

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2026-01-28

Närvarande: F.d. justitieråden Severin Blomstrand och Martin Borgeke samt justitierådet Inga-Lill Askersjö

Utveckling av makrotillsynsområdet

Enligt en lagrådsremiss den 18 december 2025 har regeringen (Finansdepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om begränsning av bostadskrediter,
2. lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,
3. lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar,

4. lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Johan Hånell och rättssakkunniga Zozan Cemal, biträdda av ämnesrådet Fredrik Opander.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Allmänt

Remissen har överskriften Utveckling av makrotillsynsområdet. Dess huvudsakliga innehåll utgörs av ett förslag till en ny lag om begränsning av bostadskrediter. Denna innebär vissa lättnader i fråga om hur mycket som kreditinstitut får låna ut i form av bostadskrediter och beträffande amorteringskraven för kredittagarna. Rubriken på remissen för därmed inte omedelbart tankarna till det som den närmare bestämt handlar om. Enligt Lagrådets uppfattning bör en mera informativ beteckning av förslaget övervägas.

Lagrådet har ingen erinran mot förslaget som helhet. Däremot anser Lagrådet att det krävs justeringar och förtydliganden på en del punkter.

I den föreslagna lagen finns hänvisningar till konsumentkreditlagen (2010:1846). Ett förslag till en ny konsumentkreditlag har nyligen föredragits för Lagrådet. Om det förslaget genomförs, krävs ändringar i den nu aktuella lagen. Lagrådet utgår från att detta beaktas vid den fortsatta beredningen.

Förslaget till lag om begränsning av bostadskrediter

1 §

I paragrafens första stycke anges att lagen innehåller begränsningar av bostadskrediter som kreditgivare lämnar till fysiska eller juridiska personer. Några andra personer än fysiska och juridiska personer finns inte, varför det kan ifrågasättas om det inte skulle vara bättre att sätta punkt efter ordet "bostadskrediter". Vid föredragningen har emellertid upplysts om att syftet med skrivningen är att tydliggöra att lagen ska tillämpas på krediter som ges till juridiska personer, trots att lagen handlar om finansiering av bostäder. I kommentaren anges att lagen gäller kreditgivning till "... juridiska personer, t.ex. bolag och föreningar som tar bostadskrediter, i fråga om ägare, medlemmar, arbetstagare eller uppdragstagare". Enligt föredraganden syftar kommentaren till att tydliggöra att lagen är tillämplig på kreditgivning till juridiska personer endast då dessa tar lån för förvärv av bostadsfastigheter där någon i de uppräknade kategorierna ska bo och att bestämmelsen inte ska tillämpas om bostäderna förvärvas i en näringsverksamhet. I lagrådsremissen saknas emellertid helt uppgifter om hur regleringen är avsedd att tillämpas. Vad gäller t.ex. i ett fall då ett bolag förvärvar en bostadsfastighet och hyr ut några av lägenheterna samtidigt som ägaren använder en lägenhet som bostad åt sig själv eller i ett fall då det inte är klart vem som ska bo i lägenheterna när krediten ges? Det som framkommit vid föredragningen är en väsentlig inskränkning av tillämpningsområdet för bestämmelsen som bör framgå direkt av lagen och kompletteras med författningskommentarer som tydliggör hur bestämmelsen är avsedd att tillämpas. Lagrådet anser att lagen inte kan göras tillämplig på juridiska personer utan ytterligare överväganden.

2 §

I paragrafen definieras några uttryck som används i lagen. Bostadskredit betyder en kredit som lämnas för en bostad i Sverige och som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet. Uttrycken "liknande rätt" och "motsvarande rätt" bör förklaras närmare, lämpligen i författningskommentaren. Under föredragningen har hänvisats till att definitionen motsvarar definitionen av bostadskredit i konsumentkreditlagen. Den lagen ger dock inget närmare besked om uttryckens innebörd.

3 §

Paragrafen innehåller en grundläggande bestämmelse om att kreditgivaren ska beräkna belåningsgraden när en bostadskredit lämnas vid förvärv av en bostad eller utökas under kreditens löptid. Belåningsgraden är det totala kreditbeloppet i förhållande till bostadens marknadsvärde.

Eftersom kreditbeloppet förutsätts kunna utökas under kreditens löptid uppkommer frågan vilket marknadsvärde som i en sådan situation ska läggas till grund för beräkningen. Frågan behandlas i 14 §.

Lagrådet föreslår att det i tydlighetens intresse görs en hänvisning i den här paragrafen till 14 §. I så fall skulle 3 §, efter även någon mindre språklig justering, kunna ges följande lydelse.

Kreditgivaren ska beräkna belåningsgraden när en bostadskredit lämnas vid förvärv av en bostad eller utökas under kreditens löptid.

Vilket marknadsvärde som ska användas vid beräkningen framgår av 14 §.

4 §

I paragrafen anges att när en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren begränsa krediten så att belåningsgraden är högst 90 procent.

I författningskommentaren anges att det är upp till kreditgivaren att bedöma och besluta vilken nivå på belåningsgraden som ska gälla för varje enskild kredittagare, så länge denna inte överstiger 90 procent. Belåningsgraden är emellertid inte knuten till den enskilde kredittagaren, utan till bostaden i fråga. Vad som torde avses med uttalandet är att kreditgivaren avgör hur mycket varje enskild kredittagare får låna.

Rent språkligt får bestämmelsen en bättre utformning om den ges följande lydelse.

När en bostadskredit lämnas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 90 procent.

5 §

Bestämmelsen innebär att i de fall en bostadskredit utökas får belåningsgraden – efter utökningen – vara högst 80 procent.

