Regeringens proposition 2025/26:119

Utveckling av makrotillsynsområdet

Prop. 2025/26:119

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 5 februari 2026

Ulf Kristersson

Niklas Wykman
(Finansdepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att en ny lag om begränsning av bostadskrediter ska ersätta Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om amorteringskrav och bolånetak. Förslaget innebär bl.a. följande förändringar i förhållande till det som gäller i dag:

- Det skärpta amorteringskravet tas bort, dvs. kravet på ytterligare amortering med minst 1 procent om kredittagarens samlade bostadskrediter överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten.
- Bolånetaket ska få uppgå till 90 procent av bostadens marknadsvärde vid köp av en ny bostad och 80 procent av bostadens marknadsvärde när det gäller krediter som tas för att utöka en befintlig bostadskredit.

Syftet är att bidra till en sund amorteringskultur, minskade trösklar på bostadsmarknaden och bättre förutsättningar för olika grupper att äga sin bostad utan att det görs avkall på den finansiella stabiliteten.

I propositionen föreslås även att Riksbankens roll på makrotillsynsområdet ska stärkas. Som ett led i detta får 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 Förslag till riksdagsbeslut 4

2 Lagtext 5
2.1 Förslag till lag om begränsning av bostadskrediter 5
2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse 8
2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar 14
2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter 17

3 Ärendet och dess beredning 19

4 Makrotillsyn 19

5 Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder 21
5.1 Rättslig reglering och vidtagna åtgärder 21
5.2 Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag 24
5.3 Ett förändrat amorteringskrav 28
5.3.1 Det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och en sund amorteringskultur bör upprätthållas 28
5.3.2 Det skärpta amorteringskravet 30
5.3.3 Den alternativa amorteringsregeln 33
5.3.4 Undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl 34
5.3.5 Undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter 36
5.3.6 Undantag från amorteringskrav vid nybyggnation och byggnadskreditiv 37
5.3.7 Undantag från amorteringskrav för kapitalfrigöringskrediter 38
5.4 Ett förändrat bolånetak 39
5.4.1 Begränsning av belåningsgraden 39
5.4.2 Tilläggskrediter 42
5.4.3 Regeringen ska få meddela föreskrifter om belåningsgraden 44
5.5 Omvärdering av bostaden 45
5.6 Kreditgivares informationsskyldighet 47

6 Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder 48
6.1 Rättslig reglering 48
6.2 Ansvarsfördelningen bör ses över 49
6.3 Riksbanken ska ansvara för det kontracykliska buffertvärdet 54
6.4 Samverkan inför beslut om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder 59

7 Rösträtten i Europeiska systemrisknämnden 61
7.1 Europeiska systemrisknämnden 61

7.2 Ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken ... 62
7.3 Riksbankschefen bör vara styrelseledamot med rösträtt ... 63

8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser ... 65

9 Konsekvensanalys ... 66

10 Författningskommentar ... 79
10.1 Förslaget till lag om begränsning av bostadskrediter ... 79
10.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse ... 88
10.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar ... 92
10.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter ... 95

Bilaga 1 Promemorians sammanfattning ... 97

Bilaga 2 Promemorians lagförslag ... 98

Bilaga 3 Förteckning över remissinstanserna ... 110

Bilaga 4 Lagrådsremissens lagförslag ... 111

Bilaga 5 Lagrådets yttrande ... 125

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 5 februari 2026 ... 131

1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringens förslag:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om begränsning av bostadskrediter.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar.
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om begränsning av bostadskrediter

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens innehåll

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om begränsningar av bostadskrediter.

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

Definitioner

2 § I denna lag betyder

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

bostadskredit: en kredit som lämnas för en bostad i Sverige och 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,

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, och

marknadsvärde: det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning av bostaden.

Belåningsgrad

Beräkning av belåningsgrad

3 § Kreditgivaren ska beräkna en belåningsgrad när en bostadskredit lämnas vid förvärv av en bostad eller utökas under kreditens löptid.

I 13 § finns bestämmelser om värdering.

Högsta belåningsgrad

4 § När en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 90 procent.

5 § När en bostadskredit utökas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 80 procent.

6 § Regeringen får meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden utöver vad som framgår av 4 och 5 §§.

Amortering

Amorteringskrav

7 § Om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent, ska bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst 1 procent av det totala kreditbeloppet när det var som högst efter den senaste värderingen (det högsta kreditbeloppet).

Om belåningsgraden överstiger 70 procent, ska 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).

Undantag från amorteringskrav

9 § Om det under bostadskreditens löptid finns särskilda skäl får kreditgivaren medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar krediten enligt vad som föreskrivs i 7 eller 8 §.

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

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

12 § Regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav vid extraordinära situationer som kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Gemensamma bestämmelser

13 § 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 fastställts vid en omvärdering.

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

14 § Kreditgivaren ska på begäran informera kredittagaren eller den som kredittagaren anvisar 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 enligt 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).

2.2 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[1]

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

dels att rubrikerna närmast före 6 kap. 3 b och 3 d §§ ska utgå,

dels att nuvarande 6 kap. 3 c § ska betecknas 6 kap. 3 b §,

dels att rubriken närmast före 6 kap. 3 c § ska sättas närmast före 6 kap. 3 b §,

dels att den nya 6 kap. 3 b §, 6 a kap. 3 §, 15 kap. 1 a och 10 §§ och 16 kap. 1 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
6 kap.	
3 c §	*3 b §*[2]
Ett kreditinstituts rörelse ska, *utöver vad som i övrigt följer av denna lag och andra författningar som reglerar verksamheten,* drivas på ett sådant sätt att institutet inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden.	Ett kreditinstituts rörelse ska drivas på ett sådant sätt att institutet *vid kreditgivning till icke-finansiella företag* inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden.
6 a kap.	
3 §[3]	
Av innehållet i en återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska det framgå att	
1. de åtgärder som identifieras rimligen kan förväntas leda till att kreditinstitutet eller koncernen kan bevara eller återställa sin finansiella ställning och livskraft, och	
2. planen och de åtgärder som identifieras i den rimligen kan förväntas bli genomförda snabbt och effektivt vid finansiell stress och utan att leda till en allvarlig störning i det finansiella systemet.	
En återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska innehålla de ytterligare uppgifter som framgår av föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 1 § *7* eller tekniska standarder beslutade av Europeiska kommissionen	En återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska innehålla de ytterligare uppgifter som framgår av föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 1 § *6* eller tekniska standarder beslutade av Europeiska kommissionen enligt

[1] Senaste lydelse av
6 kap. 3 b § 2016:346
6 kap. 3 d § 2017:1342
rubriken närmast före 6 kap. 3 b § 2016:346
rubriken närmast före 6 kap. 3 c § 2017:1342
rubriken närmast före 6 kap. 3 d § 2017:1342.

[2] Senaste lydelse av tidigare 6 kap. 3 c § 2017:1342.

[3] Senaste lydelse 2018:1791.

enligt artikel 5.10 i krishanteringsdirektivet.	artikel 5.10 i krishanteringsdirektivet.

De åtgärder som identifieras i en återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan får inte leda till att det uppkommer väsentliga hinder mot att rekonstruera eller avveckla ett kreditinstitut eller, i förekommande fall, ett annat koncernföretag som omfattas av planen.

15 kap.

1 a §[4]

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, 2, 2 b–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, 2, 2 b–3 *b,* 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,

[4] Senaste lydelse 2024:1284.

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) 2023/1113 av den 31 maj 2023 om uppgifter som ska åtfölja överföringar av medel och vissa kryptotillgångar och om ändring av direktiv (EU) 2015/849,

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,

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 §, eller

25. har åsidosatt sina skyldigheter enligt någon av artiklarna 5–10, 11.1–11.10, 12–14, 16.1, 16.2, 17, 18.1, 18.2, 19.1, 19.3, 19.4, 23–25, 26.1–26.8, 27, 28.1–28.8, 29, 30.1–30.4, 31.12 eller 45 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2022/2554.

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 bara om institutets överträdelse är allvarlig och den fysiska personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande får ske genom en eller båda av följande sanktioner:

1. beslut att personen i fråga under en viss tid, lägst tre 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.

10 §[5]

Om ett kreditinstitut inte i tid lämnar de upplysningar som föreskrivits med stöd av 16 kap. 1 § första stycket *16*, får Finansinspektionen besluta att institutet ska betala en förseningsavgift med högst 100 000 kronor.	Om ett kreditinstitut inte i tid lämnar de upplysningar som föreskrivits med stöd av 16 kap. 1 § första stycket *15*, får Finansinspektionen besluta att institutet ska betala en förseningsavgift med högst 100 000 kronor.

Avgiften tillfaller staten.

16 kap.

1 §[6]

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. 10 b § första stycket och 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	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, att *vid kreditgivning till icke-*

[5] Senaste lydelse 2018:1791.

[6] Senaste lydelse 2025:176.

finansiella obalanser på kreditmarknaden samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1, 2 och 2 b–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 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 Finans-

finansiella företag inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1, 2 och 2 b–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 Finans-

inspektionen för dess tillsynsverksamhet,	inspektionen 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	*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
18. sådana avgifter för tillsyn, ansökningar, anmälningar och underrättelser som avses i 13 kap. 16 §.	*17.* sådana avgifter för tillsyn, ansökningar, anmälningar och underrättelser som avses i 13 kap. 16 §.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.

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

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 5 och 6 §§, 7 kap. 1, 3–5, 7 a och 8 §§ och 11 kap. 1 § lagen (2014:966) om kapitalbuffertar ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
6 kap.	
5 §	
Om det inte har fastställts ett kontracykliskt buffertvärde för kreditexponeringar i ett annat land, tillämpas vid beräkningen av den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten det kontracykliska buffertvärde som *behörig* myndighet i det landet har beslutat, dock högst 2,5 procent.	Om det inte har fastställts ett kontracykliskt buffertvärde för kreditexponeringar i ett annat land, tillämpas vid beräkningen av den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten det kontracykliska buffertvärde som *utsedd* myndighet i det landet har beslutat, dock högst 2,5 procent.
6 §	
Om den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten ska beräknas utifrån ett kontracykliskt buffertvärde som har fastställts av en utländsk *behörig* myndighet inom EES, ska buffertvärdena gälla från och med det datum som har fastställts av den utländska myndigheten.	Om den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten ska beräknas utifrån ett kontracykliskt buffertvärde som har fastställts av en utländsk *utsedd* myndighet inom EES, ska buffertvärdena gälla från och med det datum som har fastställts av den utländska myndigheten.
Om den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten ska beräknas utifrån ett kontracykliskt buffertvärde som har fastställts av en *behörig* myndighet utanför EES, ska beslut om att höja buffertvärdet börja gälla tolv månader efter den dag då det nya värdet offentliggjordes av myndigheten.	Om den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten ska beräknas utifrån ett kontracykliskt buffertvärde som har fastställts av en *utsedd* myndighet utanför EES, ska beslut om att höja buffertvärdet börja gälla tolv månader efter den dag då det nya värdet offentliggjordes av myndigheten.
Beslut som innebär att buffertvärdet sänks ska gälla omedelbart.	
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.	

[1] Senaste lydelse 2020:1212.

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 *utsedd* 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 för beslut som har fattats före ikraftträdandet.

[2] Senaste lydelse 2024:390.
[3] Senaste lydelse 2018:855. Ändringen innebär bl.a. att tredje stycket tas bort.

2.4 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[1]

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

dels att rubrikerna närmast före 4 kap. 12 a–12 c §§ ska utgå,

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 kap.	
1 §[2]	
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).	Bestämmelser om bostadskrediter finns också i konsumentkreditlagen (2010:1846) *och lagen (2026:000) om begränsning av bostadskrediter*.
6 kap.	
9 §[3]	
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.	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.
Avgiften tillfaller staten.	
7 kap.	
1 §[4]	
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om	

[1] Senaste lydelse av
4 kap. 12 a § 2017:1343
4 kap. 12 b § 2017:1343
4 kap. 12 c § 2017:1343
rubriken närmast före 4 kap. 12 a § 2017:1343
rubriken närmast före 4 kap. 12 b § 2017:1343
rubriken närmast före 4 kap. 12 c § 2017:1343.

[2] Senaste lydelse 2025:601.

[3] Senaste lydelse 2017:1343.

[4] Senaste lydelse 2017:1343.

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

3 Ärendet och dess beredning

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. Betänkandet har inte remitterats. I stället har promemorian Utveckling av makrotillsynsområdet tagits fram inom Finansdepartementet. I promemorian föreslås en ny ordning i fråga om bolånetak och amorteringskrav och förändrad ansvarsfördelning mellan Finansinspektionen och Riksbanken i fråga om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder.

En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrande finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i Finansdepartementet (Fi2025/01375).

Finansdepartementet har berett Europeiska centralbanken tillfälle att yttra sig över promemorians förslag. Europeiska centralbanken har inte yttrat sig.

I propositionen behandlas promemorians förslag.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 18 december 2025 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Regeringen följer i huvudsak Lagrådets förslag och synpunkter, som behandlas i avsnitt 4, 5.2 och 5.3.1 och i författningskommentaren. I förhållande till lagrådsremissen görs även vissa språkliga och redaktionella ändringar.

Regeringen föreslår även följdändringar i 6 kap. 5 och 6 §§ lagen (2014:966) om kapitalbuffertar. Förslaget är författningstekniskt och även i övrigt av sådan beskaffenhet att Lagrådets hörande skulle sakna betydelse. Regeringen har därför inte inhämtat Lagrådets yttrande över det förslaget.

4 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.omr. 2, bet. 2023/24:FiU2, 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.

Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder behandlas i avsnitt 5 medan kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder behandlas i avsnitt 6.

I fråga om propositionens titel bör, enligt *Lagrådets* uppfattning, en mer informativ beteckning av förslaget övervägas. Titeln får emellertid anses fånga det samlade förslaget, som innebär att politikområdet makrotillsyn utvecklas såväl i fråga om låntagarbaserade som kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder.

5 Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder

5.1 Rättslig reglering och vidtagna åtgärder

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 kvalitetsnivå 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. 23–24.). Finansinspektionen har hittills inte meddelat några föreskrifter med stöd av bemyndigandet.

Amorteringskravet och kravet på kreditinstitut att inte bidra till att 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, förkortad LVB, och förordningen (2016:1033) om verksamhet med bostadskrediter. 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 grupps 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).

5.2 Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag

Regeringens 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.

Kravet på kreditgivare att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden ska endast gälla kreditgivning till företag.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer i allt väsentligt överens med regeringens förslag. I promemorian föreslås att kravet på kreditgivare att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden ska tas bort.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. Vissa remissinstanser, däribland *Stockholms Handelskammare* och *Svenskt Näringsliv*, framhåller att en reglering i lag stärker den demokratiska legitimiteten och skapar bättre förutsättningar för att olika åtgärder hanteras inom en bredare samhällsekonomisk kontext och därigenom underlätta samordningen med andra politikområden och övergripande mål. Också *Riksbanken* anser att förslaget stärker den demokratiska legitimiteten men bedömer, liksom Stockholms Handelskammare, att en reglering på lagnivå påverkar förutsättningarna för att anpassa regleringen till ändrade förhållanden.

Handelshögskolan i Stockholm avstyrker förslaget och förordar att den nuvarande ordningen kvarstår.

Svenska Bankföreningen framhåller vikten av att Finansinspektionen kan meddela allmänna råd vid tillämpning av den nya lagen. Vidare anser Bankföreningen att det behöver förtydligas i vilken utsträckning juridiska personer omfattas av förslaget.

Finansinspektionen anser att inspektionen också i fortsättningen bör få meddela föreskrifter vid tillämpning av kravet på kreditgivare att inte bidra till finansiella obalanser om åtgärder när det gäller kreditgivning till icke-finansiella företag.

Finansinspektionen och Svenska Bankföreningen anser att bestämmelserna om ingripanden mot ledningspersoner har utvidgats till att även omfatta överträdelser av bolånetaket.

Skälen för regeringens förslag

Rättslig reglering

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 uppräkning 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 offentligrätt. 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 offentligrättslig.

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 erlägga exempelvis skadestånd (se t.ex. Lagrådets yttrande i prop. 2015/16:89 s. 30–31). 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 offentligrättslig karaktär. Det innebär att delegering av föreskriftsrätt är möjlig (se t.ex. prop. 2017/18:22 s. 25–26).

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.

Föreskriftsnivå

Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder har sin grund i rörelselagstiftningen på finansmarknadsområdet men Finansinspektionen har, i egenskap 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. 56–57).

