

RP 190/2025 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av kreditinstitutslagen och till lagar som har samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att kreditinstitutslagen, lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare, konsumentskyddslagen och lagen om Finansinspektionen ändras.

Enligt propositionen ska det införas lättnader i den maximala belåningsgraden, den maximala återbetalningstiden och de begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar. Syftet med propositionen är att främja sparande och investeringar, stödja bostadshandel och byggande, underlätta byte av bostad och skapa flexibilitet i regleringen om bostadsfinansieringen.

Dessutom föreslås det att bestämmelsen om Finansinspektionens påföljdsavgifter ändras till följd av en ändring i EU:s förordning om referensvärden.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft den 1 april 2026.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING.....	4
1 Bakgrund och beredning.....	4
2 Nuläge och bedömning av nuläget	4
2.1 Hushållens lån, sparande och placeringar.....	4
2.1.1 Hushållens lån och skuldsättning.....	4
2.1.2 Återbetalning av bostadslån.....	5
2.1.3 Maximal belåningsgrad för bostadslån.....	8
2.1.4 Hushållens sparande och investeringar.....	10
2.1.5 Bostadsaktiebolagskrediter	11
2.1.6 Utvecklingen på bostadsmarknaden	12
2.1.7 Byggverksamhet	14
2.2 Lagstiftning.....	16
2.2.1 Maximal belåningsgrad	16
2.2.2 Maximal återbetalningstid för bostadskrediter	17
2.2.3 Begränsningar för krediter till bostadssammanslutningar	17
3 Målsättning.....	18
4 Förslagen och deras konsekvenser	18
4.1 De viktigaste förslagen	18
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna.....	19
4.2.1 Inledning.....	19
4.2.2 Förlängning av den maximala återbetalningstiden för bostadslån	19
4.2.3 Ändring av den maximala belåningsgraden	24
4.2.4 Ändringar i regleringen av krediter till husbolag	25
5 Alternativa handlingsvägar.....	27
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	27
5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	28
5.2.1 Allmänt	28
5.2.2 Sverige	28
5.2.3 Norge	29
5.2.4 Estland	29
5.2.5 Litauen	29
5.2.6 Lettland	29
5.2.7 Island.....	30
6 Remissvar	30
6.1 Remissbehandling.....	30
6.2 Europeiska centralbankens yttrande	32
6.3 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen.....	32
7 Specialmotivering.....	32
7.1 Kreditinstitutslagen.....	32
7.2 Lag om vissa kreditgivare och kreditförmedlare	34
7.3 Konsumentskyddslag	34
7.4 Lag om Finansinspektionen.....	34
8 Bestämmelser på lägre nivå än lag	35

9 Ikraftträdande	36
10 Förhållande till andra propositioner	36
11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	37
11.1 Egendomsskydd, avtalsfrihet och näringsfrihet	37
11.1.1 Inledning	37
11.1.2 Den maximala belåningsgraden	38
11.1.3 Den maximala återbetalningstiden	38
11.1.4 Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar	39
11.1.5 Slutsatser	39
11.1.6 Andra förslag	39
11.2 Bemyndigande att utfärda förordning	40
11.3 Administrativa påföljder	40
LAGFÖRSLAG	42
1. Lag om ändring av 15 kap. 11 och 11 a § i kreditinstitutslagen	42
2. Lag om ändring av 14 och 15 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare	43
3. Lag om ändring av 7 a kap. 14 a § i konsumentskyddslagen	44
4. Lag om ändring av 40 § i lagen om Finansinspektionen	45
BILAGOR	47
PARALLELLTEXTER	47
1. Lag om ändring av 15 kap. 11 och 11 a § i kreditinstitutslagen	47
2. Lag om ändring av 14 och 15 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare	49
3. Lag om ändring av 7 a kap. 14 a § i konsumentskyddslagen	51
4. Lag om ändring av 40 § i lagen om Finansinspektionen	52
FÖRORDNINGSUTKAST	53
Statsrådets förordning om vissa begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar	53

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

Som en del av tillväxtåtgärderna utifrån halvtidsöverläggningen¹ presenterade statsminister Petteri Orpos regering den 23 april 2025 ett antal reformer av regleringen av bostadsfinansieringen. Enligt riktlinjerna höjs den maximala löptiden för bostadskrediter från 30 till 35 år. Finansinspektionen ges tillstånd att fastställa taket för bostadslån till högst 95 procent i stället för nuvarande 90 procent. I fråga om bostadsbolag enades man dessutom om en ny förordning som skulle göra det möjligt att beroende på den ekonomiska konjunkturen variera bostadsbolagets maximala låneandel mellan 60 och 70 procent, den längsta amorteringsfria perioden mellan ett och två år och den maximala löptiden mellan 30 och 35 år. Till övriga delar är avsikten att bibehålla den nuvarande regleringen när det gäller bostadsbolagskrediter.

Propositionen har beretts vid finansministeriet.²

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Hushållens lån, sparande och placeringar

2.1.1 Hushållens lån och skuldsättning

Hushållens totala skuldsättning i förhållande till inkomsterna, dvs. skuldsättningsgraden, uppgick till 122 procent i slutet av det första kvartalet 2025³. Kvoten nådde en nivå på 134 procent åren 2021 och 2022, men sedan hösten 2022 har trenden varit nedåtgående på grund av en kraftig räntehöjning. Räntehöjningen försvagade kännbart hushållens benägenhet att ta lån och skuldsätta sig. Samtidigt belastades hushållens finansiella ställning av snabbt stigande levnadskostnader och osäkra framtidsutsikter.

Trots den sjunkande trenden är skuldsättningen dock fortfarande relativt hög jämfört med tidigare. Exempelvis var skuldsättningsgraden 84 procent i slutet av det första kvartalet 2005 och 117 procent i slutet av det första kvartalet 2015. I euro uppgick hushållens totala skulder till 140,9 miljarder euro i slutet av juli 2025.

Merparten av hushållens skulder och skuldhanteringsbörda är relaterade till boende. Bostadslån och husbolagslån som betalas av hushållen står enligt Finlands Bank för nästan tre fjärdedelar av hushållens statistikförda skulder. Totalt sett har de bostadsrelaterade lånen legat kvar på omkring 150 miljarder euro, även om de stigande räntorna sedan 2022 har dämpat efterfrågan på bostadslån.

I slutet av juni 2025 uppgick bostadslånestocken till cirka 106 miljarder euro. Av denna summa uppgick bostadslån för investeringsbostäder till 8,9 miljarder euro. År 2024 var andelen lån för en första bostad i genomsnitt drygt en femtedel.

¹ [Halvtidsöverläggningens tillväxtåtgärder: Finland på väg mot tillväxt \(23.4.2025\)](#)

² Handlingarna i remissförfarandet finns tillgängliga på [valtioneuvosto.fi/sv/projekt](#) med identifieringskoden VM050:00/2025.

³ [Statistikcentralen, finansiella rapporter \(uppdaterad 18.6.2025\)](#)

Enligt uppgifter från Finlands Bank lyftes 14,4 miljarder euro i nya bostadslån under den tolv månadersperiod som slutade i juni 2025. Bostadslånestocken ökade dock inte under samma period, utan minskade med 340 miljoner euro. Sålunda amorterade hushållen sina bostadslån i nettotermer med nästan 14,8 miljarder euro under året, trots att 12-månaders euriborräntan sjönk 1,5 procentenheter.

Bostadssammanslutningarna hade i juni 2025 lån på totalt 45,3 miljarder euro. I slutet av april var den årliga ökningstakten för bostadslånestocken till bostadssammanslutningar 1,5 procent, medan bostadslånestocken minskade med 0,3 procent och företagslånestocken ökade med 0,3 procent. Av bostadssammanslutningarnas krediter föll i juni 2025 ansvaret för cirka 24,1 miljarder euro på privata hushåll⁴. Till följd av detta hade hushållen totalt cirka 130 miljarder euro i bostadsrelaterade lån direkt eller indirekt genom ett husbolag.

I april 2025 hade cirka 1,3 miljoner finländare, dvs. cirka 23 procent av befolkningen, registrerat ett bostadslån för sin egen bostad eller för en investeringsbostad. Denna siffra omfattade inte husbolagslån. Omkring 29 procent av alla hushåll hade bostadslån relaterade till ägarbostäder. Av de hushåll som bodde i ägarbostäder hade omkring 46 procent bostadslån, dvs. nästan vartannat⁵.

Hushållens betalningsstörningar har ökat de senaste åren. Enligt Suomen Asiakastieto hade cirka 380 000 personer betalningsstörningar i slutet av september 2025⁶. Under 2025 har antalet sådana personer ökat med 11 000. Enligt Asiakastietos uppskattning har dock ökningen av betalningsstörningar avtagit något. Antalet personer med betalningsstörningar var som högst 2020, då de uppgick till 391 000. Betalningsstörningarna har främst orsakats av olika konto- och konsumtionskrediter: 66 procent av domarna i fordringsmål i september 2025 berodde på sådana krediter. Betalningsstörningar och förseningar som hänger samman med bostadslån har traditionellt varit få. Andelen nödlidande⁷ bostadslån av den totala bostadslånestocken har legat mycket stabilt på drygt en procent. När det gäller konsumtionskrediter var motsvarande andel omkring 5 procent år 2025.⁸

2.1.2 Återbetalning av bostadslån

Merparten av bostadslånen, cirka 75 procent av det totala beloppet i euro, är annuitetslån. Det innebär att låntagarna återbetalar lånen i rörliga delbetalningar, vars belopp beror på lånets storlek, räntan och den ursprungligen överenskomna återbetalningsperioden. Vid en räntehöjning justeras den månatliga amorteringsraten uppåt, eftersom löptiden vid annuitetslån

⁴ [Finlands Bank: Utlåningen till bostadsbolag ökade i april 2025](#). Av utlåningen till bostadssammanslutningar var ca 9,9 miljarder euro i juni 2025 lån till offentliga bostadssammanslutningar och 11,1 miljarder euro lån till andra bostadssammanslutning

⁵ Statistikcentralens uppgift från 2023

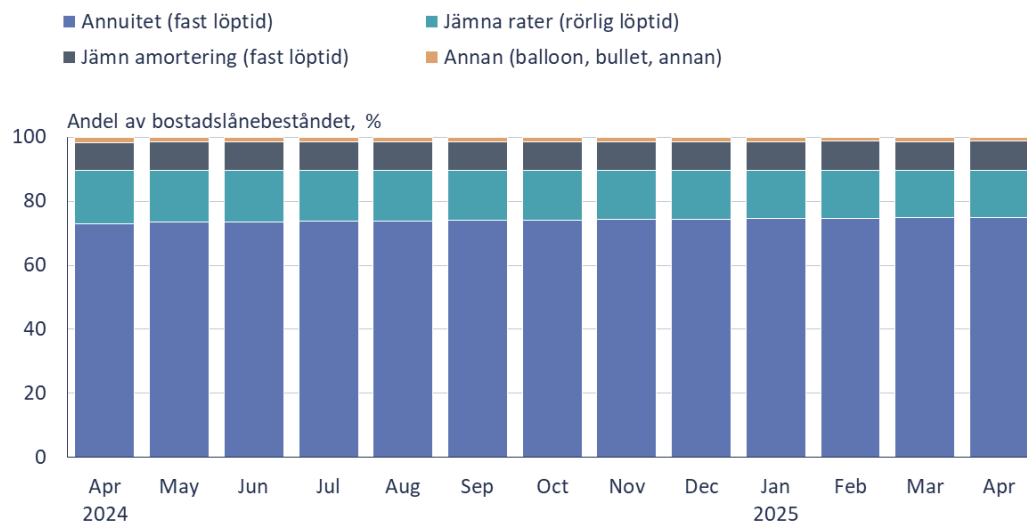
⁶ <https://www.asiakastieto.fi/web/fi/asiakastieto-media/uutiset/maksuhairioisia-kuluttajia-on-nyt-380-000-uusia-yksittaisia-maksuhairioita-30-vahemman-kuin-edellisella-neljanneksella.html> (på finska)

