



RAPPORT

Bankernas hantering av undantag från amorteringskraven

16 juni 2023



Dnr 23-17190

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
Bakgrund	5
Amorteringskraven	5
Syften med amorteringskraven.....	6
Undantag från amorteringskraven	6
Bakgrund till undantagsmöjligheten.....	7
Tidigare kommunikation om undantag.....	8
Bankernas hantering av undantag	10
Bankernas processer för att hantera ansökningar har förbättrats	10
Vilka låntagare beviljas undantag?	11
Antalet beviljade undantag har ökat	12
Vanligare med undantag i vissa grupper	13
FI:s syn på bankernas hantering	18
Referenser.....	20

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 haft regeringens uppdrag att kartlägga bankernas hantering av undantag från amorteringskraven. Genom denna rapport slutredovisar vi uppdraget.

I rapporten presenterar FI de data och det material som vi har samlat in från dialogmöten med bankerna. Vi beskriver också resultaten av kartläggningen och redogör för FI:s övergripande bild av bankernas möjligheter att medge undantag från amorteringskraven. Analysen visar att möjligheterna till tillfälligt undantag från amorteringskraven har använts mer frekvent än tidigare. FI välkomnar att bankernas processer för att hantera undantag från amorteringskraven har förbättrats i takt med att antalet ärenden har ökat.

Det rådande ekonomiska läget kan leda till att antalet undantag ökar framöver. FI kommer att fortsätta att bevaka bankernas hantering av undantag från amorteringskraven.

Stockholm den 16 juni 2023

Daniel Barr
Generaldirektör

Sammanfattning

Bankerna har i huvudsak hanterat undantagen från amorteringskraven på ett bra sätt. Det visar den kartläggning som Finansinspektionen (FI) har gjort på regeringens uppdrag. Bankerna har förbättrat sina processer för att hantera undantagen, som har blivit allt fler. Ökningen förklaras av att pressen på hushållens ekonomi har ökat och att informationen om möjligheten till undantag har spridits i samhället. Bankernas förbättrade processer är en anpassning till detta.

Uppdraget har sin bakgrund i att hög inflation och högre räntor gör att hushållens privatekonomi pressas allt mer. Det är därför viktigt att den flexibilitet som finns i regelverket används och att bankerna beviljar undantag från amorteringskraven när det är motiverat. FI kommer att fortsätta att bevaka bankernas hantering av undantag från amorteringskraven.

Möjligheten för bankerna att bevilja tillfälliga undantag från amorteringskraven om det finns *särskilda skäl* har funnits sedan det första amorteringskravet infördes 2016.¹ Med särskilda skäl avses att bolånetagare har fått väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar.

Det är banken som i varje enskilt fall beslutar om ett tillfälligt undantag ska beviljas eller inte. En förutsättning för att en bank ska kunna bevilja undantag från amorteringskraven är att de omständigheter som motiverar undantaget inträffar efter att kunden har fått ett bolån och alltså inte fanns när lånet beviljades.

Det krävs också att undantaget ligger inom ramen för god kreditgivningssed och att banken gör en individuell bedömning av låntagarens förutsättningar. En sådan bedömning behöver vara grundad på tillräcklig information om låntagarens situation, till exempel aktuella uppgifter om inkomst, utgifter och sparande.

¹ Se Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad 11 §.

Bakgrund

I regleringsbrevet för 2023 fick FI i uppdrag att kartlägga hur bolånegivarna hanterar möjligheten till tillfälligt undantag i amorteringskraven. Uppdraget är formulerat så här:

[FI] ska kartlägga hur bolånegivare har tillämpat Finansinspektionens föreskrifter när det gäller att, om det under kreditens löptid skulle uppstå särskilda skäl, medge att en kredittagare under en begränsad period undantas från amorteringskravet.²

Den här rapporten beskriver resultaten av vår kartläggning. Syftet med rapporten är att presentera de data och det material som vi har samlat in från våra dialogmöten med bankerna samt redogöra för FI:s övergripande bild av hur möjligheterna för banker att medge undantag från amortering ser ut.³

Rapporten är uppdelad i tre delar. Först beskriver vi kortfattat amorteringskraven och deras inbyggda flexibilitet. Därefter följer ett avsnitt som presenterar bankernas processer för att hantera undantagen och uppgifter om vilka grupper av bolånetagare som beviljas amorteringsundantag i störst utsträckning. Slutligen redogör vi för FI:s syn på bankernas hantering av undantag från amorteringskraven.

Amorteringskraven

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 ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverka alltför höga skulder bland hushållen.⁴

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). Dessa föreskrifter skärptes 2018. Det första amorteringskravet innebär att hushåll som tar ett bolån med en belåningsgrad (lån i relation till bostadens värde) på över 50 procent ska amortera 1 procent av lånet per år. Hushåll med en belåningsgrad på över 70 procent ska amortera 2 procent av lånet per år. Det skärpta amorteringskravet innebär att låntagare med en skuldkvot (totala bolån i relation till årlig inkomst före skatt) på över 450 procent behöver amortera ytterligare 1 procent av lånet per år.

² Se 3.4 i [FI:s regleringsbrev för 2023](#).

³ Vi skriver bank eller bolånegivare i rapporten för att referera till de åtta bolåneinstitut som ingår i kartläggningen.

⁴ 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).