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 *Handelshögskolan i Stockholm* anser regeringen att regleringen av låntagarbasbaserade makrotillsynsåtgärder inte är av en sådan teknisk karaktär som motiverar en reglering på myndighetsnivå.

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 heller kan klassificeras som åtgärder som behöver vara föremål för återkommande ändringar som kan motivera att åtgärderna ska regleras genom föreskrifter på myndighetsnivå.

Regeringen anser att frågor som på ett så fundamentalt sätt påverkar institutens kreditgivning och hushållens ekonomi, som utgångspunkt, bör regleras genom lag. I likhet med bl.a. *Stockholms Handelskammare* och *Svenskt Näringsliv* anser regeringen att en sådan ordning stärker den demokratiska legitimiteten. Som vissa remissinstanser, däribland *Riksbanken* och Stockholms Handelskammare, påpekar kräver regleringen en viss flexibilitet för att åtgärder som har till syfte att motverka risker för den finansiella stabiliteten inte fördröjs. Enligt regeringens mening bör det, i den utsträckning som lagstiftningen behöver kompletteras med föreskrifter på lägre nivå än lag, ske genom att regeringen ges bemyndigande att meddela föreskrifter på området. Finansinspektionen är den myndighet som utövar tillsyn över att kreditgivare följer aktuella krav. Som ett led i detta ansvar ingår också att meddela allmänna råd vid tillämpningen av lagstiftningen, t.ex. – som *Svenska Bankföreningen* framhåller – vid ändrade förhållanden på marknaden.

Lagstiftning som kan ha stor påverkan på hushållens ekonomi bör utformas så att den är lättillgänglig, sammanhängde och enhetlig. 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 5.3–5.6). 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.

Förslaget innebär att den nuvarande lagstiftningen på området behöver anpassas till den nya lagen. Det gäller bl.a. bestämmelserna om ingripande mot ledningspersoner (15 kap. 1 a § LBF). Eftersom de allmänna råden om bolånetaket har meddelats vid tillämpningen av sundhetskravet i 6 kap. 4 § LBF – vilket i dag utgör en ingripandegrund – anser regeringen, till skillnad från *Finansinspektionen* och Svenska Bankföreningen, att förslaget inte medför någon utvidgning av ingripandegrunderna.

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.

Svenska Bankföreningen efterlyser ett förtydligande av i vilken utsträckning juridiska personer omfattas av den nya lagen. *Lagrådet* anser att lagen inte kan göras tillämplig på juridiska personer utan ytterligare överväganden. Enligt regeringens uppfattning bör den nya lagen – i likhet med Finansinspektionens förskrifter – omfatta bostadskrediter. Med en bostadskredit avses en kredit som lämnas för en bostad i Sverige och 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. För lagens tillämpning bör det sakna betydelse om bostadskrediten lämnas till en fysisk eller juridisk person. Det innebär t.ex. att ett aktiebolags förvärv av en bostad i syfte att ägaren ska kunna bo där omfattas av lagen. Detta för att lagen inte ska kunna kringgås.

Regeringen anser vidare att krediter som har lantbruksenheter som säkerhet ska, i linje med vad som gäller i dag, undantas från den nya lagens tillämpningsområde.

Kravet på kreditgivare att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden (se t.ex. 6 kap. 3 c § LBF) omfattar också kreditgivning till icke-finansiella företag (prop. 2017/18:22, avsnitt 5.2). I likhet med Finansinspektionen anser regeringen att kravet bör kvarstå när det gäller krediter till företag och att föreskriftsrätten (se t.ex. 16 kap. 1 § 5 LBF) bör anpassas till det nya tillämpningsområdet. *Lagrådet* förordar att 16 kap. 1 § 5 LBF ses över i sin helhet. Enligt regeringens uppfattning finns det emellertid inte tillräckligt underlag för att inom ramen för detta lagstiftningsärende göra en översyn av den aktuella bestämmelsen.

5.3 Ett förändrat amorteringskrav

5.3.1 Det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och en sund amorteringskultur bör upprätthållas

Regeringens 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 på över 70 procent ska amorteras med minst 2 procent per år.

Regeringens bedömning

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

Promemorians förslag

Förslaget i promemorians stämmer delvis överens med regeringens förslag och bedömning. I promemorian föreslås att kreditgivare ska verka för att bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Bostadsrätterna och *Trä- och Möbelföretagen* avstyrker förslaget om att det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och framför – i likhet med *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Svenskt Näringsliv* och *Villaägarna* – att det i stället bör införas ett enhetligt amorteringskrav på 1 procent för bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 procent.

Sparbankernas Riksförbund anser att amorteringskravet skapar tröskeleffekter och kan driva hushållen till att ta dyra blancokrediter.

Stockholms Handelskammare framhåller vikten av att följa utvecklingen för att se om de kvarvarande amorteringskraven behöver justeras i framtiden.

Svenska Bankföreningen, *Mäklarsamfundet* och Sparbankernas Riksförbund avstyrker förslaget om att kreditgivare ska verka för att bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska amorteras. Vissa remissinstanser, däribland Mäklarsamfundet och Sparbankernas Riksförbund, anser att kravet riskerar att styra bort hushållen från annat sparande som kan vara mer fördelaktigt för dem.

Några remissinstanser, däribland *Konsumentverket* och Svenska Bankföreningen, framför att rekvisitet ”verka för” att krediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska amorteras i syfte att upprätthålla

en sund amorteringskultur är oklart. Bostadsrätterna anser att det föreslagna kravet inte får någon rättslig betydelse.

Konjunkturinstitutet och Konsumentverket anser att förslaget om att kreditgivare ska verka för att bostadskrediter som har en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska amorteras kan bidra till en sund amorteringskultur.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

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.

En sund amorteringskultur

I likhet med majoriteten av remissinstanserna anser regeringen att en ordning med krav på regelbunden amortering uppmuntrar till en mer ansvarsfull belåningskultur. *Bostadsrätterna*, *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Svenskt Näringsliv*, *Trä- och Möbelföretagen* och *Villaägarna* framför att en sund amorteringskultur kan upprätthållas genom att amorteringskravet utformas så att bostadskrediter som överskrider 50 procent av bostadens värde endast ska amorteras med 1 procent per år. *Sparbankernas Riksförbund* framför att det ursprungliga amorteringskravet inte är helt oproblematisk då den bl.a. skapar kännbara tröskeleffekter och kan driva hushåll till att ta dyra blancokrediter.

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. räntehöjningar 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 inlåsningseffekter, 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. Enligt regeringens mening är det av vikt att ha en reglering som medför att skulderna dämpas på sikt genom att krediter återbetalas. En sådan reglering behöver dock vara balanserad. Regeringen bedömer därför, till skillnad från Bostadsrätterna, Byggföretagen, Fastighetsägarna, HSB Riksförbund, Sparbankernas Riksförbund, Svenskt Näringsliv, Trä- och Möbelföretagen och Villaägarna, att det ursprungliga amorteringskravet i sin nuvarande utformning är väl balanserad och bör behållas. I likhet med *Stockholms Handelskammare* anser emellertid regeringen att det är viktigt att följa utvecklingen och löpande följa upp behovet av justeringar i framtiden.

Flera remissinstanser har synpunkter på förslaget om att kreditgivare ska verka för att bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur. Enligt *Lagrådet* kan det ifrågasättas om lagrådsremissens förslag får någon betydelse för att tillgodose det angivna syftet, nämligen att befästa principen om att bostadskrediter som utgångspunkt ska amorteras. Lagrådet avstyrker därför förslaget.

Enligt regeringens mening ger en sund amorteringskultur uttryck för att krediter bör amorteras. Kreditgivare bör därför verka för att även bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur. Det behöver emellertid inte komma till uttryck i lagen.

5.3.2 Det skärpta amorteringskravet

Regeringens 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.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorians stämmer överens med regeringens bedömning.

Remissinstanserna

En majoritet av remissinstanserna tillstyrker bedömningen eller har inget att invända mot den.

Flera remissinstanser, däribland *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Villaägarna*, anser att det skärpta amorteringskravet slagit hårt mot yngre hushåll och förstagångsköpare. Några remissinstanser, däribland *Mäklarsamfundet och Stockholms Handelskammare*, framhåller att kravets positiva effekter inte överväger dess negativa effekter.

Bostadsrätterna anser att bankernas kvar-att-leva-på kalkyler (KALP-kalkyler) tar tillräcklig hänsyn till kredittagarens ekonomiska förutsättningar och att kravet därför bör tas bort. Mäklarsamfundet framhåller att förslaget kommer att förbättra berörda hushålls kassaflöde och ge bättre marginaler i bankernas KALP-kalkyler.

Svenskt Näringsliv bedömer att ett borttagande av det skärpta kravet kommer stärka rörligheten på arbetsmarknaden.

Landsorganisationen i Sverige (LO) avstyrker förslaget och framhåller – liksom *Konjunkturinstitutet* och *Uppsala universitet* – att det saknas tillräckligt med underlag och analys av förslagets för- och nackdelar. LO framför att det är hushåll med högre inkomster som kommer att gynnas av att det skärpta amorteringskravet tas bort.

Konsumentverket anser att det finns en risk för att de önskade effekterna inte uppnås. Lättnader i regleringen kan innebära större bostadskrediter och högre bostadspriser. Att kreditgivare gör robusta kreditprövningar är centralt för att minska riskerna med en ökad skuldsättning. *Riksgäldskontoret* bedömer att förslaget tillsammans med ett höjt bolånetak kommer att öka skuldsättningen och medföra minskad motståndskraft hos hushållen och därmed öka riskerna för den finansiella stabiliteten.

Finansinspektionen och *Riksbanken* anser att det bör införas ett krav som begränsar hushållens möjligheter att ta stora krediter i förhållande till inkomsten. *Kungliga Tekniska högskolan (KTH)* anser att ett borttagande av kravet bör kombineras med en tydlig princip för framtida aktivering vid en kreditexpansion som tydligt överstiger hushållens inkomsttillväxt, om det finns tecken på skulddriven prisökning.

Skälen för regeringens 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, dvs. 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.

Konjunkturinstitutet, *LO* och *Uppsala universitet* efterfrågar bl.a. en bredare analys av förslagets för- och nackdelar. Som vissa remissinstanser påpekar, däribland *Stockholms handelskammare* och *Mäklarsamfundet*, måste nyttan med amorteringskrav 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. Det skärpta amorteringskravet innebär ett ytterligare krav på amortering om bostadskrediten överstiger en viss nivå av inkomsten. Precis som Mäklarsamfundet framhåller begränsar kravet 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. Som *Svenskt Näringsliv* påpekar kan ett borttagande av kravet även medföra att rörligheten på arbetsmarknaden stärks.

Finansinspektionen och *Riksbanken* framhåller att det finns en risk med ett borttagande av det skärpta amorteringskravet eftersom kopplingen mellan inkomst och kreditens storlek försvagas. Som *Sparbankernas Riksförbund* framhåller är kreditgivarnas kreditprövning genom KALP-kalkyler en viktig del av bedömningen av hushållens betalningsförmåga. Prövningen 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. Som *Konsumentverket* påpekar är robusta kreditprövningar centrala för att minska riskerna för enskilda kredittagare. Regeringen anser därför, i likhet med *Bostadsrätterna*, att KALP-kalkylen tar hänsyn till den enskildes återbetalningsförmåga genom att den beaktar kopplingen mellan inkomst och skuld. Med denna utgångspunkt är det inte aktuellt med, som bl.a. Riksbanken och Finansinspektionen föreslår, något särskilt krav som begränsar kreditgivningen till hushåll i relation till deras inkomster. Det är inte heller aktuellt med ett krav som kan aktiveras vid behov, som *KTH* föreslår.

Som bl.a. Konsumentverket och *Riksgäldskontoret* framför kan ett borttagande av det skärpta amorteringskravet innebära en ökad skuldsättning hos hushållen. Regeringen anser dock att det måste ställas mot nackdelarna som allt för höga amorteringsbetalningar innebär. Allt för höga amorteringskrav kan begränsa hushållens möjlighet att omfördela konsumtionen över tid, i de olika delarna av livscykeln, genom att t.ex. 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. Till skillnad från Riksgäldskontoret anser regeringen att ett borttagande av det skärpta amorteringskravet inte innebär risker för den finansiella stabiliteten Vidare har krav på amorteringar olika effekter på olika typer av hushåll. LO framhåller att det är hushåll med högre inkomster som gynnas av att det skärpta kravet tas bort medan hushåll med lägre inkomster inte påverkas. I likhet med bl.a. *Byggföretagen*, *Fastighetsägarna*, Sparbankernas Riksförbund och *Villaägarna* bedömer

regeringen att det framför allt är vissa grupper, såsom yngre hushåll som 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.

Vid en sammantagen bedömning anser regeringen, i likhet med bl.a. Sparbankernas Riksförbund och Mäklarsamfundet, att 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, enligt regeringens mening, upp de negativa effekterna. Det skärpta amorteringskravet bör därför tas bort.

5.3.3 Den alternativa amorteringsregeln

Regeringens förslag

En kreditgivare ska även i fortsättningen ha möjlighet att medge amortering enligt den alternativa amorteringsregeln, dvs. att en utökning av en befintlig kredit (tilläggskredit) 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.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorians stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Sparbankernas Riksförbund och *Svenska Bankföreningen* ifrågasätter det föreslagna brytdatumet. Bankföreningen anser – liksom *Mäklarsamfundet* – att förslaget bör utvidgas till att omfatta samtliga krediter oavsett tidpunkt för ingående av krediten.

Skälen för regeringens förslag

Av Finansinspektionens föreskrifter om amorteringskrav framgår att det är möjligt att tillämpa en alternativ amorteringsregel för kredittagare som utökar en befintlig bostadskredit. Den alternativa amorteringsregeln innebär att en kredittagare kan amortera en tilläggskredit med 10 procent per år i stället för att amortera enligt krav på den totala bostadskrediten, dvs. den befintliga bostadskrediten och eventuella tilläggskrediter (8 § Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad). En förutsättning för att tilläggskrediten ska kunna amorteras enligt den alternativa regeln är att den befintliga krediten togs innan det ursprungliga amorteringskravet trädde i kraft, dvs. den 1 juni 2016 eller att den befintliga krediten togs under perioden den 1 juni 2016–1 mars 2018. För bostadskrediter som har lämnats av bostadskreditinstitut krävs det att

den befintliga krediten har tagits före den 8 januari 2019 om ett erbjudande enligt 13 a § konsumentkreditlagen (2010:1846) har lämnats eller före den 1 januari 2019 i övriga fall, se övergångsbestämmelserna till Finansinspektionens föreskrifter (2018:24) om ändring i Finansinspektionens föreskrifter (2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad.

Alternativregeln infördes samtidigt som det ursprungliga amorteringskravet infördes och syftet är att motverka att hushåll tar blancokrediter på grund av ogynnsamma amorteringskrav. Om tilläggskrediten är liten i förhållande till den befintliga krediten kan amorteringsbeloppet bli mycket högt i förhållande till tilläggskreditens storlek. När det skärpta amorteringskravet infördes den 1 mars 2018 gjordes liknande överväganden för de som kunde komma att omfattas av ett skärpt amorteringskrav.

Mäklarsamfundet, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* ifrågasätter att den alternativa amorteringsregeln endast ska kunna tillämpas på tilläggskrediter om den befintliga krediten tagits innan det ursprungliga amorteringskravet trädde i kraft, dvs. innan den 1 juni 2016. Svenska Bankföreningen anför att nuvarande reglering innebär att även krediter som tas efter den 1 juni 2016 men innan den 1 mars 2018 kan omfattas av den alternativa amorteringsregeln när en tilläggskredit tas.

Att nuvarande regler medger att krediter som tas efter den 1 juni 2016 men före den 1 mars 2018 kan omfattas av den alternativa amorteringsregeln när en tilläggskredit tas är en följd av att det skärpta amorteringskravet infördes den 1 mars 2018. Eftersom det skärpta amorteringskravet nu föreslås tas bort finns det ingen anledning att behålla en alternativ amorteringsregel som ska motverka kravets eventuella negativa effekter.

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 amortering enligt alternativregeln.

5.3.4 Undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl

Regeringens 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.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorians stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Finansinspektionen och *Konsumentverket* framför att om undantag endast kan komma i fråga om särskilda skäl har uppstått efter det att kreditavtalet har ingåtts, bör det komma till uttryck i lagtexten. *Svenska Bankföreningen* anser att det bör klargöras om de förtydliganden Finansinspektionen har gjort i olika sammanhang även ska gälla vid tillämpning av den nya lagen.

Vissa remissinstanser, däribland *Byggföretagen*, *Mäklarsamfundet* och *Villaägarna*, anser att undantagen även bör omfatta nya kredittagare.