⁷ Enligt Europeiska centralbanken blir ett lån nödlidande när det finns indikationer på att låntagaren sannolikt inte kommer att betala tillbaka lånet, eller när det gått över 90 dagar utan att låntagaren betalat de överenskomna beloppen. Detta kan hända när en person blir arbetslös och därför inte kan betala sitt bostadslån som planerat eller när ett företag hamnar i finansiell knipa. Se [ECB: Vad är nödlidande lån?](#)

⁸ Finansinspektionen: [Valvottavien taloudellinen tila ja riskit \(30.6.2025\)](#) (på finska)

alltid ligger kvar på samma tidsperiod. När räntorna sjunker minskar på motsvarande sätt den månatliga raten enligt räntejusteringsdagen.

Merparten av bostadslånen är annuitetslån



Källor: Finlands Bank och positiva kreditupplysningsregistret.

Figur 1: Återbetalning av bostadslån

Effekten av en förlängning av lånetid på storleken på amorteringar av annuitetslån kan illustreras med en exempelkalkyl. Den månatliga amorteringen av exempelvis ett annuitetslån på 125 000 euro⁹ med en ränta på 3 procent och en löptid på 30 år uppgår till cirka 527 euro och de totala räntekostnaderna för lånet till cirka 65 000 euro. Om lånetiden var 35 år och räntan fortfarande var 3 procent skulle den månatliga amorteringen uppgå till 481 euro och räntan till cirka 77 000 euro. I detta exempel skulle därför den månatliga avbetalningen minska med 46 euro men den totala kostnaden för lånet öka med cirka 12 000 euro under lånetid. Å andra sidan möjliggör en mindre månatlig avbetalning ett större lån. Om räntan är 3 procent, lånetiden 35 år och den månatliga avbetalningen 527 euro (som i det 30-åriga lånet), kan lånebeloppet vara cirka 137 000 euro.

En del av bostadslånen, cirka 15 procent av det totala beloppet i euro, betalas med jämna rater. I detta fall förlänger räntehöjningen lånets återbetalningsperiod, men den månatliga amorteringen ligger kvar på det ursprungliga beloppet. Lån med jämn amortering och andra typer av lån, såsom engångsbetalningslån, är mindre vanliga.

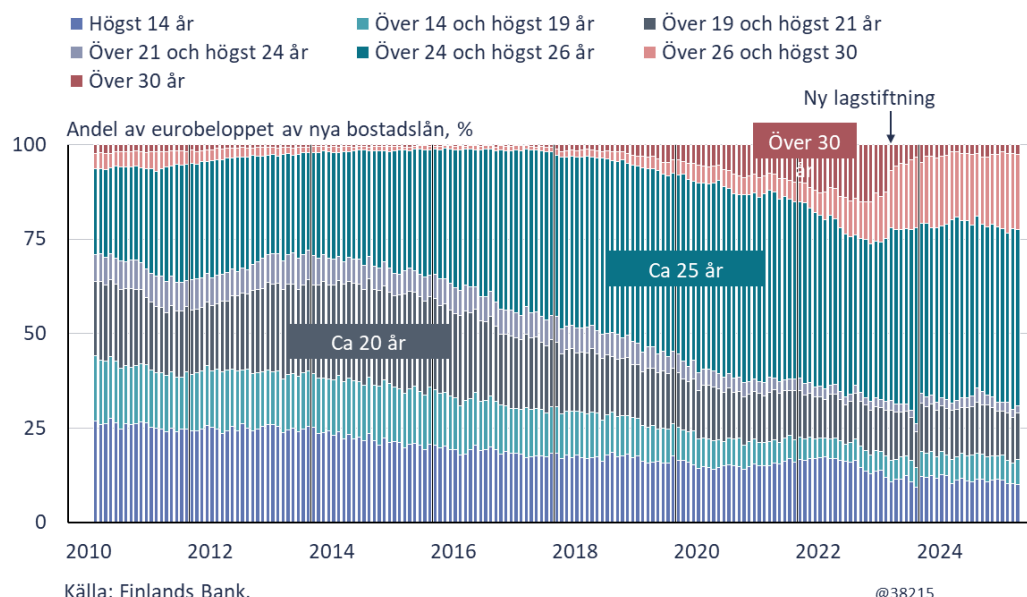
Enligt uppgifter från Finlands Bank var den genomsnittliga ursprungliga löptiden för nya bostadslån som betalades ut mellan maj 2024 och april 2025 omkring 22 år, dvs. kortare än för det totala beståndet av bostadslån enligt den ursprungliga löptiden (24 år)¹⁰. Till följd av detta

⁹ Under 2023 och 2024 uppgick nya bostadslån till 120 000–130 000 euro.

¹⁰ Suomen Pankki: Asuntovelalliset ovat kestäneet lainojensa korkoriskin (21.5.2025) (på finska)

har löptiderna förkortats under den granskade perioden, jämfört med den sammantagna situationen i fråga om lånestocken.

Löptider för nya bostadslån som har lyfts i Finland



Figur 2: Löptider för nya lån, år

Lån med en löptid på mer än 30 år började öka gradvis från 2018. Beviljande av mycket långfristiga bostadslån har minskat sedan gränsen för den längsta återbetalningstiden på 30 år trädde i kraft i juli 2023. Lagen tillåter bankerna att under ettvarrt kvartal avvika från 30-årsgränsen med en 10 procents andel av eurobeloppet för nya bostadslån.

Figur 2 visar att strax innan gränsen trädde i kraft ökade andelen nya lån med en löptid på över 30 år markant. Av figuren framgår också att bankerna har utnyttjat den möjlighet till avvikelse på 10 procent som införts i lagstiftningen och beviljat bostadslån med längre löptid än 30 år efter det att begränsningen trädde i kraft. Enligt en undersökning som Finansinspektionen genomfört bland bankerna¹¹ har dessa faktiskt utnyttjat möjligheten nästan fullt ut. De vanligaste skälen till att bevilja ett bostadslån med en löptid på mer än 30 år har varit bostadssäkerhetens centrala läge, låntagarens uppskattade solvens och det stora lånebeloppet.

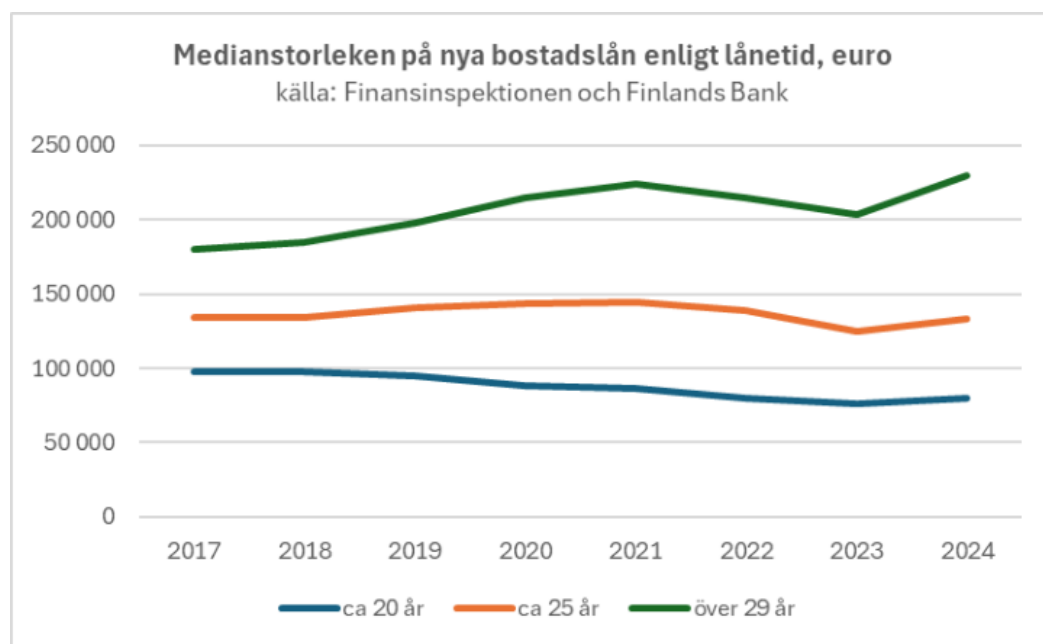
Enligt Finlands Bank visar rapporteringen från de monetära finansinstituten att andelen nya bostadslån med en löptid på över 30 år nådde en topp på över 15 procent i början av 2023 och på omkring 13 procent det andra kvartalet 2023. I juli 2023 sjönk andelen klart under 10 procent och minskade ytterligare under det första kvartalet 2024 till 3,6 procent. Under det andra kvartalet 2025 var andelen endast 2 procent. En granskning av lånestocken visar att bostadslån med en ursprunglig löptid på över 30 år uppgick till cirka 7,4 miljarder euro i augusti 2025,

¹¹ [Finansinspektionen: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti \(15.9.2025\)](#) (på finska)

vilket var cirka 7 procent av lånestocken. De flesta bostadslån har en ursprunglig löptid på mellan 20 och 30 år. I augusti 2025 uppgick dessa lån till nästan 76 miljarder euro och stod för omkring 72 procent av alla bostadslån.

Skillnaderna mellan bankerna i beviljandet av bostadslån med en löptid på mer än 30 år var stora, särskilt innan den lagstadgade längsta återbetalningstiden trädde i kraft, men skillnaderna har förblivit betydande.

Enligt Finansinspektionens och Finlands Banks beräkningar är lån med längre löptid vanligtvis också större i euro. Storleken på lånen har också ökat de senaste åren, till skillnad från vad som gäller för lån med en kortare löptid. Förändringen har dock varit moderat.