Syften med amorteringskraven

Huvudsyftet med att ha amorteringskrav är att säkerställa att bankerna tillämpar återbetalningsvillkor som dels är förenliga med en sund amorteringskultur, dels motverkar alltför höga skulder hos hushållen. 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 genom att de i högre grad möter en likviditetsrestriktion. Genom att minska sin belåning över tid kan låntagarnas motståndskraft stärkas och riskerna med deras skuldsättning minska.⁵ Stora lån kan även medföra makroekonomiska risker. En högt skuldsatt bolåntagare som pressas hårt ekonomiskt kan tvingas eller välja att dra ner på sin konsumtion. Ur ett makroekonomiskt perspektiv kan det vara bekymmersamt om tillräckligt många låntagare samtidigt minskar sin konsumtion. Det ökar risken för att konjunkturedgångar skapas eller förstärks och den makroekonomiska utvecklingen försämras.

FI har vid flera tillfällen, och med olika metoder, utvärderat effekterna av amorteringskrav och andra makrotillsynsåtgärder.⁶ Den senaste utvärderingen gjordes 2021.⁷ Åtgärderna har inneburit att nya bolåntagare har lånat mindre och köpt billigare bostäder än vad de annars skulle ha gjort.⁸ Amorteringskraven har alltså bidragit till att bromsa både tillväxttakten i utlåningen och uppgången i bostadspriserna.⁹ Amorteringskraven har också medfört att låntagarna i större utsträckning än tidigare amorterar, vilket gör att lånebördan för det enskilda hushållet minskar snabbare över tid.¹⁰ Dock har skuldsättningen fortsatt att öka kraftigt under perioden.

Undantag från amorteringskraven

Enligt amorteringsföreskrifterna har en långgivare möjlighet att medge tillfälliga undantag från amorteringskrav på bolån efter en individuell bedömning. Det framgår i föreskrifterna att ett tillfälligt undantag kan beviljas om det uppstår *särskilda skäl* under kreditens löptid.¹¹ Undantag från amortering förutsätter att de omständigheter som utgör särskilda skäl inträffar efter att ett bolån har lämnats och att de alltså inte fanns när lånet beviljades. Det är upp till långgivaren att bedöma, i varje enskilt fall, vad som anses vara ett särskilt skäl, om ett sådant finns och om möjligheten till undantag ska utnyttjas.

⁵ 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).

⁶ Se bland annat FI (2017), Andersson m.fl. (2018) och Andersson och Aranki (2019).

⁷ FI (2021).

⁸ Bäckman m.fl. (2023).

⁹ Wilhelmsson (2022).

¹⁰ Andersson och Aranki (2019).

¹¹ Se 11 § amorteringsföreskrifterna.

Undantag på grund av särskilda skäl förutsätter alltså att långivaren gör en *individuell bedömning* av låntagarnas förutsättningar. Vid en sådan bedömning behöver banken ta hänsyn till låntagarens samlade ekonomiska situation. Bedömningen behöver grundas på tillräcklig information, exempelvis aktuella uppgifter om inkomst, utgifter och likvida finansiella tillgångar. Det innebär att ett undantag typiskt sett kan vara motiverat vid inkomstbortfall (exempelvis arbetslöshet eller föräldraledighet) eller kraftigt ökade kostnader. En ansökan om undantag behandlas alltså inom ramen för en långivares löpande kontakter med sina kunder på samma sätt som en långivare fattar beslut om uppskov med amorteringar på lån som *inte* omfattas av amorteringskrav.

Bakgrund till undantagsmöjligheten

I beslutspromemorian till amorteringsföreskrifterna (se informationsrutan ”Beskrivning av undantagsmöjligheterna i beslutspromemorian till amorteringsföreskrifterna”) ger FI exempel på omständigheter där låntagarens ekonomiska förutsättningar väsentligt har försämrats och som därför kan vara grund för undantag. Här anges arbetslöshet, längre sjukskrivningsperioder och dödsfall bland närstående. Av beslutspromemorian framgår att exemplen inte är uttömmande och att även andra situationer kan innebära att de ekonomiska förutsättningarna väsentligt har försämrats i föreskrifternas mening.

Beskrivning av undantagsmöjligheterna i beslutspromemorian till amorteringsföreskrifterna

I beslutspromemorian beskrivs och förklaras undantagsmöjligheterna som både ett viktigt konsumentskydd och som ett verktyg för makrotillsyn:¹²

Om det skulle saknas möjlighet att medge amorteringsfrihet finns en risk att hushållen blir mindre motståndskraftiga mot negativa störningar. Detta kan få stora privatekonomiska konsekvenser och på en aggregerad nivå innebära ökade makroekonomiska risker. Detta skulle motverka syftet med föreskrifterna som är att minska de makroekonomiska risker som högt belånade hushåll ger upphov till. Redan av dessa skäl ska därför ett bolåneföretag under en begränsad period kunna låta en låntagare avstå från att amortera om det finns särskilda skäl. Detta förutsätter dock att de omständigheter som utgör särskilda skäl inträffar efter att ett bolån lämnats och alltså inte finns när lånet beviljas.

Det vore alltför svårt att i föreskrifterna försöka ange alla de specifika skäl och omständigheter som gör att ett undantag kan bli aktuellt. Varje hushåll har sina specifika förutsättningar vilket gör att olika tänkbara negativa scenarion har olika allvarlig påverkan på hushållens ekonomiska förutsättningar. Därför anser FI att det ska finnas utrymme för

¹² Se [beslutspromemorian](#) för amorteringsföreskrifterna, s. 49–51.

bolåneföretagen att avgöra vad som ska anses vara särskilda skäl från fall till fall. Bolåneföretagen har stor erfarenhet av att hantera låntagare som hamnat i ekonomiska problem och har därmed goda förutsättningar att kunna avgöra om problemen är av sådan karaktär att en bolånetagare under en begränsad period ska få avstå från att amortera. Det behövs alltså inte något förtydligande av exakt vilka omständigheter som utgör särskilda skäl.

