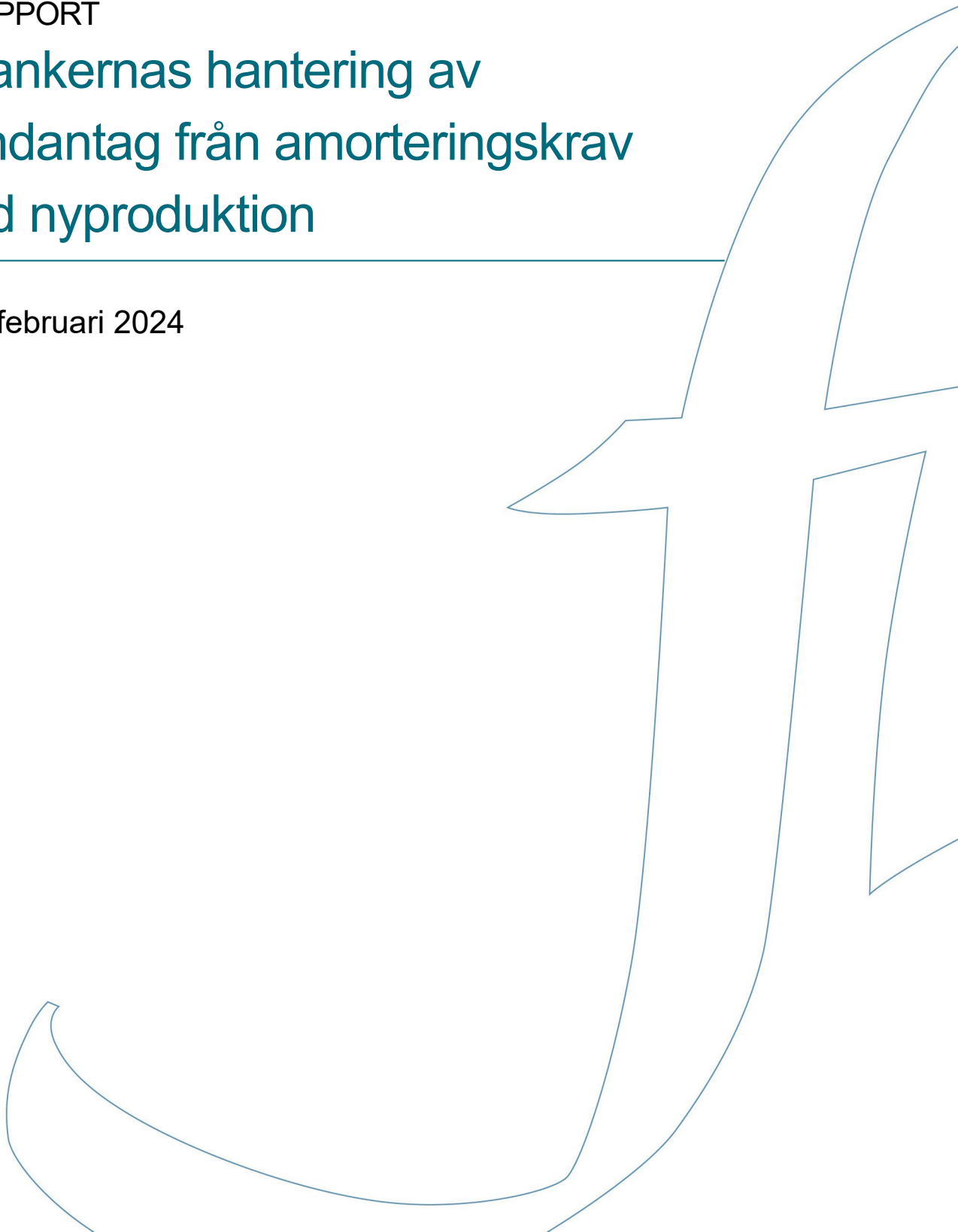




RAPPORT

Bankernas hantering av undantag från amorteringskrav vid nyproduktion

28 februari 2024



Dnr 23-28530

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
Bakgrund	6
Amorteringskraven skyddar konsumenten	6
Undantag från amorteringskraven vid nyproduktion	7
Bankernas hantering av undantag vid nyproduktion	9
Kvalitativ information om tillämpning av undantaget	9
En av fyra låntagare hade undantag i vårt stickprov	11
FI:s syn på bankernas tillämpning av undantag vid nyproduktion	16

Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
Besöksadress Brunnsgatan 3
Telefon +46 8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Förord

Finansinspektionen (FI) har fått i uppdrag av regeringen att följa upp hur bolånegivare tillämpar möjligheten att ge låntagare undantag från amorteringskraven om de har lån med en nyproducerad bostad som säkerhet. Vi ska även överväga hur användningen av undantaget regelbundet kan följas upp och rapporteras. Genom denna rapport slutredovisar vi uppdraget.

