracykliska buffertvärden (artikel 136.2 och 136.3 i kapitältäckningsdirektivet).

Den kontracykliska kapitalbufferten återspeglar även riskbilden i samhällsekonomin i bredare bemärkelse, som följer av en hög kredittillväxt, vilket ofta har kopplats till uppbyggnaden av systemrelaterade risker (*Range of practices in implementing a positive neutral countercyclical capital buffer*, Baselkommittén 2024). Bufferten används inte för att återspegla risker som i direkt bemärkelse härleds till enskilda eller grupper av banker.

Med hjälp av de kontracykliska buffertvärdena som gäller för de länder där en bank har sina berörda kreditexponeringar ska banker sedan beräkna sin institutsspecifika kontracykliska kapitalbuffert (6 kap. 1 § buffertlagen).

I samband med covid-19-pandemin då ekonomin drabbades av en exogen chock visade sig den kontracykliska kapitalbufferten vara särskilt användbar. I de länder där bufferten hade aktiverats fanns ett tillgängligt utrymme av ytterligare kapital, utöver minimikraven och kraven av mer strukturell karaktär, som kunde frigöras och användas för att understödja bankernas kapacitet för kreditgivning.

Riksbanken bör vara utsedd myndighet för att fastställa kontracykliska buffertvärden

Bland de myndigheter som har ett ansvar att motverka störningar i det finansiella systemet har Riksbanken en bred ansats i fråga om effekter på samhällsekonomin. Den gör löpande bedömningar av risker kopplade till kredittillväxt och även andra makrorelaterade risker som kan vara av betydelse för det finansiella systemet. Detta följer direkt av Riksbankens primära ansvar för penningpolitiken, men även av dess uppdrag att bedöma om det finansiella systemet är stabilt och effektivt samt när det gäller att identifiera risker för allvarliga störningar eller betydande effektivitetsförluster (2 och 3 kap. lagen [2022:1568] om Sveriges riksbank).

Beslut om kontracykliska buffertvärden kan få betydelse för penningpolitiken. Kontracykliska buffertvärden kan t.ex. påverka räntor och utbudet av krediter på den svenska bankmarknaden, vilket i sin tur kan påverka hushålls och företags konsumtion eller investeringar. Det innebär också att inflation och aktivitetsnivå i ekonomin kan påverkas, vilket innebär att beslut om denna buffert kan motverka eller samverka med penningpolitiken.

På motsvarande sätt kan penningpolitiken få betydelse för bedömningen av cykliska systemrisker. Exempelvis påverkar ränteläget efterfrågan och utbud av krediter och därigenom också risken för banker att utlånade medel inte återbetalas.

Riksbanken åtnjuter en hög grad av oberoende. Detta grundas delvis i grundlagen (9 kap. 13 och 15 §§ regeringsformen), men kan även härledas till EU-rätten (artikel 130 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt). En hög grad av oberoende kan ses som särskilt viktigt när det gäller kontracykliska buffertvärden, eftersom den kontracykliska kapitalbufferten ska fungera förebyggande och buffertvärden därmed kan behöva aktiveras i god tid innan en kris uppkommit. Ansvarig myndighet behöver ta beslut om eventuella höjningar respektive nedsättningar av buffertvärden utan att påverkas av påtryckningar från den politiska sfären eller från den finansiella sektorn.

Som Sveriges centralbank lyder Riksbanken under riksdagen. Genom att låta Riksbanken ansvara för det kontracykliska buffertvärdet – som en del i att öka Riksbankens roll vid tillämpningen av makrotillsynsåtgärderna – möter den svenska tillämpningen även ESRB:s rekommendation om att se till att centralbanken har en ledande roll i makrotillsynen, respektive att se till att makrotillsynsorganet är ytterst redovisningsskyldigt gentemot det nationella parlamentet (rekommendation B 3 och D 3 i ESRB/2011/3).

När det gäller beslut om kontracykliska buffertvärden för exponeringar i andra länder, samt när det gäller offentliggörande av beslut förefaller det lämpligt att Riksbanken även har ansvar för dessa, för att återspegla att Riksbanken ska vara utsedd myndighet för det kontracykliska buffertvärdet i Sverige. Detsamma gäller i fråga om att fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som överstiger 2,5 procent, eller i fråga om att godkänna ett motsvarande buffertvärde över 2,5 procent som fastställts av en utländsk myndighet.

Överklagande och verkställighet av Riksbankens beslut

Finansinspektionens beslut enligt buffertlagen får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kamrarrätten (11 kap. 1 § första och andra styckena buffertlagen).

Motsvarande bör gälla i fråga om Riksbankens beslut.

Allmänna bestämmelser om verkställighet av förvaltningsmyndigheters beslut finns i 35 § förvaltningslagen (2017:900). Enligt den bestämmelsen får en myndighet verkställa ett beslut omedelbart om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det. Myndigheten ska dock först noga överväga vissa omständigheter.

Flera lagar på finansmarknadsområdet innehåller en särreglering i förhållande till förvaltningslagen, inbegripet buffertlagen (11 kap. 1 § tredje stycket). Enligt den bestämmelsen får Finansinspektionen bestämma att ett beslut ska gälla omedelbart.

Förslaget innebär att också Riksbanken ska fatta beslut enligt buffertlagen. Det aktualiserar frågan om Riksbanken ska läggas till i den aktuella bestämmelsen om verkställighet av beslut (11 kap. 1 § tredje stycket buffertlagen) eller om bestämmelsen ska tas bort.

Särregleringen på finansmarknadsområdet vilar på förutsättningen att Finansinspektionen ska göra de allmänna överväganden som framgår av förvaltningslagen, men att särregleringen utgör en signal om att allmänintresset av omedelbar verkställighet kan vara särskilt högt i ett visst fall (se t.ex. prop. 2020/21:206 s. 95). Att allmänintresset kan vara särskilt högt på finansmarknadsområdet följer emellertid redan av att lagstiftningen på detta område ställer krav på tillstånd eller registrering för att bedriva verksamhet (prop. 2024/25:43 s. 86).

Mot denna bakgrund bör särregleringen om verkställighet av beslut i buffertlagen tas bort.

5.4 Samverkan inför beslut om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder

Promemorians förslag: Riksbanken ska ge Finansinspektionen tillfälle att yttra sig innan banken fattar beslut om konkracykliska buffertvärden.

Promemorians bedömning: Finansinspektionen bör ge Riksbanken tillfälle att yttra sig innan inspektionen fattar beslut om övriga kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder.

Skälen för promemorians förslag och bedömning: Uppdraget att värna stabiliteten och motverka störningar i det finansiella systemet delas mellan flera myndigheter. Detta ställer stora krav på att myndigheterna samarbetar och utbyter information med varandra.

När det gäller de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna finns redan i dag ett krav på myndighetssamverkan i fråga om den konkracykliska kapitalbufferten (7 kap. 7 a § buffertlagen). I förarbetena till den bestämmelsen lyfts fram att det föreligger en växelverkan mellan den konkracykliska bufferten och penningpolitiken, varför det finns skäl för

samverkan inför beslut om den kontracykliska bufferten (prop. 2023/24:65). Mot bakgrund av de uppdrag som Riksbanken och Finansinspektionen har när det gäller att motverka störningar i det finansiella systemet förefaller det som ändamålsenligt att utsträcka samverkanskravet till alla kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder. Myndigheterna har kompletterande analyskapacitet både i fråga om att identifiera risker och i fråga om bedömningar av den finansiella sektorns motståndskraft. Det är därför eftersträvänsvärt att Riksbankens roll beträffande de övriga kapitalbaserade makrotillsynsverktygen stärks i så måtto att dess synpunkter ska inhämtas inför beslut om åtgärderna. Det förefaller lämpligt att samverkansskyldigheten i fråga om de åtgärder där Finansinspektionen är ansvarig myndighet förs in i myndighetens instruktion.

Med promemorians förslag får Riksbanken det direkta ansvaret för de cykliska verktygen, som fokuserar på dynamiska och cykliska risker, samtidigt som dess systemanalys ska komma Finansinspektionen till del i samband med de strukturella verktygen. På samma sätt görs bedömningen att Finansinspektionen bör beredas tillfälle att ge synpunkter i fråga om de cykliska verktygen, där dess analys bidrar med ett kompletterande perspektiv. Detta är i överensstämmelse med de förslag som presenterades i betänkandet från utredningen om Nya kapitaltäckningsregler (SOU 2013:65).

6 Rösträtten i Europeiska systemrisknämnden

6.1 Europeiska systemrisknämnden

Som en del av de åtgärder som vidtogs efter den globala finanskrisen inrättades Europeiska systemrisknämnden (ESRB) 2010. ESRB ansvarar för makrotillsynen av det finansiella systemet i EU i syfte att bidra till att förhindra eller minska systemrisker för den finansiella stabiliteten i unionen som kan uppstå på grund av utvecklingen inom det finansiella systemet, med beaktande av den makroekonomiska utvecklingen, så att omfattande finansiella krissituationer kan undvikas. ESRB ska också bidra till att den inre marknaden fungerar smidigt och därigenom säkerställa att finanssektorn på ett uthålligt sätt bidrar till den ekonomiska tillväxten. Inom ramen för den verksamheten ska ESRB bl.a. fastställa och/eller samla in och analysera alla uppgifter som är relevanta och nödvändiga för att uppnå de angivna målen, identifiera och rangordna systemrisker, utfärda varningar när sådana systemrisker bedöms vara väsentliga och, vid behov, offentliggöra dessa varningar och utfärda rekommendationer för korrigerande åtgärder som svar på de risker som identifierats och, vid behov, offentliggöra dessa rekommendationer.

Medlemmar i ESRB är centralbanker och tillsynsmyndigheter i EU:s medlemsstater, Island, Liechtenstein och Norge, Europeiska central-

banken (ECB) och de tre europeiska tillsynsmyndigheterna, dvs. Europeiska bankmyndigheten (Eba), Europeiska försäkrings- och tjänstepensionsmyndigheten (Eiopa) och Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (Esma).

ESRB:s beslutsfattande organ är dess styrelse. Samtliga medlemmar är representerade i styrelsen men det är endast vissa medlemmar som har rösträtt. Som huvudregel har de nationella centralbankscheferna rösträtt men inte cheferna för de nationella tillsynsmyndigheterna. Från huvudregeln får undantag göras: Medlemsstater i vilka den nationella centralbanken inte är en utsedd myndighet enligt EU:s kapitaltäckningsregelverk och i vilka den utsedda myndigheten har den ledande rollen vad gäller finansiell stabilitet inom sitt behörighetsområde får alternativt nominera en företrädare på hög nivå för en utsedd myndighet enligt EU:s kapitaltäckningsregelverk.

Bestämmelserna finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1092/2010.

6.2 Ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken

Finansinspektionen är tillsynsmyndighet på finansmarknadsområdet. Myndigheten ska arbeta för att det finansiella systemet är stabilt, präglas av ett högt förtroende och har förmåga att säkerställa viktiga samhällsfunktioner, att de finansiella företagen tillgodoser hushållens och företagens behov av finansiella tjänster och medverkar till en hållbar utveckling och att de finansiella marknaderna är väl fungerande med konkurrens och ett starkt skydd för konsumenter. Myndigheten ska följa och analysera utvecklingen inom sitt ansvarsområde. Myndigheten ska underrätta regeringen om den bedömer att instabilitet i finanssektorn riskerar att negativt påverka det svenska finansiella systemets funktions-sätt (1 § förordningen med instruktion för Finansinspektionen).

Två gånger om året redovisar myndigheten en analys och bedömning av den finansiella stabiliteten och behovet av utveckling av regler på området, den s.k. Finansiella stabilitetsrapporten (17 § förordningen med instruktion för Finansinspektionen).

Inom ramen för uppdraget som tillsynsmyndighet är Finansinspektionen behörig myndighet vid tillämpning av EU:s kapitaltäckningsregelverk (1 kap. 4 § tillsynslagen).

Finansinspektionen är sedan år 2014 också makrotillsynsmyndighet. Det kommer till uttryck i Finansinspektionens uppdrag att myndigheten ska vidta åtgärder för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden, men med beaktande av åtgärdernas effekt på den ekonomiska utvecklingen (1 § förordningen med instruktion för Finansinspektionen). Som ett led i uppdraget som makrotillsynsmyndighet får Finansinspektionen meddela föreskrifter om låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

Som ett led i uppdraget som makrotillsynsmyndighet ska den Finansiella stabilitetsrapporten innehålla uppgifter om de åtgärder som vidtagits och kan komma att vidtas för att motverka att finansiella obalanser uppstår,

samt åtgärdernas effekter på samhällsekonomin (17 § förordningen med instruktion för Finansinspektionen).