Figur 3: Medianstorleken på bostadslån enligt löptid

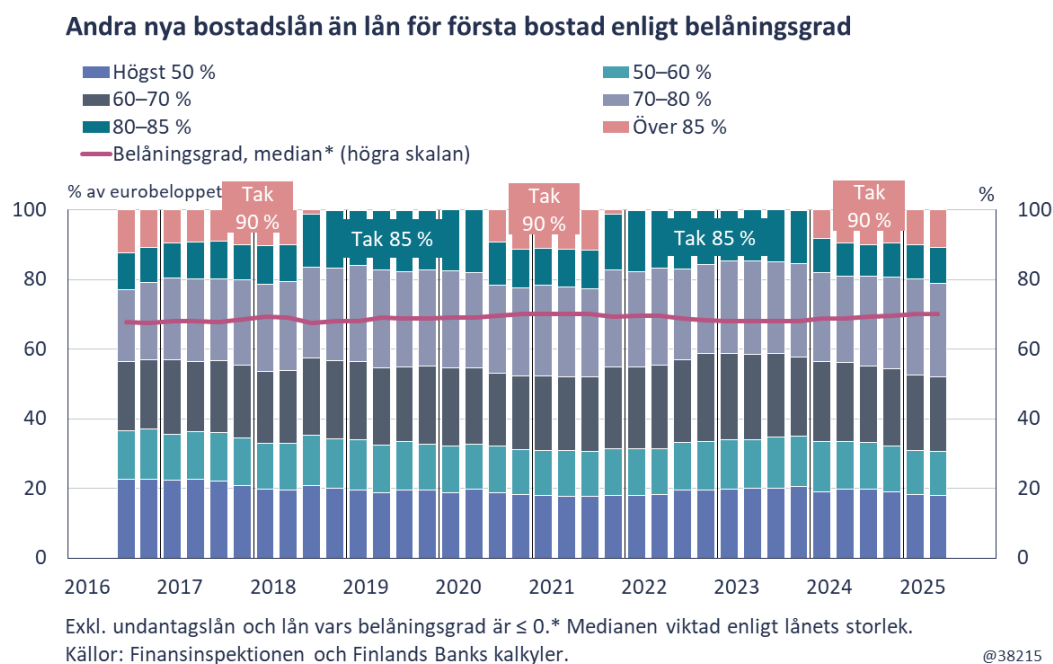
För nya lån på cirka 20 år (ursprunglig löptid 19–21 år) uppgick det typiska lånebeloppet 2024 till cirka 80 000 euro och har minskat med nästan 20 000 euro sedan 2017. På motsvarande sätt var medianbeloppet för de längsta lånen med en ursprunglig löptid på mer än 29 år 230 000 euro i fjol. Medianlånebeloppet 2024 var mer än 50 000 euro högre än 2017. När det gäller långfristiga lån har den genomsnittliga storleken på lånen i princip varit högre och den genomsnittliga storleken på långfristiga lån har ökat ytterligare under de senaste åren. Samtidigt har det genomsnittliga lånebeloppet för kortfristiga lån varit oförändrat eller minskat.

2.1.3 Maximal belåningsgrad för bostadslån

Lagstiftningen om maximal belåningsgrad för bostadslån trädde i kraft den 1 juni 2016. Efter lagens ikraftträdande och det fastställda grundnivå på 90 procent har Finansinspektionens direktion fattat fyra beslut som har stramat åt den maximala belåningsgraden för bostadsköpare som inte köper en första bostad. Den maximala belåningsgraden har legat på samma grundnivå sedan december 2023.

Under en högkonjunktur tenderar priserna på tillgångar, inklusive bostadspriserna, att stiga. I takt med att bostadspriserna stiger ökar också värdet på säkerheter i form av bostäder, vilket gör det möjligt för hushållen att låna mer. Syftet med åtstramningen av den maximala belåningsgraden är att begränsa systemrisken genom att begränsa bostadslånen storlek och därmed hushållens skuldsättningsnivå. Den maximala belåningsgraden är av strukturell makrotillsynskaraktär, men den har också använts som ett konjunkturinstrument under exceptionella omständigheter. Våren 2020 ledde utbrottet av coronakrisen till en kraftig nedgång på bostadsmarknaden. Då höjdes den maximala belåningsgraden från den tidigare sänkta nivån för att stödja marknads- och bankutlåning. I en situation där den maximala belåningsgraden är i kraft på den lagstadgade grundnivån finns det emellertid ingen möjlighet till en sådan höjning.

Medianvärdet för belåningsgraden för andra nya bostadslån än för en första bostad har varit mycket stabilt på omkring 70 procent de senaste åren. Figur 4 visar att varje gång den maximala belåningsgraden har ökat (under sommaren 2020 och vintern 2023) har andelen lån med en belåningsgrad över 85 procent ökat märkbart. Samtidigt har andelen lån med en belåningsgrad mellan 80 och 85 procent före förändringen minskat i motsvarande grad. Åtstramning av den maximala belåningsgraden till 85 procent (våren 2018 och sommaren 2021) avspeglas tydligt i figuren som en minskning av lån med en belåningsgrad på mer än 85 procent.



Figur 4: Belåningsgrad för andra nya bostadslån än lån för en första bostad

Det förefaller således som om förändringar i den maximala belåningsgraden har bidragit till bostadslåntagarnas och kreditgivarnas beteende. Även om kreditgivarnas utlåningspraxis skiljer sig åt när det gäller belåningsgraden kan förändringar i den maximala belåningsgraden påverka framför allt eget sparande och stora lån i förhållande till säkerheter.

2.1.4 Hushållens sparande och investeringar

Sparkvoten beskriver hur stor andel besparingarna utgör av hushållens disponibla inkomster. Besparingen är positiv om hushållens disponibla inkomst är högre än konsumtionsutgifterna. De finländska hushållens sparkvot i relation till den disponibla inkomsten har fluktuerat rätt kraftigt under 2000-talet. Sparkvoten var som lägst 2006, då den var 0,8 procent negativ. Som högst under pandemiåret 2020 var sparkvoten så hög som 6,5 procent¹².

Enligt en omfattande webbenkät som Nordea beställde i oktober 2024¹³ sparar finländarna främst i takt med sitt livsskede. I alla livssituationer var kontosparande det mest populära, eftersom hälften av de svarande rapporterade att de sparade på ett bankkonto. Enligt uppgifter från Finlands Bank hade hushållen i slutet av juni 2025 depositioner på 114,7 miljarder euro, varav 15,4 miljarder euro på tidsbundna konton och 29,4 miljarder euro på placeringskonton. Tillväxttakten för depositioner på tidsbundna konton och placeringskonton var klart högre än tillväxttakten för inlåning över natten.¹⁴ En tredjedel av de tillfrågade uppgav att de sparar i fonder. Trots att depositionerna dominerar har placeringar i aktier och fonder tydligt ökat i popularitet de senaste åren.¹⁵

Införandet av aktiesparkkontot har bidragit till att öka intresset för långsiktiga investeringar, men också mer allmänt och särskilt bland ungdomar, har placeringar i aktier och fonder blivit allt populärare de senaste åren.¹⁶

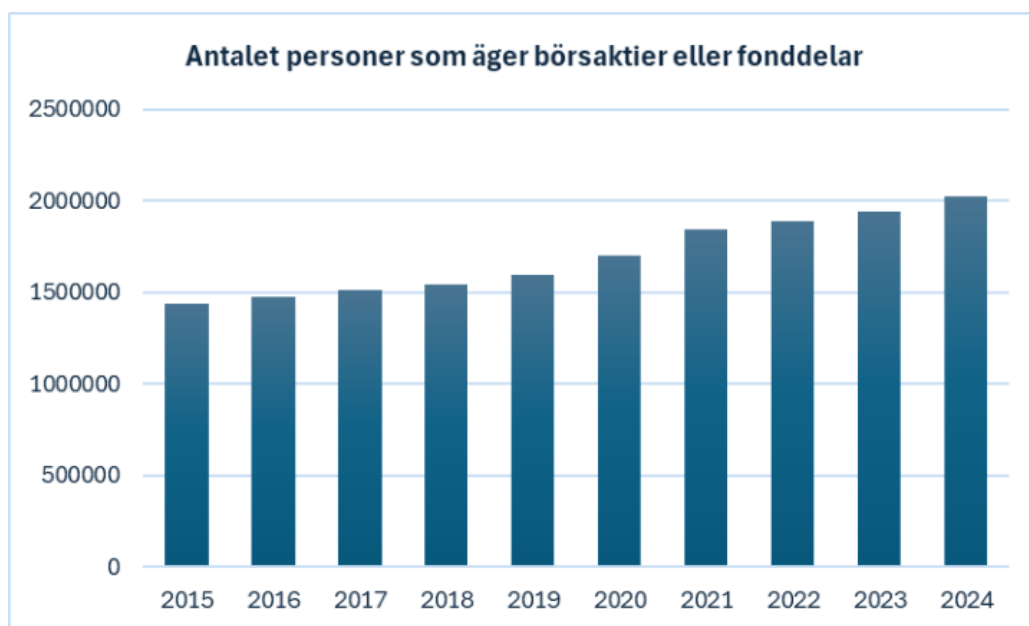
¹² [Statistikcentralen: Hushållens sparkvot var positiv under sista kvartalet 2024](#) (14.3.2025)

¹³ Nordea: [Hurdana sparare är vi?](#)

¹⁴ Finlands Bank: [Inlåningen från hushållen var den största genom tiderna vid utgången av juni](#) (7.8.2025)

¹⁵ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/166293025:23> (på finska)

¹⁶ <https://stat.fi/fi/uutinen/Yhae-useampi-suomalainen-sijoittaa-poerssiosakkeisiin-tai-sijoitusrahastoihin> (på finska)



Figur 5: Antalet personer som placerar i börsaktier och placeringsfonder (Källa: Statistikcentralen)

Enligt en omfattande undersökning som Statistikcentralen publicerade i mars 2025¹⁷ var den egna huvudsakliga bostaden klart hushållens viktigaste tillgång mätt i tillgångarnas värde, eftersom den stod för 45 procent av de totala tillgångarna 2023. De näst viktigaste tillgångarna var övriga bostäder (11 procent av de totala tillgångarna) och depositioner (10 procent av de totala tillgångarna). Bostadsförmögenhetens andel av de totala tillgångarna (inklusive den egna huvudsakliga bostaden, övriga bostäder och fritidsbostäder) var 61 procent.

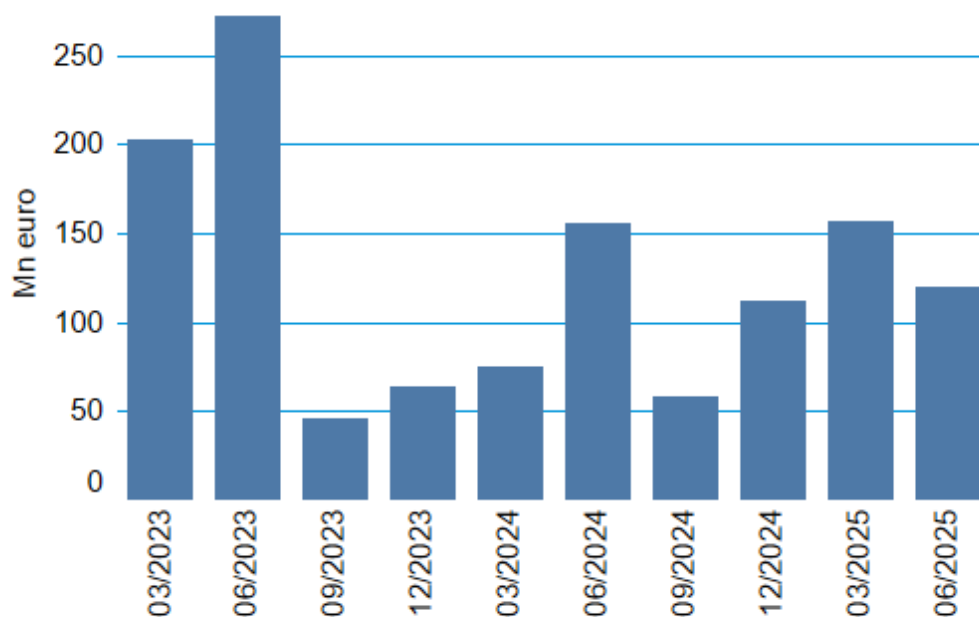
2.1.5 Bostadsaktiebolagskrediter

I april 2025 stod lån till bostadsaktiebolag för cirka 30 procent av de totala bostadsrelaterade lånen och uppgick till cirka 45,4 miljarder euro. I juli 2025 låg lånestocken nästan exakt på samma nivå¹⁸. Husbolagslån och deras egenskaper med avseende på låntagare och långivare har granskats ingående i regeringens proposition RP 101/2022 rd.