Det finns många omständigheter och situationer som gör att det kan finnas särskilda skäl att låta en låntagare avstå från att amortera under en period. Typiska situationer är arbetslöshet, längre sjukskrivningsperioder och dödsfall bland närstående. Även om de ändrade förutsättningar som låntagare kan drabbas av kan vara av permanent karaktär ska undantag från amorteringskravet vara tillfälliga och regelbundet utvärderas av långgivaren. Syftet med amorteringskravet är att minska de makroekonomiska riskerna med högt belånade hushåll. Att tillåta högt belånade hushåll att få permanenta undantag från amorteringskravet skulle motverka detta. Undantag bör dock kunna beviljas under ett flertal år om skälen kvarstår.

Tidigare kommunikation om undantag

Regleringen utgår från att det inte är möjligt att förutse alla situationer som kan motivera ett undantag och att de situationer som redovisats av FI är exemplifierande. Sedan amorteringsföreskrifterna infördes har FI dock gett ytterligare vägledning kring bestämmelsen och konstaterat att föräldraledighet (2016)¹³ och separation (2018)¹⁴ också är sådana omständigheter som *kan* utgöra särskilda skäl om de har lett till att *låntagarens ekonomi väsentligt har försämrats sedan lånet lämnades*.

I början av september 2022 fick FI i uppdrag att utvärdera effekter av låntagarbaserade åtgärder i perioder med hög inflation och stigande räntor. I FI:s rapport till regeringen i oktober 2022 redogjorde vi för hur låntagarbaserade åtgärder är tänkta att fungera över tid, bland annat i olika delar av konjunktur- eller kreditykeln.¹⁵ I rapporten konstaterade vi också att amorteringskraven huvudsakligen är strukturella åtgärder som ska minska sannolikheten för att det finansiella systemet blir instabilt, samt att finansiella obalanser växer sig stora. FI betonade i rapporten att det finns möjligheter till tillfälligt undantag från amortering i amorteringsföreskrifterna. Undantaget är tänkt att kunna användas av långgivarna när låntagare får väsentligt sämre ekonomiska förutsättningar.

¹³ <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2016/amorteringskrav-vid-foraldraledighet/>.

¹⁴ Se [beslutspromemorian](#) *Ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter*, s. 48.

¹⁵ Se FI (2022).

Senare under hösten 2022, i anslutning till kraftigt förhöjda elpriser, förtydligade vi att även andra omständigheter kan skapa väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar och därför utgöra särskilda skäl för undantag, till exempel kraftigt höjda utgifter för låntagaren. Samtidigt har FI konstaterat att ökade ränteutgifter *i sig* inte utgör särskilda skäl.¹⁶

I mars 2023 publicerade vi den årligt återkommande rapporten Den svenska bolånemarknaden 2023.¹⁷ I samband med rapporten publicerade vi också en sammanfattning av vad vi dittills hade observerat i kartläggningen, uppdaterad statistik över undantag och ett medskick till långivarna att undantag förutsätter en individuell bedömning utifrån tillräcklig information.¹⁸ FI konstaterade också att långivarna vid hantering av undantag – som vid all annan kredithandläggning – ansvarar för att identifiera, styra, internt rapportera och ha kontroll över sin kreditrisk. Långivarna ansvarar också för att beakta konsumentskydd och göra de bedömningar som krävs enligt gällande regelverk.

¹⁶ <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2022/om-undantag-fran-amorteringskravet/>.

¹⁷ FI (2023a).

¹⁸ FI (2023b).

Bankernas hantering av undantag

Under slutet av 2022 inledde FI en serie särskilda dialogmöten med de större bankerna för att följa upp hanteringen av möjligheten till undantag. Det ekonomiska läget med hög inflation och exceptionellt höga energipriser, stigande räntor och sjunkande bostadspriser satte hushållens ekonomi under press. Förändringen i ekonomin gjorde att fler låntagare än på många år mötte en tydligt tuffare situation.

Bankernas processer för att hantera ansökningar har förbättrats

Enligt bankerna vänder sig sedan hösten 2022 fler bolånetagare än tidigare till sin bolånegivare för att söka rådgivning. Kundernas frågor gäller flera områden som påverkar deras privatekonomi, däribland amorteringar och möjligheterna för bankerna att medge undantag från amorteringskraven. Många av de kunder som söker rådgivning omfattas inte av amorteringskraven, men har i den situation som nu råder ändå behov av rådgivning och stöd från sin bolånegivare i olika frågor.

Det är inte bara behovet av rådgivning som har ökat bland låntagare under denna period. Även medvetenheten om att det finns en möjlighet till undantag från amortering har ökat. Hösten 2022, när det förändrade ekonomiska läget blev mer uppenbart för allt fler bolånetagare, spreds alltmer information om att det finns möjlighet till undantag. Från att mest ha hanterat amorteringsundantag på ett standardiserat sätt, där besluten ofta var knutna till ett enskilt kriterium, som exempelvis arbetslöshet, fick bankerna under hösten 2022 i större utsträckning börja se över sina processer.

Vår bedömning är att processerna successivt har blivit mer effektiva och ändamålsenliga. Många banker upplevde initialt problem med att hantera fler förfrågningar än vanligt från sina kunder. Inledningsvis ledde det till en mer ad hoc-mässig hantering, men den har över tid blivit mer enhetlig inom bankerna.

Den övergripande bilden från våra dialogmöten med bankerna är att hanteringen av möjligheterna att medge undantag i huvudsak fungerar väl i dag. Bankerna har startat eller förbättrat interna processer för att

- informera sina kunder om vilka situationer som kan utgöra särskilda skäl
- ge kunderna råd om hur de ska se på amorteringar, jämfört med annat sparande, beroende på deras ekonomiska förutsättningar
- hantera ansökningar genom att begära in information och bedöma varje enskild kunds ekonomiska situation.