Riksbanken ansvarar – såvitt nu är av intresse – för penningpolitiken och det finansiella systemet (2 och 3 kap. lagen om Sveriges riksbank). Riksbanken ska regelbundet eller på begäran lämna en redogörelse till riksdagens finansutskott för den penningpolitiska verksamheten, särskilt den penningpolitik som bedrivits och de penningpolitiska beslut som banken har fattat och skälen för dessa, bankens penningpolitiska strategi och bankens bedömning av den framtida prisutvecklingen, förhållanden som påverkar utformningen av penningpolitiken och förhållanden som påverkar förutsättningarna att uppnå prisstabilitetsmålet och ta realekonomiska hänsyn. Riksbanken ska regelbundet eller på begäran lämna en redogörelse till riksdagens finansutskott för sin övriga verksamhet (11 kap. 1 och 2 §§ samma lag).

Mot bakgrund av Finansinspektionens uppdrag som behörig myndighet vid tillämpning av EU:s kapitaltäckningsregelverk och som makrotillsynsmyndighet förordnade regeringen 2020 Finansinspektionens generaldirektör att vara styrelseledamot med rösträtt i ESRB i stället för riksbankschefen.

6.3 Riksbankschefen bör vara styrelseledamot med rösträtt

Promemorians bedömning: Riksbankschefen bör i fortsättningen vara styrelseledamot med rösträtt i ESRB:s styrelse.

Finansinspektionens särskilda uppdrag att vidta åtgärder för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden, men med beaktande av åtgärdernas effekt på den ekonomiska utvecklingen, bör tas bort.

Skälen för promemorians bedömning: Förslagen i promemorian innebär att Finansinspektionen inte längre ska få meddela föreskrifter om låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder och att Riksbanken ska få besluta om det kontracykliska buffertvärdet i stället för Finansinspektionen. Slutligen ska Finansinspektionen och Riksbanken samverka med varandra vid tillämpningen av samtliga makrotillsynsåtgärder i EU:s kapitaltäckningsregelverk. Den nya ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken får anses medföra att Finansinspektionen inte längre innehar den ledande rollen i fråga om makrotillsyn. Vid sådant förhållande finns inte förutsättningar att upprätthålla det nuvarande avsteget från huvudregeln. Mot denna bakgrund bör riksbankschefen vara styrelseledamot med rösträtt i stället för Finansinspektionens generaldirektör. Finansinspektionens generaldirektör kommer fortsatt att vara styrelseledamot men utan rösträtt.

Som en följd av förslagen i promemorian bör Finansinspektionens särskilda uppdrag som makrotillsynsmyndighet tas bort. Myndighetens uppdrag i fråga om att värna att det finansiella systemet ska vara stabilt kvarstår.

Inom ramen för sina ansvarsområden bör var och en av myndigheterna – Finansinspektionen och Riksbanken – även i fortsättningen följa upp och utvärdera kreditmarknadens funktionssätt.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Promemorians förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 april 2026.

Bestämmelserna i 7 § i den nya lagen om begränsning av bostadskrediter ska inte tillämpas på krediter som har lämnats innan Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad trädde i kraft.

I fråga om det kontracykliska buffertvärdet ska äldre bestämmelser fortfarande tillämpas för beslut som har fattats före ikraftträdandet.

Skälen för promemorians förslag: Den nya lagen och de lagändringar i övrigt som föreslås bör träda i kraft så snart som möjligt, vilket bedöms vara den 1 april 2026.

I promemorian föreslås att det ska ställas krav på att bostadskrediter ska amorteras med 1 respektive 2 procent av det högsta kreditbeloppet, beroende på kredittagarens belåningsgrad. För krediter som har lämnats före ikraftträdandet av Finansinspektionens föreskrifter (2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, och som inte omfattas av några krav på amortering, bör också i fortsättningen undantas från kraven att amortera med 1 respektive 2 procent av det högsta kreditbeloppet, beroende på belåningsgrad. Det innebär motsatsvis att de kreditavtal som i dag omfattas av amorteringskravet enligt Finansinspektionens föreskrifter, även i fortsättningen kommer att omfattas. Det gäller även för de undantag från amorteringskrav som förts över till den nya lagen.

I promemorian föreslås att Riksbanken ska ta över ansvaret för det kontracykliska buffertvärdet. Det av Finansinspektionen fastställda buffertvärdet bör emellertid gälla till dess att Riksbanken har fattat ett beslut. Det bör därför föras in en bestämmelse i övergångsregleringen till lagen (2014:966) om kapitalbuffertar av vilken det framgår att äldre bestämmelser gäller i fråga om beslut som har fattats före ikraftträdandet.

I övrigt finns inte något behov av övergångsbestämmelser.

8 Konsekvensanalys

När det gäller låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder föreslås i denna promemoria att dessa i fortsättningen ska regleras i lag i stället för i myndighetsföreskrifter. Förslagen innebär i huvudsak att Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om bolånetak och

amorteringskrav förs över till den nya lagen om begränsning av bostadskrediter, med vissa justeringar och tillägg. Konsekvensanalysen berör framför allt de ekonomiska effekterna av dessa justeringar.

I konsekvensanalysen används data från Finansinspektionens årliga bolåneundersökning. Den baseras på ett stickprov som omfattar alla nya bolåneavtal under en tvåveckorsperiod. Då urvalet är begränsat och inte omfattar samtliga bolånetagare bör resultatet ses som indikativt och inte som ett säkert mått varken för den aggregerade gruppen kredittagare som helhet eller för stickprovet.

8.1 Utgångspunkt för förslagen

Begränsningar av belåningsgrad och krav på amortering av krediter syftar till att hålla tillbaka allt för hög skuldsättning, vilket är till nytta för de flesta enskilda och för ekonomin som helhet. Dessa ska behållas men behöver justeras då delar av den nuvarande utformningen av de låntagarbaserade makrotillsynsåtgärderna – begränsningen av belåningsgraden (85 procent) och det skärpta amorteringskravet – kan i för stor utsträckning försvåra inträde på den ägda bostadsmarknaden och leda till sämre möjlighet att byta bostad. Högt ställda krav på egen insats och amorteringar kan också leda till mindre sparande i likvida buffertar. Det kan på kort sikt öka hushållens sårbarhet vid svängningar i ekonomin och medföra ett ökat behov av dyra blancokrediter med hög risk. Förslagen i denna promemoria bidrar till att minska trösklarna på bostadsmarknaden genom att minska hushållens kreditbegränsningar vid finansiering av bostadsköp.

Med de föreslagna ändringarna stärks det ekonomiska utrymmet och möjligheten till att bygga upp en likvid buffert som skydd vid oförutsedda ekonomiska händelser för de högst skuldsatta hushållen. För att hushållens ökade tillgång till krediter inte ska medföra nya risker för den enskilda eller samhällsekonomin föreslås en stramare gräns för tilläggskrediter. Vidare lämnas också förslag om en princip att bostadskrediter som utgångspunkt ska amorteras.

En höjd gräns av belåningsgraden (90 procent) innebär att hushållen behöver relativt mindre eget kapital för att köpa en bostad. Det kan öka möjligheten för fler grupper – bl.a. de med lite kapital men med god förmåga till försörjning – att träda in på den ägda bostadsmarknaden eller att byta bostad. Att det skärpta amorteringskravet tas bort möjliggör för hushållen att ta större bostadskrediter i förhållande till sin inkomst, det vill säga höja sin skuldkvot, eftersom utrymmet ökar i kreditgivarnas KALP-kalkyler. Detta kan öka möjligheten för hushållen att ta en större bostadskredit tidigare i yrkeslivet och för lågt belånade hushåll men med låg inkomst att öka belåningen av bostaden för t.ex. renovering och underhåll. Det bidrar också till ett större löpande ekonomiskt utrymme för enskilda hushåll med hög skuld i förhållande till inkomst, vilket ökar möjligheten för dessa att spara till eller upprätthålla en finansiell buffert.

Minskade kreditbegränsningar vid finansiering av bostadsköp kommer sannolikt att öka hushållens samlade bostadskrediter och leda till högre bostadspriser. En del av den ökade tillgången till krediter kan också gå till

annan konsumtion än boende. För att ett höjt bolånetak och slopande av det skärpta amorteringskravet inte ska leda till att allt för många hushåll blir för högt belånade och riskera den makroekonomiska eller finansiella stabiliteten föreslås en balanserande åtgärd. Tilläggs krediter begränsas till 80 procent av bostadens marknadsvärde vid köptillfället med möjlighet till omvärdering först efter fem år.

De justeringar av dagens regler som föreslås innebär lättnader för de hushåll som inte redan har tillgång till kapital men den sammantagna effekten för den samlade gruppen bostadsägare bedöms bli begränsad. Förändringarna bedöms därför inte heller innebära stora förändringar för övriga aktörer på bostadsmarknaden.

Många aktörer berörs av förslagen, såväl köpare, ägare och säljare på bostadsmarknaden som olika aktörer på fastighetsmarknaden och kreditmarknaden. Det är centralt att informationen om de nya reglerna är tydlig och når alla berörda parter. I det avseendet är det fördelaktigt att många detaljer förs över från Finansinspektionens nuvarande regelverk, som utarbetats och preciserats under längre tid. På så sätt kan många erfarenheter tas till vara.

När det gäller de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna har Finansinspektionen i dag ansvaret för dessas tillämpning i Sverige. Finansinspektionen har dessutom ansvar för den institutsspecifika tillsynen av bankerna. Samtidigt har både Finansinspektionen och Riksbanken ett ansvar att övervaka stabiliteten i det svenska finansiella systemet. På senare tid har det förts in ett krav på myndighetssamverkan i fråga om den kontracykliska kapitalbufferten. Promemorian lämnar förslag i syfte att stärka Riksbankens roll avseende de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna och bättre ta om hand båda myndigheters analys och kompetens genom att ansvaret för den kontracykliska kapitalbufferten flyttas till Riksbanken och genom att kravet på myndighetssamverkan utvidgas till att omfatta samtliga kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder. Detta stärker Riksbankens roll i fråga om makrotillsynen, vilket också är i linje med ESRB:s rekommendationer. Som en följd återgår även rösträtten i ESRB till Riksbanken, dvs. enligt huvudregeln.

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 april 2026.

8.2 Alternativa lösningar

Om förslagen inte genomförs riskerar problemen för de hushåll som står inför ett bostadsköp att kvarstå. Det gäller framför allt förstagångsköpare eller de som inte haft en bostad som stigit i värde på ett sådant sätt att den kan underlätta finansiering av nästa boende. Det finns flera alternativa lösningar för att minska svårigheten för vissa grupper att genomföra de bostadsköp de önskar. Exempelvis skulle bolånetaket kunna differentieras i förhållande till olika kategorier av kredittagare och bl.a. underlätta för dem som köper sin bostad för första gången. Ytterligare alternativ är att amorteringskravet utformas så att det i första hand kopplas till hushållets inkomst och i andra hand till bostadens värde eller att amorteringarnas storlek ändras under löptiden med s.k. annuitetskrediter. I betänkandet Reglering av hushållens skulder (SOU 2024:71) övervägs kreditlättnader

och, i gengäld, ett skuldkvotstak på 550 procent av bruttoinkomsten i kombination med en flexibilitetskvot på 10 procent. I denna promemoria tas inte ställning till betänkandets förslag men det kan i framtiden finnas skäl att återkomma till ett sådant förslag om skuldkvotstak. Samtliga alternativa lösningar har nackdelen av att vara obeprövade i en svensk kontext och kan ge upphov till oönskade konsekvenser.

8.3 Effekter på hushållens skulder och bostadspriser

Förslagen att höja den högsta möjliga belåningsgraden och slopa det skärpta amorteringskravet ökar tillgången till krediter, vilket sannolikt kommer medföra att hushållens totala skulder ökar. Samtidigt kommer troligen sammansättningen av skulderna att ändras genom att bostadskrediterna ökar och blancokrediterna minskar. Den ökade tillgången på krediter kan leda till ökad efterfrågan på bostäder, vilket i sin tur bidrar till att bostadspriserna under en övergångsperiod ökar i högre takt än de annars skulle ha gjort. Förmodligen blir påverkan på priserna störst i de delar i landet eller de delmarknader där flest berörs av de föreslagna ändringarna. På sikt kan högre bostadspriser, om övriga förutsättningar är oförändrade, leda till ett ökat utbud av bostäder som i sin tur verkar återhållande på prisutvecklingen.