I rapporten presenterar FI den information som vi har samlat in vid dialogmöten med bankerna. Vi beskriver även hur det ser ut bland nya låntagare i vår årliga bolånekartläggning. Sju av åtta banker använder undantaget. Sex av dessa tillämpar det i vissa fall. Analysen visar att låntagarna som köper nyproducerade bostäder känner till att det finns en möjlighet till undantag.

Stockholm den 28 februari 2024

Daniel Barr
Generaldirektör

Sammanfattning

Bankerna har möjlighet att ge låntagare undantag från amorteringskraven om de har ett bolån med en nyproducerad bostad som säkerhet. Det är upp till banken att bedöma hur möjligheten till undantag ska användas. Bland de banker som ingår i uppföljningen finns det en bank som inte använder undantaget alls. En annan bank beviljar undantag i samtliga fall när kunden efterfrågar det och samtidigt uppfyller kriterierna enligt amorteringsföreskrifterna. Övriga sex banker beviljar undantag i vissa fall. De baserar sina beslut antingen på låntagarens belåningsgrad eller en individuell bedömning av behovet av undantag. Enligt bankerna kan ett sådant behov exempelvis vara att hantera kostnader som kan uppstå efter att en låntagare har byggt ett småhus.

Regeringen betonar att det är viktigt att låntagare känner till att möjligheten till undantag från amorteringskraven finns och att bankerna tillämpar den på ett ändamålsenligt vis.¹ Flera banker anger att de flesta kunder som köper en nyproducerad bostad vet att möjligheten finns. De banker som har valt att använda undantaget i vissa fall anger som skäl att de vill främja en sund amorteringskultur. De lyfter två orsaker till att det är viktigt. För det första nämner de konsumentskyddet. De menar att det inte är tydligt varför ett generellt undantag vid nyproduktion skulle vara i kundens intresse. För det andra pekar de på att låntagare som amorterar är ett sätt för bankerna att minska sina risker i långivningen. För den bank som har valt att inte tillämpa undantaget alls är konsumentskyddet den avgörande faktorn. Den bank som har valt att bevilja undantag i samtliga fall när en kund efterfrågar det, lyfter att man ändå föredrar att kunden amorterar och att man för en dialog med kunden om det. I slutändan väljer också många låntagare som köper en nyproducerad bostad att amortera.

Vår analys visar att av de låntagare som köper en nyproducerad bostad – och som egentligen skulle ha amorterat enligt amorteringskraven – var det uppskattningsvis en fjärdedel som fick ett partiellt eller helt undantag från amortering under perioden 2017–2023. En något större andel fick ett undantag när de köpte en nyproducerad bostad 2023, ungefär en tredjedel av de nya bolånetagarna. Att hushållen pressas av högre räntekostnader och stigande priser överlag, har sannolikt bidragit till en ökad efterfrågan på undantag. Det tycks vara vanligare med undantag vid köp av ett nyproducerat småhus än en nyproducerad bostadsrätt. Den genomsnittliga avtalade amorteringstakten för de som köpte nyproducerade bostäder var något lägre än den som observerades bland bostadsköpare åren innan amorteringskraven infördes. Samtidigt bör det noteras att det är få som köper en

¹ Regeringen kommunicerade detta i sitt pressmeddelande om uppdraget. Pressmeddelandet finns [här](#).

nyproducerad bostad och att urvalet i det stickprov som analysen bygger på därför är litet.

Amorteringskraven är tänkta att motverka att allt för många konsumenter tar stora lån i förhållande till sin inkomst eller till bostadens värde. Alltför stora lån är en risk dels för ekonomin i stort, dels för den enskilda låntagaren. Att bankerna väger in frågan om konsumentskydd i bedömningen av om ett undantag ska beviljas är därför naturligt. Det viktigaste är att bankerna behåller ett helhetsperspektiv i bedömningen, att de gör en individuell prövning utifrån kraven på god kreditgivningssed och säkerställer att låntagaren har marginaler i sin ekonomi även när undantaget löper ut.

FI ska även, som en del av regeringens uppdrag, överväga hur bankernas tillämpning av undantaget kan följas upp och rapporteras på en regelbunden basis. I vår årliga bolånekartläggning får vi in information om undantag, och vi bedömer att bolånekartläggningen i sig är tillräcklig för att följa upp hur bankerna tillämpar undantaget. För tillfället arbetar vi även med att utveckla vår informationsinsamling, vilket kommer att förbättra kvaliteten på kartläggningen ytterligare. FI kan också publicera information om undantag vid nyproduktion i vår årliga rapport om den svenska bolånemarknaden.