¹⁷ [Tilastokeskus: Asuntovarallisuus vaikutti keskeisesti varallisuuden tasoon ja jakautumiseen vuonna 2023 \(12.3.2025\)](#) (på finska)

¹⁸ Det bör observeras att lånen till privata inhemska bostadsaktiebolag täcker drygt hälften av lånen till bostadssammanslutningar. Resten består huvudsakligen av lån till andra offentliga bostadssammanslutningar och andra privata inhemska bostadssammanslutningar. Andra bostadssammanslutningar än bostadsaktiebolag innefattar bland annat privata hyresbostadskoncerner, fastighetssammanslutningar, offentliga, i huvudsak kommunala hyresbostadsbolag och av sådana sammanslutningar, såsom bostadsuthyrare som av Finansierings- och utvecklingscentralen för boende (ARA) betecknats som allmännyttiga. Källa: Finlands Bank

Påbörjandet av nya bostadsprojekt minskade betydligt efter våren 2022. Ett stort antal nya bostäder färdigställdes ännu under 2023. Den totala lånestocken för lån till bostadssammanslutningar under byggnadsfasen minskade från 2,7 miljarder euro (första kvartalet 2023) till 1,4 miljarder euro (första kvartalet 2024), visar Finansinspektionens enkät till bankerna under granskningsperioden. Under 2025 har dock de nya lånen till bostadssammanslutningar ökat jämfört med föregående år.¹⁹



Källa: Finansinspektionen

Figur 6: Nya krediter som beviljats bostadssammanslutningar i byggfasen

Enligt Finansinspektionens enkät har bankspecifika skillnader i beviljandet av bostadsaktiebolagens lån varit betydande. Vissa banker beviljade inte under denna period krediter till bostadssammanslutningar under byggfasen. Dessutom beviljade de allra flesta banker inga krediter på mer än 30 år till bostadssammanslutningar under byggfasen, utom i vissa undantagsfall.

Den längsta löptiden för nya lån till bostadsaktiebolag samt för bostadslån begränsades till 30 år genom en lag som trädde i kraft i juli 2023. Samtidigt sattes ett nytt tak på 60 procent på belåningsgraden för det skuldfria bostadspriset. Enligt en undersökning som gjorts av Finlands Bank och Finansinspektionen har bankerna i de flesta fall följt reglerna väl. Det är dock svårt att fastställa i vilken utsträckning efterfrågan på och beviljandet av nya lån har påverkats av

¹⁹ [Finanssivalvonta: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti \(15.9.2025\)](#) (på finska)

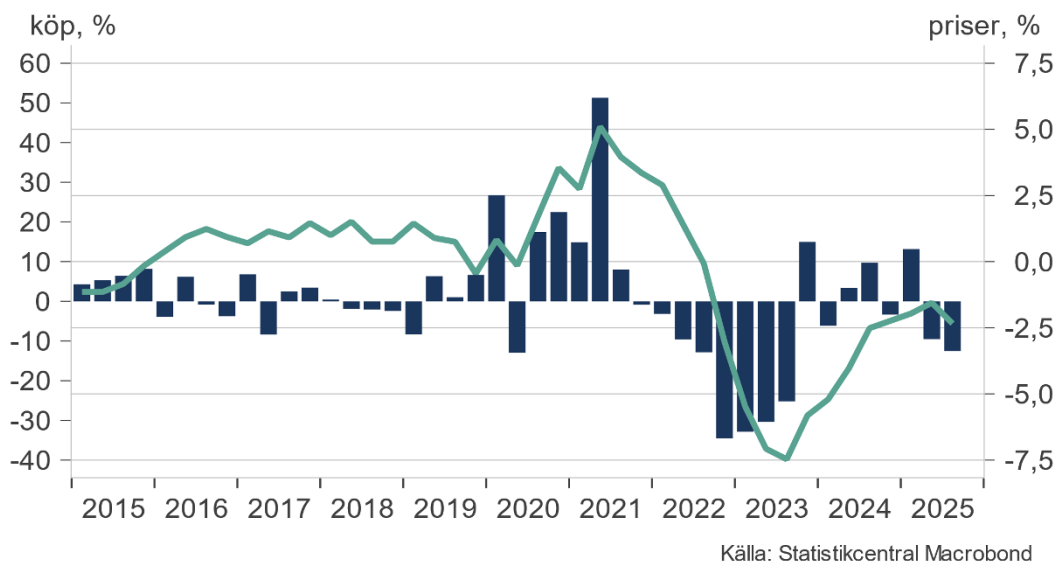
förändringar i regelverket å ena sidan och av en svag utveckling av det allmänna ekonomiska läget och bostadsmarknaderna å andra sidan.

2.1.6 Utvecklingen på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden har visat svaga positiva tecken på uppsving under våren 2025. Antalet bostadsköp har fortsatt att återhämta sig: Enligt Centralförbundet för fastighetsförmedling (KVKL) var volymen redan i augusti 2025 nära det normala.²⁰

Förändring i priset på gamla bostäder och handeln med dessa

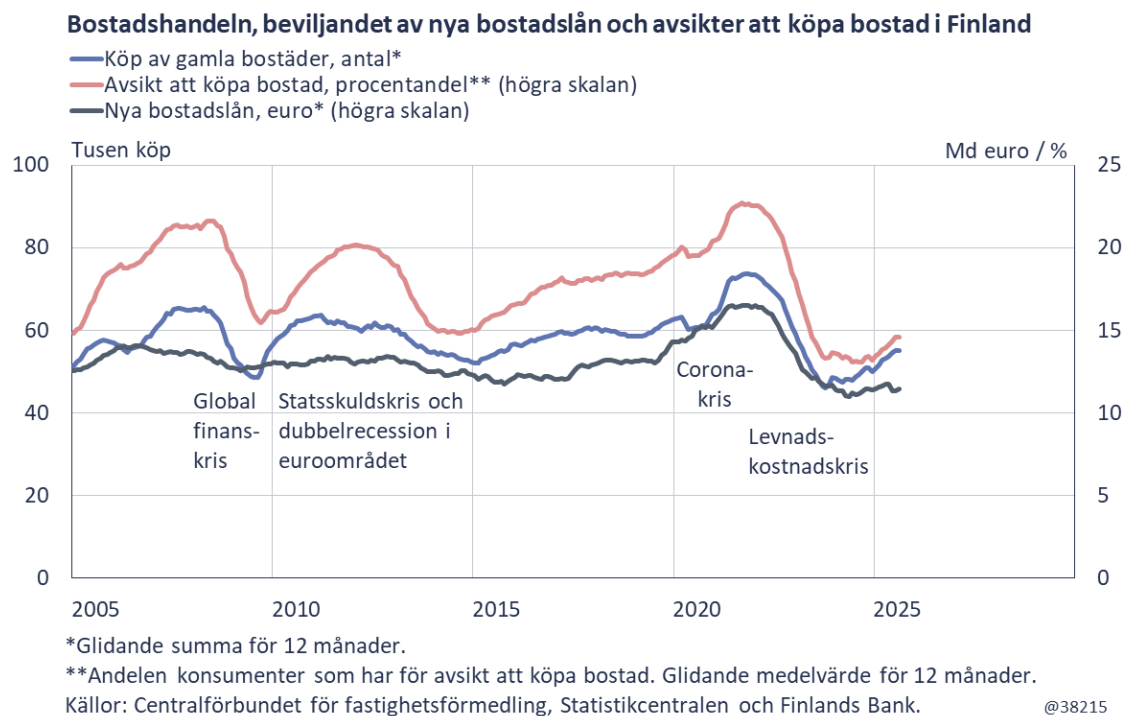
hela landet; staplarna visar förändringen i bostadshandeln, grafen visar prisutvecklingen år för år



Figur 7: Årlig förändring i bostadspriser och antalet bostadsköp, hela landet

I augusti 2025 fortsatte dock priserna på bostäder att sjunka jämfört med året innan, men jämfört med början av året har de ökat något, särskilt i storstäder utanför huvudstadsregionen. Försäljningstiderna för bostäder hade dock i genomsnitt vänt nedåt. Överutbudet i huvudstadsregionen har lett till längre försäljningstider, vilket fortfarande återspeglas i prisnivå. Handeln med nybyggda bostäder har varit fortsatt svag och handelsvolymerna har också legat under 2024 års nivå.

²⁰ [Kiinteistöväelitysalan keskusliitto: Elokuun 2025 asuntokauppakatsaus: Omakotitalokauppa vetää pirteästi \(10.9.2025\)](#) (på finska)



Figur 8: Bostadsmarknaden, nya bostadslån och köpavsikter

Bostadsmarknaden har piggnat till, men ligger fortfarande långt under den normala nivån under 2010- och 2020-talen. Konjunkturläget i Finlands ekonomi förbättrades under 2024, men en tydlig uppgång i tillväxten väntas fortfarande under hösten 2025. Lägre inflation och lägre räntor har förbättrat hushållens köpkraft. Den ekonomiska osäkerheten, de geopolitiska riskerna och den höga arbetslösheten bromsar dock fortsatt hushållens planer på att köpa bostad eller byta till en dyrare.