Effekt på hushållens bolåneskulder

Hur mycket förslagen påverkar hushållens skulder är svårt att bedöma. Finansinspektionen har utvärderat hur stor effekten var när bolånetaket och det skärpta amorteringskravet infördes. Enligt analysen omfattades nästan var femte ny bostadskredittagare av bolånetaket när det infördes 2010. Utslaget på samtliga bostadskredittagare ledde bolånetaket till att hushållen tog knappt 2,1 procent mindre bostadskrediter och köpte bostäder som i genomsnitt var 1,6 procent billigare än vad de annars skulle ha gjort (Bolånetaket har dämpat hushållens skulder, den 4 april 2018, dnr 18-6563). En senare utvärdering av Finansinspektionen efter att det skärpta amorteringskravet infördes 2018 visar att effekten på samtliga bostadskrediter för denna åtgärd var något mindre; hushållen tog 1,1 procent mindre bostadskrediter och köpte 1,5 procent billigare bostäder (Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav nr 17, 2019). Under förutsättning att de effekter som Finansinspektionen beräknat kan summeras skulle effekten ha blivit drygt 3 procent lägre bostadskrediter om de hade införts samtidigt. En sådan summering kan dock bli missvisande då det inte är säkert hur effekterna samvarierar vid samtidigt införande och dessutom har flera förutsättningar ändrats sedan de infördes.

En större andel nya bostadskredittagare berörs av bolånetaket i dag jämfört med när det infördes. Av dem som tog en ny bostadskredit för bostadsköp i Finansinspektionens bolånerapport (Den svenska bolåne marknaden, den 2 april 2025, dnr 25-8159) hade nästan fyra av tio en belåningsgrad på 85 procent av bostadens marknadsvärde eller strax därunder. Att fler berörs gör att effekten på de samlade bostadskrediterna

av ett ändrat bolånetak sannolikt blir större. Samtidigt kan det faktum att det numera också finns krav på amortering innebära att denna effekt jämnas ut eller att effekten i stället blir mindre. På motsvarande sätt som vid införandet av bolånetaket blir effekten på bostadskrediterna sannolikt större för de grupper som direkt berörs. I betänkandet Reglering av hushållens skulder (SOU 2024:71) uppskattas en höjning av bolånetaket från 85 till 90 procent av bostadens marknadsvärde leda till att den grupp hushåll som begränsades av taket på 85 procent ökar sina bostadskrediter med knappt 20 procent. De hushåll som i dag använder blancokrediter som finansiering väntas enligt betänkandet höja sin belåningsgrad upp till den nya gränsen på 90 procent av bostadens marknadsvärde vid ett nytt bostadsköp, men köpa en likartad bostad. De som ligger nära den nuvarande gränsen på 85 procent av bostadens marknadsvärde antas använda det ökade låneutrymmet till en mer önskvärd men dyrare bostad. Aggregerat skulle det öka bostadskrediterna med 5 procent.

Andelen hushåll med en skuldkvot, dvs. skuld i förhållande till inkomst, över 450 procent har till skillnad mot andelen med hög belåningsgrad inte succesivt ökat över åren utan har varierat enligt Finansinspektionens bolånerapport (Den svenska bolånemarknaden, den 2 april 2025, dnr 25-8159). Att andelen varierat gör det svårare att bedöma vad effekten skulle bli av att det skärpta amorteringskravet tas bort. Dessutom är det sannolikt att fler hushåll skulle ha valt en högre skuldkvot om det inte innebar högre amorteringar enligt det skärpta amorteringskravet. Det kan visa sig genom att fler kommer efterfråga högre skuldkvoter framöver.

Det är osäkert hur stor den sammantagna effekten blir på hushållens bostadskrediter av att bolånetaket höjs och att det skärpta amorteringskravet slopas. Betänkandet utgår från aktuella förhållanden och kommer genom simuleringar fram till att hushållen ökar sina lån vid en höjning av bolånetaket på sådant sätt att det motsvarar knappt 5 procent i aggregatet. I förslaget tillkommer slopandet av det skärpta amorteringskravet som gör att den sammantagna effekten sannolikt blir större. Ökningen sker genom nya kredittagare men kommer att få en gradvis effekt på samtliga bolånekrediter.

Samtidigt kan begränsningen av tilläggs-krediter till 80 procent av bostadens marknadsvärde tillsammans med en tröghetsregel på 5 år förväntas ha en viss dämpande effekt. Tilläggs-krediterna är volymmässigt mindre än krediter för bostadsköp enligt Finansinspektionens bolånerapport (Den svenska bolånemarknaden, den 2 april 2025, dnr 25-8159). Det beror förmodligen på att tilläggs-krediter i första hand rör underhåll, renovering och annan konsumtion snarare än finansiering av ny bostad. Samtidigt visar Finansinspektionens analys Tilläggs-lånen minskar efter amorteringskrav nr 20 (2019) att hushåll som tar tilläggs-krediter har högre totala skulder än de som tar en ny kredit för bostadsköp och att dessa hushåll sannolikt stegvis tagit nya tilläggs-krediter allteftersom låneutrymmet ökat. Det indikerar att tilläggs-krediter har en betydelse för utvecklingen av skuldnivån.

Utöver det har förutsättningarna för hushållen ändrats jämfört med när bolånetaket och det skärpta amorteringskravet infördes, vilket kan påverka efterfrågan på krediter. Exempelvis ökar priserna på bostadsmarknaden inte längre i lika hög takt och de är dessutom högre i förhållande till hushållens inkomster. Hushållen har nyligen även fått erfara kon-

sekvenserna av en hastigt stigande räntenivå. Därutöver tillkommer andra motverkande effekter som till exempel att ränteavdraget på blancokrediter kommer att fasas ut fr.o.m. den 1 januari 2025. Det kan leda till att både finansiering av bostadsköp med blancokrediter och hushållens totala efterfrågan på krediter minskar. Den sammantagna effekten av förändringar i bolånetaket och amorteringskraven är dock svårbedömd.

Effekt på priser

En större tillgång till bostadskrediter genom minskade kreditbegränsningar innebär att hushållen kan betala mer för sina bostäder, vilket kan leda till att priserna på bostäder på kort sikt blir högre. Med högre priser ökar behovet av krediter samtidigt som värdeuppgången gör att bostaden kan belånas ytterligare. På så sätt kan bostadspriser öka trots att hushållens inkomster inte ökar i samma utsträckning. Utbudet av bostäder är mer trögrörligt än bostadskrediter. På sikt skulle dock utbudet kunna öka då högre priser kan stimulera byggandet. Det skulle kunna gälla bostäder som efterfrågas av förstagångsköpare.

På samma sätt som det är svårt att bedöma hur stor effekt förslagen har på hushållens skulder, är det även svårt att bedöma effektens storlek på bostadspriserna. Förslagen påverkar olika grupper på bostadsmarknaden på olika sätt. Till exempel innebär ett höjt bolånetak att hushåll som tidigare varit begränsade på grund av att kapital saknats till insatsen nu kan betala mer för sin bostad. Vid stigande priser kan begränsningen av tilläggs-krediter verka i motsatt riktning, och dämpa en eventuell prisspiral. Det gäller exempelvis i de fall befintliga bostadsägare belånar sin bostad i syfte att ge någon annan, exempelvis sitt barn, tillgång till kapital vid bostadsköp.

8.4 Rörlighet på bostadsmarknaden

En höjning av bolånetaket från 85 till 90 procent av bostadens marknadsvärde innebär att det blir lättare för hushåll att öka sin belåning för att möjliggöra en flytt till ett dyrare boende. Det påverkar framför allt dem som inte har haft möjlighet att spara i motsvarande omfattning eller dem som inte haft ett befintligt boende som stigit i värde i sådan grad att det kan finansiera en ny insats t.ex. förstagångsköpare. Det bör främja rörligheten generellt på bostadsmarknaden. Slopandet av det skärpta amorteringskravet innebär att det blir lättare för bostadsägare med stort bostadskapital men som begränsas av en låg inkomst, t.ex. pensionärer, att flytta till ett nytt boende, och därmed ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Samtidigt innebär förslaget också att det skydd som bolånetaket ger mot ett större prisfall på bostadsmarknaden minskar. Ett bolånetak på 90 procent ger dock fortfarande utrymme för ett prisfall på upp till 10 procent av bostadens marknadsvärde, innan hushållen har ett negativt bostadskapital. Skulle priserna falla mer än 10 procent finns en risk att bostadsägare med hög belåningsgrad bor kvar i sitt befintliga boende för att inte realisera ett negativt bostadskapital även om de egentligen efterfrågar ett annat boende. Belåningsgraden hos samtliga bostadskredittagare är dock betydligt lägre än 90 procent, vilket gör att det minskade skyddet

troligtvis har begränsad påverkan på den sammantagna rörligheten på bostadsmarknaden i en sådan situation.

8.5 Offentligfinansiella effekter

Förslagen har inga direkta offentligfinansiella effekter. I den utsträckning som förslagen om de låntagarbaserade makrotillsynsåtgärderna leder till högre bostadskrediter och högre bostadspriser kommer det, i sin tur, emellertid att påverka skatteintäkterna. Intäkterna från kapitalvinstskatten kommer att öka om försäljningsvärdet på bostäderna stiger i förhållande till deras inköpsvärde. I många fall kan skatten på kapitalvinster skjutas upp genom möjligheten att begära uppskov. Effekten på statens skatteintäkter kommer därför först med fördröjning. Intäkterna från kapitalvinstskatten på bostäder är historiskt en volatil inkomstkälla som är svår att förutsäga för enskilda år. Dessutom kommer storleken av de ökade intäkterna minska i takt med att allt fler hushåll köper bostäder till de högre priserna.

Högre bostadskrediter ökar värdet av ränteavdragen vilket minskar statens inkomster. Högre bostadspriser leder till högre intäkter från fastighetsavgiften för fastigheter med ett taxeringsvärde upp till det fastslagna taket som 2025 motsvarar drygt 1,34 miljoner kronor. Både effekterna av lägre intäkter på grund av ränteavdragen och ökade intäkter från fastighetsavgiften är sannolikt av mindre omfattning och tar troligen ut varandra. Promemorians förslag om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna har inga offentligfinansiella effekter.

8.6 Samhällsekonomiska effekter

Förslagen som innebär lättnader i kreditbegränsningar bedöms öka möjligheten till ett ägt boende för grupper som tidigare haft svårt att finansiera sitt första boende och även öka rörligheten på bostadsmarknaden. En ökad rörlighet på bostadsmarknaden kan få positiva effekter på både ekonomins tillväxt och samhällets förmåga till anpassning och strukturuomvandling. Tillgång till bostäder underlättar för hushåll att flytta till studier och arbete och bidrar till en effektiv matchningsprocess på arbetsmarknaden.

Av avsnitt 8.3 framgår att förslagen sammantaget bedöms ge upphov till en ökning av hushållens bolåneskulder. Vid oväntade samhällshändelser kan dock hög skuldsättning leda till att hushåll tvingas till anpassningar av sin konsumtion och i vissa fall att kreditgivaren gör en förlust om hushållet får betalningsproblem och bostadens värde samtidigt är lägre än marknadspriset och endast kan säljas med förlust. Om många hushåll samtidigt hamnar i en sådan situation kan både svensk ekonomi och den finansiella stabiliteten påverkas. Med förslaget att ta bort det skärpta amorteringskravet kommer inte skuldutvecklingen bromsas av hushållens inkomstutveckling på samma sätt som tidigare. Det kan öka hushållens incitament att ta stora krediter, särskilt i perioder när hushållens syn på utvecklingen av sina inkomster och bostadspriserna är för optimistisk.

Samtidigt finns merparten av dagens låntagarbaserade åtgärder kvar och kommer även fortsatt att ha en begränsande effekt på hushållens skulder. Det ursprungliga amorteringskravet kvarstår som idag. Bolånetaket finns också kvar, men höjs. Det kombineras i stället med en lägre gräns för belåningsgrad för tilläggs lån och en tröghetsregel.

Slopandet av det skärpta amorteringskravet kan på samma gång som det bidrar till högre bostadskrediter också stärka möjligheten för högt belånade hushåll att öka sina likvida buffertar. Det minskar sannolikheten för att hushållen ska behöva dra ner på sin konsumtion i ekonomiskt stressade perioder.