Bakgrund

Genom en ändring av regleringsbrevet för 2023 fick FI i september i uppdrag att följa upp hur bolånegivare hanterar möjligheten till undantag från amorteringskraven vid lån som lämnas mot säkerhet i nyproducerade bostäder. Uppdraget är formulerat på följande sätt:

- Myndigheten ska följa upp hur bolånegivare tillämpar undantaget.
- Myndigheten ska överväga hur tillämpningen regelbundet kan följas upp och rapporteras.²

Regeringen anger att bakgrunden till uppdraget är att bostadsbyggandet är konjunkturkänsligt, och att det nu minskar snabbt. Byggkostnaderna har ökat kraftigt, och byggbranschen har svårare att hitta finansiering till byggprojekten. Samtidigt har efterfrågan på bostäder minskat till följd av det ekonomiska läget. I ljuset av det betonar regeringen att det är viktigt att bostadsköpare känner till att möjligheten till undantag vid nyproduktion finns och att det tillämpas på ett ändamålsenligt vis av bankerna.³

Den här rapporten beskriver resultaten av vår uppföljning. Rapporten är uppdelad i tre delar. Först beskriver vi kortfattat amorteringskraven och möjligheten till undantag vid nyproduktion. Därefter följer ett avsnitt som presenterar hur bankerna hanterar undantaget i praktiken.⁴ Vi visar även hur undantaget används i ett stickprov av nya låntagare som vi samlar in i vår årliga bolånekartläggning. Slutligen redogör vi för FI:s syn på hur bankerna använder undantag från amorteringskraven vid nyproduktion.

Enligt uppdraget ska FI även överväga hur bankernas tillämpning av amorteringsundantag regelbundet kan följas upp och rapporteras. Genom vår årligen återkommande bolånekartläggning får vi in både kvalitativ och kvantitativ information kopplad till nyproduktion. Vi bedömer att bolånekartläggningen är tillräcklig för att följa hur bankerna använder undantaget. För tillfället arbetar vi även med att utveckla vår insamling, vilket kommer att förbättra kvaliteten på kartläggningen ytterligare. FI kan även publicera särskild information kopplad till undantag vid nyproduktion i vår årliga rapport om den svenska bolånemarknaden.

Amorteringskraven skyddar konsumenten

För att finansiera ett bostadsköp är tillgång till bolån ofta avgörande. Samtidigt är stora lån förknippade med risker. Lagstiftaren ställer därför krav på att bankerna

² Se 8. i ändringsbeslut 2023-09-21 avseende FI:s regleringsbrev för 2023, som finns [här](#).

³ Regeringens pressmeddelande om uppdraget finns [här](#).

⁴ Vi skriver bank eller bolånegivare i rapporten för att referera till de åtta bolåneinstitut som ingår i FI:s årliga bolånekartläggning. De åtta bolåneinstituterna ingår även i uppföljningen.

ska tillämpa återbetalningsvillkor som dels är förenliga med en sund amorteringskultur, dels motverkar alltför höga skulder bland hushållen.⁵ Bestämmelsen om amorteringskrav i lagen om bank och finansieringsrörelse (LBF) antogs av riksdagen 2016. För att komplettera lagkraven beslutade FI, efter regeringens godkännande, att införa föreskrifter om amorteringskrav: Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (hädanefter amorteringsföreskrifterna). Kraven i föreskrifterna skärptes 2018.

Regleringen skyddar konsumenter, eftersom alltför stora lån är en risk för den enskilda låntagaren. Krav på amortering påverkar hur mycket de berörda låntagarna både vill och får låna, eftersom de ska ha tillräckliga marginaler i sin ekonomi efter att amorteringen är betald. Genom att minska sin belåning över tid kan låntagarnas motståndskraft stärkas och riskerna med deras skulder minska.⁶

Undantag från amorteringskraven vid nyproduktion

Enligt amorteringsföreskrifterna kan en långivare medge undantag från amorteringskraven när det gäller bolån med säkerhet i en nyproducerad bostad.⁷ Möjligheten till undantag finns endast för den ursprungliga förvärvaren, och långivaren får bevilja undantag i högst fem år räknat från tillträdesdagen.⁸ Möjligheten gäller även när bolånet ersätter lån som har använts för att finansiera produktionen av bostaden och som har lämnats till samma låntagare.⁹ När vi i denna rapport skriver att en låntagare köper en nyproducerad bostad, syftar vi både på låntagare som förvärvar en nyproducerad bostad och låntagare som tidigare har finansierat nybygge av småhus. Det är upp till långivaren att bedöma om möjligheten till undantag ska användas. Även om förutsättningarna för undantag är uppfyllda har alltså långivaren alltid rätt att ställa krav på amortering.¹⁰

I förarbetena till bestämmelsen om amorteringskrav i lagen om bank och finansieringsrörelse (LBF) betonar regeringen att amorteringskrav kan leda till lägre bostadspriser, som i sin tur kan resultera i ett minskat byggande. För att

⁵ Se 6 kap. 3 b § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Det ställs också krav på att de inte ska bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden (6 kap. 3 c § lagen om bank- och finansieringsrörelse).