2.1.7 Byggverksamhet

Enligt Byggnadsindustrin RT²¹ har utsikterna för bostadsbyggandet dämpats under 2025. I början av året fanns det en försiktig optimism om en konjunkturuppgång, men sedan dess har förväntningarna tonats ner. Återhämtningen inom nybyggnad av bostäder är långsam, eftersom den bromsas särskilt av konsumenternas svaga förtroende för den ekonomiska utvecklingen och den egna ekonomiska situationen. En annan viktig faktor som begränsar byggandet av nya bostäder är också överutbudet av hyresbostäder. Ända fram till slutet av 2022 förblev antalet inledda hyresbostadsbyggen mycket högt. Merparten av nybyggda bostäder i flerfamiljshus såldes för uthyrning såväl till professionella investerare som till konsumentinvestorer.²²

Under 2024 bestod bostadsbyggandet främst av subventionerat byggande (ARA), som dock håller på att minska. Befolkningstillväxt och migration ökar efterfrågan på bostäder, men

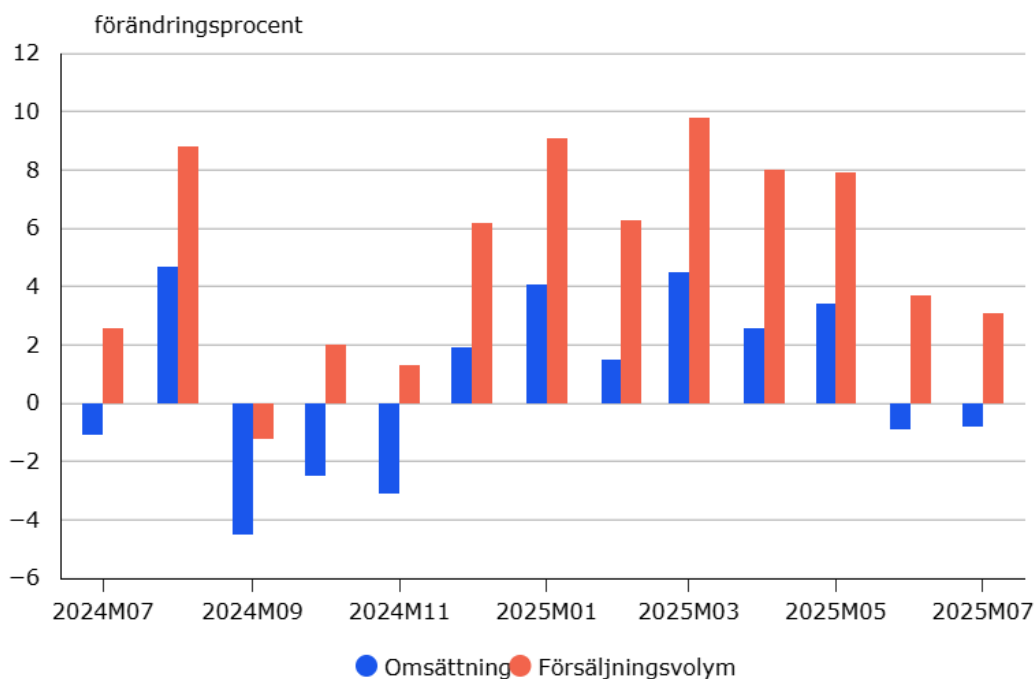
²¹ [Rakennusteollisuus RT: Rakentamisen kasvu toiveiden varassa \(25.9.2025\)](#) (på finska)

²² [Rakennusalan suhdanneryhmä: Rakentaminen 2025–2026, syksy 2025](#)

byggandet kommer sannolikt att ligga långt under behovet av långsiktigt byggande under de närmaste åren. Det uppskattas att bostadsmarknaden inom landet i allt högre grad kommer att delas upp mellan tillväxtcentra och övriga Finland.

Den försiktiga svängningen i konjunkturen för byggverksamheten märks också i ökningen av byggföretagens omsättning och försäljning under början av våren 2025. Å andra sidan är referensåret 2024 ganska svagt, så förändringen är kanske ännu inte signifikant. I juni och juli började dock byggföretagens omsättning minska på årsbasis och tillväxttakten i försäljningsvolymen avtog. Utsikterna är därför fortsatt osäkra och väntar på en mer varaktig återhämtning på bostadsmarknaden.

Årsförändring av arbetsdagskorrigerad omsättningen och volym inom byggverksamhet, 2024M07-2025M07*



Källa: Statistikcentralen, omsättningsindex för byggverksamhet

Figur 9: Omsättning och försäljning inom byggverksamhet

Byggverksamhetens direkta andel av Finlands bruttonationalprodukt varierar mellan 6 och 7 procent, men på grund av sektorns konjunktürkänslighet kan andelen variera avsevärt från år till år. Förutom att sektorn direkt sysselsätter cirka 170 000 personer påverkar utveckling inom sektorn bland annat byggmaterialindustrin, partihandeln och transportsektorn. Byggverksamhetens betydelse varierar regionalt och skillnaderna är stora, särskilt mellan tillväxtcentra och övriga Finland.

Enligt Statistikcentralen kommer bostadsbyggandets andel av den totala byggsektorn i Finland i början av 2025 att vara cirka 55 procent, baserat på kubikvolymen för beviljade bygglov.²³ Andelen har ökat jämfört med året innan, då den var cirka 48 procent. I början av året beviljades 20 procent fler bygglov för nya bostadsbyggen än året innan, samtidigt som antalet bygglov för andra byggnader minskade med 22 procent.

2.2 Lagstiftning

2.2.1 Maximal belåningsgrad

Den maximala belåningsgraden för bostadskrediter fastställs i 15 kap. 11 § i lagen om kreditinstitut (610/2014) och i 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (186/2023). Bestämmelserna om maximal belåningsgrad är i allt väsentligt identiska.

I enlighet med gällande bestämmelser får ett kreditinstitut eller en kreditgivare lämna konsumentkrediter där andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet eller där en bostadsfastighet eller nyttjanderätten till en fastighet inklusive byggnader lämnas som säkerhet för krediten, upp till den maximala belåningsgraden enligt denna paragraf, om krediten är avsedd att användas för förvärv av andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, förvärv av en bostadsfastighet eller förvärv av ett sådant bostadshus som är beläget på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt till fastighet, eller renovering av en bostadslägenhet, en bostadsfastighet eller ett bostadshus.

Kreditbeloppet får, då krediten beviljas, uppgå till högst 90 procent av det verkliga värdet av säkerheterna. Beloppet av en kredit för förvärv av en första bostad får dock, då krediten beviljas, uppgå till högst 95 procent av det verkliga värdet av säkerheterna. Som säkerhet enligt detta moment beaktas inte personborgen.

Finansinspektionen får i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka kreditens maximibelopp med högst 10 procentenheter. Finansinspektionen får också begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av riskerna.

Finansinspektionens beslut om nedsättning av det maximala kreditbelopp som avses i beslutet träder i kraft tre månader efter det att beslutet har fattats eller från ett senare datum som Finansinspektionen har beslutat. Finansinspektionen får också utfärda förelägganden om ytterligare fastställande av den säkerhet som avses i paragrafen och dess verkliga värde samt om de särskilda situationer i vilka ett kreditinstitut får avvika från de föreskrivna begränsningarna.

Syftet med en maximal belåningsgrad gör det möjligt att förhindra framför allt att hushållna överskuldsetter sig och att dämpa en osund utveckling som pressar upp bostadspriserna. Genom att fastställa ett lånetak är det också möjligt att dämpa överhettning på fastighetsmarknaden och värdepappersmarknaden. (se RP 39/2014 rd, s. 24).

Det har i tiden ansetts rationellt att lägga grundnivån för den maximala belåningsgraden på en relativt låg nivå, eftersom den tillämpas oberoende av konjunkturläget. I den nuvarande

²³ [Tilastokeskus: Asuinrakentaminen kääntyi kasvuun tammi-maaliskuussa 2025 \(20.5.2025\)](#) (på finska)

situationen kan den rådande grundnivån på 90 procent innebära utmaningar, särskilt vid byte av bostad. Begränsningen kan skärpas under exceptionella omständigheter där bostadsprisökningen eller andra risker i samband med bostadsmarknaden är särskilt stora. Det är dock för närvarande inte möjligt att lätta på begränsningen från den lagfästa grundnivån. På så sätt är det inte möjligt att reagera med en begränsning i situationer där bostadspriserna och handelsvolymerna faller till en låg nivå, på annat sätt än genom att återställa begränsningen till grundnivån.

Den maximala belåningsgraden har redan från början lagts på en lägre nivå för dem som köper sin första bostad, så att begränsningen inte ska göra det alltför svårt för dem. För närvarande är grundnivån för begränsningen 95 % av säkerheternas verkliga värde. Finansinspektionen kan sträma åt denna maximala belåningsgrad med högst 10 procentenheter. En högre grundnivå gör det dock lättare att köpa en första bostad oavsett konjunkturläget jämfört med grundnivån för övriga bostadsköpare

2.2.2 Maximal återbetalningstid för bostadskrediter

Den längsta återbetalningstiden för bostadskrediter regleras i konsumentskyddslagen (38/1978). Enligt 7 a kap. 14 a § i konsumentskyddslagen får kreditgivaren inte i ett avtal om bostadskredit använda villkor enligt vilka återbetalningstiden för krediten vid tidpunkten för beviljande av krediten är längre än 30 år från den dag krediten lyfts. Kreditgivaren får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen av bostadskrediter under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden. I paragrafen anges också att procentandelen i fråga om medlemskreditinstitut som hör till en i lagen om en sammanslutning av inlåningsbanker (599/2010) avsedd sammanslutning räknas ut på sammanslutningsnivå.

Begränsningen har lagts till i lagstiftningen för att förhindra att hushållens skuldsättning ökar på grund av utdragna återbetalningstidtabeller. Även om den nuvarande begränsningen medger flexibilitet kan den längsta återbetalningstiden i vissa fall minska hushållens förmåga att påverka storleken på och kostnaderna för sin bostadsfinansiering.

2.2.3 Begränsningar för krediter till bostadssammanslutningar

Regleringen av krediter till bostadssammanslutningar finns i 15 kap. 11 a § i lagen om kreditinstitut och i 15 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare. Bestämmelserna har samma innehåll och de gäller förutom bostadsaktiebolag också andra bostadssammanslutningar.

Ett kreditinstitut eller en kreditgivare får i den byggnadsfas som avses i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsköp (843/1994) bevilja bostadsaktiebolag kredit till högst ett belopp som motsvarar 60 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs.

Avtal om krediter får inte innehålla villkor enligt vilka inga regelbundna amorteringar betalas på skuldkapitalet under de fem första åren från det att byggnadsfasen har avslutats på det sätt som avses i 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. I kreditavtalet får emellertid avtalas om amorteringsfria perioder eller amorteringar som är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet i högst 12 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats samt om temporära betalningsarrangemang som är nödvändiga för att bevara bostadsaktiebolagets likviditet.

Dessutom får återbetalningstiden för krediter vara högst 30 år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock högst 30 år från det att byggnadsfasen

avslutats. Kreditinstitutet eller kreditgivaren får dock i 10 procent av det totala beloppet av den kreditgivning som hänför sig till krediter till bostadssammanslutningar under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden.