Under våra dialogmöten har bankerna primärt pekat på svårigheter när det gäller att hantera föräldraledighet och att tolka skrivningen *väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar* i amorteringsföreskrifterna i samband med undantaget.

Det är långgivaren som beslutar om undantag från amortering ska medges. Att olika bolånegivare gör olika bedömningar i sina beslut om undantag beror delvis på att de har olika affärsmodeller för sin kreditgivning. Sådana förhållanden påverkar utfallen på ett liknande sätt som när det gäller bolånegivarnas beslut om hur mycket de är villiga att låna ut till olika låntagare och till vilka villkor.

Vilka låntagare beviljas undantag?

I synnerhet under hösten 2022 var det många olika typer av kunder som kontaktade sin bank och begärde undantag. Inledningsvis var det många kunder som till exempel ville minska sina amorteringar med hänvisning till högre räntor, men som inte upplevde väsentligt förändrade ekonomiska förutsättningar i den mening som avses i amorteringsföreskrifterna. Vid den tidpunkten var det många som inte gick vidare med en ansökan när de informerades om att de behövde göra något själva, till exempel sätta upp en budget som långgivaren kunde granska och ha som utgångspunkt i sin bedömning.

Under tidig vår 2023 pekade flera banker på att *typkunden* som efterfrågar undantag i större utsträckning har en ekonomisk situation som liknar beskrivningen som görs i beslutspromemorian till amorteringsföreskrifterna. Långgivarna har beskrivit typkunden som *får undantag* som ett hushåll som har fått inkomstminskningar, eller mindre inkomstminskningar i kombination med kraftigt höjda utgifter.

Bankerna uppger att de vanligaste anledningarna till att bolånetagare bedöms ha väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar, och att de därför beviljas undantag, är inkomstbortfall eller en kombination av inkomstbortfall och kraftigt ökade utgifter. Det förekommer också att bolånetagare har fått undantag där kraftigt ökade utgifter enskilt har varit den avgörande faktorn för bedömningen att bolånetagaren har väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar. I exakt vilken utsträckning olika anledningar har lett till undantag går inte att bedöma eftersom bankerna i regel inte har den informationen sparad på ett lättillgängligt sätt.

Den typiska kunden som *får avslag* är en låntagare med en i grunden stark ekonomi som vill sluta amortera i stället för att anpassa sin konsumtion efter den ekonomiska situationen med hög inflation och högre bolåneräntor. Bankerna uppger att den vanligaste anledningen till att bolånetagare inte beviljas undantag är att låntagaren bedöms ha fortsatt betydande ekonomiska marginaler, trots försämrad ekonomi. Oftast beror detta på att deras inkomster fortfarande är större än utgifterna. I vissa fall beror det på att de har betydande buffertar i form av

likvida finansiella tillgångar. Då har låntagarens ekonomiska förutsättningar inte försämrats i sådan utsträckning att långivarna bedömer att det finns särskilda skäl.

Det förekommer också att långivarna bedömer att det är fördelaktigt för kunden att fortsätta amortera enligt kraven trots att deras ekonomiska förutsättningar har försämrats. Det kan till exempel bero på att belåningsgraden har stigit på grund av de sjunkande bostadspriserna eller att minskningen av ränteutgifter som amortering innebär är fördelaktigt jämfört med andra typer av sparande.¹⁹

Antalet beviljade undantag har ökat

FI har i samband med samtalen med bankerna samlat in data över antalet undantag från amorteringskraven, samt ytterligare information om låntagare som beviljas undantag. För att sätta siffrorna i perspektiv, omfattas drygt hälften av låntagarna hos de åtta största bankerna av amorteringskraven. Det motsvarar cirka 1,2 miljoner hushåll.²⁰ Antalet nybeviljade undantag med anledning av särskilda skäl var under perioden januari 2022 till april 2023 drygt 25 000.²¹ I slutet av 2021 och första halvåret 2022 var antalet undantag mellan 600 och 800 per månad (se diagram 1). Mellan augusti och september fördubblades antalet beviljade undantag och fortsatte sedan att öka under resten av 2022. Genomsnittet per månad mellan september 2022 och april 2023 var drygt 2 500 undantag, vilket motsvarade kvartalssiffrorna mellan sista kvartalet 2021 och tredje kvartalet 2022. Högsta siffran noterades i januari 2023. Därefter har antalet undantag avtagit något. Antalet undantag som beviljades i april var den lägsta på mer än ett halvår och låg ungefär i linje med antalet i oktober 2022.

Många låntagare sökte information om möjligheterna till amorteringsundantag i september 2022, vilket även vår data avspeglar. Från september ökade både antalet ansökningar och beviljade undantag successivt. Det förklaras främst av två faktorer. Den ena faktorn är ökad efterfrågan från kunder. När privatekonomin pressas alltmer av ökade kostnader och högre räntor, samtidigt som kunskapen om möjlighet till amorteringsundantag får mer spridning i samhället, är det fler låntagare som ansöker om undantag. Den andra faktorn är bankernas förbättrade processer för att bevilja undantag, som gör det lättare att informera och ge råd till sina kunder, samt hantera ansökningar och göra individuella bedömningar.