Det bedöms som mindre troligt att förslagen skulle leda till en ökning av kreditgivarnas kreditförluster och att de får påverkan på den finansiella stabiliteten. Sundheten i kreditgivning är ytterst bankernas ansvar som säkerställs genom KALP-kalkylerna. Vid lättnader i de låntagarbaserade reglerna är de ännu viktigare att bankerna tar sitt ansvar för en noggrann och genomtänkt kreditprövning när de beviljar bostadskrediter. Ur ett historiskt perspektiv har kreditförlusterna kopplade till bostadskrediter varit låga, också i efterdyningarna av 90-talskrisen.

Konkurrensen om bostadskredittagare mellan kreditgivare bör inte påverkas i någon större omfattning av de föreslagna ändringarna. Det kommer fortsatt finns en övre gräns för belåningsgraden och amorteringskulturen stärks ytterligare, vilket motverkar en situation där företagen använder högre belåningsgrader och amorteringsfria lån som konkurrensmedel.

Promemorians förslag om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna har inga samhällsekonomiska effekter.

8.7 Effekter för kreditgivare

Förslagen berör de svenska och utländska kreditinstitut (banker och kreditmarknadsföretag) och bostadskreditinstitut vilka bedriver verksamhet i Sverige. Det finns ett 150-tal svenska kreditinstitut och ett tiotal svenska bostadskreditinstitut.

Krav på högsta belåningsgrad och amorteringar har funnits sedan 2010 respektive 2016 och kreditgivarna har etablerat rutiner för att hantera dessa regler i sina kreditprocesser. Kreditgivarna kommer med de föreslagna ändringarna också i fortsättningen att behöva hantera amorteringar, belåningsgrader och regler för omvärdering. Sammantaget bedöms kostnaden för att justera informationsinsatser till kunder, utbilda personal samt anpassa rutiner och interna system inte bli högre än att den kan hanteras.

De ändrade reglerna leder troligen till att hushållens krediter ökar, vilket skulle leda till att kreditgivarnas intäkter ökar. De finansiella företag som i dag regelmässigt ger blancokrediter, eller krediter mot annan säkerhet än bostäder kan dock få se en minskad efterfrågan på sådana krediter och kan i stället möta minskade intäkter. Sådana effekter kommer sannolikt också uppstå som ett resultat av att ränteavdraget för blancokrediter ska fasas ut.

Promemorians förslag om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna har inga effekter för kreditgivarna.

8.8 Effekter för enskilda

I Sverige bor drygt 60 procent av hushållen i privatägda bostäder och en stor del av dessa har i någon omfattning en bostadskredit kopplad till ägandet. Det gör att ett stort antal hushåll berörs av ändrade regler kring bostadskrediter. Såväl nya som befintliga bostadskredittagare kommer att påverkas.

Effekter av högre bostadskrediter

Förslagen innebär att reglerna för att använda bostaden som säkerhet vid lån blir mindre strikta. När bolånetaket höjs kommer hushåll kunna ta en större bostadskredit i förhållande till värdet på bostaden. Främst påverkar förslagen hushåll som har lite kapital i förhållande till värdet på den bostad de vill köpa. Beroende på hur priserna påverkas av minskade kreditrestriktioner kan det underlätta för dessa att köpa en önskad bostad tidigare än om de behövt spara ihop till en större kontantinsats. Förslagen kan också innebära att hushåll som begränsats av bolånetaket i mindre utsträckning behöver välja högt belånade bostadsrätter som varit förknippade med lägre insats men högre månadsavgift. Högre kreditbelopp leder dock till högre amorteringar enligt det ursprungliga amorteringskravet och högre räntebetalningar under lånets löptid. Troligtvis kommer främst de grupper som idag har en belåningsgrad nära gränsen för bolånetaket att påverkas av ett höjt bolånetak. Finansinspektionens bolåneundersökning 2024 visar att 73 procent av huvudkredittagarna som tog en ny kredit för köp av bostad med belåningsgrad mellan 80 och 85 procent var under 40 år. Drygt en fjärdedel fanns i Stockholmsregionen och ca. 35 procent i mindre städer och landsbygd.

Vidare kan slopandet av det skärpta amorteringskravet väntas öka möjligheten för hushåll med låg inkomst att belåna sin bostad jämfört med idag, t.ex. de med lågt belånad bostad. Det beror på att utrymmet i bankernas KALP-kalkyl kommer att öka när amorteringsbeloppet minskar. Hushållens inkomstnivå kommer emellertid fortsatt påverka storleken på de krediter de kan ta genom den bedömning som kreditgivaren gör av hushållens betalningsförmåga i kreditprövningen. Höjningen av gränsen för belåningsgraden innebär dock inte att det blir lättare för alla hushåll att köpa ett boende. För hushåll som har tillgång till eget kapital genom t.ex. sparande eller arv men som trots lättnader i amorteringskraven ändå begränsas i sin betalningsförmåga kan förslagen leda till att det blir relativt sett svårare att köpa bostad. De har inte samma nytta av ett höjt bolånetak, men kan drabbas av de stigande priser som ökad tillgång till krediter kan väntas leda till. Hushåll som redan äger sitt boende kan samtidigt dra nytta av den högre prisnivån förslagen väntas ge upphov till genom att värdet på deras bostäder stiger.

Förslaget bedöms också innebära att färre nya bolånetagare väljer att skuldsätta sig över nivån för bolånetaket med stöd av blancokrediter. Det saknas en heltäckande bild av i vilken omfattning blancokrediter har använts som finansiering av bostadsköp. Finansinspektionens rapport FI:s syn på en höjning av bolånetaket från 85 till 90 procent (den 22 februari 2024, dnr 24-2817) visar att blancokrediterna troligen utgjort en viktig del av bostadsfinansieringen för vissa grupper sedan bolånetaket infördes

2010. Till exempel växte nischbankers årliga nyutlåning av blancokrediter över 50 000 kronor från runt 3 till 24 miljarder kronor mellan 2009 och 2018. Blancokrediter är som regel dyrare än krediter med bostaden som säkerhet. Att behovet av att delfinansiera bostadsköp med en blancokredit minskar gör att konsumentskyddet stärks. Kreditprövningarna kan också förbättras om hela bostadsköpet finansieras hos samma kreditgivare eftersom kreditgivaren då får en bättre helhetsbild av kredittagarnas ekonomiska situation och återbetalningsförmåga. Det är dock inte uteslutet att det kommer ske en normförskjutning med fler hushåll som blir beredda att ta en högre bostadskredit. Vissa hushåll kan också framöver komplettera bostadskrediten med en blancokredit, även om dessa inte längre kommer att omfattas av ränteavdrag.

Tilläggskrediter

Justeringarna i bolånereglerna innebär att det blir svårare att ta tilläggs-krediter eftersom de begränsas vid 80 procent av marknadsvärdet på bostaden. Alla bostadskredittagare kommer dock inte att påverkas lika mycket, utan det beror på vilken initial belåningsgrad som kredittagaren har. Är hushållet fullt belånat enligt den föreslagna ändringen av bolånetaket, dvs. till 90 procent av bostadens marknadsvärde, kommer de första fem årens amortering gå till att sänka belåningsgraden och först därefter kan bostaden belånas. Samtidigt kan det antas att de flesta hushåll endast genomför ett bostadsköp om det finns tillräckliga marginaler för oförutsedda bostadsutgifter. Därför är sannolikt antalet hushåll som under denna tid inte kan belåna sin bostad litet och behovet av tilläggskrediter under de första åren efter ett bostadsköp begränsat. Uppstår ett kreditbehov finns blancokrediter, även om villkoren för dessa generellt är mindre fördelaktiga. Det är också möjligt att en del hushåll väljer att redan vid bostadsköpet belåna sig på en högre nivå för att ta höjd för oförutsedda händelser längre fram. Om den ökade krediten i praktiken fungerar som en likvid buffert skulle dock ökningen kunna bidra till hushållens motståndskraft mot ekonomiska störningar.

Begränsningar för hur ofta hushåll kan omvärdera sin bostad i syfte att justera sin belåningsgrad väntas också påverka möjligheten att ta tilläggs-krediter i viss utsträckning. Att en tröghetsregel införs även för belånings-grad innebär att hushållen inte kan ta del av en värdeökning vid snabbt stigande bostadspriser genom att utöka sin bostadskredit oftare än vart femte år (som utgör begränsningen för omvärdering). Detta gäller oavsett om tidigare syfte med omvärderingen varit att förändra belåningsgraden i förhållande till trösklarna för amorteringskraven.

Förslagen med en sänkt belåningsgräns för tilläggskrediter och en tröghetsregel kan komma att begränsa en del av hushållen. Statistik från Finansinspektionens bolåneundersökning 2024 visar att knappt en femtedel av de som tagit en tilläggskredit begränsas om gränsen för tilläggs-krediter sänks till 80 procent. Vidare visar samma undersökning att över 70 procent av dem som tog en tilläggskredit med belåningsgrad mellan 80 och 85 procent var småhusägare. Nästan samtliga var i yrkesverksam ålder och att det var vanligast utanför storstadsregionerna. Vid stillastående eller långsamt ökande priser på bostadsmarknaden kommer tröghetsregeln ha

mindre konsekvenser för hushållen eftersom det då inte finns ett låneutrymme att tillgå.

Under en övergångsperiod kan förändringen av belåningsgraden särskilt förväntas påverka de som vid bostadsköpet planerat sin ekonomi utifrån att inom några år kunna omvandla en blancokredit till ett tilläggslån med bostaden som säkerhet. Det kan ta längre tid att genomföra denna omvandling när det krävs ytterligare några års amortering eller högre värdeökning av bostaden för att sänka belåningsgraden till 80 procent i stället för 85 procent.

Effekter på hushållens amorteringar, räntekostnader och sparande

När det skärpta amorteringskravet tas bort kommer de hushåll som är högt belånade i förhållande till sin inkomst kunna välja att amortera mindre och således få ett ökat ekonomiskt utrymme för sparande eller konsumtion. Det ger hushållen möjlighet att både skapa en buffert för att kunna hantera svängningar i ekonomin och att välja sparform för denna. De kan till exempel välja en sparform med högre risk och möjlighet till högre avkastning än vad sparande genom amortering skulle ge. Även ett höjt bolånetak kommer att kunna bidra till att hushållens samlade ekonomiska buffertar ökar då de hushåll som har finansiella tillgångar i högre utsträckning kan behålla dessa i stället för att använda dem till kontantinsats. Det bör emellertid framhållas att de hushåll som väljer att minska sina amorteringar kommer att få ökade räntebetalningar totalt sett. Det kan också innebära att hushållens skuld och räntebetalningar under kreditens löptid inte minskar lika snabbt.

Med sloandet av det skärpta amorteringskravet ökar möjligheten för hushållen att fördela amorteringarna över tid och anpassa dem efter sin återbetalningsförmåga. Krav på amortering leder till att skuldbetalningarna (ränta och amortering) blir höga i början av kreditens löptid. För t.ex. unga kan det innebära att amorteringarna blir högst när inkomsten är som lägst. Totalt sett är det en mindre grupp som påverkas när det skärpta amorteringskravet tas bort. Finansinspektionens bolånerapport (Den svenska bolånamarknaden, den 2 april 2025, dnr 25-8159) visar att drygt 5 procent av nya bostadskredittagare omfattades av kravet. Den siffran kan emellertid visa sig bli något högre om hushåll som tidigare avstått helt från att ta en kredit på grund av för hög skuldkvot tillkommer när kravet slopas.

Förslaget om att kreditgivare ska verka för att bostadskrediter med belåningsgrad under 50 procent amorteras kan väntas leda till något högre skuldbetalningar, men bedöms inte ha någon större påverkan på hushållens handlingsfrihet. Regleringen överlämnar till kreditgivare och kredittagare att ta ställning till amortering och amorteringstakt och kreditgivaren har möjlighet att ta hänsyn till kredittagarens enskilda förutsättningar. Samtidigt kommer de med låga inkomster och som omfattas av det skärpta amorteringskravet att få lägre skuldbetalningar när det kravet slopas. Amorteringar kommer dessutom på sikt bidra till en lägre belåning och lägre räntebetalningar, vilket också gynnar hushåll med låga belåningsgrader.