⁶ Hur känsliga hushållen är för högre räntor, lägre inkomster, fallande bostadspriser eller högre levnadskostnader beror även på storleken på deras likvida buffertar, se Almenberg m.fl. (2021), "Hushållens skulder och motståndskraft i kriser", FI-analys 33.

⁷ Se 12 § [amorteringsföreskrifterna](#).

⁸ Med tillträde avses i föreskrifterna tidpunkten då bostaden blivit färdigställd och tillgänglig att flytta in i. Om en nybyggd bostad färdigställs men inte säljs förrän till exempel ett år senare, är det tidpunkten för förvärvarens tillträde till bostaden som räknas. När det gäller småhus som den som avser att bo i huset låter bygga, avses tidpunkten för när huset är beboeligt och kan utgöra säkerhet för ett bolån.

⁹ Byggnadskreditiv.

¹⁰ Se Beslutspromemoria FFFS 2016:16, s. 53.

minska risken att bostadsbyggandet påverkas negativt, ville regeringen därför införa en möjlighet till ett undantag från att amortera vid köp av nyproduktion. Av förarbetena framgår uttryckligen att ett sådant undantag bör finnas.¹¹

¹¹ Se [Prop. 2015/16:89](#), s. 18.

Bankernas hantering av undantag vid nyproduktion

Kvalitativ information om tillämpning av undantaget

I FI:s årliga bolånekartläggning får vi information om i vilken omfattning bankerna använder möjligheten till undantag vid nyproduktion. Denna information har vi samlat in sedan 2016. I kartläggningen ingår de åtta största bolånegivarna. I oktober 2023 hade vi även dialogmöten med dessa banker för att få ytterligare information om hur de tillämpar undantaget i praktiken.

Bankernas förhållningssätt till undantaget skiljer sig åt

Bankerna i bolånekartläggningen har valt att förhålla sig till möjligheten till undantag på olika sätt. En av bankerna tillämpar inte undantaget alls, medan en annan bank tillämpar det i samtliga fall när kunden efterfrågar ett undantag och kriterierna enligt amorteringsföreskrifterna samtidigt uppfylls. De övriga sex bankerna beviljar undantag i vissa fall. För att bedöma i vilka fall undantag ska beviljas, har de bankerna valt att antingen sätta upp interna gränser baserade på nivån på låntagarens bolån i relation till bostadens värde (belåningsgrad), eller att göra individuella bedömningar baserade på behov.

För de banker som utgår från belåningsgrad, kan kunder med en belåningsgrad som är lägre än den som framgår av den internt satta gränsen få ett undantag beviljat. Även om kunden har en tillräckligt låg belåningsgrad för att få ett undantag, beviljar majoriteten av bankerna inte undantag per automatik. Det följer snarare av en dialog mellan banken och kunden.

Andra banker gör en individuell bedömning av kundens behov. En låntagare kan få ett undantag om banken bedömer att kunden har ett *motiverat* behov av amorteringsfrihet. Sådana behov kan vara att återuppbygga en likvid buffert eller att hantera kostnader som kan följa efter att en kund har byggt ett småhus, exempelvis att anlägga en trädgård eller bygga ett garage. Det är även vanligare att undantaget tillämpas för just småhus.

De flesta låntagare tycks känna till att möjligheten finns

Det vanligaste bland de låntagare som beviljas undantag, är att få full amorteringsfrihet i fem år. I kreditprövningen ingår amorteringar i bankernas kvar-att-leva-på kalkyl (KALP) även om låntagaren beviljas undantag. Framtida amorteringar finns inlagda i bankernas system för att säkerställa att låntagaren börjar amortera när perioden med undantag väl löper ut. Det är oftast kunden som tar upp möjligheten till undantag i dialogen med banken. En majoritet av bankerna marknadsför inte möjligheten aktivt, varken i kundsamtal eller på sin webbplats.

Flera banker upplever ändå att de flesta som köper en nyproducerad bostad känner till möjligheten. Ett antal banker upplever även att externa parter, som mäklare och byggföretag, upplyser kunden om att möjligheten finns.

I ett längre tidsperspektiv har bankerna inte noterat någon större förändring i andelen låntagare som efterfrågar undantag vid nyproduktion. Amorteringar väckte överlag ett större intresse bland bankernas kunder precis när kraven infördes. En del banker uppfattar att låntagarna därefter successivt har blivit mer vana vid att amortera, och även vill amortera i större utsträckning än tidigare.

