

**Finansdepartementet**Finansinspektionen  
Box 7821  
103 97 Stockholm

## Uppdrag att ta ställning till en höjning av bolånetaket från 85 procent till 90 procent

### **Regeringens beslut**

I syfte att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende, sänka tröskeln för inträde på den ägda bostadsmarknaden och bidra till att färre bolånetagare kompletterar lån mot säkerhet i bostad med lån utan säkerhet (blancolån) vid bostadsköp, samtidigt som riskerna med hushållens skuldsättning begränsas, ger regeringen Finansinspektionen i uppdrag att ta ställning till en höjning av begränsningen av belåningsgraden vid i krediter mot säkerhet i bostad (bolånetaket) från 85 procent till 90 procent.

Finansinspektionen ska redovisa uppdraget till Regeringskansliet (Finansdepartementet) senast den 23 februari 2024.

### **Rättslig reglering**

När ett företag lämnar lån mot säkerhet i bostad bör det begränsa lånet, så att belåningsgraden för bostaden inte överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten då lån lämnas, bolånetaket (Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad, FFFS 2016:33).

Bolånetaket kommer till uttryck som ett allmänt råd som gäller vid tillämpning av de sundhetskrav som gäller för instituten (6 kap. 4 § lagen [2004:297] om bank- och finansieringsrörelse, förkortad LBF, och 4 kap. 1 § lagen [2016:1024] om verksamhet med bostadskrediter, förkortad LVB).

De allmänna råden om bolånetaket trädde i kraft den 1 oktober 2010 (FFFS 2010:2). Från och med den 1 januari 2017 omfattar bolånetaket – utöver kreditinstitut – också bostadskreditinstitut (FFFS 2016:33).

### **Skälen för regeringens beslut**

Bolånetaket är en begränsning av hur stor andel av bostadens värde som får utgöra säkerhet och är inte en begränsning av låntagarens totala låneutrymme. Vissa bolånetagare kombinerar bolån med lån utan säkerhet (blancolån). Blancolån, som är mer riskfyllda samt har högre räntor och amorteringstakt, har ökat i antal och storlek under senare år. I den utsträckning som fler bolånetagare kombinerar bolån med blancolån, skapas ytterligare kostnader för en större grupp bolånetagare. Blancolån är dyrare bland annat just för att de inte har säkerhet i bostad. Bolånetakets nuvarande belåningsgrad på 85 procent begränsar möjligheterna att köpa bostad för hushåll som har återbetalningsförmåga baserat på inkomster, men har begränsat med kapital. Det gäller inte minst hushåll som för första gången ska köpa en bostad (förstagångsköpare). Analys och förslag kring detta har utretts i betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12). Vidare kan redan högt belånade hushåll vid fallande bostadspriser behöva komplettera sina bolån med blancolån för att kunna byta bostad på grund av det nuvarande bolånetaket. Under senare tid har bostadspriserna fallit, vilket skapat inlåsnings effekter för låntagare som nyligen köpt en bostad. Att räntor och levnadskostnader samtidigt har ökat, innebär att det för tillfället kan vara svårare att spara till kontantinsatsen för en ny bostad. Det aktualiserar frågan om belåningsgraden i bolånetaket bör höjas.

I syfte att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende, sänka tröskeln för inträde på den ägda bostadsmarknaden och bidra till att färre bolånetagare kompletterar bolån med blancolån vid bostadsköp, samtidigt som riskerna med hushållens skuldsättning begränsas, bör Finansinspektionen ta ställning till en höjning av begränsningen av belåningsgraden vid i krediter mot säkerhet i form av pant i bostad (bolånetaket) från 85 procent till 90 procent.

Den 1 januari 2018 trädde lagkravet på institut att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden i kraft (6 kap. 3 c § LBF och 4 kap. 12 b § LVB).

De verktyg för makrotillsyn som kan aktualiseras vid tillämpning av kravet på institut att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden utgörs av olika slag av begränsningar i fråga om kreditgivning till hushåll och företag.

Det gäller framför allt olika slag av begränsningar av hur stora lån och ränteutgifter som kredittagare kan anses klara av i förhållande till sina ekonomiska förutsättningar. De angivna begränsningarna vid kreditgivning kan gälla för individuella lån eller kreditgivarnas samlade utlåning under en viss tidsperiod. Kravet på institut att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden har också ett konsumentskyddande syfte (prop. 2017/18:22 s. 23).

Finansinspektionen har bemyndigats att meddela föreskrifter om kravet på institut att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden (15 kap. 1 § LBF och 7 kap. 1 § LVB samt 5 kap. 2 § förordningen [2004:329] om bank- och finansieringsrörelse, förkortad FBF, och 12 § förordningen [2016:1033] om verksamhet med bostadskrediter, förkortad FVB). Finansinspektionen har inte utnyttjat bemyndigandet.

Innan Finansinspektionen meddelar föreskrifter på området ska regeringens medgivande att besluta föreskrifterna inhämtas (5 kap. 2 a § första stycket FBF och 13 § första stycket FVB).

Kravet på regeringens medgivande motiveras i huvudsak av att Finansinspektionens föreskrifter kan få betydande makroekonomiska effekter och att de därför bör förankras i demokratisk ordning, inte minst för att skapa förutsättningar för en samlad budgetprocess (jfr t.ex. prop. 2017/18:22 s. 26 och 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 och 13 § andra stycket FVB).

Bolånetaket bör vara en sådan låntagarbaserad makrotillsynsåtgärd som avses vid tillämpning av kravet på institut att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden. Om åtgärden hade aktualiserats efter den 1 januari 2018 hade den i så fall sannolikt meddelats i föreskriftsform och varit föremål för regeringens medgivande.

En ändring av belåningsgraden i bolånetaket aktualiserar frågan om bolånetaket bör regleras genom föreskrifter och vara föremål för regeringens medgivande.

På regeringens vägnar

Niklas Wykman

Max Larsson

Kopia till

Finansdepartementet/BA

Finansdepartementet/IEA

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet/BB