EUROPEISKA CENTRALBANKENS YTTRANDE

av den 4 augusti 2017

om ett ytterligare amorteringskrav för bolån

(CON/2017/29)

Inledning och rättslig grund

Den 3 juli 2017 mottog Europeiska centralbanken (ECB) en begäran från Finansinspektionen om ett yttrande över ett utkast till föreskrifter om ett ytterligare amorteringskrav för bolån (nedan kallat *förslaget*).

ECB:s behörighet att avge ett yttrande grundas på artiklarna 127.4 och 282.5 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt och artikel 2.1 sjätte strecksatsen i rådets beslut 98/415/EG[1], eftersom förslaget innehåller regler som gäller finansiella institut i den mån de har en påtaglig inverkan på de finansiella institutens och marknadernas stabilitet. I enlighet med artikel 17.5 första meningen i arbetsordningen för Europeiska centralbanken har detta yttrande antagits av ECB-rådet.

1. Syftet med förslaget

1.1 Förslagets övergripande syfte är att ytterligare begränsa hushållens skuldsättning, att motverka makrorisker och risker för den finansiella stabiliteten som är kopplade till en alltför hög skuldsättning samt att ytterligare stärka hushållens motståndskraft mot makroekonomiska störningar. Bestämmelserna i förslaget gäller nya bolån avseende den inhemska bostadsmarknaden i Sverige. Alla institut som står under Finansinspektionens tillsyn skulle omfattas av föreskrifterna. Föreskrifterna skulle alltså tillämpas på i princip alla institut som beviljar lån till enskilda personer, dvs. banker, sparbanker, medlemsbanker och andra kreditinstitut.

1.2 Finansinspektionen införde 2016 ett progressivt amorteringskrav, som baserades på belåningsgrad[2]. Enligt det kravet ska nya bolån som överstiger 70 procent av bostadens marknadsvärde amorteras med minst 2 procent per år av det totala lånebeloppet, och med minst 1 procent per år av det totala lånebeloppet om ett nytt bolån överstiger 50 procent men är lägre än 70 procent av bostadens marknadsvärde (nedan kallat *2016 års amorteringskrav*). Enligt Finansinspektionen har 2016 års amorteringskrav lett till att skuldvolymen har minskat hos nya bolåntagare i Sverige, vilket i sin tur har stärkt dessa låntagares motståndskraft mot makroekonomisk instabilitet. Bolåntagarnas skuldsättning i förhållande till inkomster ("skuldkvot") har emellertid fortsatt att öka. Finansinspektionen anser därför att 2016 års amorteringskrav inte på sikt säkerställer en tillräcklig

1 Rådets beslut 98/415/EG av den 29 juni 1998 om nationella myndigheters samråd med Europeiska centralbanken rörande förslag till rättsregler (EGT L 189, 3.7.1998, s. 42).

2 Se ECB:s yttrande CON/2016/18. Alla ECB:s yttranden finns på ECB:s webbplats www.ecb.europa.eu.

minskning av bolåntagarnas skuldkvot. Hushållens bolåneskulder kommer därmed sannolikt att öka betydligt snabbare än deras inkomster.

1.3 Eftersom makroriskerna ökar korrelerat till de svenska hushållens höga skuldkvoter innehåller detta förslag ett amorteringskrav som baseras på låntagarens skuldkvot. Detta innebär närmare bestämt att personer vars sammanlagda bolåneskuld överstiger 450 procent av bruttoinkomsten (dvs. den årliga inkomsten före skatt) ska amortera nya bolån som beviljats efter den 31 december 2017 med ett årligt belopp som motsvarar (minst) 1 procent av deras sammanlagda bolåneskuld (dvs. befintliga bolåneskulder samt det nya bolånet).

1.4 De nya reglerna kommer att gälla utöver 2016 års amorteringskrav. Om en person med skuldkvot över 450 procent beviljas ett nytt bolån efter den 31 december 2017 ska lånet sålunda amorteras med minst 1 procent om skuldkvoten understiger 50 procent, med minst 2 procent om skuldkvoten överstiger 50 men understiger 70 procent samt med minst 3 procent om skuldkvoten överstiger 70 procent.

1.5 Förslaget innehåller även en möjlighet för långivare att erbjuda kunderna ett annat amorteringsalternativ. Som alternativ till amorteringskravet ovan i punkt 1.4 om ytterligare 1 procent kan en person med befintlig bolåneskuld som beviljats före den 1 januari 2018 och som beviljats ett nytt bolån efter den 1 januari 2018, förutsatt att samma bostad som innehas med äganderätt står som säkerhet för både det nya och det befintliga bolånet, välja att årligen amortera det nya bolånet med ett belopp motsvarande minst 10 procent av det initiala nya lånebeloppet.