Skälen för regeringens 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 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 uppräknande 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. Att, som bl.a. *Byggföretagen*, *Mäklarsamfundet* och *Villaägarna* anser, utvidga tillämpningsområdet för undantagen till att även omfatta nya kredittagare, dvs.

till särskilda skäl som har uppstått före det att kreditavtalet har ingåtts, skulle enligt regeringens mening innebära ett avsteg från principen om att krediter ska amorteras. Undantagets syfte är att motverka de negativa konsekvenser som amorteringskravet kan medföra vid försämrade ekonomiska förutsättningar för den enskilde kredittagaren under kreditens löptid. Till skillnad från Byggföretagen anser regeringen att denna princip även bör gälla för nya kredittagare som endast har en tillfällig begränsad betalningsförmåga, t.ex. vid föräldraledighet. Möjligheten för kreditgivare att medge tillfälliga undantag från amortering bör alltså endast omfatta sådana särskilda skäl som har uppstått efter det att kreditavtalet har ingåtts, vilket är i linje med Finansinspektionens föreskrifter på området. I likhet med *Finansinspektionen* och *Konsumentverket* anser regeringen dock att det av lagtexten uttryckligen bör framgå att de särskilda skälen som kan medföra undantag från amorteringskrav ska ha uppstått under kreditens löptid.

Svenska Bankföreningen anser att det bör klargöras om de förtydliganden Finansinspektionen har gjort i olika sammanhang även ska gälla vid tillämpning av den nya lagen. När den nya lagen om begränsning av bostadskrediter träder i kraft kommer den att ersätta Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad. Avsikten är dock att den nya lagen ska motsvara Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl.

5.3.5 Undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter

Regeringens förslag

Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter i samhället som kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorians stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Skälen för regeringens förslag

Under covid-19-pandemin meddelade Finansinspektionen allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl (Finansinspektionens allmänna råd 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 såsom 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 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 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 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.

5.3.6 Undantag från amorteringskrav vid nybyggnation och byggnadskreditiv

Regeringens förslag

Kreditgivare ska ha möjlighet att medge undantag från amorteringskrav i upp till fem år för nybyggda bostäder och byggnadskreditiv.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorians stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Bostadsrätterna och *Mäklarsamfundet* framför att det är av vikt att det följs upp att undantaget tillämpas av kreditgivarna.

Skälen för regeringens 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 tillträddes (12 § Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad). Syftet med undantaget är att mildra potentiella effekter amorteringskravet kan ha på bostadsbyggandet. *Bostadsrätterna* och *Mäklarsamfundet* framhåller vikten av att undantaget tillämpas av kreditgivare samt att tillämpningen följs upp. 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 frångå 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.

5.3.7 Undantag från amorteringskrav för kapitalfrigöringskrediter

Regeringens förslag

Kreditgivare ska ha möjlighet att medge undantag från amorteringskrav vid lämnande av kapitalfrigöringskrediter.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Skälen för regeringens 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 och 13 a § Finansinspektionens

föreskrifter 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 överlåts 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). Enligt regeringens mening finns det inte skäl att frångå denna ordning varför undantaget bör föras över till den nya lagen.

5.4 Ett förändrat bolånetak

5.4.1 Begränsning av belåningsgraden

Regeringens förslag

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

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Vissa remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna*, *Svenska Bankföreningen* och *Villaägarna*, anför att bolånetaket i grunden är sunt, sett till syftet att bl.a. förhindra överskuldsättning. Några remissinstanser, däribland Fastighetsägarna och *Riksbanken*, framhåller att förslaget ger en fortsatt motiverad begränsning av risken för att hushållen blir överskuldsatta samtidigt som det minskar incitamenten för hushåll att ta blancokrediter.

Konjunkturinstitutet avstyrker förslaget men framhåller att en begränsning av belåningsgraden kan stå i konflikt med andra intressen samtidigt som det är av vikt att skydda kredittagare mot prisfall.

Några remissinstanser, däribland *Konsumentverket*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Uppsala universitet*, bedömer att det finns en risk för att de önskade effekterna med en höjning av bolånetaket, inte uppnås.

Vissa remissinstanser, däribland *Riksbyggen, Sparbankernas Riksförbund*, och *Trä- och Möbelföretagen*, framhåller behovet av riktade åtgärder mot förstagångsköpare för att möjliggöra denna grupps inträde på bostadsmarknaden.

Skälen för regeringens förslag

I likhet med vissa remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna*, *Svenska Bankföreningen* och *Villaägarna*, anser regeringen att en begränsning av belåningsgraden på bostadskrediter är ett verktyg för att minska riskerna för att en kredittagare – vid ett prisfall på bostäder – blir överskuldsatt. Sannolikheten för att bostadspriser faller samtidigt som ekonomin i dess helhet befinner sig i en konjunkturnedgång är hög. En konjunkturnedgång 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 förvärra ett konjunkturförlopp. En begränsning av belåningsgraden kan således ligga i den enskilde 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.

Precis som *Konjunkturinstitutet* framhåller kan en begränsning av belåningsgraden 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 blancokredit 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.

Några remissinstanser, däribland *Konsumentverket*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Uppsala universitet*, bedömer att det finns en risk för att de önskade effekterna med en höjning av bolånetaket inte uppnås. Enligt regeringens mening inskränker den nuvarande begränsningen av belåningsgraden på 85 procent 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). Därutöver tar vissa kredittagare blancokrediter vid bostadsköp. Regeringen konstaterar att 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. 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. 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–, anser regeringen, till skillnad från Konjunkturinstitutet, att övervägande skäl talar för att den högsta godtagbara belåningsgraden (bolånetaket) för bostadskrediter bör höjas. Enligt regeringens mening bör den högsta godtagbara belåningsgraden vara 90 procent för att hantera riskerna för att en enskild kredittagare blir överskuldsatt. Precis som några remissinstanser framhåller, däribland Fastighetsägarna och *Riksbanken*, beaktar denna nivå 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.

Med hänsyn till de föreslagna åtgärderna såsom höjt bolånetak och avskaffandet av det skärpta amorteringskravet, bedöms behovet av särskilda åtgärder för förstagångsköpare – som bl.a. *Riksbyggen*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Trä- och Möbelföretagen* framhåller – vara tillräckligt tillgodosett. Det är av vikt att sänka trösklarna på bostadsmarknaden och minska risken för att kredittagare kompletterar bostadskrediter med blancokrediter. Samtidigt är det angeläget att andelen

kredittagare med allt för hög belåningsgrad, på en aggregerad nivå, hålls nere. Det bör därför införas åtgärder som balanserar lättnaderna i kreditrestriktionerna.

5.4.2 Tilläggskrediter

Regeringens förslag

Den maximala belåningsgraden ska få uppgå till högst 80 procent av bostadens marknadsvärde i fråga om tilläggskrediter.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. *Finansinspektionen* bedömer att risken för en ökning av bolånefinansierad överkonsumtion kan minskas genom förslaget. *Riksbanken* anser att kopplingen mellan bostadspriser och konsumtion kan bli svagare genom förslaget och göra hushållen mindre känsliga för fallande bostadspriser. Vidare framför Riksbanken att förslagets fördelar överväger den nackdel som följer av att vissa hushåll kan komma att ta dyrare blancokrediter.

Bostadsrätterna, *Byggföretagen*, *Consector AB*, *Fastighetsägarna*, *Finansbolagens Förening*, *Mäklarsamfundet*, *Riksbyggen*, *Sparbankernas Riksförbund*, *Svenska Bankföreningen*, *Swedish FinTech Association*, *Trä- och Möbelföretagen* och *Villaägarna* avstyrker förslaget.

Vissa remissinstanser, bl.a. Bostadsrätterna, Byggföretagen och Mäklarsamsamfundet, anser att begränsningen av belåningsgraden vid köp av bostad respektive vid tilläggsbelåning bör vara densamma. I annat fall bör, enligt Swedish FinTech Association, tilläggskrediter som används för att lösa blancokrediter undantas. Några remissinstanser, däribland Villaägarna och Svenska Bankföreningen, anför att förslaget kan leda till att fler kan komma att belåna sig mer än vad som är nödvändigt vid köp av bostad. Flera remissinstanser, däribland Consector AB, Fastighetsägarna, Svenska Bankföreningen och Villaägarna, framhåller att förslaget kan medföra att de som t.ex. drabbas av skador på fastigheten i stället hänvisas till dyrare blancokrediter.

Byggföretagen och Trä- och Möbelföretagen anser – i likhet med *Uppsala universitet* – att det saknas belägg för förslaget.

Finansinspektionen, *Konjunkturinstitutet* och *Riksgäldskontoret* framför att det inte är helt klart att ett särskilt bolånetak för tilläggskrediter fullt ut kompenserar för de lättnader som föreslås.

Skälen för regeringens 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.

Vissa remissinstanser, däribland *Bostadsrätterna*, *Byggföretagen* och *Mäklarsamfundet*, anser att begränsningen av belåningsgraden vid köp av bostad respektive vid tilläggsbelåning bör vara densamma.

Genom att hushållen har krav på att amortera sina krediter och därigenom minska sin belåning över tid, stärks deras motståndskraft. Enligt regeringens mening kan en oreglerad belåningsgrad i relation till tilläggskrediter motverka och minska hushållens motståndskraft. I likhet med bl.a. *Finansinspektionen* anser regeringen att en begränsning av belåningsgraden vid tilläggsbelåning kan minska risken för en utveckling av bolånefinansierad överkonsumtion. Som *Riksbanken* påpekar kan kopplingen mellan bostadspriser och konsumtion bli svagare genom förslaget och därmed göra hushållen mindre känsliga för fallande bostadspriser. Eftersom belåningsgraden vid köp av bostad föreslås höjas från 85 till 90 procent är det rimligt att en begränsning av tilläggskrediter införs i syfte att motverka en utveckling av allt för hög belåning och på sikt föra tillbaka den högre skuldsättningen till en lägre nivå. Nackdelen med en sådan ordning är visserligen, som bl.a. *Consector AB*, *Fastighetsägarna*, *Svenska Bankföreningen och Villaägarna*, framhåller, att de hushåll som har en belåningsgrad som överstiger 80 procent och inte har en sparbuffert kommer att behöva vända sig till blancomarknaden för att kunna göra nödvändiga reparationer. Som vissa remissinstanser påpekar, däribland *Villaägarna* och Svenska Bankföreningen, skulle det även kunna innebära att vissa belånar sig mer än vad de annars skulle ha gjort vid köp av bostad. I likhet med Riksbanken anser regeringen dock att förslagets fördelar överväger de ovan redovisade nackdelarna. Mot denna bakgrund är det inte heller aktuellt att, som *Swedish FinTech Association* föreslår, införa något undantag för tilläggskrediter som använts för att lösa blancokrediter.

Byggföretagen, *Trä- och Möbelföretagen* och *Uppsala universitet* anser att det saknas belägg för förslaget. Uppsala universitet anför t.ex. att det inte framförs några argument om varför tilläggskrediter bör begränsas i större omfattning än krediter vid bostadsköp.

De nuvarande amorteringskraven, främst det ursprungliga kravet, har medfört en tydlig minskning av hushållens efterfrågan på tilläggskrediter. 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 tilläggskrediter som tas. Det skärpta kravet har dock dämpat de totala bostadskrediterna för hushåll med tilläggskrediter. Enligt Finansinspektionen beror det troligen på att hushåll med stora skulder är mindre benägna att ta nya tilläggskrediter till följd av kravet. Att amorteringskraven har minskat efterfrågan på tilläggskrediter 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 Tilläggslånen minskar efter amorteringskrav nr 20, 2019).

Enligt regeringens mening är det 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, anser regeringen, till skillnad från Finansinspektionen, *Konjunkturinstitutet* och *Riksgäldskontoret*, att en begränsning av belåningsgraden om 80 procent vid tilläggsbelåning, tillsammans med övriga föreslagna balanserade åtgärder, i tillräcklig utsträckning kompenserar för de föreslagna kreditlättnaderna.

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.

5.4.3 Regeringen ska få meddela föreskrifter om belåningsgraden

Regeringens förslag

Regeringen ska få meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden ytterligare.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Byggföretagen, *Fastighetsägarna*, *Finansbolagens Förening*, *Mäklarsamfundet*, *Riksbyggen*, *Sparbankernas Riksförbund*, *Svenska Bankföreningen* och *Trä- och Möbelföretagen* avstyrker förslaget.

Vissa remissinstanser, däribland Fastighetsägarna och *Villaägarna*, anser att förslaget riskerar att skapa osäkerhet på bostadsmarknaden för såväl bostadskredittagare som för byggherrar.

Finansinspektionen anser att det bör förtydligas att förslaget tar sikte på tillfälliga skärpningar av kravet.

Skälen för regeringens 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. Till skillnad från bl.a. *Fastighetsägarna* och *Villaägarna* anser regeringen att förslaget innebär en mer förutsägbar ordning än den som gäller i dag. Utgångspunkten är att begränsning av belåningsgraden regleras i lag. Att regeringen ska kunna meddela föreskrifter om en skärpning av belåningsgraden innebär att en skärpning endast kommer att förekomma i undantagsfall och vara av tillfällig karaktär. Detta för att kunna motverka risker med allt för höga eller snabbt växande krediter i hushållssektorn. Vid en eventuell skärpning av belåningsgraden ska föreskrifterna omprövas fortlöpande, i vart fall var tolfte månad.

I likhet med *Finansinspektionen* anser regeringen att det i lagtexten bör förtydligas att bemyndigandet tar sikte på ytterligare begränsningar av belåningsgraden.

5.5 Omvärdering av bostaden

Regeringens förslag

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

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inga synpunkter det. *Konjunkturinstitutet* anför att förslaget är viktigt för att minska risken för överhettning vid snabba värdeökningar. *Riksbanken* – som anser att fördelarna med förslaget överväger nackdelarna – anför att förslaget kan dämpa kopplingen mellan bostadspriser och konsumtion genom att minska möjligheten för hushållen att öka sina krediter vid snabbt stigande bostadspriser.

Byggföretagen, *Mäklarsamfundet*, *Trä- och Möbelföretagen*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* avstyrker förslaget.

Vissa remissinstanser, däribland Byggföretagen och Mäklarsamfundet, anser att förslaget kan hindra hushåll från att göra nödvändiga investeringar i sin bostad.

Svenska Bankföreningen anser att förslaget är komplext.

Riksbanken, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* framhåller att förslaget kan öka incitamentet för att ta blancokrediter i stället för bostadskrediter.

Skälen för regeringens 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 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 tilläggskredit, 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 tilläggskrediter 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. I likhet med *Konjunkturinstitutet* och *Riksbanken* anser regeringen att den stora skillnaden uppstår om priserna ökar snabbt, vilket också är 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. Som vissa remissinstanser framhåller, däribland *Byggföretagen* och *Mäklarsamfundet*, kan förslaget under en period begränsa hushållen att belåna bostaden ytterligare i syfte att göra nödvändiga reparationer. Detta kan som bl.a. Riksbanken, *Sparbankernas Riksförbud* och *Svenska Bankföreningen* påpekar innebära att de hushåll som inte har en sparbuffert för att genomföra nödvändiga reparationer tar en blancokredit i stället för en bostadskredit. Regeringen anser dock, i likhet med Riksbanken, att de

negativa effekterna inte är så omfattande att de överväger fördelarna med förslaget.

Tröghetsregeln ska vara gemensam och sättas till fem år

Om en tröghetsregel ska införas för begränsning av omvärdering av bostaden i syfte att utöka låneutrymmet 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 tröghetregeln 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 låneutrymmet vara gemensam. En gemensam regel har den fördelen att det blir enklare för bolånetagare att navigera mellan de olika låntagarbaserade makrotillsynsregleringarna. Till skillnad från *Svenska Bankföreningen* anser regeringen att förslaget inte är komplext. 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.

5.6 Kreditgivares informationsskyldighet

Regeringens förslag

Kreditgivare ska omfattas av en informationsskyldighet gentemot kredittagare.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Mäklarsamfundet framför att det bör övervägas ett förtydligande avseende vilka krav som ställs på amorteringsunderlagets tillgänglighet.

Skälen för regeringens förslag

I 10 § Finansinspektionens föreskrifter 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 (s.k. amorteringsunderlag). 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. Till skillnad från *Mäklarsamfundet* anser regeringen att de krav som ställs på kreditgivare i fråga om deras informationsskyldighet och de krav som ställs på amorteringsunderlaget är tillräckliga. Kravet bör därför föras över till den nya lagen om begränsning av bostadskrediter.

6 Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder

6.1 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 Baselstandarden införts i EU:s regelverk tillsammans med vissa EU-anpassningar.