Däremot lyfter ett antal banker att de har upplevt en ökad efterfrågan på undantag sedan 2022, givet det rådande ekonomiska läget med stigande priser och högre bolåneräntor. Att undantag från amorteringskraven har uppmärksammats en hel del medialt under de senaste åren kan också ha bidragit till den ökade efterfrågan. Låntagare som köper nyproduktion kan få ett undantag precis när lånet har beviljats. Men de kan också efterfråga ett undantag senare under lånets löptid (givet att det ännu inte har gått fem år sedan tillträdesdagen). Utöver undantag vid nyproduktion, har bankerna även möjlighet att medge tillfälliga undantag från amorteringskrav om det uppstår särskilda skäl under lånets löptid.¹² Arbetslöshet är ett exempel på ett särskilt skäl. Men alla banker registrerar inte undantag vid nyproduktion specifikt. Det är därför svårt att urskilja hur stor del av den ökade efterfrågan som undantag vid nyproduktion står för. För att kunna följa den aggregerade utvecklingen, är det viktigt att bankerna börjar registrera undantag vid nyproduktion.

Bankerna ser positivt på amorteringar

De banker som har valt att tillämpa undantaget i vissa fall motiverar sitt förhållningssätt till möjligheten till undantag med att de vill främja en sund amorteringskultur. Bankerna lyfter två orsaker till att de förespråkar en sund amorteringskultur: konsumentskydd och minskade risker för banken. För den bank som har valt att inte tillämpa undantaget alls är konsumentskydd den avgörande faktorn till detta beslut. Den bank som har valt att bevilja undantag i samtliga fall när en kund efterfrågar det, lyfter att man likväl föredrar att kunden amorterar och att man för en dialog med kunden om det. I slutändan väljer också många låntagare att amortera.

De banker som framhäver konsumentskyddet, lyfter att det inte är tydligt hur ett generellt undantag för samtliga kunder som köper en nyproducerad bostad skulle vara i kundens intresse. Det är tydligare att undantaget till följd av särskilda skäl, vid exempelvis arbetslöshet, kan verka för kundens bästa. De kunder som får ett undantag vid nyproduktion får visserligen lägre betalningar under en period, men för många blir det i gengäld ett stort betalningspåslag när de väl ska börja amortera.

¹² Se 11 § [amorteringsföreskrifterna](#).

Att då ha ett större lån blir särskilt kännbart när räntekostnaderna dessutom är höga. Bankerna menar att det är viktigt för kunderna att amortera för att få ner sina räntekostnader på sikt. De som köper en nyproducerad bostadsrätt påverkas dessutom av att bostadsrättsföreningen ofta har stora skulder och en hög ränterisk. Det riskerar att leda till en högre månadsavgift när räntorna stiger. Det kan dessutom påverka priset på bostadsrätten, vilket innebär en risk för både låntagaren och banken. Nära sammankopplat till detta lyfter även ett par banker att en sund amorteringskultur också handlar om att minska riskerna för banken.

De flesta banker upplever inte att möjligheten till undantag vid nyproduktion används speciellt utbrett i konkurrenssyfte. Men ett fåtal banker upplever ändå att det är en konkurrensfråga och att kunderna undersöker om det finns möjlighet till undantag när de väljer långivare. Hur bankerna upplever konkurrenssituationen kan bero på vilket kundsegment de är aktiva inom, eftersom efterfrågan på undantag kan vara högre i områden där det är vanligt med nyproducerade bostadsrätter eller småhus.

En av fyra låntagare hade undantag i vårt stickprov

FI samlar även in ett stickprov från nya bolåntagare inom ramen för den årliga bolånekartläggningen.¹³ Bankerna rapporterar bland annat in uppgifter om hushållets egenskaper, det utbetalda lånets villkor och information om bostaden som används som säkerhet. Sedan 2016 ingår information om huruvida säkerhetsobjektet är en nyproducerad bostad. De första åren var svarsfrekvensen från bankerna relativt låg. Svarsfrekvensen har förbättrats över tid, men vår data innehåller troligtvis vissa brister och ska därför tolkas med försiktighet. Det beror bland annat på att alla banker inte registrerar information om nyproduktion på ett sätt som är sökbart.

Få köpte en nyproducerad bostad

I denna analys tittar vi på nya bolån där syftet var att köpa en bostad.¹⁴ Det finns relativt få bostadsköpare i stickproven med uppgifter om huruvida det belånade säkerhetsobjektet var nyproducerat eller inte.¹⁵ Bland bostadsköparna där dessa uppgifter finns, var det få som köpte en nyproducerad bostad, även om andelen nyproduktionsköp framstår som rimlig i förhållande till marknadsutbudet.¹⁶ Antalet

¹³ Stickprovet består av alla nya bolåntagare under cirka två veckor varje höst. I stickprovet 2022 och 2023 ingick cirka 20 000 respektive 16 000 nya bolåntagare. Tidigare år har stickprovet bestått av omkring 25 000 nya bolåntagare. För mer information, se rapporten *Den svenska bolånemarknaden*, mars 2023, FI.