1.6 Eftersom skuldkvoten enligt förslaget ska fastställas på grundval av personens bruttoinkomst, kommer amorteringskravet endast att vara tillämpligt på enskilda personer och inte på juridiska personer.

1.7 På liknande sätt som 2016 års amorteringskrav omfattar förslaget en möjlighet för långivare att inte tillämpa amorteringskraven under den första femårsperioden för lån som beviljats för att finansiera köp av nyproducerade bostäder. Enligt förslaget ska även ett tillfälligt undantag kunna beviljas i flera olika fall, t.ex. vid arbetslöshet, sjukdom eller vid dödsfall i familjen. Dessa undantag gäller under särskilda omständigheter då en låntagare saknar förmåga att amortera bolånet. Undantagen fastställs av långivaren och beskrivs inte närmare i förslaget.

1.8 Förslaget har slutligen samma rättsliga grund som 2016 års amorteringskrav[3]**.** Detta innebär också att Finansinspektionen måste inhämta regeringens medgivande innan de nya amorteringsföreskrifterna träder i kraft[4].

2. Allmänna kommentarer

2.1 ECB bedömer att makroriskerna ökar efterhand som hushållens skuldkvot, och i synnerhet skuldkvoten för bolån, stiger. ECB framhåller också på nytt sin positiva syn på genomförandet av makrotillsynsverktyg för att främja en sund amorteringskultur och förebygga alltför höga skuldsättning hos

3 6 kap 3b § och 16 kap 1 §4 i bank- och finansieringsrörelselagen, som trädde i kraft den 1 maj 2016.

4 5 kap 2a § i förordning (2004:329) om bank- och finansieringsrörelse, som trädde i kraft den 1 maj 2016.

hushållen samt finansiella störningar.[5] Mot denna bakgrund välkomnar ECB huvudmålen med förslaget, dvs. att begränsa hushållens alltför höga skuldsättning och motverka makrorisker och risker kopplade till finansiell stabilitet samt att ytterligare stärka hushållens motståndskraft mot makroekonomiska störningar.

2.2 Trots att föreskrifterna med 2016 års amorteringskrav[6] (nedan kallade *föreskrifterna*) uttryckligen stadgar att alla svenska kreditinstitut som står under Finansinspektionens tillsyn ska omfattas av föreskrifterna, framgår det av beslutspromemorian avseende föreskrifterna[7] att även utländska företag som genom filial eller på annat sätt lämnar bolån i Sverige ska omfattas av 2016 års amorteringskrav. Eftersom förslagets syfte, utöver att hantera de makroekonomiska risker som utgår från hushållens skuldsättning, är att skydda svenska konsumenter, kommer de nya föreskrifterna att gälla för alla institut verksamma i Sverige[8]. Mot bakgrund av detta är det ECB:s tolkning att föreskrifterna inte kommer att gälla för svenska institut som beviljar bolån till konsumenter utanför Sverige genom filialer eller på annat sätt.

2.3 ECB avstår från att kommentera de tänkbara institutionella konsekvenserna för Finansinspektionens operativa oberoende som makrotillsynsmyndighet som kan uppstå pga. av kravet att Finansinspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan föreskrifter om makrotillsynsverktyg träder i kraft.[9].

Detta yttrande kommer att offentliggöras på ECB:s webbplats.

Utfärdat i Frankfurt am Main den 4 augusti 2017.

[Namnteckning]

Mario DRAGHI

ECB:s ordförande

5 Se punkt 2.2 i ECB:s yttrande CON/2016/18 och punkt 2.1 i ECB:s yttrande CON/2017/14.

6 1 § i Finansinspektionens föreskrifter om amortering av krediter mot säkerhet i bostad, FFFS 2016:16.

7 Finansinspektionens beslutspromemoria *Föreskrifter om krav på amortering av bolån* av den 16 maj 2016, FI Dnr 14-16628.

8 Se avsnitt 2.7 i Finansinspektionens remisspromemoria *Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter* av den 22 juni 2017, FI Dnr 17-9236.

9 Se punkt 2.2 i ECB:s yttrande CON/2016/18 och punkt 2.1 i ECB:s yttrande CON/2017/14.