6.2 Ansvarsfördelningen bör ses över

Regeringens bedömning

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

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens bedömning.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker bedömningen eller har inget att invända mot den. *Riksbanken* påminner om att den länge bedrivit ett krisförebyggande arbete inom ramen för den finansiella stabilitetsrapporten.

Finansinspektionen och *Handelshögskolan i Stockholm* anser att det inte redovisas några tydliga motiv för varför ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken bör ändras.

Skälen för regeringens bedömning

Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder i EU:s kapitaltäckningsregelverk

Kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder riktas mot bankerna för att minska systemrisker som följer av cyklikalitet och sammanlänkningar 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 systemrisker av både cyklisk och strukturell karaktär. Åtgärderna bidrar således till att öka bankernas motståndskraft vid en ekonomisk kris eller nedgång.

Cykliska systemrisker 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 systemrisker 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 proposition 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. Enligt denna artikel kan en medlemsstat – i de fall risker identifieras, som bedöms kunna medföra allvarliga negativa konsekvenser i den medlemsstaten, och där det heller inte bedöms som att andra verktyg i kapitaltäckningsregelverket kan motverka dessa risker lika effektivt som strängare nationella åtgärder – vidta ytterligare riktade åtgärder mot banker i den medlemsstaten. I artiklarna 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 tillsynsförordningen – 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.

Tabell 6.1 Översikt över makrotillsynsåtgärder i EU:s kapitaltäckningsregelverk.

Buffert/Åtgärd	Omfattning	
	Exponering	**Banker**
Kapitalkonserverings-buffert	All exponering.	Alla banker.
Kontracyklisk kapital-buffert	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 utpekas, 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.

EU:s kapitaltäckningsregelverk (tillsynsförordningen och kapitaltäckningsdirektivet)

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.

Tabell 6.2 Översikt över ansvariga myndigheter

	Centralbank	Tillsynsmyndighet	Annan[1]
Behörig myndighet (ansvarig för tillsyn på institutnivå)	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	

	Centralbank	Tillsynsmyndighet	Annan[1]
Utsedd myndighet enligt artikel 136 i kapitaltäcknings-direktivet	Belgien, Cypern, Estland, Grekland, Irland, Island, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Malta[3], Nederländerna, Portugal, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Tjeckien, Ungern	Finland, Luxemburg, Sverige, Tyskland, Österrike	Bulgarien, Danmark[2], Frankrike[2], Liechtenstein[2,3], Norge, Polen[2], Rumänien
Makrotillsyns-myndighet 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 uppdrag att motverka störningar i det finansiella systemet; specifikt 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.

Handelshögskolan i Stockholm anser att beskrivningen av de båda myndigheternas uppdrag som parallella är missvisande. I stället är uppdragen snarast konsekutiva, där Finansinspektionen har ansvar för krisförebyggande verksamhet, medan Riksbanken enbart har ansvar för krisförberedande och krishanterande verksamhet. Även *Finansinspektionen* lyfter fram detta, och påpekar att Riksbankens ansvar för att motverka finansiella störningar specifikt gäller likviditetsstödjande åtgärder. Finansinspektionen fortsätter med att krisförebyggande åtgärder – i form av att med hjälp av kapitalkrav motverka finansiell instabilitet – vore ett nytt uppdrag för Riksbanken.

Oaktat de förtydliganden som remissinstanserna framhåller, torde det emellertid, vid finansiella kriser vara nödvändigt både att krisförebyggande och krisförberedande arbete har utförts, och att verktyg med krishanterande funktion finns tillgängliga. I detta sammanhang är det regeringens uppfattning att både Riksbanken och Finansinspektionen utför värdefulla insatser i fråga om både krisförebyggande och krisförberedande arbete, inte minst genom sina finansiella stabilitetsrapporter, som, vilket *Riksbanken* påpekar, på olika sätt varnar för risker och sårbarheter i svensk ekonomi. I rapporterna diskuteras även olika slags åtgärder eller behov av åtgärder, vilket bidrar till att förbereda myndigheterna och samhället på eventuella risker, samt skapa förutsättningar för att hantera framtida kriser.

Det torde också härvid vara en praktisk följd, att ett verktyg som förebygger en kris – exempelvis en makrotillsynsåtgärd som stärker motståndskraften i banksystemet genom att höja de samlade kraven på förlustabsorberande kapital – i sin tur även bygger på analys och arbete som genererar krisförberedande kompetens och färdighet. Som Riksbanken också påpekar finns även krishanterande aspekter när det gäller makrotillsynsåtgärderna, inte minst i fråga om den kontracykliska kapitalbufferten. Den senare kan sänkas i samband med ekonomiska störningar som annars riskerar att försämra kreditförsörjningen.

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 samhällsekonomin 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 gör regeringen bedömningen att det 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, med syfte att även tilldelas ett krisförebyggande verktyg, dels när det gäller att stärka myndigheternas ömsesidiga uppdrag avseende den finansiella stabiliteten i allmänhet och makrotillsynen i synnerhet.

6.3 Riksbanken ska ansvara för det kontracykliska buffertvärdet

Regeringens 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.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inget att invända mot dem.

Finansbolagens Förening, *Finansinspektionen*, *Handelshögskolan i Stockholm*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svenska Bankföreningen* avstyrker förslaget att Riksbanken ska ansvara för det kontracykliska buffertvärdet. Finansinspektionen avstyrker också förslaget om att ta bort särregleringen om verkställighet av beslut i buffertlagen.

Konjunkturinstitutet och *Uppsala universitet* anser att det behöver redogöras för hur förslaget förhåller sig till Riksbankens uppdrag om penningpolitiken.

Riksgäldskontoret anser att det finns skäl som talar för och emot förslaget, men efterlyser en mer utförlig analys av varför målen för den finansiella stabilitetspolitiken inte kan nås lika effektivt med befintlig ansvarsfördelning.

Svenskt Näringsliv anser att det inte finns ett tillräckligt underlag för att förändra den nuvarande ansvarsfördelningen eftersom det inte går att avgöra huruvida förslaget leder till bättre beslut eller högre effektivitet.

Skälen för regeringens 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 kapitaltäckningsdirektivet). Bufferten är ett centralt verktyg i fråga om cykliska risker och kan varieras över tid utifrån den systemrisk som koppas till exempelvis kreditcykeln.

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 kreditcykeln 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 kapitaltäckningsdirektivet).

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 ska 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, kallad riksbankslagen).

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.

Svenskt Näringsliv anser att den kontracykliska kapitalbufferten liknar penningpolitiken i både syfte och transmissionssätt. Både bufferten och penningpolitiken verkar via kreditkostnader, riskaptit och efterfrågan, och kräver framåtblickande bedömningar. Även *Uppsala universitet* anser att makrotillsyn och penningpolitik kan påverka ekonomin på ett likartat sätt, vilket är ett argument för att samordna verktygen.

Finansinspektionen, *Konjunkturinstitutet* och Uppsala universitet efterlyser klargöranden i fråga om hur ansvaret för det kontracykliska buffertvärdet ska fungera inom samma myndighet som även ansvarar för penningpolitiken, inte minst eftersom Riksbankens överordnade mål är prisstabilitet (2 kap. 1 § riksbankslagen). Riksbankens mål i fråga om att bidra till att det finansiella systemet är stabilt och effektivt, är härvid underordnat (3 kap. 1 § riksbankslagen).

I detta sammanhang är det möjligt att göra en jämförelse med regelverket för den Europeiska centralbanken (ECB), vars huvudmål är att upprätthålla prisstabilitet (artikel 2 i stadgan för Europeiska centralbankssystemet och Europeiska centralbanken). I tillägg till vad som framgår från stadgan har ECB även tilldelats vissa uppgifter i fråga om makrotillsyn, inbegripet vissa uppgifter rörande den kontracykliska bufferten (artikel 5 i rådets förordning (EU) nr 1024/2013 om tilldelning av särskilda uppgifter

till Europeiska centralbanken i fråga om politiken för tillsyn över kreditinstitut). ECB ska, enligt samma förordning, utföra dessa uppgifter utan inverkan på och separat från dess penningpolitiska uppgifter (artikel 25 i samma förordning). Detta illustrerar att det går att utföra penningpolitik, med ett huvudmål om prisstabilitet, samtidigt som samma myndighet även har uppgifter inom makrotillsyn (det kan vidare tillägas att ECB tilldelats uppgifter i fråga om fler makrotillsynsverktyg, inbegripet verktyg som har att göra med enskilda banker, än vad som föreslås i denna proposition).

För svenskt vidkommande förefaller det som rimligt att Riksbanken säkerställer en ändamålsenlig struktur för att värna dess mål i fråga om prisstabilitet samtidigt som den även fattar beslut om kontracykliska buffertvärden. Riksbanken fattar redan i dag beslut om yttranden i samband med dess samverkan med Finansinspektionen inför beslut om det kontracykliska buffertvärdet, utan att detta anses inverka på prisstabilitetsmålet.

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 kapitalbuffert-en 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 *Riksgäldskontoret* lyfter fram har Riksbanken bättre förutsättningar än Finansinspektionen att kunna använda den kontracykliska bufferten på ett ändamålsenligt sätt, i så måtto att den beslutar självständigt inom ramen för dess lagreglerade verksamhet.

Som Sveriges centralbank lyder Riksbanken under riksdagen. Genom att låta Riksbanken ansvara för det kontracykliska buffertvärdet – som en del i att stärka 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).

Handelshögskolan i Stockholm, Finansinspektionen, Riksgäldskontoret och *Svenska Bankföreningen* lyfter problem med att ansvaret för kapitalkraven delas mellan olika myndigheter. Handelshögskolan i Stockholm påpekar att den kontracykliska bufferten ingår i ett paket med de andra samverkande kapitalkraven som tillsammans påverkar den finansiella stabiliteten. Bufferten bör därför hanteras tillsammans med de övriga kapitalkraven. Finansinspektionen påminner om att inspektionen, inom ramen för sitt samlade ansvar för mikro- och makrotillsyn, kan avväga hur det kontracykliska kravet ska tillämpas i förhållande till övriga krav för att bäst säkerställa att både enskilda banker och banksystemet sammantaget har tillfredsställande motståndskraft. Riksgäldskontoret anser att det sannolikt skulle bli svårare att bedöma den samlade effekten av de åtgärder som ska fånga olika systemrisker om ansvaret delas upp mellan två myndigheter. Svenska Bankföreningen anser att en och samma myndighet

bör ha ansvar för alla verktyg som innebär att det ställs kapitalkrav på bankerna, inte minst för att undvika att samma risk täcks flera gånger.

Som framgår ovan (avsnitt 6.2) ska de olika buffertarna (samt åtgärderna enligt tillsynsförordningen) användas för att täcka olika slags risker. Den kontracykliska kapitalbufferten ska användas för att hantera risker av cyklisk karaktär, medan övriga verktyg i huvudsak ska användas för att hantera olika risker av strukturell karaktär. Den föreslagna uppdelningen där Riksbanken ansvarar för det kontracykliska buffertvärdet kan här snarare tjäna som att förtydliga denna åtskillnad, där den kontracykliska bufferten inte ska användas i förhållande till övriga krav, utan där beslut om lämpligt buffertvärde i stället, som Riksbanken påpekar, tas med utgångspunkt i den övergripande utvecklingen i makroekonomin och på finansmarknaderna. Med denna separation tydliggörs att övriga verktyg specifikt ska täcka den risk som systemviktiga banker utgör respektive övriga systemrisker. Regeringen har skäl att tro att denna åtskillnad kan bidra till ökad klarhet i fråga om vilka risker som täcks genom de olika makrotillsynsverktygen.

Finansbolagens Förening, Finansinspektionen, Riksgäldskontoret, Sparbankernas Riksförbund, Svenska Bankföreningen och Svenskt Näringsliv anser att det inte i tillräcklig grad har påvisats varför en ändring är påkallad, vilket problem som åtgärdas med att flytta ansvaret för det kontracykliska buffertvärdet, om dagens system inneburit nackdelar eller om förslaget kan leda till bättre beslut eller högre effektivitet.

Förslaget handlar om att stärka Riksbankens roll i fråga om makrotillsyn, vilket också återspeglas i avsnitt 6.4. I detta hänseende anser regeringen att det är angeläget att även tilldela Riksbanken ansvar för det kontracykliska buffertvärdet. Regeringen gör här bedömningen att Riksbanken är särskilt ändamålsenlig för detta, inte minst i form av dess uppdrag som redan förutsätter en bred ansats när det gäller att analysera samhällsekonomin inbegripet det finansiella systemet och utvecklingen på kreditmarknaderna.

Avslutningsvis, och i fråga om 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 i syfte 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 kammarrätten (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). *Finansinspektionen* anser att dessa skäl gör sig gällande även i fråga om beslut som fattas enligt buffertlagen och förordar därför att bestämmelserna om omedelbar verkställighet ska stå kvar.

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 (se prop. 2024/25:43 s. 67–68, där ingen sådan särreglering föreslogs).

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

6.4 Samverkan inför beslut om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder

Regeringens förslag

Riksbanken ska ge Finansinspektionen tillfälle att yttra sig innan banken fattar beslut om kontracykliska buffertvärden.

Regeringens bedömning

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

Promemorians förslag och bedömning

Förslaget och bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens förslag och bedömning.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget och bedömningen eller har inget att invända mot dem.

Finansinspektionen motsätter sig en utökad samverkan och framhåller att ett så omfattande samrådsförfarande skulle leda till stort extraarbete för myndigheterna. *Riksbanken* anser att samverkan inte bör omfatta beslut om erkännande av åtgärder i andra länder rörande de åtgärder som Finans-

inspektionen ansvarar över. *Riksgäldskontoret* anser att även kontoret bör ges tillfälle att yttra sig oavsett vilken myndighet som har ansvaret för det kontracykliska buffertvärdet.

Skälen för regeringens 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 kontracykliska kapitalbufferten (7 kap. 7 a § buffertlagen). I förarbetena till den bestämmelsen lyfts fram att det föreligger en växelverkan mellan den kontracykliska 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 eftersträvansvärt 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.

Finansinspektionen – som motsätter sig en utökad samverkan – påminner om att inspektionen fattar ett stort antal beslut om erkännande (reciprocitet) av andra länders makrotillsynsåtgärder. Ett samrådsförfarande som omfattar alla kapitalbaserade makrotillsynsverktyg skulle leda till ett stort extraarbete. *Riksbanken* instämmer i den bedömningen, dvs. att samverkan inte bör omfatta frågor om erkännanden av andra länders åtgärder i fråga om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder som Finansinspektionen ansvarar för.

Avsikten med en utökad samverkan mellan Finansinspektionen och Riksbanken är att möjliggöra för och säkerställa att båda myndigheters synpunkter tas tillvara. Detta kommer att bredda myndigheternas beslutsunderlag. I den mån en myndighet inte anser sig ha ytterligare synpunkter, står det den fritt att avstå. Myndigheterna bör gemensamt finna lämpliga former för ändamålsenlig samverkan. Det förefaller som mindre lämpligt att på förhand fastställa att samverkan inte ska ske vid vissa slags beslut.

Riksgäldskontoret påminner om att det kontracykliska buffertvärdet påverkar det effektiva kravet på kapitalbas och kvalificerade skulder enligt resolutionsregelverket (MREL-kravet). Därför bör även kontoret ges tillfälle att yttra sig på motsvarande sätt som Finansinspektionen.

I samband med MREL-kravet kan Riksgäldskontoret beräkna ett tilläggsbelopp för att säkerställa att företag som genomgår resolution ska kunna upprätthålla marknadsförtroendet under en lämplig tidsperiod. Detta tilläggsbelopp ska motsvara det kombinerade buffertkravet enligt 2 kap. 2 § buffertlagen med avdrag för det kontracykliska buffertkravet

enligt 6 kap. 1 § buffertlagen (4 kap. 6 § lagen [2015:1016] om resolution). I sammanhanget gäller att Riksgäldskontoret enligt gällande rätt får information om de institutsspecifika kontracykliska buffertkraven från Finansinspektionen – som även framgent kommer att ha tillsyn över att bestämmelserna i buffertlagen följs – och att detta inte påverkas av frågan om vilken myndighet som är ansvarig för det kontracykliska buffertvärdet. Kopplingen mellan det institutsspecifika kontracykliska buffertkravet och de kontracykliska buffertvärdena framgår av 6 kap. 1 § buffertlagen.

Regeringen instämmer i Riksgäldskontorets bedömning i fråga om vikten av en fungerande informationshämtning om det institutsspecifika kontracykliska buffertkravet. Detta är samtidigt inte föremål för ändring. Regeringen gör vidare bedömningen att det faktum att det institutsspecifika kontracykliska buffertkravet ska avräknas från tilläggsbeloppet i samband med att MREL-kravet fastställs, inte medför en anledning till att utsträcka samverkansskyldigheten vid beslut om kontracykliska buffertvärden även till Riksgäldskontoret.