De nya låntagare som har lägre belåning än 50 procent återfinns främst bland de äldre åldersgrupperna och i Stockholmsregionen samt mindre

städer och landsbygd. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att det redan sker amortering i gruppen med belåningsgrad upp till och med 50 procent. Drygt 40 procent av de nya bostadskredittagarna amorterade och den genomsnittliga amorteringstakten var 4 procent. Hälften av dem hade en amorteringstakt upp till 2 procent, vilket indikerar att en delgrupp drar upp genomsnittet. Av dem inom gruppen som valde amorteringsfria lån var 59 procent 51 år och äldre och det fanns viss överrepresentation i Stockholmsregionen medan mindre städer och landsbygd var underrepresenterade. Det var vanligare att bostadslånet var amorteringsfritt än tilläggslånet.

8.9 Effekter för myndigheter och domstolar

Förslagen som innebär en ny ansvarsfördelning mellan Finansinspektionen och Riksbanken och som medför att Finansinspektionen inte längre innehar den ledande rollen i fråga om makrotillsyn bedöms inte medföra några ökade kostnader, varken för Finansinspektionen eller Riksbanken. Finansinspektionen bedöms fortsatt behöva följa utvecklingen av kreditgivningen till hushåll och företag. Riksbanken följer redan i dag den finansiella stabiliteten och det makroekonomiska läget och bedöms därför ha analyskapacitet på området. Riksbanken deltar också i arbetet inom ESRB.

Riksbanken och Finansinspektionen deltar även sedan lång tid i Baselkommitténs arbete med internationella standarder på kapitaltäckningsområdet och har bred kompetens och erfarenhet rörande både kapitaltäckningsregelverket och makrotillsynsverktygen. Riksbanken har sedan tidigare den kompetens som krävs för att fastställa kontracykliska buffertvärden. De tillkommande bestämmelserna rörande myndighetssamverkan syftar till att myndigheternas redan förekommande analys och kompetens ska tillvaratas i fråga om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna.

Förslagen bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser för övriga statliga myndigheter, kommuner eller regioner. Förslagen bedöms inte heller medföra någon ökning av antalet mål i de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Eventuella tillkommande kostnader bör kunna hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

8.10 Effekter på jämställdheten

Konsekvensanalysen utgår från de direkta effekterna av förslagen som riktar sig mot bankernas kreditgivning. Förslagen gör inte skillnad på män och kvinnor.

8.11 Övriga effekter

Promemorians förslag rörande både låntagar- och kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder har inga effekter för en hållbar utveckling. Förslagen står också i överensstämmelse med unionsrätten.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om begränsning av bostadskrediter

I den nya lagen finns bestämmelser om begränsningar av kreditgivares verksamhet avseende bostadskrediter. Bestämmelserna i den nya lagen motsvarar i stor utsträckning Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2020:3) om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl och Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2016:33) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

I lagen finns bestämmelser om lagens tillämpningsområde och definitioner, 1–2 §§. I 3–6 §§ finns bestämmelser om begränsningar och andra krav på belåningsgraden. I 7–13 §§ finns bestämmelser om krav på amortering, amorteringstakt och undantag från kravet och i 14–15 §§ finns bestämmelser om omvärdering av bostaden samt kreditgivares informationskrav.

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om begränsningar av bostadskrediter som kreditgivare lämnar till fysiska eller juridiska personer.

Lagen ska inte tillämpas på lantbruksenheter som avses i 4 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Paragrafen beskriver lagens innehåll och tillämpningsområde. Överväganden finns i avsnitt 4.2.

Av *första stycket* framgår att lagen är tillämplig på de bostadskrediter som lämnas av en kreditgivare till fysiska eller juridiska personer.

Vad som avses med bostadskrediter och kreditgivare framgår av 2 §. Det innebär att lagen riktar sig till svenska och utländska kreditinstituts eller bostadskreditinstituts bostadskreditgivning.

Lagen gäller kreditgivning till fysiska personer, dvs. konsumenter eller enskilda näringsidkare, och juridiska personer, dvs. företag och organisationer som tar bostadskrediter i fråga om ägare, medlemmar, arbetstagare eller uppdragstagare. För konsumentkreditinstitut kan emellertid bara kreditgivning till konsumenter komma i fråga (1 kap. 1 § lagen [2016:1024] om verksamhet med bostadskrediter).

Lagen omfattar t.ex. inte krediter som lämnas i fråga om kommersiella fastigheter.

Av *andra stycket* framgår att lantbruksenheter (jord- och skogsbruksfastigheter) enligt den definition som finns i fastighetstaxeringslagen undantas från lagens tillämpningsområde. Detta innebär att fastigheter där det kan bedrivas jordbruks- eller skogsverksamhet och som omfattar en eller flera bostäder, ska undantas lagens tillämpningsområde.

2 § I denna lag betyder

kreditgivare: ett svenskt eller utländskt kreditinstitut enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse eller en svensk eller utländsk kreditgivare enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

belåningsgrad: det aktuella totala kreditbeloppet i förhållande till bostadens marknadsvärde,

bostadskredit: en kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt, eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, i Sverige

högsta kreditbelopp: det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen,

marknadsvärde: det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar.

Paragrafen innehåller definitioner av vissa uttryck som används i lagen.

Med *kreditgivare* avses svenska och utländska kreditinstitut eller bostadskreditinstitut.

En kredittagares *belåningsgrad* är det totala kreditbeloppets andel av bostadens marknadsvärde. I det totala kreditbeloppet ingår samtliga befintliga bostadskrediter som har lämnats av en eller flera kreditgivare i fråga om samma bostad.

Med *bostadskredit* avses en kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenade med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet (byggnad på ofri grund) i Sverige. Krediten kan lämnas till en eller flera kredittagare.

Med *högsta kreditbelopp* avses det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste omvärderingen. Bestämmelser om omvärdering finns i 14 §.

Det högsta kreditbeloppet får räknas om vid en ny värdering av bostaden och ska beräknas som det aktuella totala kreditbeloppet som lämnats mot säkerhet i samma bostad. Om det högsta kreditbeloppet då blivit lägre, kan det leda till ett lägre amorteringsbelopp och ett utökat låneutrymme. Vid utökning av en befintlig kredit (tilläggs kredit) som medför att det totala kreditbeloppet överstiger det tidigare fastställda högsta kreditbeloppet, ska det högsta kreditbeloppet, och därmed amorteringsbeloppet, räknas om. Amorteringsbeloppet får däremot inte räknas om i samband med en tilläggs kredit, om det totala lånebeloppet, på grund av tidigare amorteringar, inte blir större än det ursprungliga kreditbeloppet (se 14 §).

Med *marknadsvärde* avses 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 ska fastställas genom en individuell värdering. En individuell värdering ska kunna grundas på generella prisnivåer eller köpeskilling.

3 § Kreditgivaren ska beräkna en belåningsgrad när en bostadskredit lämnas eller utökas.

Paragrafen innehåller ett krav på beräkning av belåningsgrad. Överväganden finns i avsnitt 4.4.

För att beräkna belåningsgraden måste den totala belåningen ställas mot värdet på bostaden. Utgångspunkten vid beräkningen av belåningsgraden är bostadens marknadsvärde, se 15 §.

4 § När en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren begränsa krediten så att belåningsgraden för bostaden högst är 90 procent av bostadens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten lämnas.

I paragrafen regleras begränsningar av belåningsgraden. Överväganden finns i avsnitt 4.4.1.

Begränsningen av belåningsgraden innebär att en kreditgivare ska begränsa bostadskrediten så att belåningsgraden inte överstiger 90 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten för lämnandet av krediten. Kravet, som riktar sig till kreditgivaren ska tillämpas på varje enskilt kreditavtal som ingås och omfattar krediter som lämnas till en kredittagare vid förvärvet av bostaden. Belåningsgrad vid utökning av bostadskrediter regleras i 5 §. Det är upp till kreditgivaren att bedöma och besluta vilken nivå på belåningsgraden som kan ges till varje enskild kredittagare, så länge denna inte överstiger 90 procent.

Paragrafen avser lämnande av bostadskredit i samband med förvärv av bostaden. Bestämmelsen tar inte sikte på situationer där en kredittagare flyttar sin kredit till en annan kreditgivare, så länge säkerheten är densamma. Detta innebär motsatsvis att om en kredittagare behåller sin befintliga bostadskredit men vill byta ut den gamla bostaden mot en ny bostad som säkerhet för krediten, ska bostadskrediten bedömas som en kredit som omfattas av kravet om en maximal belåningsgrad om 90 procent av bostadens marknadsvärde. Bestämmelsen omfattar även de fall där den som förvärvar en bostad erbjuder att överta de bostadskrediter som den tidigare innehavaren av bostaden hade. Ett övertagande av en bostadskredit, vid exempelvis separationer där en kvarboende övertar den andra partens del av den befintliga bostadskrediten, omfattas dock inte av bestämmelsen.

Det kan uppstå situationer när en person först har förvärvat en bostad och en annan person därefter, i syfte att varaktigt samäga bostaden med den förstnämnda personen, förvärvar en andel av bostaden. Om den tillkommande personen förvärvar en del av bostaden och tar över en del av den första personens krediter, omfattas krediten inte av bestämmelsen. Detsamma gäller om den tillkommande personen tar en egen bostadskredit och denna kredit ersätter en del av den första personens kredit, dvs. det totala kreditbeloppet förblir detsamma. Om det totala kreditbeloppet ökar, ska det överstigande beloppet bedömas vara en tilläggs-kredit som omfattas av 5 §.

5 § När en bostadskredit utökas ska kreditgivaren begränsa bostadskrediten så att belåningsgraden för bostaden högst är 80 procent av bostadens marknadsvärde enligt 14 §.

I paragrafen regleras begränsningar av belåningsgraden vid tilläggs-krediter. Överväganden finns i avsnitt 4.4.2.

Kravet, som är nytt i förhållande till i dag, innebär att en utökning av en befintlig bostadskredit endast kan tillåtas om den totala belåningen av bostaden inte överstiger 80 procent av bostadens marknadsvärde.

6 § Regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga begränsningar av belåningsgraden.

Paragrafen innehåller ett bemyndigande för regeringen att vid behov införa begränsningar av belåningsgraden. Överväganden finns i avsnitt 4.4.3.

Paragrafen gäller tillfälliga begränsningar av den maximala belåningsgraden vid lämnande av krediter i samband med förvärv av bostad och vid utökning av redan befintliga bostadskrediter. Sådana begränsningar kan aktualiseras vid t.ex. en alltför hög kredittillväxt som riskerar den finansiella stabiliteten.

Föreskrifterna bör omprövas fortlöpande, i vart fall var tolfte månad.

7 § Om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent, ska den totala bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst 1 procent av det högsta kreditbeloppet.

Om belåningsgraden överstiger 70 procent, ska den totala bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst 2 procent av det högsta kreditbeloppet.

Paragrafen reglerar amorteringstakten för kredittagare som har en bostadskredit med en belåningsgrad som överstiger 50 procent av bostadens värde. Överväganden finns i avsnitt 4.3.1.

Kravet omfattar även de bostadskrediter som i dag träffas av Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad.

I *första stycket* anges att om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent ska den totala bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst en procent av det högsta kreditbeloppet.

Av *andra stycket* framgår att om belåningsgraden överstiger 70 procent ska den totala bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst två procent av det högsta kreditbeloppet.

Utgångspunkten för beräkningen av amorteringskravet är bostaden. Det har således ingen betydelse hur många kredittagarna är. Om flera kredittagare exempelvis har individuella krediter som har lämnats för samma bostad, ska amorteringsbeloppet som utgångspunkt bestämmas utifrån den totala belåningen som belastar bostaden. Detsamma gäller om en kreditgivare redan har lämnat en kredit i en viss bostad, och en annan kreditgivare överväger att lämna krediter för samma bostad. Den andra kreditgivaren måste då beräkna den totala belåningsgraden utifrån befintlig värdering (om inte fem år förflutit sedan den senaste omvärderingen eller en renovering som förändrar värdet har gjorts, se 16 §) och se till att amortering görs i enlighet med det totala kreditbeloppet. Detta innebär att den andra kreditgivaren behöver information om i vilken utsträckning som krediten amorteras till den första kreditgivaren.

Paragrafen ställer inget krav på att det ska finnas någon form av löpande informationsutbyte mellan kreditgivarna, men för att möjliggöra att lagen följs krävs det att kreditgivarna genom att inhämta information från kredittagaren eller från varandra genom exempelvis stöd av fullmakt eller medgivande från kredittagaren (se författningskommentaren till 1 och 15 §§).