¹⁴ I stickprovet ingår även utökningar av befintliga bolån (så kallade *tilläggs lån*) som hushåll tar för att konsumera, renovera bostaden, lösa andra lån eller för andra syften.

¹⁵ Bortfallet är mellan 20 och 60 procent beroende på år. Vi exkluderar 2016 som hade störst bortfall.

¹⁶ Nyproduktion utgjorde årligen mellan 7–14 procent av antalet nytillkomna bostäder (exklusive fritidshus) hos Hemnet under perioden 2017–2023.

bolånetagare som tog ett lån med säkerhet i en nyproducerad bostad är omkring 300–400 per stickprov, vilket motsvarar ungefär 4–6 procent av de lån som bankerna betalade ut under stickprovperioderna (se tabell 1). Andelen köp av nyproducerade bostäder i FI:s stickprov har varit relativt konstant över tid. Det talar för att en stor andel av observationerna där uppgift saknas gäller köp av en befintlig bostad. Stickproven visar att det vanligaste var att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Av de låntagare som köpte en bostadsrätt, köpte 5–10 procent en nyproducerad sådan (se tabell 1). En betydligt lägre andel av de låntagare som belånade ett småhus köpte nyproduktion.

Tabell 1. Låntagare med nyproducerad bostad som säkerhet

Antal, procent

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal låntagare	306	386	307	347	462	350	281
Andel av samtliga låntagare*							
Bostadsrätt	6,4	9,2	5,0	5,8	7,6	7,7	8,0
Småhus	1,9	1,7	2,3	1,7	2,6	2,5	1,4
Totalt	4,5	5,9	3,8	4,1	5,6	5,6	5,3

Källa: FI.

Anm. *Andel nyproduktionsköp i förhållande till samtliga nya bolån som har tagits för att köpa en bostad. Inkluderar fyra av åtta banker (2017), respektive sex av åtta banker (2018–2023) på grund av varierande datakvalitet.

En av fyra nyproduktionsköpare hade undantag från amorteringskraven

Vi kan uppskatta vilka låntagare i det årliga stickprovet som omfattades av amorteringskraven vid lånetillfället. Med hjälp av uppgifter om belåningsgrad och skuldkvot kan vi identifiera vilka av de nya bolånetagarna som köpte en nyproducerad bostad som hade behövt amortera om det inte fanns möjlighet till undantag. Vi kan därefter jämföra vår uträknade amorteringstakt enligt kraven med den faktiskt avtalade amorteringstakten. På så sätt kan vi uppskatta andelen nya bolånetagare som amorterade mindre än vad som krävs enligt amorteringsföreskrifterna, och därmed hur många låntagare som beviljades amorteringsfrihet i någon utsträckning vid lånetillfället.¹⁷ Vi kan inte se orsaken till att banken beviljade amorteringsfrihet. Men vid nyutlåning för köp av nyproduktion är det

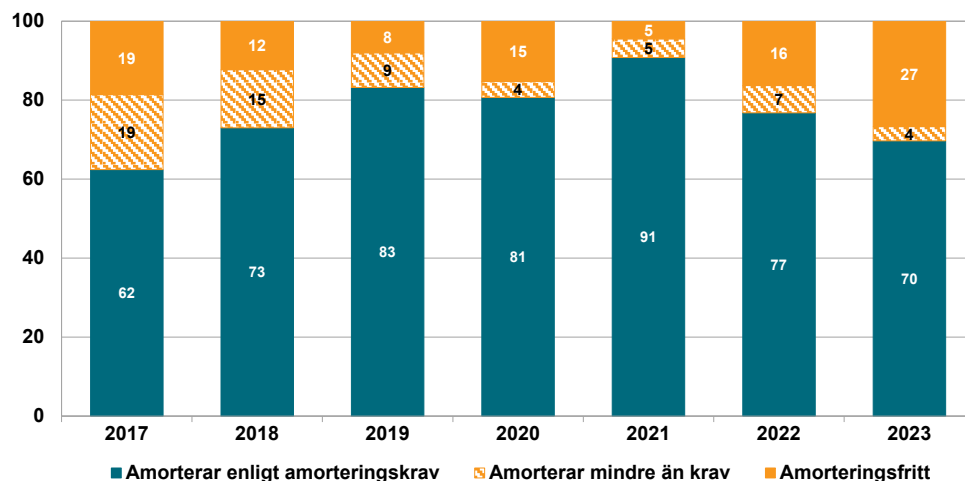
¹⁷ Vi har inte fullständig information om varje bolånetagare i stickproven. Vi kan därför inte vara säkra på att den belåningsgrad och den skuldkvot som vi beräknar är identiska med de som banken beräknade vid lånetillfället enligt amorteringsföreskrifterna. Vi exkluderar bolånetagare som belånade ett fritidshus i stickproven helt, då vi saknar uppgifter om det huvudsakliga boendet.