Med förslaget 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).

7 Rösträtten i Europeiska systemrisknämnden

7.1 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 centralbanken (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.

7.2 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 funktionssätt (2 § förordningen [2023:910] 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. riksbankslagen). 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.

7.3 Riksbankschefen bör vara styrelseledamot med rösträtt

Regeringens bedömning

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

Finansinspektionen bör inte längre pekas ut som makrotillsynsmyndighet.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens bedömning.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker bedömningen eller har inget att invända emot den.

Finansinspektionen och *Handelshögskolan i Stockholm* avstyrker bedömningen i linje med deras respektive synpunkter att inspektionen bör behålla ansvaret för det kontracykliska buffertvärdet och uppdraget som ansvarig makrotillsynsmyndighet. *Konjunkturinstitutet* och *Uppsala universitet* anser att det blir oklart vilken myndighet som ska ha det huvudsakliga ansvaret för makrotillsynen samt hur Finansinspektionen ska värna det finansiella systemet utan tillgång till makrotillsynsverktyg.

Skälen för regeringens bedömning

Förslagen i propositionen innebär att Finansinspektionen inte längre ska få meddela föreskrifter om låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder förutom i fråga om kreditgivning till icke-finansiella företag 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.

Finansinspektionen anser att eftersom ESRB behandlar viktiga makrotillsynsfrågor som rör andra finansiella företag än banker, samt eftersom inspektionen även ansvarar för tillsynen över dessa företag, så bör rösträtten kvarstå hos inspektionen. *Handelshögskolan i Stockholm* anser att eftersom Finansinspektionen bör vara ansvarig för makrotillsynen, så ska även chefen för inspektionen vara styrelseledamot med rösträtt i ESRB.

Den nya ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken får emellertid 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. Av detta följer att Riksbanken även får anses vara utsedd myndighet i enlighet med ESRB:s rekommendation (ESRB/2011/3). Finansinspektionen behåller sina uppdrag avseende dess internationella samarbete, inklusive dess uppdrag i förhållande till ESRB (7 och 8 §§ förordningen med instruktion för Finansinspektionen). Inspektionen bör genom sitt fortsatta deltagande utöva lämpligt inflytande när det gäller specifika makrotillsynsfrågor inom ESRB. Inspektionens generaldirektör kommer fortsatt att vara styrelseledamot men utan rösträtt.

Som en följd av förslagen bör Finansinspektionen inte längre pekas ut som makrotillsynsmyndighet. Det innebär att bestämmelsen om att vidta åtgärder för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden, men med beaktande av åtgärdernas effekt på den ekonomiska utvecklingen (1 § första stycket 2 förordningen med instruktion för Finansinspektionen) bör tas bort. Myndighetens uppdrag i fråga om att värna att det finansiella systemet ska vara stabilt, vilket omfattar kravet på kreditgivare att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden vid sin kreditgivning till icke-finansiella företag (se avsnitt 5.2), kvarstår. *Uppsala universitet* uppfattar en motsättning mellan Finansinspektionens uppdrag att värna det finansiella systemet och avsaknaden av makrotillsynsverktyg. Regeringen önskar i sammanhanget förtydliga att kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder av strukturell karaktär kvarstår hos Finansinspektionen (jfr avsnitt 6.2).

Inom ramen för sina ansvarsområden bör var och en av myndigheterna – Finansinspektionen och Riksbanken – även i fortsättningen följa upp och utvärdera kreditmarknadens funktionssätt. *Konjunkturinstitutet* bedömer att det blir oklart vilken roll Riksbanken, regeringen respektive Finansinspektionen ska ha i arbetet med att ta fram analyser och förslag till åtgärder på makrotillsynsområdet. Här kan regeringen påminna om att både Finansinspektionen och Riksbanken behåller sina uppdrag i fråga om

det finansiella systemets stabilitet, vilket i sammanhanget torde inbegripa analys och, när så bedöms påkallat, även förslag på nödvändiga åtgärder. Finansinspektionen gör också bedömningen att inspektionen, inom dess uppdrag att verka för ett stabilt finansiellt system med högt förtroende, fortsatt kommer att analysera den privata sektorns skuldsättning, vari ingår att även underrätta regeringen om inspektionen bedömer att det uppstår risker som kan hota den finansiella stabiliteten.

8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag

Den nya lagen och lagändringarna ska träda i kraft den 1 april 2026.

Bestämmelserna om amorteringskrav i 7 § i den nya lagen 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.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens förslag.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Svenska Bankföreningen avstyrker datumet för ikraftträdandet.

Riksbyggen framför att slopandet av det skärpta amorteringskravet bör få genomslag för de kredittagare som i dag omfattas av det.

Riksgäldskontoret framför att förslagen, av försiktighetsskäl, bör implementeras stegvis.

Skälen för regeringens förslag

Svenska Bankföreningen framhåller att implementeringstiden för kreditgivare blir allt för kort om lagen träder i kraft redan den 1 april 2026. Enligt regeringens mening är det angeläget att de föreslagna ändringarna träder i kraft så snart det är möjligt, vilket bedöms vara den 1 april 2026. Vidare anser regeringen, till skillnad från *Riksgäldskontoret*, att det inte finns anledning att implementera förslagen stegvis. För att bidra till att minska trösklarna på bostadsmarknaden och underlätta för vissa grupper att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden ska samtliga förslag träda i kraft den 1 april 2026.

Riksbyggen framför att slopandet av det skärpta amorteringskravet bör få genomslag för de kredittagare som i dag omfattas av kravet. Att det

skärpta amorteringskravet tas bort innebär att kreditgivare från och med ikraftträdandet inte längre är skyldiga att tillämpa ett sådant krav. Detta innebär att förslaget får genomslag för de kredittagare som i dag omfattas av kravet, under förutsättning att kreditgivaren medger det.

I propositionen 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 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 propositionen 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 buffertlagen 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.

9 Konsekvensanalys

Regeringens bedömning

Förslagen bedöms öka möjligheten till ägt boende för grupper som tidigare haft svårt att finansiera sitt första boende eller byta bostad samt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

De samhällsekonomiska effekterna bedöms kunna bli positiva medan risken för ökade systemrisker bedöms som låg.

Förslagen bedöms på kort sikt öka hushållens skulder och bostadspriserna, men på längre sikt stimulera byggandet och dämpa prisutvecklingen.

Kostnader för myndigheter bedöms inte öka.

Ökade kostnader för kreditgivare bedöms vara hanterbara.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens bedömning.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanser tillstyrker bedömningen eller har inget att invända mot den.

Byggföretagen, *Finansinspektionen* och *KTH* bedömer att förslagen medför att byggandet ökar medan *Riksbanken* påpekar att omfattning är svår att bedöma.

Regelrådet, *Konjunkturinstitute*t, *Riksgäldskontoret* och *Uppsala universitet* anser att konsekvensanalysen brister i vissa avseenden.

Byggföretagen, *Fastighetsägarna*, *Finansinspektionen*, *Swedish House of Finance*, Konjunkturinstitutet, *HSB Riksförbund*, *Riksbanken*, Riksgäldskontoret och *Trä- och Möbelföretagen* tar upp alternativa lösningar.

Finansinspektionen, *Konjunkturinstitutet*, *Konsumentverket*, *LO*, Riksbanken och *Stockholms Handelskammare*, *Svenska Bankföreningen* och Uppsala universitet bedömer att förslagen kan leda till en prisuppgång, medan *Fastighetsägarna* anser att risken är liten. Uppsala universitet och Konjunkturinstitutet framhåller att prisutvecklingen kan variera geografiskt.

Konjunkturinstitutet och Riksgäldskontoret framför att en högre skuldsättning hos hushållen kan innebära ökade risker för den finansiella stabiliteten.

Svenska Bankföreningen betonar behovet av en smidig övergång när det skärpta amorteringskravet avskaffas

Skälen för regeringens bedömning

Utgångspunkter för konsekvensanalysen

När det gäller låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder föreslås 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. *Riksgäldskontoret* anser att det hade varit önskvärt med en analys över de samlade effekterna av de föreslagna förändringarna. Regeringen bedömer emellertid att en analys av effekterna var för sig skapar störst tydlighet i beskrivningen av de konsekvenser som följer av förslagen.

Regelrådet konstaterar att scenarioanalyser borde ha genomförts för att tydliggöra konsekvenserna för den finansiella stabiliteten i händelse av en djup och långdragen lågkonjunktur. Riksgäldskontoret uttrycker en liknande uppfattning genom att efterfråga en mer metodmässig analys av föreslagen gräns för tilläggskrediter. Regeringen utgår från expertbedömningar och genomförda simuleringar i betänkandet Reglering av hushållens skulder (SOU 2024:71), i de delar av konsekvensanalysen där simulering bedöms kunna bidra till en mer precis beskrivning av konsekvenserna. Nyttan av att genomföra ytterligare simuleringar bedöms vara begränsad.

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.

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. Regeringen bedömer att 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, dvs. 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 borttagande 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. Tilläggskrediter 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 konsekvenser 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.

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. Det lämnas 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.

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. Bolånetaket skulle kunna differentieras i förhållande till olika kategorier av kredittagare och bl.a. underlätta för dem som köper sin bostad för första gången. *Konjunkturinstitutet* anser att det saknas en analys av hur stigande bostadspriser påverkar de grupper som förslagen syftar att underlätta för och framhåller särskilt de unga och startlån till förstagångsköpare. *Byggföretagen* framhåller att behovet av ett särskilt stöd för förstagångsköpare är väl utrett i Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12). Även *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Riksbyggen* och *Trä- och Möbelföretagen* tar upp startlån som ett alternativ för att gynna unga eller förstagångsköpare. Regeringen bedömer att även andra hushåll än unga av olika skäl kan möta hinder att ta sig in på bostadsmarknaden eller genomföra ett bostadsbyte. Förslagen riktar sig inte till någon specifik grupp av bostadskredittagare, eftersom det sannolikt skulle föra med sig en gränsdragningsproblematik och riskera att utesluta vissa hushåll som är behov av förändringarna. 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.

Konjunkturinstitutet efterfrågar en analys av ett skuldkvotstak, även *Finansinspektionen*, *Konjunkturinstitutet*, *Riksbanken* och *Riksgäldskontoret* lyfter skuldkvotstak som ett alternativ. Regeringen behandlar inte frågan om behovet av ett skuldkvotstak, men anser att det i framtiden kan finnas skäl att återkomma till frågan. *Swedish House of Finance* lämnar ytterligare förslag på alternativt sätt att reglera. Regeringens bedömning är att samtliga alternativa lösningar har nackdelen av att vara obeprövade i en svensk kontext och kan ge upphov till oönskade konsekvenser.

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. När det gäller effekterna på hushållens bolåneskulder är det svårt att bedöma hur mycket förslagen påverkar hushållens skulder. Finansinspektionen har utvärderat hur stor effekten var när bolånetaket och det skärpa 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 bolånemarknaden, 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. Sammanlagt skulle det kunna innebära en ökning av bostadskrediterna med omkring 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 tas bort. 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 tilläggskrediter till 80 procent av bostadens marknadsvärde tillsammans med en tröghetsregel på 5 år förväntas ha en viss dämpande effekt. Tilläggskrediterna 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 tilläggskrediter i första hand rör underhåll, renovering och annan konsumtion snarare än finansiering av ny bostad. Samtidigt visar Finansinspektionens analys Tilläggslånen minskar efter amorteringskrav nr 20 (2019) att hushåll som tar tilläggskrediter har högre totala skulder än de som tar en ny kredit för bostadsköp och att dessa hushåll sannolikt stegvis tagit nya tilläggskrediter allteftersom låneutrymmet ökat. Det indikerar att tilläggskrediter 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 konsekvenserna 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.

När det gäller effekter på priser, anser regeringen i likhet med *Finansinspektionen*, *Konsumentverket*, *LO*, *Svenska Bankföreningen* och *Uppsala Universitetet* att 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 ökar. Regeringen bedömer att det framför allt gäller på kort sikt. Även andra instanser däribland *Konjunkturinstitutet*, *Riksbanken*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Stockholms Handelskammare* framhåller att förslagen kan leda till en prisuppgång. Fastighetsägarna anser däremot att risken för att bolånetaket ska leda till stigande bostadspriser är liten. 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. Liksom regeringen gör remissinstanserna ingen uppskattning av hur mycket priserna kan tänkas öka. Konjunkturinstitutet anser att det mer specifikt saknas en analys av hur förändrade amorteringskrav påverkar prisutvecklingen. Den sammantagna effekten på priserna bedöms vara av störst betydelse, snarare än den isolerade effekten av respektive förändring. Samtidigt är det svårt att bedöma hur stor den sammantagna effekten blir på bostadspriserna, precis som det är svårt att avgöra hur stor effekt som förslagen har på hushållens skulder. 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 tilläggskrediter 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. Regeringen konstaterar att utbudet av bostäder är mer trögrörligt än bostadskrediter. I likhet med *Byggföretagen*, Finansinspektionen och *KTH* bedömer regeringen att utbudet kan öka på sikt, eftersom högre priser kan stimulera byggandet och därmed bidra till att dämpa prisutvecklingen. Samtidigt är det, som Riksbanken påpekar, svårt att bedöma i vilken omfattning det skulle ske. Ett utökat utbud skulle kunna gälla bostäder som efterfrågas av förstagångsköpare.

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, vilket *Uppsala universitet* och *Konjunkturinstitutet* påpekar kan hända på lokala marknader, 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.

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 och bedöms inte påverka beräkningarna av statens samlade inkomster.

Förslagen om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna har inga offentligfinansiella effekter.

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 strukturomvandling. Tillgång till bostäder underlättar för hushåll att flytta till studier och arbete och bidrar till en effektiv matchningsprocess på arbetsmarknaden.

Regelrådet anser att konsekvensutredningen brister när det gäller systemrisker. *Uppsala universitet* för ett liknande resonemang och framhåller att de ökade riskerna för hushållen – liksom de potentiella samhällsekonomiska kostnader som kan följa av ett höjt bolånetak – inte har belysts tillräckligt.

Ovan framgår att den sammanlagda effekten av förslagen antas leda till en ökning av hushållens bolåneskulder. En hög skuldsättning ökar risken för att många hushåll vid oväntade händelser kan tvingas minska sin konsumtion samtidigt. Detta kan påverka både det finansiella systemet och samhällsekonomin. I vissa fall kan också kreditgivaren drabbas av en förlust om hushållet får betalningsproblem och bostadens värde samtidigt understiger marknadspriset, vilket innebär att bostaden endast kan säljas med förlust. Sammantaget bedöms justeringarna av bolånereglerna inte påverka risken för att hushållen ska behöva dra ner på sin konsumtion i ekonomiskt stressade perioder i någon väsentlig omfattning. Merparten av dagens låntagarbaserade åtgärder finns kvar och kommer även fortsatt att ha en återhållsam effekt på hushållens skulder. Det ursprungliga amorteringskravet kvarstår som i dag. Bolånetaket finns också kvar, men höjs. Det kombineras i stället med en lägre gräns för belåningsgrad för tilläggskrediter och en tröghetsregel. Samtidigt som slopandet av det skärpta amorteringskravet bidrar till högre bostadskrediter möjliggör det att högt belånade hushåll kan öka sina likvida buffertar.

Med slopandet av det skärpta amorteringskravet finns dock en risk att skuldutvecklingen inte bromsas av hushållens inkomstutveckling på samma sätt som tidigare, även om den grupp som omfattas av kraven är relativt liten. 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. Regeringen bedömer att skuldutvecklingen främst begränsas genom att kreditgivarna tillämpar grundliga KALP-kalkyler. Därför är det av vikt att kreditgivarna – som ytterst ansvarar för en sund kreditgivning genom sina KALP-kalkyler – också gör en noggrann och genomtänkt kreditprövning när de beviljar bostadskrediter.

Regeringen bedömer till skillnad från *Konjunkturinstitutet* och *Riksgäldskontoret* att det är mindre troligt att en justering av de nuvarande reglerna – som i stor utsträckning kvarstår – skulle leda till en ökning av kreditgivarnas kreditförluster och att de får påverkan på den finansiella stabiliteten. 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 finnas en övre gräns för belåningsgraden, vilket tillsammans med kvarvarande amorteringskrav kommer att motverka en situation där företagen använder högre belåningsgrader och amorteringsfria lån som konkurrensmedel.

Förslagen om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna har inga samhällsekonomiska effekter.

