

Rättsligt ställningstagande Löpnummer 2024:1



Datum 2024-02-14

FI dnr 24-4880

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm
Tel +46 8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Belåningsgrad för krediter som lämnats mot säkerhet i bostadsfastighet och ingår i säkerhetsmassan för säkerställda obligationer

Sammanfattning

Säkerhetsmassan för säkerställda obligationer får bestå av krediter som har lämnats mot säkerhet i bostadsfastigheter till den del som krediterna i förhållande till säkerheterna ligger inom belåningsgraden 80 procent, även om säkerhetsmassan är kopplad till säkerställda obligationer som gavs ut före den 8 juli 2022.

Frågeställning

I detta ställningstagande behandlar Finansinspektionen frågan om huruvida säkerhetsmassan för säkerställda obligationer som gavs ut före den 8 juli 2022 får bestå av krediter som har lämnats mot säkerhet i bostadsfastigheter till den del som krediterna i förhållande till säkerheten ligger inom belåningsgraden 80 procent.

Gällande rätt

Av 3 kap. 3 § lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer (LUSO), samt artikel 129.1 d i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (tillsynsförordningen), framgår att en kredit som har lämnats mot säkerhet i en eller flera bostadsfastigheter får ingå i säkerhetsmassan till den del som krediterna i förhållande till säkerheten ligger inom belåningsgraden 80 procent.

Den 8 juli 2022 trädde vissa ändringar i LUSO i kraft (se lagen [2022:803] om ändring i lagen [2003:1223] om utgivning av säkerställda obligationer). Ändringarna innebar bland annat en höjning av den högsta belåningsgrad som är tillåten för krediter med säkerhet i bostadsfastigheter som ingår i säkerhetsmassan. Den högsta tillåtna belåningsgraden höjdes från 75 till 80 procent.

Det saknas övergångsbestämmelser som reglerar vilken den högsta tillåtna belåningsgraden ska vara för krediter som ingår i en säkerhetsmassa, dit det kopplas säkerställda obligationer som gavs ut före den 8 juli 2022.

En fråga har uppkommit om huruvida det i så fall är möjligt att tillåta en högsta belåningsgrad på 80 procent för samtliga krediter i den gemensamma säkerhetsmassan.

I förarbetena till ändringarna i LUSO (prop. 2021/22:76 s. 87 f.) anger regeringen att det inte framgår av det bakomliggande EU-direktivet¹ hur regleringen ska tillämpas i en situation där äldre och nya obligationer säkras av en och samma säkerhetsmassa. Enligt regeringens mening är det nödvändigt att det finns förutsättningar för att tillämpa en sådan utgivning för att inte störa existerande, välfungerande marknader som den svenska. Regeringen överlämnar till rättstillämpningen att avgöra frågan.

Bedömning

Finansinspektionen kan konstatera att lagstiftaren sedan den 8 juli 2022 tillåter en högre belåningsgrad än förut för krediter med säkerhet i bostadsfastigheter som ingår i säkerhetsmassan för säkerställda obligationer. Det har inte införts några särskilda övergångsbestämmelser som bevarar de tidigare – och högre ställda – kraven på krediter som ingår i säkerhetsmassan, om säkerhetsmassan säkrar obligationer som gavs ut före den 8 juli 2022.

Alternativet till att låta äldre och nya säkerställda obligationer vara kopplade till samma säkerhetsmassa, där krediter som har lämnats mot säkerhet i bostadsfastigheter får ingå till en belåningsgrad på maximalt 80 procent, är att kräva separata säkerhetsmassor beroende på om en belåningsgrad på maximalt 75 eller 80 procent används.

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2019/2162 av den 27 november 2019 om utgivning av säkerställda obligationer och offentlig tillsyn över säkerställda obligationer samt om ändring av direktiven 2009/65/EG och 2014/59/EU.

Finansinspektionen bedömer att säkerhetsmassan för säkerställda obligationer som gavs ut före den 8 juli 2022 får bestå av krediter som har lämnats mot säkerhet i bostadsfastigheter till den del som krediten i förhållande till säkerheten ligger inom belåningsgraden 80 procent. Vid denna bedömning har inspektionen beaktat de förarbetsuttalanden som nämns ovan och tagit särskild hänsyn till att ett sådant ställningstagande inte ger upphov till några beaktansvärda risker eller konsekvenser.

Detta rättsliga ställningstagande gäller tills vidare.

Kontaktperson

Om du har frågor om detta ställningstagande, mejla

finansinspektionen@fi.se.