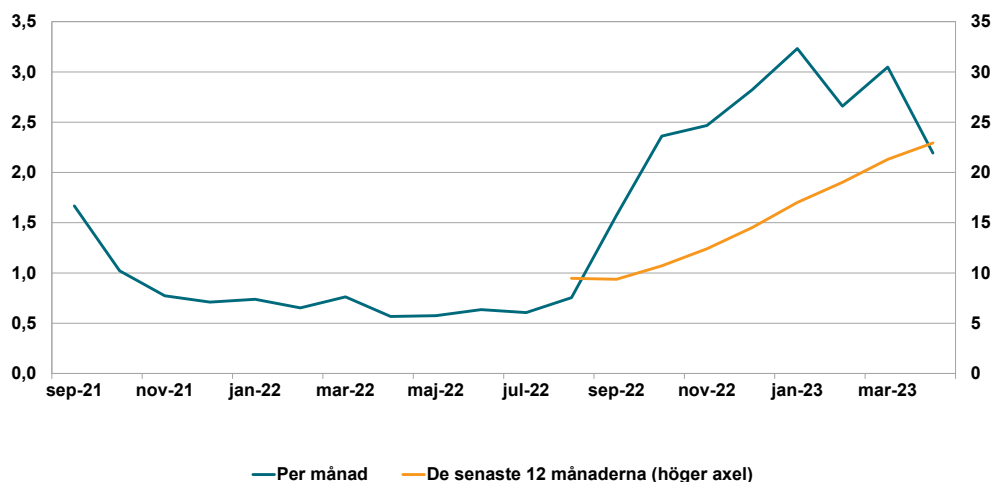
¹⁹ Belåningsgraden avser här bolånet i förhållande till bostadens uppskattade marknadsvärde. Det skiljer sig från den amorteringsgrundande belåningsgraden som avser bolånet relativt bostadens värde när det ursprungliga lånet togs.

²⁰ Avser aggregerad data i vår bolånekartläggning, se FI (2023a). Senaste tillgänglig information är för tredje kvartalet 2022.

²¹ Vi har inte information om vilka av dessa undantag som är nya ansökningar respektive förlängningar av tidigare ansökningar. En del av de undantag som har beviljats under 2023 kan rimligen tänkas vara förlängningar, givet att vissa banker valde att bevilja undantag under en kortare period.

1. Beviljade undantag med anledning av särskilda skäl

Tusental



Källa: FI.

Anm. Den gula linjen avser summan av antalet beviljade undantag, rullande över 12 månader.

Ingen av bankerna har kompletta uppgifter på alla som söker undantag. Dessutom hanterar de möjligheten till undantag på olika sätt. De uppgifter som finns är därför inte fullt ut jämförbara mellan olika banker. En del långgivare har valt att fokusera på att informera kunden i en inledande dialog, där de i stor utsträckning sorterar bort sådana förfrågningar om undantag som ändå inte skulle ha beviljats. Det kan leda till att i princip alla ansökningar om undantag som registreras faktiskt också blir beviljade. Andra långgivare har i stället valt att hantera ansökningarna med digitala och centraliserade ansökningsprocesser.

Det förekommer också att låntagare minskar sina amorteringar på andra sätt än genom att utnyttja amorteringsundantaget. Till exempel kan låntagare amortera mindre när belåningsgrader eller skuldkvoter har sjunkit under amorteringskravens gränser. Detta förekommer när lånen har amorterats ned eller när bostaden har omvärderats.²² Det är också relativt vanligt att låntagare vars amortering inte styrs av kraven förhandlar om sin amortering och får tillåtelse av banken att göra avsteg från de tidigare bestämda villkoren för amortering. Dessa typer av amorteringslättnader är betydligt vanligare än undantag på grund av särskilda skäl.

Vanligare med undantag i vissa grupper

Utifrån data från bankerna kan vi bättre beskriva vilka grupper av låntagare som har beviljats undantag. Vi jämför fördelningen av beviljade undantag med hur fördelningen ser ut i bankernas nytulning de senaste åren. Det gör vi med hjälp av

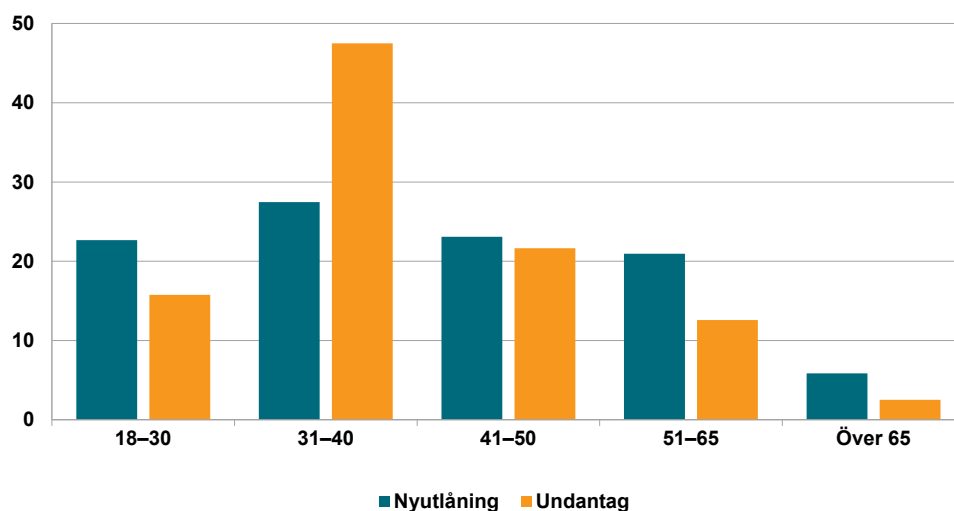
²² Det är möjligt att göra en omvärdering av bostaden efter fem år, vilket påverkar den amorteringsgrundande belåningsgraden.

de stickprov av nya bolånetagare som samlas in till FI:s rapport om den svenska bolånemarknaden.²³

Knappt hälften av de bolånetagare som fick undantag under sista kvartalet 2022 och första kvartalet 2023 var i åldersgruppen 31–40 år (se diagram 2). Sett till antal låntagare är denna åldersgrupp överrepresenterad bland de som fick amorteringsundantag, medan det är relativt sett mindre vanligt med undantag i övriga åldersgrupper.