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. *Regelrådet* påpekar att effekterna för företagen är oklara och att det inte görs någon åtskillnad mellan kreditgivare som tillhandahåller bostadskrediter och de som tillhandahåller blancokrediter. Kreditgivarna – kreditinstitut och bostadskreditinstitut – kommer med de föreslagna ändringarna också i fortsättningen att behöva hantera amorteringar, belåningsgrader och regler för omvärdering. Regeringen bedömer att kostnaden för informationsinsatser till kunder, utbilda personal samt anpassa rutiner och interna system kommer att bli begränsad och inte högre än att den kan hanteras. *Svenska Bankföreningen* förväntar sig att ett stort antal kredittagare kommer att kontakta kreditgivarna med anledning av att det skärpta amorteringskravet tas bort och undrar hur övergången ska hanteras på ett smidigt sätt. Regeringen bedömer att eftersom gruppen som idag amorterar enligt det skärpta amorteringskravet är relativt begränsad och inte alla väntas vilja omförhandla kreditvillkoren direkt, blir den initiala påverkan också begränsad och hanterbar inom kreditgivarnas befintliga kapacitet.

De ändrade reglerna leder troligen till att hushållens krediter ökar, vilket skulle leda till att kreditgivarnas intäkter ökar. De kreditgivare som också ger blancokrediter kan dock komma att uppleva minskade intäkter från kreditgivning som avser blancokrediter eller krediter med annan säkerhet än bostäder, i takt med att efterfrågan på dessa krediter förväntas avta. För kreditgivare med en större andel av denna typ av krediter blir effekterna större. Sådana effekter kommer sannolikt också uppstå som ett resultat av att ränteavdraget för blancokrediter ska fasas ut.

Förslagen om de kapitalbaserade makrotillsynsåtgärderna har inga effekter för kreditgivarna.

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. Förslagen gör 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.

När det gäller tilläggskrediter, innebär justeringarna att det blir svårare att ta tilläggskrediter, 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, även om det också leder till högre

ränte- och amorteringsbelopp. 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 tilläggskrediter i viss utsträckning. Att en tröghetsregel införs även för belåningsgrad 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 även om tidigare syfte med omvärderingen varit att förändra belåningsgraden i förhållande till trösklarna för amorteringskraven och inte för belåningsgraden.

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 tilläggskrediter 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.

När det gäller effekter på hushållens amorteringar, räntekostnader och sparande kommer – när det skärpta amorteringskravet tas bort – 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 slopandet 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 bolånemarknaden, 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.

För bostadskrediter med belåningsgrad under 50 procentöverlåts till kreditgivare och kredittagare att ta ställning till amortering och amorteringstakt. Kreditgivaren har härvid möjlighet att ta hänsyn till kredittagarens enskilda förutsättningar. 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.

Effekter för förvaltningsmyndigheter och allmänna förvaltningsdomstolar

Förslagen bedöms inte medföra några ökade kostnader 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 påverkar inte måltillströmningen till de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Eventuella merkostnader bör kunna hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Effekter på jämställdheten och hållbarhet

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

Förslagen påverkar inte hållbarheten.

Överensstämmelse med unionsrätten

Förslagen står i överensstämmelse med unionsrätten.

10 Författningskommentar

10.1 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 1 och 2 §§ finns bestämmelser om lagens tillämpningsområde och definitioner. I 3–6 §§ finns bestämmelser om begränsningar och andra krav på belåningsgraden. I 7–12 §§ finns bestämmelser om krav på amortering, amorteringstakt och undantag från kravet och i 13 och 14 §§ finns bestämmelser om värdering av bostaden samt kreditgivares informationskrav.

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om begränsningar av bostadskrediter.

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

Paragrafen, som utformas efter synpunkter från *Lagrådet*, beskriver lagens innehåll och tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Av *första stycket* framgår att lagen är tillämplig på bostadskrediter. Med en bostadskredit avses en kredit som lämnas för en bostad i Sverige och 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 (2 §). För lagens tillämpning saknar det betydelse om bostadskrediten lämnas till en fysisk eller juridisk person. Det innebär t.ex. att ett aktiebolags förvärv av en bostad i syfte att ägaren ska kunna bo där omfattas av lagen. Detta för att lagen inte ska kunna kringgås.

Av *andra stycket* framgår att lantbruksenheter undantas från lagens tillämpningsområde. Med lantbruksenhet avses ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner och skogligt impediment. Småhus och tomtmark för sådan byggnad som ligger på fastighet med åkermark, betesmark, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner eller skogligt impediment, ska ingå i den lantbruksenhet som omfattar marken (4 kap. 5 § första stycket 7 och andra stycket fastighetstaxeringslagen).

2 § I denna lag betyder

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

bostadskredit: en kredit som lämnas för en bostad i Sverige och 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,

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, och

marknadsvärde: det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning av bostaden.

Paragrafen innehåller definitioner av vissa uttryck som används i lagen.

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 som utgångspunkt en kredit för en bostad som är belägen i Sverige och som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt. Med liknande rätt avses t.ex. andel i bostadsförening (prop. 2009/10:242 s. 89). Med bostadskredit avses också krediter som är förenade med en motsvarande rätt till följd av att en byggnad som inte hör till fastighet har säkerhetsöverlåtits. Det sist sagda gäller ofta vid belåning av t.ex. sommarstugor som har uppförts på arrenderad mark (prop. 2004/05:13 s. 70). Krediten kan lämnas till en eller flera kredittagare. Bestämmelsen motsvarar delvis definitionen av bostadskredit i 2 § konsumentkreditlagen (2010:1846).

Med *kreditgivare* avses svenska och utländska kreditinstitut respektive svenska och utländska kreditgivare enligt lagen om verksamhet med bostadskrediter (bostadskreditinstitut).

Med *marknadsvärde* avses det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning. 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 vid förvärv av en bostad eller utökas under kreditens löptid.

I 13 § finns bestämmelser om värdering.

Paragrafen, som i allt väsentligt utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller ett krav på beräkning av belåningsgrad. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

Kreditgivaren ska enligt *första stycket* beräkna en belåningsgrad när en bostadskredit lämnas vid förvärv av en bostad eller utökas under löptiden. Belåningsgraden är det totala kreditbeloppets andel av bostadens marknadsvärde (2 §). I det totala kreditbeloppet ingår samtliga befintliga bostadskrediter som har lämnats av en eller flera kreditgivare i fråga om samma bostad (se författningskommentaren till 2 §). I det ligger att en kreditgivare inte ska beräkna en ny belåningsgrad vid delvisa förändringar av ägarkretsen, om det totala kreditbeloppet inte ökar (4 §). Om delvisa förändringar av ägarkretsen innebär att det totala kreditbeloppet ökar, utgör det överskjutande beloppet en utökning av den befintliga bostadskrediten (5 §). Delvisa förändringar av ägarkretsen kan t.ex. handla om 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.

För att beräkna belåningsgraden måste den totala belåningen ställas mot värdet på bostaden. I *andra stycket* finns en upplysning om att det i 13 § finns bestämmelser om värdering.

4 § När en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 90 procent.

I paragrafen, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, regleras storleken på belåningsgraden. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.1.

En kreditgivare ska begränsa bostadskrediten så att belåningsgraden inte överstiger 90 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten för förvärvet av bostaden (se 13 §). Kravet, som riktar sig till kreditgivaren, omfattar krediter som lämnas till kredittagare vid förvärvet av bostaden och ska tillämpas på varje enskilt kreditavtal. Belåningsgraden vid utökning av en bostadskredit regleras i 5 §.

Det är upp till kreditgivaren att bedöma och besluta vilken nivå på belåningsgraden som ska gälla för varje enskild kredittagare, så länge denna inte överstiger 90 procent.

Paragrafen avser lämnande av bostadskredit vid förvärv av en bostad. Om en kredittagare flyttar sin kredit till en annan kreditgivare utan att säkerheten (bostaden) förändras, handlar det inte om att lämna kredit vid förvärv av en bostad. Detta innebär motsatsvis att om en kredittagare behåller sin befintliga bostadskredit men byter säkerhet (bostad), ska bostadskrediten bedömas som en kredit som omfattas av paragrafen. Paragrafen omfattar även fall där den som förvärvar en (hel) bostad tar över bostadskrediter som den tidigare ägaren av bostaden hade. Delvisa förändringar av ägarkretsen behandlas i författningskommentaren till 3 §.

5 § När en bostadskredit utökas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 80 procent.

I paragrafen, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, regleras storleken på belåningsgraden vid utökning av en befintlig bostadskredit (tilläggskredit). Övervägandena finns i avsnitt 5.4.2.

Kravet, som är nytt i förhållande till i dag, innebär att en tilläggskredit endast kan tillåtas om belåningsgraden inte överstiger 80 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten för förvärvet av en bostad eller vid en senare tidpunkt (se 13 §).

6 § Regeringen får meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden utöver vad som framgår av 4 och 5 §§.

Paragrafen, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller ett bemyndigande för regeringen att införa ytterligare begränsningar av belåningsgraden. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.3.

Paragrafen gäller tillfälliga skärpningar av den högsta belåningsgraden vid lämnande och utökning av bostadskrediter. Sådana skärpningar kan aktualiseras vid t.ex. en alltför hög kredittillväxt som riskerar den finansiella stabiliteten.

Föreskrifterna ska vara av tillfällig karaktär.

7 § Om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent, ska bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst 1 procent av det totala kreditbeloppet när det var som högst efter den senaste värderingen (det högsta kreditbeloppet).

Om belåningsgraden överstiger 70 procent, ska 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. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.1.

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

Om amorteringar innebär att belåningsgraden hamnar under något av tröskelvärdena 70 respektive 50 procent får det årliga amorteringsbeloppet justeras.

Utgångspunkten för beräkningen av amorteringskravet är de krediter som bostaden utgör säkerhet för och det saknar betydelse hur många kredittagarna är. Om exempelvis flera kredittagare har individuella krediter som lämnats för samma bostad, ska amorteringsbeloppet bestämmas utifrån den totala belåningen som belastar bostaden. Detsamma gäller om en kreditgivare redan har lämnat en kredit för en viss bostad och en annan kreditgivare lämnar krediter för samma bostad. Kreditgivarna måste då beräkna belåningsgraden utifrån befintlig värdering och se till att amortering görs i enlighet med det högsta kreditbeloppet (se 13 §). Detta innebär att den senare kreditgivaren behöver information om i vilken utsträckning som krediten amorteras till den förra kreditgivaren (se 14 §).

Kravet omfattar även de bostadskrediter som i dag träffas av Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (se ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till denna lag).

I 8 § finns bestämmelser om alternativ amorteringstakt.

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. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.3.

För att den alternativa amorteringstakten ska få tillämpas krävs att kredittagaren har en befintlig bostadskredit som inte omfattas av ett

amorteringskrav enligt Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad och tar en tilläggskredit.

Kreditgivaren får medge att tilläggskrediten, i stället för att läggas samman med den totala bostadskrediten och amorteras enligt 7 §, amorteras enligt denna paragraf.

Punkt 1 gäller krediter som har lämnats före den 1 juni 2016, dvs. före det ursprungliga amorteringskravet trädde i kraft. Om en kredit därefter utökas, får kreditgivaren medge att tilläggskrediten ska amorteras enligt denna bestämmelse.

Punkt 2 gäller krediter som har lämnats före den 1 januari 2019, dvs. krediter som har lämnats av bostadskreditinstitut före det att dessa institut skulle tillämpa amorteringskrav. Om en kredit därefter utökas, får kreditgivaren medge att tilläggskrediten 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 kredit därefter utökas, får kreditgivaren medge att tilläggskrediten ska amorteras enligt denna bestämmelse.

Paragrafen ger uttryck för att den som har tagit krediter innan vissa brytpunkter och som inte omfattas av något amorteringskrav, kan få amortera enligt den alternativa amorteringstakten i fråga om tilläggskrediten. Byte av kreditgivare utan att säkerheten (bostaden) förändras eller delvisa förändringar av ägarkretsen utan att det totala kreditbeloppet ökar, påverkar inte utrymmet för att tillämpa paragrafen, jfr författningskommentarerna till 3 och 4 §§. Skulle däremot en tilläggskredit tas, ska det överskjutande beloppet kunna omfattas av den alternativa amorteringstakten, förutsatt att den befintliga (ursprungliga) krediten lämnats innan brytpunkterna. Detta innebär motsatsvis att om en kredittagare behåller sin befintliga bostadskredit men byter säkerhet (bostad), ska bostadskrediten i stället omfattas av amorteringskravet i 7 §, eftersom det i så fall handlar om lämnande av kredit vid förvärv av en bostad. Detta gäller även de fall där den som förvärvar en bostad tar över de bostadskrediter som den tidigare innehavaren av bostaden hade, jfr författningskommentaren till 4 §.

En amorteringstakt enligt denna paragraf innebär att den totala summan av tilläggskrediten ska amorteras med minst 10 procent per år. Det är dock inget krav att en tilläggskredit amorteras med 10 procent per år till dess att krediten har avbetalats fullt ut. Amortering enligt den alternativa amorteringstakten kan avbrytas när som helst och tilläggskrediten ska då läggas samman med de krediter som inte amorteras enligt denna paragraf. Amorteringsskyldigheten och amorteringstakten ska då beräknas utifrån den sammanlagda belåningen enligt huvudregeln i 7 §, dvs. utifrån den sammanlagda belåningen av bostaden.

Paragrafen är ett undantag från huvudregeln i 7 §. Om en tilläggskredit läggs över till att hanteras enligt huvudregeln är det inte möjligt att gå tillbaka till amortering enligt denna paragraf, eftersom den endast kan tillämpas vid tidpunkten för utökningen av krediten.

9 § Om det under bostadskreditens löptid finns särskilda skäl får kreditgivaren medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar krediten enligt vad som föreskrivs i 7 eller 8 §.

Paragrafen, som i allt väsentligt utformas enligt *Lagrådets* förslag, reglerar undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl. Överväganden finns i avsnitt 5.3.4.

Paragrafen ger kreditgivaren möjlighet att medge undantag från amorteringskrav för kredittagare på grund av omständigheter som har inträffat efter det att kreditavtalet ingåtts.

Särskilda skäl kan t.ex. handla om närståendes dödsfall, arbetslöshet, sjukdom, äktenskapsskillnad eller föräldraledighet. Dessa exempel på särskilda skäl är inte uttömmande utan det ankommer på en kreditgivare att bedöma om den enskilde kredittagarens omständigheter medför att det finns särskilda skäl för att undantas från amorteringskrav.

Tillämpning av paragrafen ska vara begränsad till den period som särskilda skäl finns. Det ankommer på kreditgivaren att fortlöpande pröva om det finns förutsättningar för undantag från amorteringskrav. Detta kan i och för sig innebära att undantaget kan komma att tillämpas under flera år.

10 § När en bostadskredit lämnas för en bostad som är nyproducerad, får kreditgivaren under högst fem år från det att bostaden tillträddes medge att krediten inte amorteras enligt denna lag, om kredittagaren är den som först förvärvat 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. Överväganden finns i avsnitt 5.3.6.

Vid förvärv av en nyproducerad bostad kan en kreditgivare medge att kredittagaren inte amorterar krediten upp till fem år från det att bostaden tillträddes. Möjligheten till undantag från krav på amortering omfattar även eventuella tilläggskrediter som lämnas inom femårsperioden. Möjligheten till amorteringsfrihet gäller endast för den som först förvärvade bostaden. Om denne säljer sin bostad efter två år kan alltså nästa förvärvare inte omfattas av undantaget under de resterande tre åren. Tidpunkten för tillträdet 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.

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 kan medges undantag från

amorteringskravet. Även krediter som tas för att förvärva bostäder som uppstår vid tillbyggnader av befintlig bostadsfastighet kan undantas, om tillbyggnaden ger upphov till ytterligare bostadsenheter. Däremot kan inte krediter som tas för att finansiera en utökning av en befintlig bostadsenhet undantas. I begreppet nyproducerad 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 omfattas av paragrafen. 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, byggnadskreditiv, kan undantas från amorteringskravet i upp till fem år.

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

I paragrafen finns en bestämmelse om undantag från amorteringskrav för s.k. kapitalfrigöringskrediter. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.7.

Om en kredit uppfyller villkoren för en kapitalfrigöringskredit, får kreditgivaren medge att krediten undantas från amorteringskrav.

12 § Regeringen får meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav vid extraordinära situationer som kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

I paragrafen, som utformas efter synpunkter från *Lagrådet*, finns ett bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.5.