En förutsättning för att en tilläggs kredit ska få ges är således att belåningsgraden understiger 80 procent. Att en tilläggs kredit inte får medges upp till en belåningsgrad på 90 procent (se 4 §) förklaras med intresset rent allmänt av att motverka en utveckling mot en allt högre grad av belåning.

Lagrådet föreslår att lydelsen, i kongruens med föregående paragraf, blir följande.

När en bostadskredit utökas ska kreditgivaren se till att belåningsgraden blir högst 80 procent.

6 §

Enligt paragrafen får regeringen meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden ytterligare.

Lagrådet föreslår att bestämmelsen ges följande lydelse.

Regeringen får meddela föreskrifter om att tillfälligt begränsa belåningsgraden utöver vad som framgår av 4 och 5 §§.

7 §

I bestämmelsen anges hur mycket som årligen ska amorteras på en bostadskredit. Amortering är inte nödvändig om belåningsgraden inte överstiger 50 procent. Gör den det ska dock årligen amorteras minst en procent av det totala kreditbeloppet när det var som högst efter den senaste värderingen. I de fall belåningsgraden överstiger 70 procent ska amorteringen uppgå till minst två procent av det högsta kreditbeloppet.

I takt med att en kredit amorteras sjunker belåningsgraden. Som lagtexten är utformad innebär det att när en kredit har avbetalats så att belåningsgraden har sjunkit till 70 procent, behöver amorteringen inte längre uppgå till två procent av kreditbeloppet. På motsvarande sätt gäller det inte längre ett krav på amortering enligt paragrafen när en kredit har amorterats så, att belåningsgraden inte längre överstiger 50 procent. I klarhetens intresse bör det anges i författningskommentaren att det är så som paragrafen ska läsas.

9 §

Enligt paragrafen ska kreditgivaren, om belåningsgraden inte överstiger 50 procent, verka för att bostadskrediten amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Kreditgivarens åliggande enligt paragrafen är oklart. I remissen sägs att den naturliga utgångspunkten bör vara att krediter ska återbetalas. Det utvecklas dock inte närmare varför detta ska gälla. I avsaknad av en sådan förklaring är det vanskligt att bedöma vad en sund amorteringskultur ska innebära i fall där belåningsgraden inte överstiger 50 procent. Någon särskild sanktion föreskrivs inte och bestämmelsen ger ingen vägledning för en tillsynsmyndighet. I själva verket överläts det till kreditgivaren att avgöra i vilken mån de aktuella krediterna ska amorteras.

Det kan ifrågasättas att bestämmelsen får någon betydelse för att tillgodose det angivna syftet, nämligen att befästa principen om att bostadskrediter som utgångspunkt ska amorteras. Lagrådet avstyrker bestämmelsen.

10 §

I paragrafen anges att kreditgivaren får medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar i enlighet med vad som föreskrivs i 7 eller 8 §. En förutsättning för ett sådant medgivande är att det under kreditens löptid har "uppstått särskilda skäl". Lagrådet föreslår att paragrafen ges följande lydelse.

Om det finns särskilda skäl får kreditgivaren medge att kredittagaren under en begränsad period inte amorterar krediten enligt vad som föreskrivs i 7 eller 8 §.

11 §

I paragrafen föreskrivs undantag från amorteringsskyldigheten när en bostadskredit lämnas för en bostad som är nyproducerad och kredittagaren är den som först förvärvat bostaden. Enligt paragrafens andra mening ska detta gälla även om bostadskrediten ersätter krediter som använts för att finansiera produktionen av bostaden och som lämnats till samma kredittagare.

Författningskommentaren till den andra meningen är oklar och bör förtydligas.

13 §

Enligt paragrafen får regeringen meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav vid extraordinära situationer som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Orden "sannolikt" och "kan" uttrycker båda en prognos, dock med olika grad av säkerhet. Under den fortsatta beredningen bör avgöras vilket av orden som ska användas.

14 §

I paragrafen regleras vilket marknadsvärde som ska användas när belåningsgraden ska beräknas, det som gällde vid förvärvet eller det som gällde vid en omvärdering. Första stycket korresponderar bättre med andra stycket, om det tydliggörs att det är en sådan omvärdering som regleras i andra stycket som avses i andra meningen i första stycket. Genom ordet "senare" ges också intryck av att kreditgivaren har rätt att använda alla de marknadsvärden som framkommit vid omvärderingar efter försäljningen, vilket inte är avsikten. Lagrådet föreslår att första stycket i paragrafen ges följande lydelse.

Kreditgivaren ska vid beräkningen av belåningsgraden använda det marknadsvärde som gällde när bostaden förvärvades. Om omvärdering skett efter förvärvet får i stället det marknadsvärde användas som fastställdes vid den senaste omvärderingen.

15 §

I paragrafen regleras kreditgivares skyldighet att informera om uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden. Bestämmelsen i första stycket ger intryck av

att kreditgivaren har en skyldighet att alltid informera om detta, även om kredittagaren inte har begärt att bli informerad. Vid föredragningen har emellertid upplysts om att uppgifterna behöver lämnas endast på begäran, vilket också indirekt kan anses framgå av andra stycket. Första stycket bör därför ges följande lydelse.

Kreditgivaren ska på begäran informera kredittagaren eller den som kredittagaren anvisar om de uppgifter som ligger till grund för beräkningen av amorteringskravet och belåningsgraden.

Förslaget till lag om ändring i lagen om bank- och finansieringsrörelse

16 kap. 1 §

I paragrafen finns en rad bemyndiganden för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. I punkten 5 görs en mindre ändring till följd av att 6 kap. 3 b § får en ny lydelse. Dock är punkten redan i sin nuvarande utformning så otymplig att den är svår att förstå. Lagrådet förordar att punkten ses över i sin helhet.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.