2. Vanligare med undantag i åldersgruppen 31–40 år

Procent



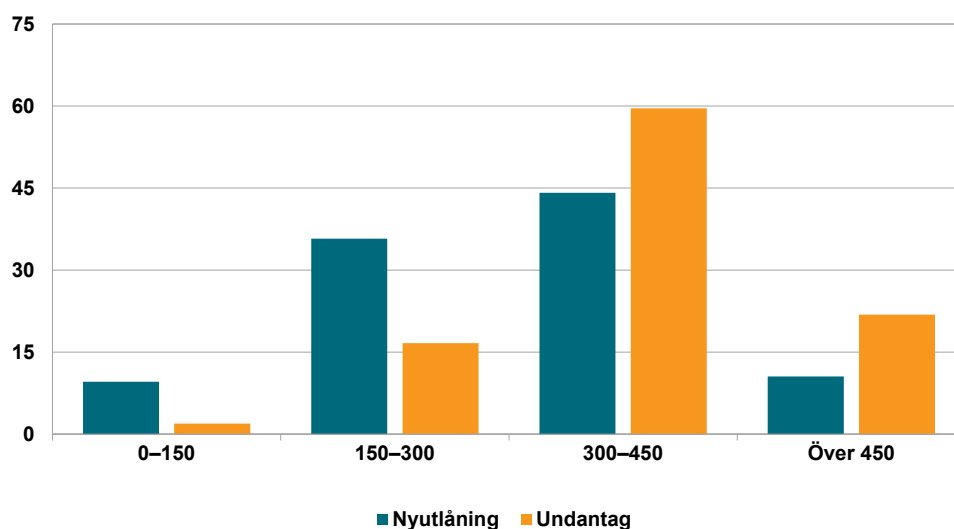
Källa: FI.

Anm. Andelarna är beräknade med hjälp av antalet hushåll. Nyutlåning avser stickprovsdata för perioden 2016–2022 för låntagare som omfattas av amorteringskraven. Undantag avser amorteringsundantag på grund av särskilda skäl.

²³ Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som har ingåtts under två veckor under tidig höst, hos de åtta största bolåneinstituten. Stickproven samlades in 2009 och 2011–2022. För mer information se FI (2023a).

3. Undantag vanligast för låntagare med högre bruttoskuldkvoter

Procent



Källa: FI.

Anm. Nyutlåning avser stickprovsdata för perioden 2016–2022 för låntagare som omfattas av amorteringskraven. Skuldkvotsmåttet inkluderar bolånetagares alla lån. Undantag avser amorteringsundantag på grund av särskilda skäl.

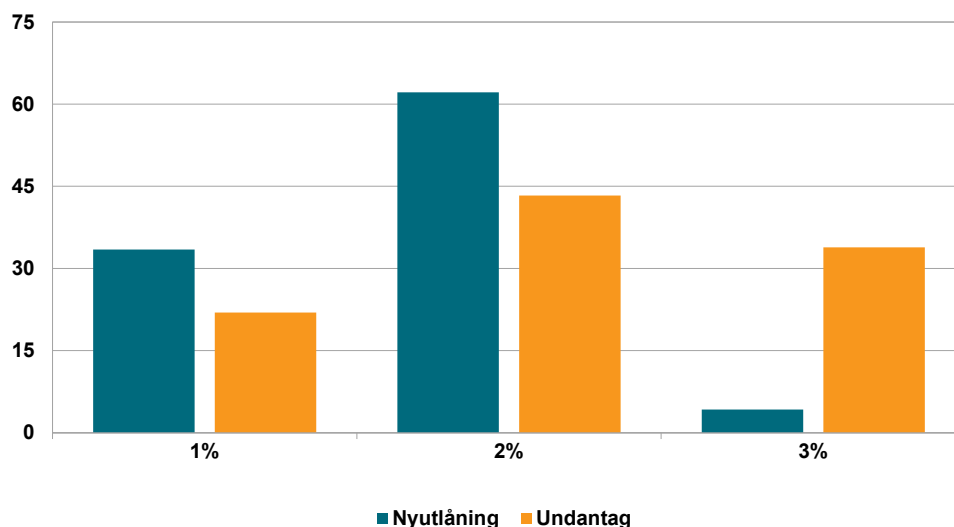
Låntagare med höga skuldkvoter och hög belåningsgrad har i större utsträckning fått undantag. Cirka 60 procent av de låntagare som fick undantag det senaste halvåret hade en bruttoskuldkvot mellan 300 och 450 procent (se diagram 3).²⁴ Det är en större andel än om fördelningen av undantag skulle motsvara fördelningen i nyutlåningen i stickproven. Bland låntagare med högre skuldkvoter (över 450 procent av bruttoinkomsten) var det mer än dubbelt så vanligt med amorteringsundantag jämfört med vad fördelningen i nyutlåningen antyder.

Sett till belåningsgrad var det vanligast med undantag bland låntagare med belåningsgrader mellan 50 och 70 procent och över 85 procent. Låntagare med belåningsgrader under 50 procent omfattas av amorteringskraven om de har skuldkvoter som är högre än 450 procent. Låntagare med belåningsgrader under 25 procent var underrepresenterade bland de med undantag. Andelen med undantag bland låntagare med belåningsgrader mellan 25 och 50 procent var däremot i linje med andelen i nyutlåningen.