8 § När en bostadskredit utökas får kreditgivaren medge att kredittagaren, i stället för att amortera enligt 7 §, amorterar den utökade krediten med minst 10 procent av den utökade kreditens ursprungliga belopp per år om den befintliga bostadskrediten lämnades

1. före den 1 juni 2016 av ett svenskt eller utländskt kreditinstitut enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. före den 1 januari 2019 av en svensk eller utländsk kreditgivare enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter, eller

3. den 1–7 januari 2019 av en svensk eller utländsk kreditgivare enligt lagen om verksamhet med bostadskrediter, om kreditgivaren före den 1 januari 2019 har lämnat ett erbjudande enligt 13 a § konsumentkreditlagen (2010:1846).

Paragrafen innehåller bestämmelser om en alternativ amorteringstakt. Överväganden finns i avsnitt 4.3.3.

Kreditgivaren får medge att tilläggskrediten, i stället för att läggas samman med den totala bostadskrediten och amorteras enligt 8 §, amorteras enligt denna paragraf, om det är mer förmånligt för kredittagaren.

För att den alternativa amorteringstakten ska kunna tillämpas krävs att kredittagaren har en befintlig bostadskredit som inte omfattats av ett amorteringskrav enligt Finansinspektionens föreskrifter (2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad och tar en tilläggskredit.

Punkt 1 gäller krediter som har lämnats före den 1 juni 2016, dvs. före det ursprungliga amorteringskravet. Om en tilläggskredit lämnas därefter, får kreditgivaren medge att den utökade krediten ska amorteras enligt denna bestämmelse.

Punkt 2 gäller krediter som har lämnats före den 1 januari 2019, dvs. innan krediter som lämnas av bostadskreditinstitut omfattades av amorteringskrav. Om en tilläggskredit lämnas därefter, får kreditgivaren medge att den utökade krediten ska amorteras enligt denna bestämmelse.

Punkt 3 gäller krediter som har lämnats den 1–7 januari 2019, om ett erbjudande enligt 13 a § konsumentkreditlagen har lämnats. Om en tilläggskredit lämnas därefter, får kreditgivaren medge att den utökade krediten ska amorteras enligt denna bestämmelse.

Krediter som har lämnats efter ovan angivna tidpunkter och som innebär att en kreditgivare flyttar sin kredit till en annan kreditgivare utan att krediten utökas genom ett tillägglån, ska inte omfattas av ett amorteringskrav om säkerheten för krediten är densamma. Skulle däremot ett tillägglån tas i samband med bytet av kreditgivare ska den del som utökas kunna omfattas av den alternativa amorteringstakten, förutsatt att den ursprungliga krediten lämnades innan ovan angivna datum. Om en kredittagare i stället behåller sin befintliga bostadskredit men vill byta ut den gamla bostaden mot en ny bostad som säkerhet för krediten, ska bostadskrediten i stället omfattas av amorteringskravet i 8 §. Detta gäller

även de fall där den som förvärvar en bostad erbjuds att överta de bostadskrediter som den tidigare innehavaren av bostaden hade.

Ett övertagande av en bostadskredit, vid exempelvis separationer där en kvarboende övertar den andra partens del av den befintliga bostadskrediten, ska dock inte omfattas av ett amorteringskrav, om den sedan tidigare inte har gjort det. Skulle däremot en kredit utökas i samband med övertagandet av den befintliga krediten som inte omfattas av något amorteringskrav, ska den överskjutande delen amorteras enligt denna paragraf eller enligt 7 §.

Det kan uppstå situationer när en person först har förvärvat en bostad och en annan person därefter, i syfte att varaktigt samäga bostaden med den förstnämnda personen, förvärvar en andel av bostaden. Om den tillkommande personen förvärvar en del av bostaden och tar över en del av den första personens krediter, och ingen av dem tar någon kredit som ökar den totala bostadskrediten, ska krediten inte träffas av ett amorteringskrav. Detsamma gäller om den tillkommande personen tar en egen bostadskredit och denna kredit ersätter en del av den första personens kredit, dvs. den totala bostadskrediten förblir densamma. Om det totala kreditbeloppet ökar, ska det överstigande beloppet bedömas vara en tilläggs-kredit som omfattas av amorteringskrav och amorteras i enlighet med denna paragraf eller 7 §.

En amorteringstakt enligt denna paragraf innebär att den totala summan av tilläggs-krediterna ska amorteras med minst tio procent per år.

Det är inget krav att en tilläggs-kredit amorteras med 10 procent per år till dess att krediten har avbetalats fullt ut. Amorteringen kan avbrytas när som helst och tilläggs-krediterna ska då läggas samman med den belåning som inte amorteras enligt denna paragraf. Amorteringsskyldigheten och amorteringstakten ska då beräknas utifrån den sammanlagda belåningen enligt huvudregeln i 8 §, dvs. utifrån den sammanlagda belåningen av bostaden.

Om en tilläggs-kredit amorteras med 10 procent per år ska det inte påverka amorteringsskyldigheten eller amorteringstakten för andra krediter.

Om en tilläggs-kredit läggs över till att hanteras enligt huvudregeln är det inte möjligt att gå tillbaka till amortering enligt denna paragraf, eftersom den endast kan tillämpas när tilläggs-krediterna lämnas.

9 § När det gäller belåningsgrader som inte överstiger 50 procent ska kreditgivaren verka för att bostadskrediter amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

I paragrafen finns en bestämmelse om sund amorteringskultur. Överväganden finns i avsnitt 4.3.1.

Paragrafen ger uttryck för att krediter som utgångspunkt ska amorteras. Det behöver emellertid inte få genomslag i en kreditgivares samtliga kreditavtal. Det fastställs inte heller någon miniminivå avseende amorteringstakten för krediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent. Det ankommer i stället på kreditgivaren och kredittagaren att komma överens om krediten ska amorteras och i sådana fall med vilket belopp.

10 § Kreditgivaren får, om det finns särskilda skäl, medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar enligt kraven i 7 eller 8 §.

Paragrafen reglerar undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl. Överväganden finns i avsnitt 4.3.4.

Undantaget ger kreditgivaren möjlighet att medge undantag från amorteringskrav för kredittagare som har drabbats av ekonomiska problem efter det att kreditavtalet har ingåtts.

Särskilda skäl kan t.ex. handla om närståendes dödsfall, arbetslöshet, sjukdom, äktenskapsskillnad eller föräldraledighet. För att undantaget ska kunna tillämpas krävs det att omständigheterna som föranleder undantaget har inträffat efter det att bostadskrediten lämnades. En ytterligare förutsättning för att undantaget ska kunna tillämpas är att undantaget ligger inom ramen för god kreditgivningssed enligt konsumentkreditlagen (2010:1846). De exempel på särskilda skäl som ges är inte uttömmande utan det ankommer på en kreditgivare att bedöma om den enskilde kredittagarens omständigheter medför att det föreligger särskilda skäl för att undantas krav på amortering.

Ett undantag ska vara begränsat till den period under vilken de omständigheter som föranlett undantaget föreligger. Det ankommer på kreditgivaren att fortlöpande pröva om förutsättningar för undantag från krav på amortering föreligger. Detta kan i och för sig innebära att undantaget kan komma tillämpas under flera år.

11 § När en bostadskredit lämnas för en bostad som är nyproducerad, får kreditgivaren under högst 5 år från det att bostaden tillträdess medge att bostadskrediten inte amorteras enligt denna lag om kredittagaren är den som först förvärvat den nyproducerade bostaden. Detta gäller även om bostadskrediten ersätter krediter som använts för att finansiera produktionen av bostaden och som lämnas till samma kredittagare.

I paragrafen finns bestämmelser om undantag från amorteringskrav vid förvärv av en bostad som är nyproducerad och för bostadskrediter som ersätter krediter som använts för att finansiera produktionen av bostaden, s.k. byggnadskreditiv. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.6.

Vid förvärv av en nyproducerad bostad kan en kreditgivare medge att kredittagaren inte amorterar krediten upp till fem år från det att bostaden tillträdess. Tidpunkten för tillträdet är beroende av omständigheterna. Det kan vara tidpunkten för när bostaden blev färdigställd och tillgänglig att flytta in i för den första köparen. Om en nybyggd bostad färdigställs men inte säljs förrän någon tid efter färdigställandet, är det tidpunkten för förvärvarens tillträde till bostaden som räknas. När det gäller småhus, som den som avser att bo i huset låter uppföra, är tillträdet när huset är beboeligt och kan utgöra säkerhet för en bostadskredit.

Möjligheten till undantag från krav på amortering ska även omfatta eventuella tilläggskrediter som lämnas inom femårsperioden.

För att en bostad ska anses vara nyproducerad krävs inte att det uppförs en helt ny byggnad. Ombyggnationer av befintliga byggnader kan leda till att det skapas nyproducerade bostäder. Det kan t.ex. handla om att en fastighets funktionella användningsområde ändras så att en bostad skapas.

Det innebär att t.ex. krediter som tagits för att förvärva en bostad som tillkommit genom ombyggnad av en industrilokal, ett förråd eller en vind som tidigare inte var en bostadsenhet bör kunna medges undantag från amorteringskravet. Även krediter som tas för att förvärva bostäder som uppstår vid tillbyggnader av befintlig bostadsfastighet och som ger upphov till ytterligare bostadsenheter kan undantas. Däremot kan inte krediter som tagits för att finansiera en utökning av en befintlig bostadsenhet undantas. I begreppet nyproducerad bostad ligger att bostaden ska utgöras av en ny boarea. Det innebär att bostäder som skapas genom att större bostadsenheter delas upp i flera mindre enheter inte kan anses utgöra sådan nyproduktion som kan medföra undantag från amorteringskrav. Detsamma gäller vid ombildning av hyresrättslägenheter till bostadsrätter. Detta utgör endast en förändring av upplåtelseform och innebär inte att det skapas nya bostäder.

Även krediter som används för att finansiera produktion av bostad och som senare ersätts med en bostadskredit, s.k. byggnadskreditiv, kan undantas från amorteringskravet i upp till fem år. Om en näringsidkare har uppfört bostaden med avsikten att låta någon annan förvärva den, är det förvärvaren som ska anses vara den ursprunglige förvärvaren och som kreditgivaren får medge undantag från att amortera enligt denna lag.

Möjligheten till amorteringsfrihet gäller endast för den som först förvärvade bostaden. Om denne säljer sin bostad efter två år kan alltså nästa köpare inte omfattas av undantaget under de resterande tre åren.

12 § Kreditgivaren får medge att kredittagaren inte amorterar en sådan kredit som avses i 4 § fjärde stycket andra meningen konsumentkreditlagen (2010:1846).

I paragrafen finns bestämmelser om undantag från amorteringskrav av s.k. kapitalfrigöringskrediter. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.7.

Om en kredit som uppfyller villkoren i 4 § fjärde stycket andra meningen konsumentkreditlagen lämnas, får kreditgivaren medge att krediten undantas från amorteringskrav.

13 § Regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från krav på amortering vid extraordinära situationer i samhället som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

I paragrafen finns ett bemyndigande för regeringen att meddela undantag från amorteringskrav. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.5.

De situationer under vilka regeringen kan meddela ett undantag från amorteringskraven är vid sådana extraordinära situationer i samhället som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur, så som t.ex. covid-19-pandemin. Till grund för prövningen om en sådan situation är vid handen kan ligga t.ex. prognoser om konjunkturläget. En stark indikator för att det föreligger en extraordinär situation som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur är t.ex. att Konjunkturinstitutets barometerindikator är lägre än 80 eller att stöd vid korttidsarbete vid en synnerligen djup lågkonjunktur enligt 5 § lagen (2013:948) om stöd vid korttidsarbete är aktuell.

Undantaget är av generell karaktär, dvs. får ta sikte på samtliga eller vissa grupper av kredittagare, och även omfatta kredittagare som inte har påverkats ekonomiskt av krisen.

Undantaget kan tillämpas på såväl nya bostadskreditavtal som för redan ingångna avtal. I likhet med vad som gäller vid tillämpning av undantaget på grund av särskilda skäl, är det kreditgivaren som avgör om ett undantag från amorteringskravet ska medges eller inte, se författningskommentaren till 10 §.

Föreskrifterna ska vara av tillfällig karaktär och omprövas fortlöpande, i vart fall var tolfte månad.

14 § Kreditgivaren ska vid beräkningen av belåningsgraden använda det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades. Vid beräkningen av belåningsgraden får kreditgivaren i stället använda det marknadsvärde som fastställs vid en senare omvärdering.