Begränsningarna gällande lån till bostadssammanslutningar reglerades eftersom sådana lån under de senaste åren i allt högre grad har använts som finansieringsform för köp av nya bostäder, i stället för personliga bostads- eller investeringsbostadslån. Köparen kunde betala den lägenhetsspecifika låneandelen månatligen med finansieringsvederlag och ta ett mindre, personligt bostadslån. En mycket stor andel, rentav 70–80 procent, av bostadens skuldfria pris kunde finansieras genom bolagslån. Då blev försäljningspriset för sin del mycket förmånligt jämfört med det skuldfria priset. Amorteringsfria perioder i början av lånetiden i samband med nybyggnadsobjekt blev samtidigt vanligare och allt längre, vilket ansågs göra det svårare för hushållen att bedöma sin förmåga att sköta skulden. (se RP 101/2022 rd, s. 18)

Begränsningarna för bostadssammanslutningar har visat sig fungera. Enligt Finansinspektionens enkät till bankerna har belåningsgraden för nya husbolagslån som beviljats för nybyggnation minskat till högst 60 procent, lånetiderna för nya lån har stabiliserats till omkring 30 år och de amorteringsfria perioderna har förkortats.²⁴

De gällande begränsningarna kan dock orsaka problem, särskilt i situationer där bostadsmarknaden och byggnadsverksamheten drabbas av en kraftig lågkonjunktur. De nuvarande begränsningarna tillåter inte mycket flexibilitet, med undantag för en amorteringsfri period på upp till ett år. Det skulle emellertid vara möjligt att ändra begränsningarna på ett sådant sätt att man bättre kunde ta hänsyn till det nuvarande konjunkturläget och kreditcykelns fas.

3 Målsättning

Syftet med propositionen är att utveckla regleringen på ett sådant sätt att det är möjligt att underlätta tillgången till bostadsfinansiering på ett mer flexibelt sätt under lågkonjunkturer. På så sätt förbättrar förslaget villkoren för bostadsbyggande och handel med bostäder, särskilt i situationer där bostadpriserna och handelsvolymerna sjunker. Propositionen syftar också till att förbättra bostadsmarknadens funktion genom att öka hushållens möjligheter att planera sitt boende och finansieringen av det på ett mer flexibelt sätt. Förslaget stärker hushållens möjligheter att spara och investera. Förslaget syftar också till att främja arbetskraftens rörlighet genom att underlätta finansieringen av köp och byte av bostäder.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Den maximala återbetalningstiden för bostadskrediter föreslås bli förlängd från 30 till 35 år. En förlängning av denna tid skulle göra det möjligt för flera låntagare att göra mindre månatliga avbetalningar eller ta ett större lån. Därmed skulle ett större antal låntagare på ett flexiblere sätt kunna skaffa en bostad som motsvarar deras behov och inkomster. En förlängning av lånetiden

²⁴ [Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti](#) (Finansinspektionen, 15.9.2025, på finska)

skulle också göra det möjligt att frigöra hushållens medel för andra ändamål, såsom sparande och investeringar.

Det föreslås att regleringen av den maximal belåningsgraden ändras så att Finansinspektionen kan höja gränsen till 95 procent för alla kredittagare. Den lagfästa grundnivån för den maximala belåningsgraden föreslås ligga kvar på 90 procent. Den nya maximala nivån gör det möjligt att få ett lån med lägre egen insats eller med mindre tilläggssäkerheter. Förslaget ger Finansinspektionen en utökad möjlighet att reagera på lågkonjunkturer på bostadsmarknaden.

Det föreslås att begränsningarna för bostadssammanslutningar ändras genom att en ny statsrådsförfordning antas om vissa begränsningar för krediter till bostadssammanslutningar. Förfordningen gör det möjligt att fastställa en maximal lånedel på mellan 60 och 70 procent, en amorteringsfri period på mellan ett och två år under de första fem åren från det att byggnadsfasen har avslutats och en maximal låneperiod på mellan 30 och 35 år. På så sätt vore det möjligt att på ett mer flexibelt sätt anpassa de nuvarande rättsliga begränsningarna för nybyggnation till den rådande konjunktturen. Den föreslagna regleringen kunde främja inledandet av nya byggprojekt, särskilt under lågkonjunkturer.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Inledning

Bedömningen av propositionens konsekvenser påverkas i hög grad av de föreslagna ändringarnas karaktär. Den enda ändring som kommer att få omedelbar verkan när den träder i kraft är förlängningen av den längsta återbetalningstiden för bostadslån. Däremot är effekterna av de lagändringar som rör den maximala belåningsgraden och lån till bostadssammanslutningar mer indirekta till sin karaktär. Ändringarna gör regleringen mer flexibel i vissa situationer och kommer således endast att realiseras när det på grundval av omständigheter som är oberoende av propositionen bedöms föreligga ett behov av en flexibel reglering. Frågan om hur sannolika konsekvenserna av propositionen är förenas därför med betydande osäkerhetsfaktorer.

4.2.2 Förlängning av den maximala återbetalningstiden för bostadslån

Konsekvenser för hushållen

Den föreslagna förlängningen av den längsta återbetalningstiden från 30 till 35 år, kombinerad med undantaget på 10 procent enligt den nuvarande regleringen, ökar sannolikt efterfrågan på lån med längre löptid än 30 år och deras andel av alla lån. Om utbudet av sådana lån också ökade, skulle det genomsnittliga eurobeloppet av hushållens lån också sannolikt öka. Konsekvensernas omfattning beror i hög grad på i vilken utsträckning hushållen är villiga att ta upp lån med en löptid på mer än 30 år. Utvecklingen är också beroende av kreditgivarnas benägenhet att inom ramen för sin riskhanteringspraxis bevilja lån med en löptid på mer än 30 år.

Hushållen kunde dra nytta av längre lånetider för att minska amorteringarna på lånen. Man kunde få ett lån av samma storlek men med en mindre månatlig amortering. De lägre låneskötselkostnaderna kunde då styras till sparande, investeringar eller konsumtion. På lång sikt kan sparandet också öka hushållens ekonomiska buffert. Regelbundna (till exempel månatliga) investeringar ökar å sin sida hushållens förmögenhet till följd av fenomenet ränta på ränta. Det är dock svårt att uppskatta hur mycket av ökningen av den disponibla inkomsten som skulle sparas eller investeras och hur mycket som skulle gå till konsumtion. Om ökade

inkomster leder till en ökning av den inhemska konsumtionen kommer detta att bidra till att stödja den ekonomiska tillväxten.

Längre lånetider kan också användas för att ta ett större lån med en månatlig amortering av samma storlek. I ett sådant kort perspektiv vore det möjligt för hushållen att få ett större lån och därmed köpa en dyrare bostad eller byta till en större bostad. Större lån ger också hushållen möjlighet att renovera de bostäder de köper och bland annat förbättra bostädernas energieffektivitet. I ett längre perspektiv skulle hushållen också betala högre räntor på sina större lån. Om flera hushåll tar upp längre och större lån, kan detta för sin del leda till högre bostadspriser.

På ett allmänt plan kunde en förlängning av den längsta återbetalningstiden för bostadslån till 35 år leda till en ökning av hushållens skuldsättning. Den nya 35-årsgränsen kan tänkas öka hushållens totala skuldsättning på lång sikt, om förlängningen av lånetiderna blir vanligare och bostadspriserna stiger. På längre sikt är det möjligt att det nya gränsvärdet också kan bli ett slags referensvärde mot vilket löptiderna gradvis kommer att börja förlängas. Ett lån med längre löptid utsätter hushållen för en mer långsiktig risk för stigande räntor. I makrotillsynsbeslutet från juni 2025 uppskattade Finansinspektionens direktion att hushållens skuldsättning kommer att ligga kvar på en lägre nivå under de närmaste åren än den var på sin högsta nivå innan räntorna steg 2022.²⁵

Hushållens erfarenheter av marknadsräntornas snabba och kraftiga uppgång under de senaste åren uppmuntrar dem att skydda sig mot ränterisker med en fast ränta eller andra instrument såsom ett räntetak. Enligt uppgifter från Finlands Bank är andelen bostadslån som omfattas av olika räntesäkringsåtgärder ungefär en fjärdedel.²⁶ En förlängning av den maximala löptiden på bostadslånen kunde också uppmuntra till en mer frekvent användning av jämna rater som betalningsmetod, vilket skulle göra det lättare att förutse lånekostnaderna i förhållande till inkomsterna.

De hushållsspecifika skillnaderna i handlingsätt är stora beroende på livssituationen, den nuvarande situationen i den egna ekonomin, framtida förväntningar och förmögenhetsställning. På kort sikt kommer dock konsekvenserna av en förlängning av den längsta återbetalningstiden för bostadslån sannolikt att bli måttliga. De kommer till stor del att bero på det allmänna ekonomiska läget och utsikterna samt på ränteutvecklingen.

Förlängningen av lånetiderna ökar det totala beloppet av lån som betalas av hushållen, eftersom ränteutgifterna samtidigt ökar. Tabell 1 visar beloppet av det lån som ska återbetalas med olika löptider och räntesatser. Om lånebeloppet är 200 000 euro, löptiden 30 år och räntan 3 procent, uppgår det lån som ska återbetalas till 303 555 euro. Med en löptid på 35 år och motsvarande ränta uppgår beloppet till 323 274 euro. Räntebeloppet på ett 30-årigt lån med en 3 procents ränta blir 103 555 euro och på ett 35-årigt lån 123 274 euro. En femårig förlängning av låneperioden kommer därför att kosta hushållet 19 719 euro i räntor. Højningar av ränteutgifterna som hushållen är medvetna om kan påverka deras beslut när det gäller längden på lånet, om alternativet är en kortare återbetalningstid och lägre totala kostnader.

²⁵ [Finansinspektionens direktions beslut om tillämpning av makrotillsynsverktyg \(26.6.2025\)](#)

²⁶ [Suomen Pankki: Asuntovelalliset ovat kestäneet lainojensa korkoriskin \(21.5.2025\)](#) (på finska)

Lånebelopp euro	Ränta %	Löptid år	Månadsrat euro	Totalbelopp för hela löptiden euro
100 000	3	30	422	151 777
		35	385	161 637
200 000	3	30	843	303 555
		35	770	323 274
400 000	3	30	1 686	607 110
		35	1 539	646 548
100 000	5	30	537	193 256
		35	505	211 969
200 000	5	30	770	323 274
		35	1 074	386 512
400 000	5	30	2 147	773 023
		35	2 019	847 875

Tabell 1: De totala lånebelopp som ska återbetalas med olika löptider och räntor

Förlängningen av den maximala löptiden för lån och den därav följande potentiella ökningen av hushållens skuldsättning förväntas inte leda till en markant ökning av överskuldsättning och betalningsstörningar. Risker för hushållens överskuldsättning begränsas effektivt av Finansinspektionens rekommendation till bankerna att stresstesta skuldhanteringsbördan. Enligt rekommendationen ska för den som ansöker om ett bostadslån göras en stresstestad så kallad kvar-att leva-på-kalkyl som utgår från en återbetalningstid på 25 år och en ränta på 6 procent. Den stresstestade skuldhanteringsbördan ska som en allmän regel inte överstiga 60 % av den sökandes nettoinkomst. Den som ansöker om stora lån måste också ha en stor nettoinkomst. Till exempel kräver ett lån på 400 000 euro en nettomånadsinkomst på minst cirka 4 300 euro, förutsatt att det inte finns några andra obetalda lån. Enligt en enkät som Finansinspektionen genomförde sommaren 2025 har bankerna följt rekommendationen väl.²⁷

Bostadskrediter har traditionellt inte orsakat betydande betalningsstörningar. Detta framgår av deras obetydliga andel av bankernas nödlidande lån. Större lån kommer sannolikt även fortsättningsvis att beviljas hushåll som har stark solvens och tillräckliga säkerheter i enlighet med bankens riskbedömning och Finansinspektionens rekommendation. Övriga förändringar i livssituationer kan också orsaka problem i kredithanteringen och därmed leda till överskuldsättning. Risker för detta ökar särskilt om hushållets lånevolym är hög. Dessa situationer kan dock förväntas vara få till antalet.

