

28.9.2022

Offentligt

BILAGA: FINANSINSPEKTIONENS PRECISERADE REKOMMENDATION OM MAXIMAL SKULDBETALNINGSKVOT FÖR BOLÄNESÖKANDES LÅN OCH FINANSIERINGSVEDERLAG

Finansinspektionen rekommenderar att företag under tillsyn upprättar en stressad kvar att leva på-kalkyl för alla bolånesökande och beaktar kalkylerna i sina kreditbeslut. I regel ska långgivaren bestämma storleken av det beviljade bostadslånet så att låntagaren klarar av att betala räntor och amorteringar på det ansökta bostadslånet och sina övriga skulder samt kostnaderna för finansieringsvederlaget också i en stressituation enligt en stressad kvar att leva på-kalkyl.

I kvar att leva på-kalkylen sätts de stressade räntorna för bostadslån, finansieringsvederlag och andra skulder till minst 6 % och återbetalningstiderna till högst 25 år. De stressade räntorna och återbetalningstiderna för lånen är desamma som i Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar 4/2018 om hantering av kreditrisk och kreditprövning i företag under tillsyn inom finanssektorn.

Om det ansökta lånet, finansieringsvederlaget eller övriga skulder är försedda med ett räntetak under 6 % som gäller minst tio år från det att det ansökta lånet beviljas, och det ansökta lånet, finansieringsvederlagen eller övriga skulder enligt amorteringsplanen ska amorteras regelbundet under den period som räntetaket gäller, används räntan enligt räntetaket som stressad ränta för lånet, finansieringsvederlagen och övriga skulder. Om det ansökta lånet löper med fast ränta som binds på minst tio år och amorteringsplanen för lånet kräver regelbunden amortering under fastränteperioden, används den avtalsenliga fasta räntan som stressad ränta. Om bolånesökanden har andra fastränteskulder eller finansieringsvederlag där den fasta räntan har bundits på minst tio år vid den tidpunkt då det ansökta lånet beviljas och amorteringsplanen för skulderna och finansieringsvederlagen kräver regelbunden amortering under fastränteperioden, används den avtalsenliga fasta räntan som stressad ränta för skulderna och finansieringsvederlagen.

Finansinspektionen rekommenderar att de månatliga stressade lånekostnaderna för det ansökta bostadslånet och sökandens alla andra bostadslån, sökandens stressade finansieringsvederlag och sökandens övriga skulder (stressad lånebetalningskvot) sammanlagt i regel uppgår till högst 60 % av låntagarens månatliga nettoinkomster.

Om den stressade skuldbetalningskvoten för låntagaren är högre än 60 % av nettoinkomsterna, bör kreditbeslutet föregås av en särskilt noggrann kvar att leva på-kalkyl som upprättas tillsammans med kunden. Finansinspektionen rekommenderar att långgivaren i dessa fall hänför kreditbeslutet till en högre beslutsinstans. Finansinspektionen anger som riktmärke att andelen nya bostadslån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % utgör högst 15 % av långgivarens nybeviljade bostadslån under kalenderåret (beräknat i euro).

Rekommendationen syftar till att stävja hushållens alltför stora skuldsättning och bidra till att förebygga uppkomsten av obalanser på bostads- och bolånemarknaden

28.9.2022

Offentligt

utan att den allmänna tillgången till bostadslån begränsas. Rekommendationen stärker också hushållens motståndskraft mot stigande räntor och störningar i både privat- och makroekonomin och ökar därigenom hela ekonomins motståndskraft mot kriser. Fastän den stressade kvar att leva på-kalkylen är en teknisk metod för bedömning av långgivarens motståndskraft mot stigande räntor, är det mer övergripande målet för rekommendationen att stärka låntagarnas och ekonomins beredskap för olika oväntade chocker.

Finansinspektionen övervakar efterlevnaden av rekommendationen och andelen lån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % av långgivarens totala nybeviljade bostadslån samt orsakerna till att lån med en högre stressad skuldbetalningskvot än 60 % beviljas. I sina konsekvensanalyser av uppfyllelsen av rekommendationen använder Finansinspektionen 6 % som stressad ränta för låntagarnas alla lån och finansieringsvederlag (exkl. räntesäkrade lån och fasträntelån) och 25 år som löptid för alla lån och finansieringsvederlag. Långgivarna kan dock efter egen prövning upprätta sina stressade kvar att leva på-kalkyler för bolånetagarna enligt en högre ränta eller en kortare löptid.

Finansinspektionen preciserar rekommendationen och definitionerna vid behov.

I denna rekommendation avses med

- **Bostadslån** krediter för förvärv av bostadsegendom eller för bevarande av äganderätten till sådan enligt konsumentskyddslagen. Om låntagaren ansöker om flera lån för förvärv av bostad, gäller rekommendationen dem alla. Rekommendationen gäller inte:
 - bostadsbytessituationer där den nya bostaden köps huvudsakligen eller helt med kortfristig överbrygningsfinansiering,
 - kortfristiga överbrygningslån för byggnad eller ombyggnad av bostad eller
 - situationer där ytterligare finansiering används för att förebygga eller korrigera en betydande nedgång i säkerhetens värde.
- **Bolånesökande** en person som ansöker om bostadslån eller flera personer som ansöker om gemensamt bostadslån.
- **Skuldbetalningskvot** det sammanlagda beloppet av den lånesökandes månatliga lånekostnader för det nybeviljade bostadslånet och den sökandes alla andra bostadslån, finansieringsvederlag och övriga skulder.
- **Stressad skuldbetalningskvot** den bolånesökandes skuldbetalningsbörd som beräknas på den stressade räntan för respektive lånesökandes lån och den löptid för lånet som tillämpas i den stressade kvar att leva på-kalkylen.
- **Stressad ränta för lånet en ränta** som i regel är betydligt högre än de gällande genomsnittliga låneräntorna och som kan bli aktuell i en exceptionell men tänkbar

28.9.2022

Offentligt

ekonomisk situation. I kvar att leva på-kalkyler enligt denna rekommendation ska den stressade räntan vara 6 % (exkl. räntesäkrade lån och fasträntelån som nämns i rekommendationen ovan) eller en högre stressad ränta som långivaren tillämpar enligt sina riskhanteringsmetoder.

- **Lånets stressade återbetalningstid** den maximala löptid för lånet som används i en stressad kvar att leva på-kalkyl enligt denna rekommendation och som kan avvika från den avtalsenliga eller återstående återbetalningstiden. Den stressade kvar att leva på-kalkylen ska upprättas med 25 år som lånets stressade återbetalningstid. Alternativt kan långivaren använda en sådan kortare genomsnittlig återbetalningstid som den tillämpar enligt sina riskhanteringsmetoder.
- **Finansieringsvederlag** amorteringar och räntor på den graderade andel av bostadsbolagslånet som hänförts till den lånesökandes bostad och som den lånesökande månatligen betalar till bostadsbolaget.
- **Lånekostnader för bostadslånet** månatliga lånebetalningar som består av amorteringar och ränta.
- **Nettoinkomster** den lånesökandes månatliga disponibla monetära inkomster.
- **Övriga skulder** den lånesökandes andra skulder än bostadslån samt finansieringsvederlag som tas ut av den lånesökande.