

Datum 2019-03-19

Finansinspektionen
 Box 7821
 SE-103 97 Stockholm
 [Brunnsgatan 3]
 Tel +46 8 408 980 00
 Fax +46 8 24 13 35
 finansinspektionen@fi.se
 www.fi.se

Vissa frågor och svar om amorteringsföreskrifterna och kapitalfrigöringskrediter

Finansinspektionen (FI) har meddelat föreskrifter med krav på amortering av bolån (Finansinspektionens föreskrifter [FFFS 2016:16] om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, amorteringsföreskrifterna). Kravet gäller för lån som lämnas mot säkerhet i pant eller motsvarande i bostad i Sverige. Enligt 13 a § amorteringsföreskrifterna gäller att ett företag får medge att kredittagaren inte amorterar när det vid nytulning lämnar en sådan kredit som avses i 4 § fjärde stycket andra meningen konsumentkreditlagen (2010:1846), KkrL. Dessa krediter kallas ofta för kapitalfrigöringskrediter, eftersom kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överläts med anledning av att låntagaren uppnår en viss ålder eller på grund av låntagarens sviktande hälsa eller död. En sådan bostadskredit innebär alltså att kreditgivaren betalar ut lånesumman och återbetalning förutsätts ske först vid en framtida försäljning av bostaden.

FI har fått ett antal frågor om hur amorteringsföreskrifterna ska tillämpas i förhållande till kapitalfrigöringskrediter.

Måste kunden ha uppnått en viss ålder för att kunna ta en kapitalfrigöringskredit?

Regeringen har i prop. 2015/16:197 s. 67–68 uttryckt att kapitalfrigöringskrediter ger större valmöjligheter för äldre personer som vill realisera en del av värdet i bostaden utan att behöva sälja den. Enligt dessa förarbeten ligger det i sakens natur att det handlar om krediter som lämnas till äldre personer mot säkerhet i en bostad som de redan äger.¹

Enligt lagen om verksamhet med bostadskrediter (2016:1024) (LVB) ska kreditgivare av bolån handla hederligt, rättvist, transparent och professionellt, och beakta konsumentens rättigheter och intressen (se 4 kap. 1 § LVB). Verksamheten ska grunda sig på information om konsumentens förhållanden och särskilda krav samt rimliga antaganden om de risker för konsumenten som kan komma att uppstå under kreditavtalets löptid. För kreditinstitut finns även

¹ Se även prop. 2017/18:22 s.28

regler om sund verksamhet i 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

Ett grundläggande krav enligt KkrL är att kreditgivare ska iaktta god kreditgivningssed. Det innebär bl.a. att kreditgivare måste ta tillvara låntagarens intressen med tillbörlig omsorg. Kreditgivaren ska se till att låntagaren får de förklaringar och den information som behövs utifrån konsumentens behov i det enskilda fallet. Enligt förarbetena till konsumentkreditlagen finns det anledning att ställa högre krav på förklaringar vid vissa typer av krediter, t.ex. krediter som innebär stora risker för skuldsättningsproblem och krediter som har en svår konstruktion för konsumenten att förstå. Vid sådana krediter ska kreditgivaren utgå ifrån att konsumenten normalt har behov av utförliga förklaringar.² Konsumenten ska kunna avgöra om krediten ifråga passar hans eller hennes behov och ekonomiska förhållanden. Konsumentkreditlagen anger också att låntagaren måste säkerställa att låntagaren har ekonomiska förutsättningar att betala tillbaka lånet enligt kreditavtalet. Vad gäller kapitalfrigöringskrediter får kreditprövningen, till skillnad mot andra bolån, till övervägande del grunda sig på att den avsedda säkerhetens värde överstiger kreditbeloppet.

Mot bakgrund av de ovan angivna lagbestämmelserna och uttalandet i prop. 2015/16:197 kommer s.k. kapitalfrigöringskrediter att kunna lämnas till äldre låntagare som har en relativt låg belåningsgrad. Det finns ingen precis åldersgräns angiven i reglerna eller i lagförarbetena, men givet syftet bakom reglerna ligger det nära till hands att tänka sig att lagstiftaren med begreppet äldre personer tänker sig låntagare som gått i pension eller som i närtid rimligen kommer att pensionera sig. Lagstiftaren uttalar i förarbetena att dessa krediter ger valmöjligheter för äldre personer som vill realisera en del av värdet i bostaden utan att behöva sälja den. Det handlar alltså om låntagare som har ett betydande värde i sin bostad på så sätt att bostadens försäljningsvärde är avsevärt högre än de skulder som lämnats mot säkerhet i bostaden. Eftersom avsikten med krediten är att den inte ska betalas tillbaka förrän vid en tidpunkt som inte är preciserad i avtalet, och då denna tidpunkt ibland kan ligga långt fram i tiden, torde, mot bakgrund av kravet på att låntagarens återbetalningsförmåga ska vara säkerställd, belåningsgraden vanligen vara lägre än 50 procent när krediten lämnas, vilket också stämmer med nu gällande branschpraxis. För att säkerställa att omsorgsplikten inte åsidosätts och att återbetalningsförmåga finns kommer belåningsgraden ibland sannolikt att behöva vara väsentligt lägre. Vid kreditgivning till en person som i närtid kommer att pensionera sig, vilket kan innebära flera decennier lång kreditid, behöver belåningsgraden avspegla detta. Av förarbetsuttalandena följer dessutom att det handlar om krediter som inte lämnas i samband med anskaffningen av bostaden.