Sedan våren 2024 har Skatteförvaltningen upprätthållit det positiva kreditupplysningsregistret (PLTR)²⁸, där kreditgivarna får mycket omfattande och aktuell information om kreditsökandes ekonomiska situation. Det register över betalningsstörningar som upprätthålls av Suomen Asiakastieto kompletterar bilden av hushållens solvens.²⁹ Jämfört med tiden före det positiva

²⁷ [Finanssivalvonta: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti \(15.9.2025\)](#) (på finska)

²⁸ [Det positiva kreditupplysningsregistret](#)

²⁹ [Suomen Asiakastieto Oy - Parhaat päätökset helposti - Suomen Asiakastieto Oy](#) (på finska)

kreditupplysningsregistret är risken för överskuldsättning nu klart lägre på grund av den omfattande och aktuella informationsbas som kreditgivarna har tillgång till.

Konsekvenser för kreditgivarna

Med den nuvarande regleringen har kreditgivarna också haft en begränsad möjlighet att bevilja lån med en löptid på mer än 30 år. Den genomsnittliga återbetalningstiden för bostadslån som beviljats under det senaste året (maj 2024-april 2025) har dock varit omkring 22 år. På det hela taget har den svaga makroekonomiska utvecklingen och lågkonjunkturen på bostadsmarknaden under de senaste åren lett till att hushållen generellt sett tvekat att ta nya bostadslån och därmed haft ett minskat intresse för långfristiga lån. Å andra sidan har det konstaterats att strax före den maximala återbetalningsperioden på 30 år trädde i kraft i juli 2023, utnyttjade vissa bankgrupper undantaget och beviljade lån på mer än 30 år i en exceptionellt stor utsträckning jämfört med tidigare.

Förslaget att förlänga den längsta återbetalningstiden till 35 år fogar en ny kategori av lån till konkurrensen mellan bankerna, nämligen lån med en återbetalningstid på mellan 30 och 35 år. Redan nu har det varit möjligt att bevilja lån med en löptid på mer än 30 år om banken har tillämpat den toleransmarginal på 10 procent som tillåts enligt lagstiftningen. I framtiden skulle denna marginal också tillåta lånetider på mer än 35 år, men i begränsad utsträckning. Om beviljandet av längre löptider ökar jämfört med tidigare utlåning ökar detta samtidigt långivarnas långfristiga ränteintäkter. Lån med längre löptid kommer dock delvis begränsas av kreditgivarnas riskhanteringspraxis.

Det kan uppstå skillnader mellan kreditgivare i fråga om utlåningspraxis med längre löptider. Konsekvenserna kommer också att bero på kreditgivarnas mål för sin affärsverksamhet. Den euroviktade genomsnittliga återbetalningstiden för det totala beståndet av nya bostadslån är för närvarande närmare 24 år. Införandet av en 35-årsgräns ger därför stort utrymme för förlängning av återbetalningstiderna jämfört med den nuvarande situationen. I förhållande till bostadslånestocken som helhet kommer förändringarna sannolikt att bli mycket måttliga. Särskilt för kreditgivare med mer konservativ utlåningspraxis är det osannolikt att förlängningen av den längsta återbetalningstiden inte kommer att ha någon betydande inverkan på praxis på den övergripande utlåningsnivån.

Konsekvenser för bostadsmarknaden och byggverksamheten

Förlängningen av den längsta återbetalningstiden till 35 år förväntas inte ha någon betydande inverkan på läget på bostadsmarknaden eller på byggverksamheten kort sikt. I den mån längre löptider leder till en ökad efterfrågan på bostadslån kan det antas att en sådan förlängning stödjer efterfrågan på bostäder och därmed gradvis även nybyggnation i takt med att den allmänna ekonomiska situationen förbättras. De viktigaste faktorerna för kreditefterfrågan är dock räntenivån, sysselsättningen och hushållens förväntningar inför framtiden.

En förlängning av lånetiderna föreslås vara möjlig för lån av alla storlekar, med beaktande av bankernas etablerade utlåningspraxis och hanteringen av kundrisker. I och med förlängningen har både låntagaren och långivaren större flexibilitet att kalibrera lånet och skötselkostnader till en lämplig storlek. Förslaget påverkar därför i princip alla bostadsobjekt på bostadsmarknaden oberoende av storlek och typ och oavsett var bostaden är belägen.

Mot bakgrund av de senaste årens utveckling har dock de genomsnittliga lånevolymererna ökat främst när det gäller långfristiga lån med en löptid på över 29 år. Lånebeloppen har också i

princip varit högre och främst gällt större och dyrare bostäder. En förlängning av den maximala lånetiden skulle därför i viss mån kunna gynna hushåll som köper dyrare bostäder, men det är tänkbart att längre lånetider i princip kan stödja alla som vill byta bostad och dessutom bostadsmarknaden i allmänhet.

Sammantagna ekonomiska konsekvenser

Den genomsnittliga återbetalningstiden för nya euroviktade bostadslån har varit cirka 22 år under det senaste året. En förlängning av den maximala lånetiden från 30 till 35 år ger därför större flexibilitet när det gäller återbetalningstider och skötselkostnader jämfört med den nuvarande situationen.

Det är möjligt att efterfrågan på lån över 30 år kommer att öka. Det är dock svårt att bedöma den makroekonomiska effekten, eftersom lånetiderna för nya bostadslån dels är beroende av kreditgivarnas praxis, affärs mål och hantering av kundrisker, dels också av kreditsökande bedömningar av utvecklingen av den egna ekonomin och deras vilja att ta långfristiga ränterisker. När det gäller ränterisker förväntas även olika ränteskydd blir populärare om lånetiderna blir längre.

Under alla omständigheter kan de sammantagna ekonomiska konsekvenserna på kort sikt förväntas förbli måttliga. På bostadsmarknaden kan ökad flexibilitet stödja bostadsmarknaden och byggverksamheten. Om en förlängning av den maximala lånetiden på längre sikt leder till en förlängning av den genomsnittliga återbetalningstiden för nya bostadslån, kommer detta sannolikt också att leda till en ökning av hushållens skuldsättning. När det gäller ekonomin som helhet förväntas dock inte förlängningen av återbetalningstiderna leda till en ökning av hushållens överskuldsättning. I en exceptionell situation, där Finlands ekonomi eventuellt råkar i en långvarig och allvarlig recession med hög arbetslöshet och kraftigt fallande bostadspriser, kan längre lånetider och större lån leda till en ökning av överskuldsättningen.

I den mån förlängningen av lånetiderna leder till ökad skuldsättning, skulle den delvis kompenseras av en ökning av hushållens ekonomiska buffertar till följd av en eventuell ökning av sparande och investeringar. I detta fall ökar hushållens nettoskuldsättning inte i samma takt som den nominella skuldsättningen, vilket minskar riskerna för den finansiella stabiliteten vid en eventuell ökning av skuldsättningen.

Andra konsekvenser

En förlängning av den längsta återbetalningstiden kan ha en positiv inverkan på miljön. Eftersom en längre låneperiod vanligtvis också möjliggör ett större lån kan hushållen därmed lättare få finansiering för att förbättra energieffektiviteten hos det köpta objektet. På så sätt kan ett större lån göra det möjligt att till exempel byta värmesystem till ett mer ekologiskt. Att till exempel byta från oljeuppvärmning till ett geotermiskt uppvärmningssystem sparar naturresurser, minskar användningen av energi som behövs för uppvärmning och minskar koldioxidutsläppen. Även om renoveringar på kort sikt kommer att öka användningen av naturresurser och öka utsläppen, kommer mer energieffektiva bostäder på lång sikt att minska den belastning på miljön som orsakas av boendet. På så sätt kan de också bidra till att hejda klimatförändringen.

När det gäller inverkan på grundläggande och mänskliga rättigheter bidrar förlängningen av den längsta återbetalningstiden och den därmed sammanhängande flexibiliteten till avtalsfriheten

och egendomsskyddet för parterna i kreditförhållandet. Således kan både kreditgivaren och kreditsökanden lättare använda sina tillgångar som de vill för att nå ett låneavtal.

Den föreslagna förlängningen av den maximala lånetiden och eventuella större lån kan uppmuntra hushållen att byta bostad. Detta kan öka migrationen inom landet och arbetskraftens rörlighet. Eftersom större lån möjliggör dyrare bostäder kan ändringen uppmuntra hushållen att flytta till dyrare områden, till exempel till huvudstadsregionen.

4.2.3 Ändring av den maximala belåningsgraden

Konsekvenser för hushållen

Ändringarna av den maximala belåningsgraden har under de senaste åren konstaterats påverka hushållens låntagning, särskilt i situationer där säkerhetens värde i förhållande till lånebeloppet har legat nära den nuvarande maximala belåningsgraden (se figur 4). De senaste åren har merparten av de nya bostadslånen legat långt under de högsta gränserna för säkerheter. Medianvärdet för belåningsgraden har varit mycket stabilt runt 70 procent sedan regleringen av belåningsgraden trädde i kraft. Ungefär en femtedel av de nya bostadslånen har varit över 80 procent i fråga om belåningsgrad och tio procent över 85 procent. Att sträma åt respektive lätta på den maximala graden kan ha flera simultana effekter. Samtidigt kan den maximala belåningsgraden och dess variationer påverka till exempel eurobeloppen och antalet beviljade bostadslån samt beloppet av och typen av säkerheter som ställts för lånen. Ändringarna kan därför också påverka lånens riskexponering.

Om den maximala belåningsgraden höjs vid en konjunkturedgång på bostadsmarknaden kan hushållen få samma lån med en lägre självfinansieringsandel eller med lägre tilläggssäkerheter. På så sätt kan lättnader i den maximala belåningsgraden ge privata hushåll incitament att byta bostad om de har en tillräcklig inkomstnivå och tillräckliga säkerheter. Den nya höjningsmarginalen på fem procentenheter kan därför öka efterfrågan på bostadslån och stödja marknadsutvecklingen även under lågkonjunkturer.

Å andra sidan kan en åtstramning av den maximala belåningsgraden för att hejda en överhettning på bostadsmarknaden och hantera potentiella risker för den finansiella stabiliteten försvaga hushållens efterfrågan på ägarbostäder, eftersom den nödvändiga självfinansieringsgraden ökar eller den externa säkerhet som krävs för att täcka den blir för dyr. På så sätt kan efterfrågan på bostäder förskjuts från de dyrare centrumområdena i städer eller till mindre lägenheter. En minskad efterfrågan kan i sin tur leda till sänkta bostadspriser och lägre värde på säkerheter.