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

Kreditgivaren ska informera kredittagaren och den som kredittagaren anvisar om värderingen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur belåningsgraden ska beräknas m.m. Överväganden finns i avsnitt 4.5.

Av *första stycket* framgår att en kreditgivare vid beräkning av belåningsgraden – i syfte att fastställa amorteringstakten och det aktuella låneutrymmet – ska utgå från det marknadsvärde som gällde vid tidpunkten för förvärvet av bostaden eller från det marknadsvärde som har fastställts vid en senare omvärdering. Till skillnad från i dag omfattar bestämmelsen även omvärdering av bostaden i syfte att få ett ökat låneutrymme.

Av *andra stycket* framgår att en omvärdering av bostadens värde får göras tidigast fem år efter det att bostaden förvärvades. Därefter får en omvärdering ske som tidigast vart femte år efter att det senaste amorteringsbeloppet eller belåningsgraden i relation till låneutrymmet ändrats i samband med en omvärdering. Detta innebär att amorteringsbeloppet eller belåningsgraden måste ändras vid den senaste värderingen för att femårsperioden ska börja gälla. Undantag från femårsperioden kan dock göras om bostadens värde avsevärt stiger av andra skäl än den allmänna prisutvecklingen på bostäder. Detta kan t.ex. vara värdestegringar till följd av omfattande renoveringar, ombyggnad eller tillbyggnad av bostaden. Renovering av enstaka rum eller tillbyggnad av t.ex. altan skapar generellt inte en sådan värdeökning som avses. Vid bedömningen ska inte kostnaderna för renoveringen beaktas utan i stället den påverkan som arbetet har haft på marknadsvärdet av bostaden.

En ny värdering ska dock alltid göras när helt nya ägare förvärvar en bostad.

För krediter som avses i 8 §, ska en omvärdering ske om kredittagaren tar en tilläggskredit. För krediter som tagits efter de tidpunkter som anges i 8 § ska en utökning av befintlig kredit beräknas utifrån den senast gjorda värderingen. Någon omvärdering ska alltså inte göras i dessa fall om inte

minst fem år har förflutit från den senaste värderingen som ledde till en ändring av amorteringsbeloppet.

För kredittagare som har gjort en omvärdering i syfte att få till en ändrad amorteringstakt, ska den senaste värderingen av bostaden gälla om kredittagaren vill utöka sina krediter, om fem år ännu inte har förflutit sedan den senaste ändringen. Vid byte av kreditgivare är den nya kreditgivaren bunden av tidigare värdering. Bestämmelsen hindrar dock inte att den nya kreditgivaren ställer hårdare krav på amortering än vad som följer av denna lag och från de krav som har ställts av det tidigare företaget.

I *tredje stycket* anges att kreditgivare, till kredittagaren eller till den kreditgivare som kredittagaren anvisar, ska lämna den information som är nödvändig för värderingen av bostaden.

15 § Kreditgivaren ska informera kredittagaren om de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden.

Kreditgivaren ska kunna ta emot en begäran från kredittagaren om sådana uppgifter och lämna uppgifterna till kredittagaren

– elektroniskt, och

– på annat lämpligt sätt.

Uppgifterna ska lämnas skyndsamt.

I paragrafen regleras kreditgivares informationsskyldighet. Överväganden finns i avsnitt 4.6.

I *första stycket* stadgas en skyldighet för kreditgivaren att till kredittagaren lämna de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden.

I *andra stycket* förtydligas att skyldigheten sträcker sig till att kreditgivaren ska kunna ta emot en begäran och lämna uppgifterna elektroniskt – t.ex. genom e-post eller internetbanken – och på andra lämpliga sätt, t.ex. genom fysisk post eller fysiskt besök. Detta innebär att kreditgivaren ska kunna erbjuda båda möjligheterna.

I *tredje stycket* uppställs ett krav på att uppgifterna ska lämnas skyndsamt, dvs. i regel samma dag. Det kan dock finnas situationer som kräver en mer noggrann och tidskrävande hantering, vilket kan medföra att det tar längre tid än en dag att få fram de efterfrågade uppgifterna.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.

2. Bestämmelserna i 7 § tillämpas inte på krediter som

a) har lämnats före den 1 juni 2016 av svenska eller utländska kreditinstitut enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

b) har lämnats före den 1 januari 2019 av svenska eller utländska kreditgivare som omfattas av lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter, eller

c) har lämnats före den 8 januari 2019 av svenska eller utländska kreditgivare enligt lagen om verksamhet med bostadskrediter, om kreditgivaren före den 1 januari 2019 har lämnat ett erbjudande enligt 13 a § konsumentkreditlagen (2010:1846).

I *punkt 1* anges när lagen träder i kraft.

Lagen får i huvudsak genomslag på krediter som lämnas efter ikraftträdandet. Flera av bestämmelserna i den nya lagen motsvarar

bestämmelser i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, med vissa justeringar. Det innebär att kredittagare som i dag omfattas av amorteringskrav enligt 6 eller 8 § i Finansinspektionens föreskrifter, även i fortsättningen kommer att omfattas av kravet genom 7 eller 8 § i denna lag. Detta gäller även för de undantag från amorteringskrav som har beviljats av kreditgivarna, såsom vid särskilda skäl eller med anledning av att en kredit enligt 4 § konsumentkreditlagen (2010:1846) har lämnats. Däremot ankommer det på kreditgivarna att besluta om kredittagare som i dag omfattas av det skärpta amorteringskravet (7 § Finansinspektionens föreskrifter [FFFS 2016:16] om amortering av krediter mot säkerhet i bostad) dvs. kredittagare som har en skuldkvot över 450 procent och som ska amortera sina krediter med ytterligare en procent, även i fortsättningen ska göra det. Eftersom kravet tas bort finns det efter lagens ikraftträdande ingen skyldighet för kreditgivarna att tillämpa det.

Av *punkt 2* framgår att krediter som har lämnats av kreditgivare före ikraftträdandet av Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, och som hittills inte har omfattats av något krav på amortering, också i fortsättningen kan undantas från kravet i 7 §, dvs. att krediten ska amorteras med en respektive två procent av det högsta kreditbeloppet, beroende på belåningsgrad. Från kravet undantas även krediter som lämnats efter föreskrifternas ikraftträdande, om lämnade av krediten innebär att en kredittagare flyttar sin kredit till en annan kreditgivare, så länge säkerheten är densamma. Ett övertagande av en bostadskredit, vid exempelvis separationer där en kvarboende övertar den andra partens del av den befintliga bostadskrediten, ska inte heller omfattas av kravet om den sedan tidigare inte har gjort det.

Det kan uppstå situationer när en person först har förvärvat en bostad och en annan person därefter, i syfte att varaktigt samäga bostaden med den förstnämnda personen, förvärvar en andel av bostaden. Om den tillkommande personen förvärvar en del av bostaden och tar över en del av den förste personens krediter, och ingen av dem tar någon kredit som ökar den totala bostadskrediten, ska inte krediten omfattas av ett amorteringskrav om den sedan innan inte har gjort det. Detsamma gäller om den tillkommande personen tar en egen bostadskredit och denna kredit ersätter en del av den förste personens kredit, dvs. den totala belåningen förblir densamma. Om krediten ökar den totala bostadskrediten, ska den nya delen av den totala belåningen av bostadskrediten omfattas av amorteringskrav, och amorteras enligt 7 eller 8 §, om krediten tagits efter det att Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav har trätt i kraft.

Kreditavtal som har ingåtts efter angivna tidpunkter, och som i dag omfattas av 6 eller 8 § i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad kommer även i fortsättningen att omfattas av kravet och ska amorteras i enlighet med 7 eller 8 § i denna lag.

9.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse

15 kap.

1 a § Finansinspektionen ska ingripa mot någon som ingår i ett kreditinstituts styrelse eller är dess verkställande direktör, eller ersättare för någon av dem, om kreditinstitutet

1. har fått tillstånd att driva bank- eller finansieringsrörelse genom att lämna falska uppgifter eller på annat otillbörligt sätt,

2. i strid med 14 kap. 4 § första stycket låter bli att till Finansinspektionen anmäla sådana förvärv och avyttringar som avses där,

3. i strid med 14 kap. 4 § tredje stycket låter bli att till Finansinspektionen anmäla namnen på de ägare som har ett kvalificerat innehav av aktier eller andelar i institutet samt storleken på innehaven,

4. inte uppfyller kraven i 6 kap. 1–3 a, 4, 4 a, 4 c, eller 5 § eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 1 § 5, *eller kraven som ställs upp i lagen (2026:000) om begränsning av bostadskrediter*,

5. låter bli att lämna information till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om efterlevnaden av skyldigheten att uppfylla kapitalbaskraven enligt artikel 92 i tillsynsförordningen, i strid med artikel 430.1 i den förordningen,

6. låter bli att rapportera eller lämnar ofullständig eller felaktig information till Finansinspektionen när det gäller data som avses i artikel 430a i tillsynsförordningen,

7. låter bli att lämna information till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om en stor exponering i strid med artikel 394.1 i tillsynsförordningen,

8. låter bli att lämna information till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om likviditet i strid med artikel 415.1 och 415.2 i tillsynsförordningen,

9. låter bli att lämna uppgifter till Finansinspektionen eller lämnar ofullständig eller felaktig information om sin bruttosoliditet i strid med artikel 430.1 och 430.2 i tillsynsförordningen,

10. vid upprepade tillfällen eller systematiskt låter bli att hålla likvida tillgångar i strid med artikel 412 i tillsynsförordningen,

11. utsätter sig för en exponering som överskrider gränserna enligt artikel 395 i tillsynsförordningen,

12. är exponerat för kreditrisken i en värdepapperiseringsposition utan att uppfylla villkoren i artikel 405 i tillsynsförordningen,

13. låter bli att lämna information eller lämnar ofullständig eller felaktig information i strid med någon av artiklarna 431.1–431.3 och 451.1 i tillsynsförordningen,

14. gör betalningar till innehavare av instrument som ingår i institutets kapitalbas i strid med 8 kap. 3 och 4 §§ lagen (2014:966) om kapitalbuffertar eller artikel 28, 51 eller 63 i tillsynsförordningen, när dessa artiklar förbjuder sådana betalningar till innehavare av instrument som ingår i kapitalbasen,

15. har befunnits ansvarigt för en allvarlig, upprepad eller systematisk överträdelse av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen,

16. har befunnits ansvarigt för en allvarlig, upprepad eller systematisk överträdelse av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2015/847 av den 20 maj 2015 om uppgifter som ska åtfölja överföringar av medel och om upphävande av förordning (EG) nr 1781/2006,

17. har tillåtit en styrelseledamot, verkställande direktören eller ersättare för någon av dem att åta sig ett sådant uppdrag i institutet eller kvarstå i institutet trots att kraven i 3 kap. 2 § första stycket 4 eller 5, 10 kap. 8 a–8 c §§ eller 12 kap. 6 a–6 c §§ eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 1 § 3 inte är uppfyllda,

18. i strid med 6 a kap. 1 eller 2 § låter bli att upprätta eller lämna in en återhämtningsplan eller en koncernåterhämtningsplan,

19. i strid med 6 b kap. 11 § låter bli att anmäla att koncerninternt finansiellt stöd ska lämnas,

20. i strid med 13 kap. 4 a och 5 a §§ låter bli att underrätta Finansinspektionen om institutet fallerar eller sannolikt kommer att falla,

21. inte uppfyller kravet på kapitalbas och kvalificerade skulder enligt 4 kap. lagen (2015:1016) om resolution eller i strid med 28 kap. 1 § samma lag låter bli att lämna begärda upplysningar till Riksgäldskontoret,

22. är ett moderföretag enligt artikel 4.1.15 i tillsynsförordningen och inte uppfyller kraven i del tre, fyra, sex eller sju i den förordningen eller 2 kap. 1 eller 2 § lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag på grupp- eller undergruppsnivå,

23. omfattas av tillståndsplikt enligt lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer och

a) har fått tillstånd att ge ut säkerställda obligationer genom att lämna falska uppgifter eller på något annat otillbörligt sätt,

b) driver verksamhet med säkerställda obligationer utan tillstånd,

c) ger ut säkerställda obligationer som inte uppfyller 3 kap. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 eller 15 § eller 16 § andra stycket lagen om utgivning av säkerställda obligationer,

d) låter bli att lämna information eller lämnar ofullständig eller felaktig information i strid med 3 kap. 16 § första stycket lagen om utgivning av säkerställda obligationer, eller

e) vid upprepade tillfällen eller systematiskt låter bli att hålla likvida tillgångar i en sådan likviditetsbuffert som avses i 3 kap. 9 a § lagen om utgivning av säkerställda obligationer, eller

24. låter bli att lämna uppgifter om sin verksamhet med säkerställda obligationer till Finansinspektionen eller lämnar ofullständiga eller felaktiga uppgifter i strid med 13 kap. 3 §.