rimligt att anta att de undantag som har gjorts i de allra flesta fall har beviljats till följd av möjligheten till undantag vid nyproduktion.¹⁸

Vi beräknar att i genomsnitt 83 procent av låntagarna i stickprovet som köpte en nyproducerad bostad under perioden 2017–2023 hade behövt amortera om det inte hade funnits möjlighet till undantag. Andelen som omfattas av amorteringskrav vid lånetillfället har sjunkit något över tid. Analysen visar att de flesta låntagarna i FI:s stickprov som köpte nyproduktion hade en avtalad amorteringstakt i linje med amorteringskraven (se diagram 1). Av de låntagare vars belåningsgrad eller skuldkvot motiverade amorteringsskyldighet, var det i genomsnitt omkring en fjärdedel som hade en lägre amorteringstakt än vad de skulle ha haft enligt kraven. Ungefär 15 procent hade helt amorteringsfria lån.

1. Andelen med undantag från amortering har minskat genom åren, för att sedan öka igen 2022

Procent



Källa: FI.

Anm. Avser bostadsköp. Avser de låntagare som enligt FI:s beräkning borde amortera enligt amorteringsföreskrifterna.

Det första amorteringskravet började gälla i juni 2016. Mellan 2017 och 2021 sjönk andelen som antingen hade helt amorteringsfritt, eller amorterade mindre än vad de skulle ha amorterat enligt kraven, från omkring 40 procent till 10 procent.

Pandemiåret 2020 avvek från den nedåtgående trenden i andel med undantag.

Under 2020 hade dessutom de flesta bolånetagare med en lägre amorteringstakt än de ställda kraven helt amorteringsfria lån. Det beror troligtvis på det tillfälliga undantag från amorteringskraven som bankerna hade möjlighet att bevilja alla nya

¹⁸ Mellan 14 april 2020 och 31 augusti 2021 hade bankerna möjlighet att ge alla nya och befintliga bolånetagare ett tillfälligt undantag från kravet på amortering till följd av pandemin och dess effekter på svensk ekonomi. Detta påverkar bolånen i FI:s stickprov från 2020.

och befintliga låntagare till följd av de ekonomiska konsekvenserna av pandemin. Vi kan därför inte koppla undantag som beviljades 2020 till köp av nyproduktion.

Andelen nyproduktionsköpare med amorteringslättnader ökade igen efter 2021. Under 2022 och 2023 förändrades det makroekonomiska läget drastiskt. Hög inflation och kraftigt stigande räntor pressade hushållens kassaflöden. Därför var det väntat att fler bostadsköpare skulle efterfråga undantag från amorteringskraven. Det är i linje med vad en del av bankerna uppgav i dialogmötena under oktober 2023. Det var även väntat att de allra flesta skulle efterfråga helt amorteringsfria lån.

Efter amorteringskravens införande har låntagare som köpte nyproducerade bostäder haft lägre amorteringstakt än de som köpte befintliga bostäder. Nyproduktionsköpare i FI:s stickprov hade under perioden 2017–2023 en genomsnittlig amorteringstakt på det nya bolånet på 1,4 procent. Den genomsnittliga amorteringstakten för samtliga bostadsköpare i stickprovet under samma period var 1,8 procent. Den avtalade amorteringstakten för de som köpte nyproducerade bostäder var även något lägre än den som observerades bland bostadsköpare åren innan amorteringskraven infördes.¹⁹

Vanligare med undantag för nyproducerade småhus

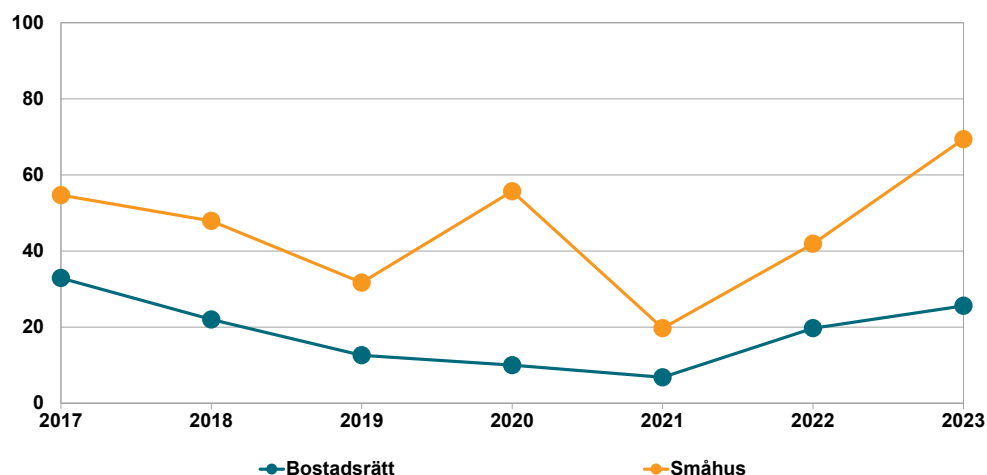
Det tycks vara vanligare med undantag från amorteringskraven vid köp av ett nyproducerat småhus än vid köp av en nyproducerad bostadsrätt. I samtliga stickprov under perioden 2017–2023 var det en större andel småhusköpare än bostadsrättsköpare som hade en lägre amorteringstakt än vad de skulle ha haft enligt kraven (se diagram 2). Den ökande andelen med undantag under 2022 och 2023 syns framför allt för småhus, där nästan 70 procent av de låntagare som köpte ett nyproducerat småhus hade undantag från amorteringskraven i 2023 års stickprov.