Paragrafen gäller undantag från amorteringskrav vid sådana extraordinära situationer som kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur, såsom covid-19-pandemin. Till grund för behovet av tillfälliga undantag kan ligga t.ex. prognoser om konjunkturläget. En indikator på att det föreligger en situation som paragrafen avser 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 och får ta sikte på samtliga eller vissa grupper av kredittagare, inklusive kredittagare som inte direkt påverkas av den extraordinära situationen.

Undantaget kan tillämpas på såväl nya kreditavtal som för redan ingångna avtal.

Föreskrifterna ska vara av tillfällig karaktär.

Det är kreditgivaren som avgör om föreskrifter om undantag från amorteringskrav ska tillämpas i det enskilda fallet.

13 § 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 fastställts vid en omvärdering.

En omvärdering enligt första stycket får tidigast göras fem år efter det att bostaden förvärvades eller efter den senaste omvärderingen som ledde till en änd-

ring av amorteringsbeloppet eller låneutrymmet. Om bostadens marknadsvärde avsevärt förändras av en annan anledning än den allmänna prisutvecklingen på bostäder, får dock en omvärdering göras tidigare.

Paragrafen, som delvis utformas enligt *Lagrådets* förslag, innehåller bestämmelser om värdering av bostaden. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

Av *första stycket* framgår att en kreditgivare vid beräkning av belåningsgraden – i syfte att fastställa amorteringsbelopp och låneutrymme – ska utgå från det marknadsvärde som gällde vid tidpunkten för förvärvet av bostaden (*första meningen*) eller från det marknadsvärde som fastställs vid en senare värdering, dvs. en omvärdering (*andra meningen*). Till skillnad från i dag omfattar bestämmelsen även omvärdering av bostaden i syfte att få ett ökat låneutrymme.

Av *andra stycket första meningen* framgår att en omvärdering av bostadens värde får göras tidigast fem år efter det att bostaden förvärvades eller efter den senaste omvärderingen som ledde till en ändring av amorteringsbeloppet eller låneutrymmet, dvs. lägre amorteringsbelopp respektive utökat låneutrymme. Detta innebär att amorteringsbeloppet eller låneutrymmet måste ändras vid den senaste värderingen för att en ny femårsperiod ska påbörjas. Om det högsta kreditbeloppet (dvs. det totala kreditbeloppet när det var som högst efter den senaste värderingen) blir lägre vid omvärderingen, kan det leda till ett lägre amorteringsbelopp och ett utökat låneutrymme. Ett lägre amorteringsbelopp kan i sin tur medföra en minskad amorteringstakt.

Om en kredittagare utökar en befintlig bostadskredit och det totala kreditbeloppet överstiger det ursprungliga kreditbeloppet, ska enligt 7 § amorteringsbeloppet beräknas utifrån det nya totala kreditbeloppet. Detta innebär att amorteringsbeloppet kan ändras utan att det sker en omvärdering enligt denna bestämmelse. Motsatsvis ska amorteringsbeloppet inte ändras vid utökning av en befintlig kredit om det totala kreditbeloppet på grund av tidigare amorteringar inte blir större än det ursprungliga kreditbeloppet, givet att den i bestämmelsen aktuella femårsperioden inte har förflutit. Detta eftersom amorteringsbeloppet inte kan minskas genom en utökning av den befintliga krediten.

Byte av kreditgivare påverkar inte förutsättningarna för omvärdering.

Undantag från femårsperioden kan dock enligt *andra meningen* göras om bostadens marknadsvärde avsevärt ökar på grund av andra skäl än den allmänna prisutvecklingen på bostäder. Detta kan t.ex. handla om 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.

14 § Kreditgivaren ska på begäran informera kredittagaren eller den som kredittagaren anvisar 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, som utformas enligt *Lagrådets* förslag, regleras kreditgivares informationsskyldighet. Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

I *första stycket* stadgas en skyldighet för kreditgivaren att till kredittagaren – eller den som kredittagaren anvisar, t.ex. en annan kreditgivare – lämna de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden.

I *andra stycket* förtydligas att skyldigheten innebär 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).

I *tredje stycket* anges 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 enligt 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 som utgångspunkt genomslag på krediter som har lämnats före ikraftträdandet och flera av bestämmelserna i den nya lagen motsvarar bestämmelser i Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, med vissa justeringar. Det innebär att kredittagare som i dag omfattas av amorteringskrav enligt Finansinspektionens föreskrifter även i fortsättningen kommer att omfattas av motsvarande krav i den nya lagen. Detsamma gäller de undantag från amorteringskrav som har beviljats av kreditgivare, såsom vid särskilda skäl eller med anledning av att en kredit enligt 4 § konsumentkreditlagen (2010:1846) har lämnats.

Att det skärpta amorteringskravet (7 § i Finansinspektionens föreskrifter) inte förs över till denna lag, innebär att kreditgivare från och med ikraftträdandet inte längre är skyldiga att tillämpa ett sådant krav. Motsvarande gäller för de kredittagare som i dag amorterar enligt 8 § i Finansinspektionens föreskrifter.

Av *punkt 2* framgår att krediter som har lämnats av kreditgivare före brytpunkterna och som i dag inte omfattas av amorteringskrav också i fortsättningen undantas från kravet i 7 §, dvs. att krediten ska amorteras med en respektive två procent av det högsta kreditbeloppet, beroende på belåningsgrad. Byte av kreditgivare utan att säkerheten (bostaden) förändras eller delvisa förändringar av ägarkretsen utan att det totala kreditbeloppet ökar, påverkar inte förutsättningarna för att undantas från

amorteringskrav, jfr författningskommentarerna till 3 och 4 §§. Skulle däremot en tilläggskredit tas, ska krediten amorteras enligt 7 eller 8 §. Om en kredittagare behåller sin befintliga bostadskredit men byter säkerhet (bostad), ska bostadskrediten i stället omfattas av amorteringskravet i 7 §, eftersom det i så fall handlar om lämnande av kredit vid förvärv av en bostad. Detta gäller även de fall där den som förvärvar en bostad tar över de bostadskrediter som den tidigare ägaren av bostaden hade, jfr författningskommentaren till 4 §.

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

6 kap.

3 b § Ett kreditinstituts rörelse ska drivas på ett sådant sätt att institutet *vid kreditgivning till icke-finansiella företag* inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden.

Paragrafen, som i nuvarande lydelse betecknas 6 kap. 3 c §, innehåller bestämmelser om krav på att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I 4 § ställs krav på att ett kreditinstituts verksamhet ska drivas på ett sätt som är sunt. Den nu aktuella paragrafen är en särreglering i förhållande till sundhetskravet som skapar förutsättningar för Finansinspektionen att meddela föreskrifter om olika slag av begränsningar av hur stora krediter och ränteutgifter som kredittagare kan anses klara av i förhållande till sina ekonomiska förutsättningar. Begränsningarna kan gälla för individuella krediter eller kreditgivarnas samlade kreditgivning under en viss tidsperiod (prop. 2017/18:22 s. 37).

Ändringen – som är en följd av den nya lagen om begränsning av bostadskrediter – innebär att paragrafens tillämpningsområde begränsas till att endast omfatta kreditgivning till icke-finansiella företag, dvs. företag som inte har tillstånd från eller är registrerade hos Finansinspektionen eller motsvarande utländska företag.

6 a kap.

3 § Av innehållet i en återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska det framgå att

1. de åtgärder som identifieras rimligen kan förväntas leda till att kreditinstitutet eller koncernen kan bevara eller återställa sin finansiella ställning och livskraft, och
2. planen och de åtgärder som identifieras i den rimligen kan förväntas bli genomförda snabbt och effektivt vid finansiell stress och utan att leda till en allvarlig störning i det finansiella systemet.

En återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska innehålla de ytterligare uppgifter som framgår av föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 1 § *6* eller tekniska standarder beslutade av Europeiska kommissionen enligt artikel 5.10 i krishanteringsdirektivet.

De åtgärder som identifieras i en återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan får inte leda till att det uppkommer väsentliga hinder mot att

rekonstruera eller avveckla ett kreditinstitut eller, i förekommande fall, ett annat koncernföretag som omfattas av planen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om krav på en återhämtningsplan.

Ändringen i *andra stycket* är en följd av att 16 kap. 1 § ändras.

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, 2, 2 b–3 *b*, 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) 2023/1113 av den

31 maj 2023 om uppgifter som ska åtfölja överföringar av medel och vissa kryptotillgångar och om ändring av direktiv (EU) 2015/849,

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,

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 §, eller

25. har åsidosatt sina skyldigheter enligt någon av artiklarna 5–10, 11.1–11.10, 12–14, 16.1, 16.2, 17, 18.1, 18.2, 19.1, 19.3, 19.4, 23–25, 26.1–26.8, 27, 28.1–28.8, 29, 30.1–30.4, 31.12 eller 45 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2022/2554.

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 bara om institutets överträdelse är allvarlig och den fysiska personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande får ske genom en eller båda av följande sanktioner

1. beslut att personen i fråga under en viss tid, lägst tre 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 ingripanden mot ledningspersoner.

Ändringarna i *första stycket 4* är en följd av att nuvarande 6 kap. 3 b och 3 d §§ tas bort samt att nuvarande 6 kap. 3 c § blir 6 kap. 3 b §. Vidare läggs det i samma punkt till en hänvisning till den nya lagen om begränsning av bostadskrediter.

10 § Om ett kreditinstitut inte i tid lämnar de upplysningar som föreskrivits med stöd av 16 kap. 1 § första stycket *15*, får Finansinspektionen besluta att institutet ska betala en förseningsavgift med högst 100 000 kronor.

Avgiften tillfaller staten.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om förseningsavgift.

Ändringen i *första stycket* är en följd av att 16 kap. 1 § ändras.

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. 10 b § första stycket och 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, att *vid kreditgivning till icke-finansiella företag* inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1, 2 och 2 b–5 §§,

6. innehållet i en återhämtningsplan enligt 6 a kap. 1 § och en koncern-återhämtningsplan 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 tillsyns-verksamhet,

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 i *punkt 5* är en följd av att den nya 6 kap. 3 b § får en ny lydelse.

Nuvarande punkt 6 tas bort till följd av att nuvarande 6 kap. 3 d § tas bort.

Övriga ändringar är redaktionella.

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

6 kap.

5 § Om det inte har fastställts ett kontracykliskt buffertvärde för kreditexponeringar i ett annat land, tillämpas vid beräkningen av den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten det kontracykliska buffertvärde som *utsedd* myndighet i det landet har beslutat, dock högst 2,5 procent.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten ska beräknas i fråga om utländska kreditexponeringar.

Ändringen är en följd av förslaget i 7 kap. 5 §.

6 § Om den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten ska beräknas utifrån ett kontracykliskt buffertvärde som har fastställts av en utländsk *utsedd* myndighet inom EES, ska buffertvärdena gälla från och med det datum som har fastställts av den utländska myndigheten.

Om den institutspecifika kontracykliska kapitalbufferten ska beräknas utifrån ett kontracykliskt buffertvärde som har fastställts av en utländsk *utsedd* myndighet utanför EES, ska beslut om att höja buffertvärdet börja gälla tolv månader efter den dag då det nya värdet offentliggjordes av myndigheten.

Beslut som innebär att buffertvärdet sänks ska gälla omedelbart.

Paragrafen innehåller bestämmelser om från och med vilka datum som kontracykliska buffertvärden som fastställts av utländska myndigheter ska tillämpas.

Ändringarna i *första* och *andra styckena* är en följd av förslaget i 7 kap. 5 §.

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 6.3.

Ändringen i *första stycket* innebär att Riksbanken – i stället för Finansinspektionen – blir utsedd myndighet med ansvar för att beräkna det kontracykliska buffertriktvärdet 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 6.3.

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 6.3.

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 i respektive land.

5 § *Riksbanken* får fastställa ett kontracykliskt buffertvärde som svenska institut med kreditexponeringar i ett land utanför EES ska tillämpa vid beräkningen av den institutsspecifika kontracykliska kapitalbufferten om *utsedd* 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 6.3.

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 ”utsedd myndighet”, eftersom det inte behöver vara den behöriga myndigheten – tillsynsmyndigheten – som är utsedd myndighet.

7 a § *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 6.4.

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 det kontracykliska buffertriktvärdet och det kontracykliska buffertvärdet.

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 6.3.

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 6.3.

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.

Nuvarande tredje stycket – som gäller verkställighet av beslut – tas bort. Bestämmelser om verkställighet av beslut finns i stället i 35 § förvaltningslagen (2017:900).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för 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 före ikraftträdandet.

10.4 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.

I *andra stycket* införs 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.

Avgiften tillfaller staten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förseningsavgift.

Ändringen i *första stycket* är en följd av att 7 kap. 1 § ändras.

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.

Nuvarande punkterna 10–12 tas bort till följd av att 4 kap. 12 a–12 c §§ upphävs. Övriga ändringar är redaktionella.

Promemorians sammanfattning

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.

Promemorians lagförslag

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 tillträddes 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 belånings-graden.

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).

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,	

[1] Senaste lydelse 2024:1284.

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 åtföljа 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,

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,

[2] Senaste lydelse 2024:1284.

8. 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 §.

---

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 §.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.

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.

[1] Senaste lydelse 2020:1212.

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.

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 överbryggningskrediter.	
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.	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.
Avgiften tillfaller staten.	

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,

[1] Senaste lydelse 2017:1343.
[2] Senaste lydelse 2017:1343.

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. 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.

Förteckning över remissinstanserna

Efter remiss har yttranden kommit in från Bostadsrätterna, Boverket, Byggföretagen, Fastighetsägarna Sverige AB, Finansbolagens Förening, Finansinspektionen, Företagarna, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Handelshögskolan i Stockholm, Handelshögskolan vid Umeå universitet HSB Riksförbund, Kammarrätten i Stockholm, Konjunkturinstitutet, Konkurrensverket, Konsumentverket, Kungliga Tekniska Högskolan, Landsorganisationen i Sverige, Lunds universitet, Mäklarsamfundet, Regelrådet, Riksbyggen, Riksgäldskontoret, Sparbankernas Riksförbund, Stockholms universitet, Svenska Bankföreningen, Svenskt Näringsliv, Sveriges advokatsamfund, Sveriges riksbank, Swedish FinTech Association, Swedish House of Finance, Villaägarnas Riksförbund och Uppsala universitet.

Yttranden har också inkommit från Consector AB, Trä- och Möbelföretagen, Stockholms Handelskammare och fem privatpersoner.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter. Näringslivets regelnämnd, Svensk Hypotekspension AB, Sveriges bostadsrättsbildare och Sveriges Kommuner och Regioner.

Lagrådsremissens lagförslag

Regeringen har följande förslag till lagtext.

Förslag till lag om begränsning av bostadskrediter

Härigenom föreskrivs följande.

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

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

bostadskredit: en kredit som lämnas för en bostad i Sverige och 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,

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, och

marknadsvärde: det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning av bostaden.

Belåningsgrad

Beräkning av belåningsgrad

3 § Kreditgivaren ska beräkna en belåningsgrad när en bostadskredit lämnas vid förvärv av en bostad eller utökas under löptiden.

Högsta belåningsgrad

4 § När en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren begränsa krediten så att belåningsgraden högst är 90 procent.

5 § När en bostadskredit utökas ska kreditgivaren begränsa krediten så att belåningsgraden högst är 80 procent.

6 § Regeringen får meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden ytterligare.

Amortering

Amorteringskrav

7 § Om belåningsgraden överstiger 50 men inte 70 procent, ska bostadskrediten årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst 1 procent av det totala kreditbeloppet när det var som högst efter den senaste värderingen (det högsta kreditbeloppet).

Om belåningsgraden överstiger 70 procent, ska 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 § Om belåningsgraden inte överstiger 50 procent ska kreditgivaren verka för att bostadskrediten amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Undantag från amorteringskrav

10 § Kreditgivaren får, om det under bostadskreditens löptid uppstår 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 tillträddes medge att krediten inte amorteras enligt denna lag, om kredittagaren är den som först förvärvat 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 amorteringskrav vid extraordinära situationer som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Gemensamma bestämmelser

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 värdering.

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

15 § Kreditgivaren ska informera kredittagaren eller den som kredittagaren anvisar 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 enligt 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).

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[1]

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

dels att rubrikerna närmast före 6 kap. 3 b och 3 d §§ ska utgå,

dels att nuvarande 6 kap. 3 c § ska betecknas 6 kap. 3 b §,

dels att rubriken närmast före 6 kap. 3 c § ska sättas närmast före 6 kap. 3 b §,

dels att den nya 6 kap. 3 b §, 6 a kap. 3 §, 15 kap. 1 a och 10 §§ och 16 kap. 1 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	6 kap.
3 c §	*3 b §*[2]
Ett kreditinstituts rörelse ska, *utöver vad som i övrigt följer av denna lag och andra författningar som reglerar verksamheten,* drivas på ett sådant sätt att institutet inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden.	Ett kreditinstituts rörelse ska drivas på ett sådant sätt att institutet *vid kreditgivning till icke-finansiella företag* inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden.