²⁴ Skuldkvotsmåttet i nyutlåningen avser alla lån som nya bolånetagare hade vid tidpunkten när det nya lånet togs, se FI (2023a).

4. Vanligare med undantag bland låntagare med högre amorteringskrav

Procent



Källa: FI.

Anm. Nyutlåning avser stickprovdata för perioden 2016–2022 för låntagare som omfattas av amorteringskraven. Undantag avser amorteringsundantag på grund av särskilda skäl.

Det var åtta gånger vanligare med undantag bland låntagare som amorterar 3 procent än om fördelningen av undantag skulle motsvara fördelningen i nyutlåningen (se diagram 4). Det är också dessa låntagare som har bland de högsta skulderna. Låntagare med lägre amorteringstakter var underrepresenterade jämfört med fördelningen i nyutlåningen.

Bland de låntagare med undantag var andelen som bor i storstadsregionerna överrepresenterad. Det var också vanligast med undantag bland relativt nya lån. Mer än hälften av de låntagare som fick undantag hade tagit eller utökat sitt lån 2021 eller 2022. Drygt hälften av låntagarna som fick undantag var samboende med barn. Andelen ensamstående utan barn med undantag var mindre än vad som motsvarar deras andel av nyutlåningen. Sett till säkerhetsobjekt var det ungefär lika vanligt med undantag för låntagare som bor i småhus och bostadsrätt som fördelningen i nyutlåningen.

Det var mindre vanligt med undantag bland låntagare som vid utlåningstillfället hade en kvar-att-leva-på kalkyl (Kalp) som var högre än 10 000 kronor.²⁵ Men det förekommer. Däremot var det dubbelt så vanligt med undantag bland låntagare som vid utlåning hade en negativ Kalp. Nästan två tredjedelar av de som fick undantag hade en bruttoinkomst mellan 30 000 och 50 000 kronor per person. Inkomstfördelningen för de som har fått undantag är relativt lik fördelningen för

²⁵ En del i kreditprövningen är att bankerna beräknar en Kalp, som baseras i största möjliga mån på faktiska inkomster och utgifter. Bankerna använder även schabloner för att uppskatta vissa kostnader, till exempel levnadskostnader och driftskostnader för bostaden. Se FI (2023a) för en mer detaljerad beskrivning.

nya bolånetagare. En viss överrepresentation förekommer bland låntagare med inkomster under 20 000 kronor, och bland låntagare med inkomster mellan 30 000 och 50 000 kronor.

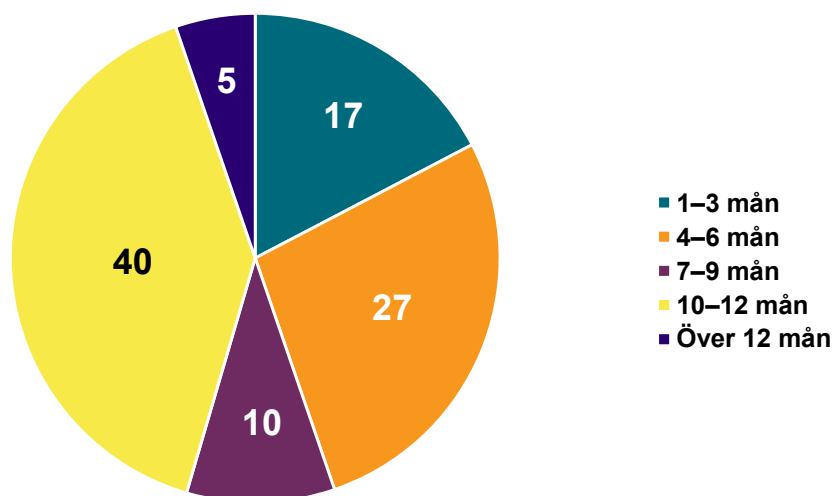
Drygt hälften av de låntagare som har fått undantag amorterade i genomsnitt 2 500 kronor eller mindre per månad. Det kan jämföras med drygt 70 procent bland nya låntagare. Det är en liten andel av de med undantag som amorterade mer än 5 000 kronor. Men andelen är betydligt större än vad nytulningen skulle indikera. På ett liknande sätt är låntagare med en lånebetalningskvot över 20 procent, det vill säga att över 20 procent av låntagarens inkomst går till ränta och amorteringar, tydligt överrepresenterade bland de som har beviljats undantag.²⁶

Vanligast med undantag i fyra till tolv månader

Ungefär 95 procent av de som fick undantag det senaste halvåret fick det i max tolv månader (se diagram 5). Hur långa perioderna med undantag är varierar dock mycket mellan olika banker. De flesta undantag varar i fyra till tolv månader.

5. De allra flesta låntagare får undantag i mindre än ett år

Procent



Källa: FI.

²⁶ Lånebetalningskvoten mäter räntekostnad och amorteringar som andel av den disponibla inkomsten. Lånebetalningskvoten avser både bolån och övriga lån, se FI (2023a).

FI:s syn på bankernas hantering

Vår kartläggning visar att bankernas hantering av möjligheterna till amorteringsundantag i huvudsak fungerar bra. Bankernas processer för att hantera undantag har förbättrats över tid. Antalet undantag har också ökat över tid. Ökningen kan delvis förklaras av att pressen på hushållens ekonomi har ökat och att informationen om undantagsmöjligheterna har spridits i samhället. Det förändrade ekonomiska läget det senaste året är den första prövningen av undantaget i praktiken. Bankerna hanterar undantag mer enhetligt inom respektive bank. I våra dialogmöten indikerar bankerna också att de kommer att fortsätta att anpassa sina processer för att möta förändrade förutsättningar. Samtidigt som antalet undantag har ökat markant det senaste året är antalet konsumentklagomål hos FI samt Konsumenternas Bank- och finansbyrå nästintill obefintliga.