Om en sådan person som anges i första stycket omfattas av tillstånds- eller underrättelseskyldighet enligt 14 kap. 1 eller 3 § för förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i institutet, ska första stycket 2 och 3 inte gälla för den personen i fråga om dessa aktier eller andelar.

Ett ingripande enligt första stycket får ske endast om institutets överträdelse är allvarlig och personen i fråga uppsåtligt eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande sker genom

1. beslut att personen i fråga under en viss tid, lägst tre år och högst tio år, inte får vara styrelseledamot eller verkställande direktör i ett kreditinstitut, eller ersättare för någon av dem, eller

2. beslut om sanktionsavgift.

I paragrafen finns bestämmelser om olika ingripandegrunder.

Ändringarna i *punkt 4* är en följd av att nuvarande 6 kap. 3 b–d §§ tas bort och innebär att det i stället görs en hänvisning till den nya lagen om begränsning av bostadskrediter.

16 kap.

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. vilken information ett kreditinstitut ska lämna till sina kunder eller till dem som institutet erbjuder sina tjänster,

2. hur uppgifter enligt 1 kap. 11 § ska lämnas,

3. de krav som ska gälla för deltagande i ledningen av ett kreditinstitut enligt 3 kap. 2 § första stycket 4 och 5 och 14 kap. 2 § andra stycket 1,

4. vilka poster som får räknas in i startkapitalet enligt 3 kap. 5–7 §§,

5. vilka åtgärder ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på soliditet och likviditet, riskhantering, genomlysning, system för hantering av uppgifter om insättare och deras insättningar, sundhet, samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1–5 §§,

6. innehållet i en återhämtningsplan enligt 6 a kap. 1 § och en koncernåterhämtningsplan enligt 6 a kap. 2 §, när planerna ska upprättas och hur ofta de ska uppdateras,

7. innehållet i en ansökan om godkännande av avtal gällande koncerninternt finansiellt stöd enligt 6 b kap. 3 § första stycket,

8. vad det beslut som styrelsen i det stödgivande företaget fattar enligt 6 b kap. 8 § ska innehålla,

9. innehållet i en anmälan om givande av koncerninternt finansiellt stöd enligt 6 b kap. 11 §,

10. offentliggörandet av information enligt 6 b kap. 16 §,

11. vilka åtgärder ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på kreditprövning, dokumentation och beslutsunderlag som avses i 8 kap. 1–4 §§ i fråga om

– krediter till andra än konsumenter, och

– sådana krediter till konsumenter som är bostadskrediter,

12. tillhandahållande av tjänster till en jävskrets som avses i 8 kap. 5 och 6 §§,

13. kreditinstituts mångfaldspolicy vid tillsättandet av styrelse samt resurser för introduktion och utbildning av styrelseledamöter,

14. vilka begränsningar som gäller när ett bankaktiebolag eller ett kreditmarknadsbolag tar emot egna aktier eller aktier i sitt moderbolag som pant enligt 10 kap. 12 §,

15. vilka upplysningar ett kreditinstitut och sådana utländska kreditinstitut som inrättat filial i Sverige ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet,

16. vilka kreditinstitut som ska upprätta register som avses i 13 kap. 8 a §, vad registren ska innehålla och inom vilken tid kreditinstitutet ska ge in registren för olika typer av avtal, och

17. sådana avgifter för tillsyn, ansökningar, anmälningar och underrättelser som avses i 13 kap. 16 §.

Paragrafen innehåller bemyndiganden för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter på vissa områden.

Ändringen innebär att innehållet i nuvarande *punkterna* 5 och 6 tas bort till följd av att 6 kap. 3 b–d §§ tas bort. Övriga ändringar är redaktionella.

9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar

7 kap.

1 § Riksbanken ska för varje kvartal

1. beräkna ett kontracykliskt buffertriktvärde, och
2. vid behov fastställa eller ändra ett kontracykliskt buffertvärde

Det kontracykliska buffertriktvärdet ska användas som ett referensvärde för att fastställa det kontracykliska buffertvärdet.

Det kontracykliska buffertvärdet ska ligga till grund för beräkningen av storleken på den institutsspecifika kontracykliska kapitalbufferten i enlighet med 6 kap.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att ett kontracykliskt buffertriktvärde ska beräknas och att ett kontracykliskt buffertvärde, vid behov, ska fastställas eller ändras. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Ändringen i *första stycket* innebär att Riksbanken blir utsedd myndighet med ansvar för att beräkna det kontracykliska buffertvärdet och även, vid behov, fastställa eller ändra det kontracykliska buffertvärdet.

3 § Det kontracykliska buffertvärdet ska ligga mellan 0 och 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp och anges i intervall på 0,25 procent. Om det är motiverat utifrån de faktorer som anges i artikel 136.2 och 136.3 i kapitaltäckningsdirektivet, får Riksbanken fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som är högre än 2,5 procent av det totala riskvägda exponeringsbeloppet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om det kontracykliska buffertvärdet i förhållande till det totala riskvägda exponeringsbeloppet, samt att den ansvariga myndigheten får fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som är högre än 2,5 procent av det totala riskvägda exponeringsbeloppet i vissa fall. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Ändringen är en följd av att Riksbanken är utsedd myndighet med ansvar för det kontracykliska buffertvärdet. Som utsedd myndighet får Riksbanken även, i vissa fall, fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som är högre än 2,5 procent av det totala riskvägda exponeringsbeloppet.

4 § Om en utländsk myndighet har fastställt ett kontracykliskt buffertvärde som uppgår till mer än 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp, får Riksbanken besluta att svenska institut för berörda kreditexponeringar i det landet ska tillämpa ett buffertvärde som överstiger 2,5 procent av totalt riskvägt exponeringsbelopp.

Beslut enligt första stycket får inte medföra att institut för berörda exponeringar ska tillämpa ett högre buffertvärde än det som fastställts av den utländska myndigheten.

Paragrafen innehåller bestämmelser i fråga om kontracykliska buffertvärden överstigande 2,5 procent av totala riskvägda exponeringsbelopp och som fastställts av en ansvarig myndighet i annat land. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Ändringen i *första stycket* är en följd av att Riksbanken är utsedd myndighet med ansvar för det kontracykliska buffertvärdet. Som utsedd myndighet får Riksbanken även besluta om att svenska institut i fråga om

kreditexponeringar i andra länder ska tillämpa ett kontracykliskt buffertvärde som överstiger 2,5 procent i det fall ett sådant buffertvärde fastställts av den utländska myndigheten.

5 § *Riksbanken* får fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som svenska institut med kreditexponeringar i ett land utanför EES ska tillämpa vid beräkningen av den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten om *relevant* myndighet i det landet

1. inte har fastställt och offentliggjort ett kontracykliskt buffertvärde, eller
2. har fastställt ett kontracykliskt buffertvärde som är otillräckligt för att på ett tillfredsställande sätt skydda institut mot risker i samband med en alltför stor kredittillväxt i det landet.

Paragrafen innehåller bestämmelser i fråga om kontracykliska buffertvärden rörande kreditexponeringar i länder utanför EES. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Ändringen är en följd av att Riksbanken är utsedd myndighet med ansvar för det kontracykliska buffertvärdet. Som utsedd myndighet får Riksbanken även fastställa kontracykliska buffertvärden som svenska institut ska tillämpa i fråga om kreditexponeringar i länder utanför EES i de fall som specificeras. I förhållande till nuvarande lydelse ersätts uttrycket ”behörig myndighet” av ”relevant myndighet”, eftersom det inte behöver vara den behöriga myndigheten – tillsynsmyndigheten – som är utsedd myndighet.

7 § *Riksbanken* ska ge *Finansinspektionen* tillfälle att yttra sig innan *banken*

1. beräknar ett kontracykliskt buffertriktvärde, och
2. fattar beslut om ett kontracykliskt buffertvärde.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att den utsedda myndigheten ska samverka med den behöriga myndigheten i samband med att ett kontracykliskt buffertriktvärde beräknas, och när ett kontracykliskt buffertvärde beslutas. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

Ändringen är en följd av att Riksbanken är utsedd myndighet med ansvar för det kontracykliska buffertvärdet. På samma sätt som i dag ska myndigheterna även framgent samverka i fråga om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder.

8 § *Riksbanken* ska informera ESRB och offentliggöra beslut om kontracykliska buffertvärden i enlighet med artiklarna 136.7, 137.2 och 139.5 i kapitaltäckningsdirektivet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att utsedd myndighet för det kontracykliska buffertvärdet ska informera ESRB i enlighet med kapitaltäckningsdirektivet. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Ändringen är en följd av att Riksbanken är utsedd myndighet med ansvar för det kontracykliska buffertvärdet. Som utsedd myndighet blir det också Riksbankens uppgift att informera ESRB enligt kapitaltäckningsdirektivet.

11 kap.

1 § *Finansinspektionens och Riksbankens* beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Ändringen i *första stycket* är en följd av att Riksbanken är utsedd myndighet med ansvar för det kontracykliska buffertvärdet. I förhållande till nuvarande lydelse tas uttrycket ”eller med stöd av föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen” bort, eftersom också beslut som har fattats med stöd av föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen får anses ha fattats enligt lagen.

Tredje stycket – som gäller verkställighet av beslut – tas bort. Bestämmelser om verkställighet av beslut finns i stället i 35 § förvaltningslagen (2019:900).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.
2. Äldre bestämmelser ska fortfarande tillämpas i fråga om beslut som har fattats före ikraftträdandet.

I *punkt 1* anges när lagen träder i kraft.

Av *punkt 2* framgår den övergångsreglering som gäller i fråga om beslut som har fattats innan ikraftträdandet.

9.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter

1 kap.

1 § Denna lag gäller yrkesmässig verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter och överbryggningskrediter till konsumenter.

Bestämmelser om bostadskrediter finns också i konsumentkreditlagen (2010:1846) och lagen (2026:000) om begränsning av bostadskrediter.

I paragrafen finns bestämmelser om lagens tillämpningsområde.

Ändringen i *andra stycket* innebär att det görs en hänvisning till den nya lagen om begränsning av bostadskrediter som även den innehåller bestämmelser om bostadskrediter.

6 kap.

9 § Om en kreditgivare, en svensk kreditförmedlare eller en kreditförmedlare från ett land utanför EES inte i tid lämnar de upplysningar som kreditgivaren eller kreditförmedlaren är skyldig att lämna enligt föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 § 12, får Finansinspektionen besluta att företaget ska betala en förseningsavgift på högst 100 000 kronor.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när en förseningsavgift för kreditförmedlare utanför EES kan beslutas.

Ändringen i paragrafen är en följd av att punkterna i 7 kap. 1 § numreras om.

7 kap.

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. vilket innehåll en ansökan om tillstånd enligt denna lag ska ha,
2. de krav på insikt och erfarenhet som ska gälla för deltagande i ledningen av en kreditförmedlare enligt 3 kap. 2 § första stycket 4,
3. sådan försäkring för skadeståndsskyldighet som avses i 3 kap. 2 § första stycket 6,
4. vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 3 kap. 4 §,
5. vad en kreditgivare eller kreditförmedlare ska iaktta för att uppfylla skyldigheterna i 4 kap. 1 §,
6. vilka krav som ska gälla avseende kunskap och kompetens enligt 4 kap. 2 §,
7. en kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem enligt 4 kap. 3–6 §§,
8. riktlinjer för utlåning enligt 4 kap. 11 §,
9. riktlinjer för värdering av säkerhet enligt 4 kap. 12 § och vad som ska iakttas när det gäller dokumentation av värderingen,
10. vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 4 kap. 13 § och vad en kreditgivare eller kreditförmedlare i övrigt ska iaktta när det gäller uppdragsavtal,
11. vad som ska ingå i dokumentation enligt 4 kap. 14 §, och
12. vilka upplysningar ett företag ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet enligt 5 kap. 3 och 5 §§.

Paragrafen innehåller bemyndiganden för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter på vissa områden.

Ändringarna i paragrafen innebär att nuvarande punkterna 10–12 tas bort och är en följd av att 4 kap. 12 a–c §§ upphävs.