Eftersom det är så få bolånetagare i FI:s stickprov som köper en nyproducerad bostad består analysen av mycket få observationer. Men utfallet är i linje med vad som har framkommit under dialogmötena med bankerna. En del banker beviljar undantag baserat på behov, och flera banker nämner att de bedömer att låntagare som bygger ett småhus ofta har större behov av ett tillfälligt undantag än de som köper en bostadsrätt. Småhusköparna utgjorde dock bara 10–20 procent av de som köpte nyproduktion under perioden 2017–2023. Det innebär att det, mätt i antal låntagare, var betydligt fler som fick undantag från amorteringskraven för bolån med säkerhet i en nyproducerad bostadsrätt än i ett nyproducerat småhus.

¹⁹ Den genomsnittliga amorteringstakten på det nya bolånet bland bostadsköpare i stickprovet under åren 2013–2015 var ungefär 1,6 procent.

2. Större andel med undantag bland de som köpte småhus

Procent



Källa: FI.

Anm. Avser bostadsköp. Avser de låntagare som enligt FI:s beräkning borde amortera enligt amorteringsföreskrifterna.

I FI:s stickprov tyckts det även vara vanligare att få amorteringslättnader vid köp av nyproduktion bland låntagare med stora lån i förhållande till inkomst och bostadens värde. Det är även de låntagare som behöver amortera mest enligt amorteringsföreskrifterna, och där ett undantag från amorteringskraven får störst påverkan på kassaflödet. Både undantag och helt amorteringsfria lån förekommer oftast bland låntagare som omfattades av det skärpta amorteringskravet, det vill säga bland de som hade en skuldkvot på över 450 procent. Att det är vanligare med undantag hos låntagare med höga belåningsgrader och skuldkvoter beror troligen på att låntagare i denna grupp i större utsträckning efterfrågar undantag. Bankerna uppger i dialogmötena att det oftast är kunden som tar upp möjligheten till undantag. Att ha stora lån i förhållande till inkomsten gör att de månatliga lånebetalningarna blir mer kännbara, och därför är efterfrågan på undantag troligtvis större i denna grupp.

FI gjorde 2021 en samlad utvärdering av våra makrotillsynsåtgärder, där vi även tittade på amorteringsbeteendet hos de som köpte en nyproducerad bostad med tanke på möjligheten till undantag från amorteringskraven.²⁰ Resultaten av den kvantitativa analysen i denna rapport skiljer sig inte nämnvärt från de slutsatser som presenterades i utvärderingen.

²⁰ För mer information, se rapporten *Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder*, juni 2021, FI.

FI:s syn på bankernas tillämpning av undantag vid nyproduktion

På uppdrag av regeringen, följer vi i denna rapport upp hur bolånegivare tillämpar möjligheten till undantag från amorteringskraven vid köp av nyproduktion. De flesta låntagare som köper en nyproducerad bostad tycks känna till att möjligheten finns. Sju av åtta banker använder undantaget. Sex av dessa tillämpar det i vissa fall, och baserar sitt beslut antingen på låntagarens belåningsgrad eller en individuell bedömning av behov. Det är upp till långivaren att avgöra om möjligheten till undantag ska användas. Långivaren har alltså alltid rätt att ställa krav på amortering.

Amorteringskraven är tänkta att motverka att allt för många konsumenter tar stora lån i förhållande till sin inkomst eller till bostadens värde. Alltför stora lån är en risk dels för ekonomin i stort, dels för den enskilda låntagaren. Att bankerna väger in frågan om konsumentskydd i bedömningen av om ett undantag ska beviljas är därför naturligt. I FI:s stickprov är det dock vanligast med undantag vid nyproduktion bland låntagare med höga skulder i förhållande till inkomst och bostadens värde. Men det ligger i systemets natur att det är låntagare med större skulder som framför allt efterfrågar ett undantag. I deras fall ger ett undantag ett reellt ökat handlingsutrymme. Det viktigaste är att bankerna behåller ett helhetsperspektiv i bedömningen, att de gör en individuell prövning utifrån kraven på god kreditgivningssed och säkerställer att låntagare har marginaler i sin ekonomi även när undantaget löper ut.