FI har tidigare betonat vikten av att det finns flexibilitet i amorteringskraven och att undantag ska kunna beviljas av bankerna. Som vi har framhållit tidigare förutsätter ett undantag på grund av särskilda skäl att de omständigheter som motiverar det tillfälliga undantaget från amorteringskravet inträffar efter att ett bolån har lämnats och alltså inte finns när lånet beviljas. En annan förutsättning är att undantaget ligger inom ramen för god kreditgivningssed och att långgivaren gör en individuell bedömning av låntagarens förutsättningar. För att den individuella bedömningen ska uppnå sitt syfte är det viktigt att den grundas på tillräcklig information, exempelvis aktuella uppgifter om låntagarens inkomster, utgifter och likvida finansiella tillgångar. Det räcker inte med en bedömning av hur en av dessa faktorer har förändrats för att avgöra om låntagarens ekonomiska förutsättningar väsentligen har försämrats.

En utgiftsökning av en given storlek får väldigt olika effekt på låntagare med olika inkomster. På ett liknande sätt har en tillfällig inkomstminskning olika påverkan på låntagarens förutsättningar beroende på om låntagaren har en betydande likvid finansiell förmögenhet eller endast en liten sparbuffert. Ett exempel är hanteringen av arbetslöshet, ett annat exempel är hantering av föräldraledighet. Här gäller, precis som i andra fall av inkomstminskning och som beskrivs ovan, att det alltid behöver göras en individuell prövning av kundens förutsättningar utifrån tillräckliga uppgifter om hans ekonomi. Inkomstminskningen kan påverka olika låntagare på olika sätt och här finns det även viss möjlighet för låntagaren att påverka. Det har även betydelse hur lång tid en låntagare beviljas amorteringsundantag. Är undantagsperioden för kort, hinner inte låntagaren anpassa sig. Är undantagsperioden för lång, skulle undantaget motverka syftet med amorteringskravet – att minska de makroekonomiska riskerna med högt belånade hushåll. Kartläggningen visar att de flesta låntagare får undantag från kraven under en period på fyra till tolv månader. Undantag kan beviljas för fler perioder, och därmed gälla under ett flertal år, om skälen kvarstår.

Förutsättningen för att långgivaren ska kunna bedöma om det finns särskilda skäl är att låntagarens *ekonomiska förutsättningar väsentligt ska ha försämrats*. Som FI tidigare har konstaterat är de exempel som vi har gett inte uttömmande, utan det finns flera omständigheter som kan innebära att ett hushåll *får väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar*.

Att en individuell bedömning behöver göras utifrån tillräckliga uppgifter innebär också att det inte på förhand går att fastslå exakt vad olika typer av framtida händelser kommer att leda till för beslut. Bankerna har stor erfarenhet av att hantera låntagare som hamnat i ekonomiska problem. De har därmed goda förutsättningar för att kunna avgöra om problemen är av sådan karaktär att en bolåntagare under en begränsad period ska få avstå från att amortera. Det är alltid långgivaren som i slutändan bestämmer om undantag på grund av särskilda skäl ska medges. När långgivarna bedömer förutsättningarna för amorteringsundantag ansvarar de – som vid all annan kredithandläggning – även för att identifiera, styra, internt rapportera och ha kontroll över sin kreditrisk, beakta konsumentskydd samt göra de bedömningar som krävs enligt gällande regelverk.

FI konstaterar också att bolånegivarna ska följa övriga normala rutiner och regelverk kopplade till kredithandläggning. FI bedömer därför att det inte behövs något ytterligare förtydligande av exakt vilka omständigheter som utgör särskilda skäl.

Givet att det ekonomiska läget pressar låntagare och innebär att fler får väsentligt försämrade förutsättningar, kan möjligheten till tillfälligt undantag från amorteringskraven komma att användas mer frekvent i framtiden. FI välkomnar att bankerna förbättrar sina processer för att hantera undantag från amorteringskraven i takt med att antalet ärenden ökar. FI kommer fortsätta att kartlägga bankernas hantering i vår årliga fördjupade analys om bolån.

Referenser

- Almenberg, J., M. Kilström, V. Thell och R. Vestman (2021). [Hushållens skulder och motståndskraft i kriser](#). *FI-analys 33*.
- Andersson M. och T. Aranki (2019). [Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav](#). *FI-analys 17*.
- Andersson M., T. Aranki, M. Gjirja och N. Olsén Ingefældt (2018). [Bolånetaket har dämpat hushållens skulder](#). *FI-analys 12*.
- Bäckman, C., Moran P. och P. van Santen (2023). [Mortgage design, repayment schedules, and household borrowing](#). Working Paper.
- Finansinspektionen (2017). [Amorteringskravet har minskat hushållens skulder](#). *FI-analys 10*.
- Finansinspektionen (2021). [Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder](#). 30 juni 2021. *Rapport*.
- Finansinspektionen (2022). [Låntagarbaserade åtgärder vid hög inflation och stigande räntor](#). 14 oktober 2022. *Rapport*.
- Finansinspektionen (2023a). [Den svenska bolånemarknaden](#). 28 mars 2023. *Rapport*.
- Finansinspektionen (2023b). [Bolånetagares marginaler och amorteringsundantag i början av 2023](#). 28 mars 2023. *Promemoria*.
- Wilhelmsson, M. (2022). [What is the impact of macroprudential regulations on the Swedish housing market?](#). *Journal of Housing Economics*, 57, 101840.