

Föreskrifter

om ändring i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad;

FFFS 2017:23

Utkom från trycket
den 15 december 2017

beslutade den 11 december 2017.

Finansinspektionen föreskriver med stöd av 5 kap. 2 § 5 förordningen (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse, och efter regeringens medgivande den 30 november 2017 (dnr Fi2017/04301/B och Fi2017/04524/B), i fråga om Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad

dels att nuvarande 4 § ska betecknas 9 §, nuvarande 7 § ska betecknas 8 § och nuvarande 8–11 §§ ska betecknas 10–13 §§,
dels att 2 och 5 §§ och den nya 8 § ska ha följande lydelse,
dels att rubriken närmast före nuvarande 9 § ska sättas närmast före nya 11 §,
dels att det ska införas fem nya paragrafer, 4, 7 och 14–16 §§, av följande lydelse,
dels att det närmast före 9 § ska införas en ny rubrik som ska lyda "Beräkning av belåningsgrad och informationskrav".

2 § I föreskrifterna ska termer och uttryck ha följande betydelse.

1. *Belåningsgrad*: Det aktuella totala kreditbeloppet i förhållande till bostadens marknadsvärde.

2. *Bostad*: Fastighet, tomträtt eller byggnad som inte hör till fastighet, som är avsedd för bostadsändamål för en eller två familjer och bostadsrätt eller ägarlägenhet som är avsedd för bostadsändamål.

3. *Bostadskredit*: En kredit som har lämnats till en eller flera kredittagare mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad i Sverige.

4. *Bruttoinkomst*: Följande inkomster för en eller flera kredittagare som är betalningsansvariga för nyutlåningen:

a) senast fastställda förvärvsinkomst i enlighet med 1 kap. 5 § andra stycket inkomstskattelagen (1999:1229), och

b) andra inkomster som är säkerställda och varaktiga.

5. *Högsta kreditbelopp*: Det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen.

6. *Lantbruksenhet*: Det som anges i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

7. *Marknadsvärde*: Det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet ska bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden och fastställas genom en individuell

värdering. En individuell värdering ska kunna grundas på generella prisnivåer eller köpeskilling.

8. *Nyutlåning*: Att lämna en ny kredit eller utöka en befintlig kredit mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad i Sverige.

Om en kredittagare behåller en kredit, men byter ut den bostad som används som säkerhet för krediten till en annan bostad i Sverige, ska krediten anses vara nyutlåning.

En kredit som lämnats mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i bostad i Sverige, och som vid en överlåtelse av bostaden övertas av den som förvärvar bostaden, ska anses vara nyutlåning.

9. *Skuldkvot*: Det aktuella skuldkvotsgrundande kreditbeloppet, i förhållande till den aktuella bruttoinkomsten.

10. *Skuldkvotsgrundande kreditbelopp*: Summan av

- a) nyutlåningen, och
- b) andra bostadskrediter som har lämnats till kredittagare som är betalningsansvarig för nyutlåningen.

Om en bostadskredit som avses i b också har lämnats till en kredittagare som inte är betalningsansvarig för nyutlåningen, ska dennes andel av bostadskrediten inte räknas med. Andelen ska bestämmas utifrån antalet kredittagare.

Krediter som amorteras i enlighet med 8 § ska räknas med endast när företaget bedömer om de krediterna ska amorteras enligt 5 §.

En bostadskredit som har lämnats mot säkerhet i en lantbruksenhet ska inte räknas med.

11. *Totalt kreditbelopp*: Det totala beloppet av de krediter, inklusive nyutlåning, som har lämnats av ett eller flera företag mot säkerhet i form av pant eller motsvarande i samma bostad. Krediter som amorteras i enlighet med 8 § ska räknas in i det totala kreditbeloppet endast när företaget bedömer om de krediterna ska amorteras enligt 5 §.

4 § Ett företag ska vid nyutlåning beräkna en belåningsgrad.

Vid nyutlåning efter den 28 februari 2018 ska företaget också beräkna en skuldkvot för fysiska personer. Företaget ska beräkna en ny skuldkvot om en eller flera av de kredittagare som har tagit en sådan kredit inte längre ska vara betalningsansvarig för den, och denna förändring beror på något annat än att kredittagaren har avlidit.

5 § Om belåningsgraden överstiger 50 procent, eller om skuldkvoten överstiger 450 procent, ska nyutlåningen amorteras. I 11–16 §§ finns bestämmelser om undantag från kravet på amortering.

Amorteringsbeloppet ska bestämmas till

- 1. summan av de belopp som ska amorteras enligt 6 och 7 §§, eller
- 2. det belopp som ska amorteras enligt 8 §.

Om nyutlåningen ersätter, men inte överstiger, en eller flera krediter som tidigare har lämnats till samma kredittagare mot säkerhet i samma bostad, får företaget medge att nyutlåningen i stället amorteras i enlighet med villkoren för respektive tidigare lämnad kredit. Detsamma gäller om nyutlåningen tas för att betala en ränteskillnadsersättning som gäller en sådan tidigare lämnad kredit.

7 § Om skuldkvoten överstiger 450 procent ska den totala nyutlåningen årligen amorteras med ett belopp som minst motsvarar en procent av det högsta kreditbeloppet.

8 § Vid nyutlåning till en kredittagare som har en kredit som lämnades före den 1 mars 2018, och där nyutlåningen lämnas mot säkerhet i samma bostad som för den befintliga krediten, får ett företag medge att kredittagaren – i stället för att amortera enligt 6 och 7 §§ – amorterar nyutlåningen med minst 10 procent av nyutlåningens ursprungliga belopp per år.

14 § Ett företag får vid nyutlåning, som lämnas för ett förvärv av en bostad, medge undantag från sådan amortering som bestäms enligt 7 § om

1. kredittagaren sedan tidigare har en bostadskredit mot säkerhet i en annan bostad än den som förvärvas och kredittagaren avser att lösa denna kredit, och
2. skuldkvoten överstiger 450 procent endast som en följd av krediter som ska lösas i samband med avyttringen av den bostad som avses i 1.

Ett undantag enligt första stycket får inte medges för en längre tid än sex månader.

15 § Ett företag får vid nyutlåning medge undantag från sådan amortering som bestäms enligt 7 § om

1. nyutlåningen lämnas för ett förvärv eller uppförande av den bostad som används som säkerhet för krediten, och
2. avtal om förvärv eller uppförande av bostaden har ingåtts före den 1 mars 2018.

16 § Vid nyutlåning som ersätter krediter, som har lämnats före den 1 mars 2018, med anledning av sådana ägarförändringar som varaktigt innebär att endast en andel av bostaden byter ägare, får ett företag medge undantag från sådan amortering som bestäms enligt 7 §. Undantaget får endast gälla den del av nyutlåningen som inte överstiger de krediter som den ersätter.

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 mars 2018.

ERIK THEDÉEN

Thomas Eisensee