² Prop. 2009/10:242 s. 91.

Finansinspektionen kommer att utöva tillsyn över kreditgivarna, bland annat vad gäller efterlevnaden av amorteringsföreskrifterna och konsumentkreditlagen.

I beslutspromemorian till den ändring av amorteringsföreskrifterna som innebar att kapitalfrigöringskrediter kan undantas från amorteringskravet, FI dnr 18-1119, uttalade FI att beroende på hur marknaden utvecklas kan myndigheten behöva återkomma till frågan om, och i så fall hur, distribution och lämnande av kapitalfrigöringskrediter bör begränsas.³ FI kan också komma att särskilt fokusera på dessa frågor i tillsynen.

Är det nödvändigt att krediten betalas först i samband med att bostaden som är säkerhet för lånet säljs/överläts eller att låntagaren uppnår en viss ålder eller avlider?

Av hänvisningen i amorteringsföreskrifterna till 4 § fjärde stycket andra meningen KkrL följer att ett undantag från amorteringskravet kan medges för en bostadskredit för vilken kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överläts med anledning av att låntagaren uppnår en viss ålder eller på grund av låntagarens sviktande hälsa eller död. Återbetalning av en kapitalfrigöringskredit kan alltså krävas först vid en framtida försäljning av bostaden.⁴ För låntagaren gäller att denne får återbetala krediten i enlighet med de villkor som framgår av låneavtalet och KkrL.

Om kunden under perioden betalar räntan men inte amorteringen, kan det räknas som en kapitalfrigöringskredit?

Ränta på lånet kan betalas löpande under kreditavtalets löptid. En kredit får emellertid inte utformas så att den enbart används för att kringgå amorteringskravet. En kapitalfrigöringskredit har vissa egenskaper och kan användas till låntagare vars ekonomiska förutsättningar är speciella. Om FI i sin tillsyn upptäcker att det förekommer krediter som är amorteringsfria, men som i allt väsentligt har samma egenskaper som vanliga bolån, kommer FI att se över möjligheten att vidta åtgärder.

Om det finns en kapitalfrigöringskredit i en bank och en annan bank lägger sig efter – måste då den sista banken ha vetskap om att den andra har en kapitalfrigöringskredit för att kunna göra ett undantag och alltså inte amortera för den delen som då är amorteringsfri hos den första banken?

Kapitalfrigöringskrediter kan undantas från amorteringskravet enligt bestämmelsen i 13 a § amorteringsföreskrifterna. Detta undantag innebär att det endast är kapitalfrigöringskrediten som inte behöver amorteras. I övrigt regleras kapitalfrigöringskrediter på samma sätt som andra bolån i

³ Beslutspromemorian i FI Dnr 18-1119, sid 13.

⁴ Prop. 2015/16:197 s. 67 och 114.

föreskrifterna. Det innebär t.ex. att kapitalfrigöringskrediten ska räknas med i det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet om låntagaren tar ett annat bolån.

Om det finns en kapitalfrigöringskredit och en annan bank löser in den krediten – är då den nya krediten också befriad från amortering eller måste den amorteras? I så fall finns det väl en inlåsningsseffekt i varje kapitalfrigöringskredit som betalas ut?

Det beror på vilken typ av kredit som den andra banken lämnar. Om den andra banken vid nyutlåning lämnar en kredit som uppfyller villkoren i 4 § fjärde stycket andra meningen KkrL får företaget enligt 13 a § amorteringsföreskrifterna medge att låntagaren inte amorterar krediten. Om den andra banken lämnar ett vanligt bolån gäller däremot amorteringskravet.

Det är svårt att säga om det finns en inlåsningsseffekt i kapitalfrigöringskrediter. Vanligtvis är dessa krediter betydligt dyrare än vanliga bolån vilket kan motverka den eventuella inlåsningsseffekt som kan uppstå på grund av att kapitalfrigöringskrediter är undantagna från amorteringskrav.