6 a kap.

3 §[3]

Av innehållet i en återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska det framgå att

1. de åtgärder som identifieras rimligen kan förväntas leda till att kreditinstitutet eller koncernen kan bevara eller återställa sin finansiella ställning och livskraft, och

2. planen och de åtgärder som identifieras i den rimligen kan förväntas bli genomförda snabbt och effektivt vid finansiell stress och utan att leda till en allvarlig störning i det finansiella systemet.

En återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska innehålla de ytterligare uppgifter som framgår av föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 1 § *7* eller tekniska standarder beslutade av Europeiska kommissionen	En återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan ska innehålla de ytterligare uppgifter som framgår av föreskrifter som meddelats med stöd av 16 kap. 1 § *6* eller tekniska standarder beslutade av Europeiska kommissionen enligt

[1] Senaste lydelse av
6 kap. 3 b § 2016:346
6 kap. 3 d § 2017:1342
rubriken närmast före 6 kap. 3 b § 2016:346
rubriken närmast före 6 kap. 3 c § 2017:1342
rubriken närmast före 6 kap. 3 d § 2017:1342.

[2] Senaste lydelse av tidigare 6 kap. 3 c § 2017:1342.

[3] Senaste lydelse 2018:1791.

enligt artikel 5.10 i krishanteringsdirektivet.	artikel 5.10 i krishanteringsdirektivet.

De åtgärder som identifieras i en återhämtningsplan och en koncernåterhämtningsplan får inte leda till att det uppkommer väsentliga hinder mot att rekonstruera eller avveckla ett kreditinstitut eller, i förekommande fall, ett annat koncernföretag som omfattas av planen.

15 kap.

1 a §[4]

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, 2, 2 b–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, 2, 2 b–3 *b,* 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,

[4] Senaste lydelse 2024:1284.

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) 2023/1113 av den 31 maj 2023 om uppgifter som ska åtfölja överföringar av medel och vissa kryptotillgångar och om ändring av direktiv (EU) 2015/849,

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,

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 §, eller

25. har åsidosatt sina skyldigheter enligt någon av artiklarna 5–10, 11.1–11.10, 12–14, 16.1, 16.2, 17, 18.1, 18.2, 19.1, 19.3, 19.4, 23–25, 26.1–26.8, 27, 28.1–28.8, 29, 30.1–30.4, 31.12 eller 45 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2022/2554.

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 bara om institutets överträdelse är allvarlig och den fysiska personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande får ske genom en eller båda av följande sanktioner:

1. beslut att personen i fråga under en viss tid, lägst tre 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.

10 §[5]

Om ett kreditinstitut inte i tid lämnar de upplysningar som föreskrivits med stöd av 16 kap. 1 § första stycket *16*, får Finansinspektionen besluta att institutet ska betala en förseningsavgift med högst 100 000 kronor.

Avgiften tillfaller staten.

Om ett kreditinstitut inte i tid lämnar de upplysningar som föreskrivits med stöd av 16 kap. 1 § första stycket *15*, får Finansinspektionen besluta att institutet ska betala en förseningsavgift med högst 100 000 kronor.

16 kap.

1 §[6]

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. 10 b § första stycket och 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

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, att *vid kreditgivning till icke-*

[5] Senaste lydelse 2018:1791.
[6] Senaste lydelse 2025:176.

finansiella obalanser på kreditmarknaden samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1, 2 och 2 b–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 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 Finans-

finansiella företag inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1, 2 och 2 b–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 Finans-

inspektionen för dess tillsynsverksamhet,	inspektionen 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	*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	
18. sådana avgifter för tillsyn, ansökningar, anmälningar och underrättelser som avses i 13 kap. 16 §.	*17.* sådana avgifter för tillsyn, ansökningar, anmälningar och underrättelser som avses i 13 kap. 16 §.	

Denna lag träder i kraft den 1 april 2026.

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

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

[1] Senaste lydelse 2020:1212.

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.

[2] Senaste lydelse 2024:390.
[3] Senaste lydelse 2018:855. Ändringen innebär bl.a. att tredje stycket tas bort.

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

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för beslut som har fattats före ikraftträdandet.

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[1]

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

dels att rubrikerna närmast före 4 kap. 12 a–12 c §§ ska utgå,

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 kap.	
1 §[2]	
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).	Bestämmelser om bostadskrediter finns också i konsumentkreditlagen (2010:1846) *och lagen (2026:000) om begränsning av bostadskrediter*.
6 kap.	
9 §[3]	
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.	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.
Avgiften tillfaller staten.	
7 kap.	
1 §[4]	
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om	

[1] Senaste lydelse av
4 kap. 12 a § 2017:1343
4 kap. 12 b § 2017:1343
4 kap. 12 c § 2017:1343
rubriken närmast före 4 kap. 12 a § 2017:1343
rubriken närmast före 4 kap. 12 b § 2017:1343
rubriken närmast före 4 kap. 12 c § 2017:1343.

[2] Senaste lydelse 2025:601.

[3] Senaste lydelse 2017:1343.

[4] Senaste lydelse 2017:1343.

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

Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2026-01-28

Närvarande: F.d. justitieråden Severin Blomstrand och Martin Borgeke samt justitierådet Inga-Lill Askersjö

Utveckling av makrotillsynsområdet

Enligt en lagrådsremiss den 18 december 2025 har regeringen (Finansdepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om begränsning av bostadskrediter,
2. lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,
3. lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar,
4. lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Johan Hånell och rättssakkunniga Zozan Cemal, biträdda av ämnesrådet Fredrik Opander.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Allmänt

Remissen har överskriften Utveckling av makrotillsynsområdet. Dess huvudsakliga innehåll utgörs av ett förslag till en ny lag om begränsning av bostadskrediter. Denna innebär vissa lättnader i fråga om hur mycket som kreditinstitut får låna ut i form av bostadskrediter och beträffande amorteringskraven för kredittagarna. Rubriken på remissen för därmed inte omedelbart tankarna till det som den närmare bestämt handlar om. Enligt Lagrådets uppfattning bör en mera informativ beteckning av förslaget övervägas.

Lagrådet har ingen erinran mot förslaget som helhet. Däremot anser Lagrådet att det krävs justeringar och förtydliganden på en del punkter.

I den föreslagna lagen finns hänvisningar till konsumentkreditlagen (2010:1846). Ett förslag till en ny konsumentkreditlag har nyligen föredragits för Lagrådet. Om det förslaget genomförs, krävs ändringar i den nu aktuella lagen. Lagrådet utgår från att detta beaktas vid den fortsatta beredningen.

Förslaget till lag om begränsning av bostadskrediter

1 §

I paragrafens första stycke anges att lagen innehåller begränsningar av bostadskrediter som kreditgivare lämnar till fysiska eller juridiska personer. Några andra personer än fysiska och juridiska personer finns inte, varför det kan ifrågasättas om det inte skulle vara bättre att sätta punkt efter ordet ”bostadskrediter”. Vid föredragningen har emellertid upplysts om att syftet med skrivningen är att tydliggöra att lagen ska tillämpas på krediter som ges till juridiska personer, trots att lagen handlar om finansiering av bostäder. I kommentaren anges att lagen gäller kreditgivning till ”… juridiska personer, t.ex. bolag och föreningar som tar bostadskrediter, i fråga om ägare, medlemmar, arbetstagare eller uppdragstagare”. Enligt föredraganden syftar kommentaren till att tydliggöra att lagen är tillämplig på kreditgivning till juridiska personer endast då dessa tar lån för förvärv av bostadsfastigheter där någon i de uppräknade kategorierna ska bo och att bestämmelsen inte ska tillämpas om bostäderna förvärvas i en näringsverksamhet. I lagrådsremissen saknas emellertid helt uppgifter om hur regleringen är avsedd att tillämpas. Vad gäller t.ex. i ett fall då ett bolag förvärvar en bostadsfastighet och hyr ut några av lägenheterna samtidigt som ägaren använder en lägenhet som bostad åt sig själv eller i ett fall då det inte är klart vem som ska bo i lägenheterna när krediten ges? Det som framkommit vid föredragningen är en väsentlig inskränkning av tillämpningsområdet för bestämmelsen som bör framgå direkt av lagen och kompletteras med författningskommentarer som tydliggör hur bestämmelsen är avsedd att tillämpas. Lagrådet anser att lagen inte kan göras tillämplig på juridiska personer utan ytterligare överväganden.

2 §

I paragrafen definieras några uttryck som används i lagen. Bostadskredit betyder en kredit som lämnas för en bostad i Sverige och 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. Uttrycken ”liknande rätt” och ”motsvarande rätt” bör förklaras närmare, lämpligen i författningskommentaren. Under föredragningen har hänvisats till att definitionen motsvarar definitionen av bostadskredit i konsumentkreditlagen. Den lagen ger dock inget närmare besked om uttryckens innebörd.

3 §

Paragrafen innehåller en grundläggande bestämmelse om att kreditgivaren ska beräkna belåningsgraden när en bostadskredit lämnas vid förvärv av en bostad eller utökas under kreditens löptid. Belåningsgraden är det totala kreditbeloppet i förhållande till bostadens marknadsvärde.

Eftersom kreditbeloppet förutsätts kunna utökas under kreditens löptid uppkommer frågan vilket marknadsvärde som i en sådan situation ska läggas till grund för beräkningen. Frågan behandlas i 14 §.

Lagrådet föreslår att det i tydlighetens intresse görs en hänvisning i den här paragrafen till 14 §. I så fall skulle 3 §, efter även någon mindre språklig justering, kunna ges följande lydelse.

> Kreditgivaren ska beräkna belåningsgraden när en bostadskredit lämnas vid förvärv av en bostad eller utökas under kreditens löptid.
>
> Vilket marknadsvärde som ska användas vid beräkningen framgår av 14 §.

4 §

I paragrafen anges att när en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren begränsa krediten så att belåningsgraden är högst 90 procent.

I författningskommentaren anges att det är upp till kreditgivaren att bedöma och besluta vilken nivå på belåningsgraden som ska gälla för varje enskild kredittagare, så länge denna inte överstiger 90 procent. Belåningsgraden är emellertid inte knuten till den enskilde kredittagaren, utan till bostaden i fråga. Vad som torde avses med uttalandet är att kreditgivaren avgör hur mycket varje enskild kredittagare får låna.

Rent språkligt får bestämmelsen en bättre utformning om den ges följande lydelse.

> När en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 90 procent.

5 §

Bestämmelsen innebär att i de fall en bostadskredit utökas får belåningsgraden – efter utökningen – vara högst 80 procent. En förutsättning för att en tilläggskredit ska få ges är således att belåningsgraden understiger 80 procent. Att en tilläggskredit inte får medges upp till en belåningsgrad på 90 procent (se 4 §) förklaras med intresset rent allmänt av att motverka en utveckling mot en allt högre grad av belåning.

Lagrådet föreslår att lydelsen, i kongruens med föregående paragraf, blir följande.

> När en bostadskredit utökas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 80 procent.

6 §

Enligt paragrafen får regeringen meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden ytterligare.

Lagrådet föreslår att bestämmelsen ges följande lydelse.

> Regeringen får meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden utöver vad som framgår av 4 och 5 §§.

7 §

I bestämmelsen anges hur mycket som årligen ska amorteras på en bostadskredit. Amortering är inte nödvändig om belåningsgraden inte överstiger 50 procent. Gör den det ska dock årligen amorteras minst en procent av det totala kreditbeloppet när det var som högst efter den senaste värderingen. I de fall belåningsgraden överstiger 70 procent ska amorteringen uppgå till minst två procent av det högsta kreditbeloppet.

I takt med att en kredit amorteras sjunker belåningsgraden. Som lagtexten är utformad innebär det att när en kredit har avbetalats så att belåningsgraden har sjunkit till 70 procent, behöver amorteringen inte längre uppgå till två procent av kreditbeloppet. På motsvarande sätt gäller det inte längre ett krav på amortering enligt paragrafen när en kredit har amorterats så, att belåningsgraden inte längre överstiger 50 procent. I klarhetens intresse bör det anges i författningskommentaren att det är så som paragrafen ska läsas.

9 §

Enligt paragrafen ska kreditgivaren, om belåningsgraden inte överstiger 50 procent, verka för att bostadskrediten amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Kreditgivarens åliggande enligt paragrafen är oklart. I remissen sägs att den naturliga utgångspunkten bör vara att krediter ska återbetalas. Det utvecklas dock inte närmare varför detta ska gälla. I avsaknad av en sådan förklaring är det vanskligt att bedöma vad en sund amorteringskultur ska innebära i fall där belåningsgraden inte överstiger 50 procent. Någon särskild sanktion föreskrivs inte och bestämmelsen ger ingen vägledning för en tillsynsmyndighet. I själva verket överlåts det till kreditgivaren att avgöra i vilken mån de aktuella krediterna ska amorteras.

Det kan ifrågasättas att bestämmelsen får någon betydelse för att tillgodose det angivna syftet, nämligen att befästa principen om att bostadskrediter som utgångspunkt ska amorteras. Lagrådet avstyrker bestämmelsen.

10 §

I paragrafen anges att kreditgivaren får medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar i enlighet med vad som föreskrivs i 7 eller 8 §. En förutsättning för ett sådant medgivande är att det under kreditens löptid har ”uppstått särskilda skäl”. Lagrådet föreslår att paragrafen ges följande lydelse.

> Om det finns särskilda skäl får kreditgivaren medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar krediten enligt vad som föreskrivs i 7 eller 8 §.

11 §

I paragrafen föreskrivs undantag från amorteringsskyldigheten när en bostadskredit lämnas för en bostad som är nyproducerad och kredittagaren är den som först förvärvat bostaden. Enligt paragrafens andra mening ska detta gälla även om bostadskrediten ersätter krediter som använts för att finansiera produktionen av bostaden och som lämnats till samma kredittagare.

Författningskommentaren till den andra meningen är oklar och bör förtydligas.

13 §

Enligt paragrafen får regeringen meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav vid extraordinära situationer som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Orden ”sannolikt” och ”kan” uttrycker båda en prognos, dock med olika grad av säkerhet. Under den fortsatta beredningen bör avgöras vilket av orden som ska användas.

14 §

I paragrafen regleras vilket marknadsvärde som ska användas när belåningsgraden ska beräknas, det som gällde vid förvärvet eller det som gällde vid en omvärdering. Första stycket korresponderar bättre med andra stycket, om det tydliggörs att det är en sådan omvärdering som regleras i andra stycket som avses i andra meningen i första stycket. Genom ordet ”senare” ges också intryck av att kreditgivaren har rätt att använda alla de marknadsvärden som framkommit vid omvärderingar efter försäljningen, vilket inte är avsikten. Lagrådet föreslår att första stycket i paragrafen ges följande lydelse.

> Kreditgivaren ska vid beräkningen av belåningsgraden använda det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades. Om omvärdering skett efter förvärvet får i stället det marknadsvärde användas som fastställdes vid den senaste omvärderingen.

15 §

I paragrafen regleras kreditgivares skyldighet att informera om uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden. Bestämmelsen i första stycket ger intryck av att kreditgivaren har en skyldighet att alltid informera om detta, även om kredittagaren inte har begärt att bli informerad. Vid föredragningen har emellertid upplysts om att uppgifterna behöver lämnas endast på begäran, vilket också indirekt kan anses framgå av andra stycket. Första stycket bör därför ges följande lydelse.

> Kreditgivaren ska på begäran informera kredittagaren eller den som kredittagaren anvisar om de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden.

Förslaget till lag om ändring i lagen om bank- och finansieringsrörelse

16 kap. 1 §

I paragrafen finns en rad bemyndiganden för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. I punkten 5 görs en mindre ändring till följd av att 6 kap. 3 b § får en ny lydelse. Dock är punkten redan i sin nuvarande utformning så otymplig att den är svår att förstå. Lagrådet förordar att punkten ses över i sin helhet.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Finansdepartementet

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 5 februari 2026

Närvarande: statsminister Kristersson, ordförande, och statsråden Busch, Edholm, Waltersson Grönvall, Jonson, Forssmed, Tenje, Forssell, Slottner, Wykman, Malmer Stenergard, Kullgren, Liljestrand, Carlson, Pourmokhtari, Rosencrantz, Larsson, Britz, Mohamsson

Föredragande: statsrådet Niklas Wykman

Regeringen beslutar proposition Utveckling av makrotillsynsområdet