Konsekvenser för kreditgivarna

Bankernas och andra kreditgivares utlåningspraxis skiljer sig åt, så effekterna av ändringar i den maximala belåningsgraden varierar beroende på aktör. Vissa kreditgivare beviljar inte heller i dagsläget lån enligt den maximala belåningsgrad som lagstiftningen tillåter. Om en höjning av den maximala belåningsgraden bidrar till ökad aktivitet på bostadsmarknaden genom att öka efterfrågan på krediter, kommer detta att ha en positiv inverkan också från kreditgivarnas synpunkt. Å andra sidan kan en lägre självfinansieringsandel för hushållen öka kreditgivarnas risk i situationer där hushållens solvens förändras väsentligt. I Finland har problemen med hanteringen av bostadslån historiskt sett varit små.

Konsekvenser för bostadsmarknaden och byggverksamheten

En eventuell höjning av den maximala belåningsgraden skulle minska bostadsköparnas självfinansieringsandel till 5 % av bostadens skuldfria pris, vilket kan stödja efterfrågan på bostäder, öka antalen bostadsbyten och även främja arbetskraftens rörlighet. En ökning av den maximala belåningsgraden kan således komma att öka försäljningsvolymen av bostäder och indirekt också uppmuntra byggandet av nya bostäder. I allmänhet är bostadsmarknadens stabila funktion och förutsägbarhet de viktigaste förutsättningarna för byggverksamheten.

Sammantagna ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna ändringen ger Finansinspektionens direktion större handlingsfrihet och möjligheter att vid behov stödja bostadsmarknaden. Å andra sidan har Finansinspektionen fortsatt en möjlighet att låta bli att höja eller strama åt den maximala belåningsgraden.

På det sätt som sägs i avsnitt 2.1.3 beslutade Finansinspektionens direktion under våren 2020 att återställa den maximala belåningsgraden till grundnivån. Åtgärden syftade då till att stödja bostadsmarknaden i en svår ekonomisk situation. Ett år senare såg bostadsmarknaden ut att ha återhämtat sig men hushållens skuldsättning fortsätta att växa, och åtstramningen till nivåerna före covid-19 ansågs i sin tur vara motiverad. Vid den tidpunkten användes den maximala belåningsgraden som ett konjunktur- och strukturpolitiskt makrotillsynsverktyg.

Med avseende på de sammantagna ekonomiska konsekvenserna kommer möjligheten att höja belåningsgraden att bidra till ytterligare flexibilitet för att mildra effekterna av en nedgång på bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden och byggverksamheten utgör en betydande del av samhällsekonomin, och har ett starkt beroendeförhållande också med andra sektorer, såsom partihandel, transport och byggvaruindustri. Särskilt i oförutsedda krissituationer måste myndigheterna ha verktyg för att stödja ekonomiska funktioner, bostadsmarknaden och den makroekonomiska stabiliteten. Samhällsekonomiskt medför en kollaps på bostadsmarknaden och i byggverksamheten också risker för denna stabilitet till följd av kreditförluster och nedskrivning av krediter.

Andra konsekvenser

Ändringen av den maximala belåningsgraden påverkar myndigheternas verksamhet. Genom förslaget höjs taket för den maximala belåningsgraden till 95 procent. Detta ger Finansinspektionens direktion större befogenheter att påverka bostadsmarknaden vid en lågkonjunktur. Detta är dock inte en ny uppgift för Finansinspektionen, och förändringen kommer inte heller att påverka de behöriga myndighetsrelationerna i makrotillsynsbesluten.

4.2.4 Ändringar i regleringen av krediter till husbolag

När det gäller bostadssammanslutningskrediter, dvs. husbolagslån, förblir regleringen i stort sett densamma som i dag, men föreslås bli något flexiblere. Detta kan ske genom en statsrådsförordning med bestämmelser om flexibla marginaler. Förordningen skulle fastställa mer detaljerade gränser för det maximala kreditbeloppet, amorteringsfria perioders längd och den maximala löptiden för krediter. Effekterna av detta beror i hög grad på den rådande ekonomiska situationen, efterfrågan på bostäder och kreditgivarnas vilja att finansiera projekt.

Den mer exakta nivån på de föreslagna gränsvärdena föreslås bli fastställda när statsrådets förordning ges. Det är därför viktigt att bedöma konsekvenserna för hushållen, kreditgivarna, byggverksamheten, bostadsmarknaden och ekonomin som helhet vid tidpunkten för antagandet av varje förordning.

Konsekvenserna för hushållen, husbolagen och kreditgivarna

De föreslagna regleringsmarginalerna är relativt små. Tanken är att husbolagen i princip ska kunna få lån till lindrigare villkor om gränsvärdena i förordningen fastställs till en lägre nivå än den nuvarande. Eftersom husbolagens lån i förlängningen i huvudsak betalas av de hushåll som äger aktier i bolaget, kan beståndet av husbolagslån som hushållen ansvarar för att växa. Å andra sidan kan en tillgängligare finansiering på lång sikt bidra till utbudet av bostäder, vilket också gynnar hushållen.

Om de åtgärder som möjliggörs i förordningen används för att mildra en svag konjunktur på bostadsmarknaden och i byggverksamheten kan detta leda till en förlängning av lånetiderna för nya husbolagslån till närmare 35 år, en belåningsgrad på upp till 70 procent och en amorteringsfri period på två år. Jämfört med situationen innan restriktionerna trädde i kraft i juli 2023 är skillnaden inte särskilt stor. Vid den tidpunkten var merparten av de nya lånen över 60 procent i fråga om belåningsgrad och de amorteringsfria perioderna var för det mesta över ett år långa. Några procent av de nya lånen hade en löptid på över 30 år. Enligt förslaget ska dock de åtgärder som föreslås i förordningen tillgripas i exceptionella situationer och inte bli det nya normala, vilket skulle innebära en återgång till tiden före restriktionerna i juli 2023.

Ur husbolagens och hushållens perspektiv kan större krediter innebära högre risker. När ett bostadsköp är förenat med en betydande andel av ett bolagslån är hushållet exponerat för riskerna för husbolagskrediter, såsom räntehöjningar och en betydande ökning av de finansiella kostnaderna på grund av att amorteringsfriheten upphör. Betydande betalningsförsummelser i samband med återbetalning av ett bolagslån kan leda till ackumulerade betalningsskyldigheter för andra aktieägare i husbolaget, eftersom husbolaget måste samla in nödvändiga betalningar från aktieägarna för återbetalning av bolagslånet, såvida inte husbolaget kan öka sina medel genom att hyra ut lägenheter som tagits i bolagets besittning eller detta förfarande försenas. Denna risk är särskilt hög när ett husbolag kombinerar höga företagslåneandelar med en betydande ägarkoncentration.

Husbolagens stora skulder utgör en risk för ökad skuldsättning för hushållen och för intensifieringen av fluktuationer på bostadsmarknaden. Ett illustrerande diagram³⁰ över detta finns på sidan 17 i regeringens proposition 101/2022 rd.

Från kreditgivarnas synpunkt har de föreslagna ändringarna inte nödvändigtvis några betydande konsekvenser. Det finns stora risker förknippade med finansieringen av nya husbolagsobjekt, särskilt när efterfrågan på nya bostäder är låg eller oväntat försvagas. I ett svagt konjunkturläge kan man förvänta sig att den rådande kreditkonjunkturen och förväntningarna om dess utveckling kommer att spela en större roll för utlåningen än en flexibel reglering. I Finansinspektionens enkät bland bankerna sommaren 2025 ställdes också frågor om effekterna av de aktuella förslagen. Bankerna anser att regellättnader som följer konjunkturerna är betydelsefulla, men de föreslagna åtgärdernas inverkan på kreditgivningen sågs som försumbar, och dessutom kan tidpunkten för ändringarna vara utmanande. De skulle dock kunna påverka byggföretagens och investerarnas intresse av att inleda nya projekt och främja försäljningen av nya objekt.³¹

³⁰ [RP 101/2022 rd, figur 12: Riskerna med stora husbolagslån för nya bostäder](#)

³¹ [Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti](#) (Finanssivalvonta 15.9.2025, på finska)

Konsekvenserna för bostadsmarknaden och byggverksamheten

De nya tröskelvärden som fastställs i förordningen kan underlätta husbolagens möjligheter att få lån. Detta kunde öka framför allt mindre byggföretags kapacitet, särskilt när det gäller att starta upp nya projekt. Byggverksamheten kännetecknas dock av konjunkturkänslighet. Antalet nystartade byggprojekt ökar avsevärt under uppgången och minskar avsevärt under nedgången. Därför förutsätter bättre tillgång till finansiering i allmänhet förväntningar på högre efterfrågan.

Flexibilitet i lagstiftningen kan i princip uppmuntra byggherrar att ta större lån till ett under bildning varande husbolag. Ur byggföretagens perspektiv minskar en stor andel av bolagslånen de finansiella riskerna i samband med bostadsbyggande eftersom bolagslånen främst täcker byggkostnaderna för produktionen. Husbolagets lån, som ursprungligen förhandlades fram mellan byggföretaget och banken, överförs i slutändan till husbolagets aktieägare när lägenheterna säljs, vilket överför riskerna från byggföretagen till hushållen.

Större husbolagslån kan sänka försäljningspriset på bostadsaktierna, om byggbolaget beslutar sig för att sälja objekten med bolagsskulden. Detta kan bidra till att främja bostadsmarknaden. De mest skuldsatta husbolagens attraktionskraft på potentiella köpare varierar dock avsevärt.

Större lånebelopp kan också påverka byggandet av fler husbolag på så kallade valfria eller icke-valfria hyrestomter. I sådana fall ägs tomten av en privat fond eller annat företag, i stället för byggföretaget, och byggföretaget behöver inte använda ett husbolagslån för att köpa tomten. När det gäller en valfri tomt betalar husbolagets delägare en tomthyra eller, alternativt, kan de lösa in en lägenhetsspecifik andel av tomten. Riskerna i samband med hyrestomter liknar riskerna i samband med bostadsaktiebolagslån, till exempel solidariskt ansvar.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

Under beredningen har en del alternativ som rör enskilda detaljer varit föremål för diskussion. För det första har det övervägts om toleransmarginalen på 10 procent för den maximala längden på bostadslån och bostadssammanslutningslån bör bibehållas. En längre löptid gör att man kan ta ut samma lån med en mindre amortering eller alternativt ett större lån med samma amortering. Samtidigt ökar en längre löptid hushållens totala skuldsättning och undergräver effekten av begränsningarna av den maximala löptiden för lån. Under beredningen har det dock uppskattats att ett bibehållande av en toleransmarginal på 10 procent underlättar för parterna i kreditförhållandet att från fall till fall komma överens om den lämpligaste återbetalningsperioden.

För det andra har man under beredningen dryftat hur en ökning av den maximala belåningsgraden till 95 ska genomföras. Genomförandet kan ske antingen genom att grundnivån höjs till 95 procent eller genom att grundnivån bibehålls på 90 procent samtidigt som en höjningsmarginal på 5 procentenheter tillåts. Eftersom ändringen innehåller ett konjunktürelement, har en höjningsmarginal på 5 procentenheter ansetts vara ett mer motiverat alternativ. Dessutom har det övervägts om en höjningsmarginal på 5 procentenheter även ska gälla för köp av en första bostad. I så fall vore det möjligt att höja den maximala belåningsgraden för dem till en nivå av 100 procent. Det föreslås dock inte att höjningsmarginalen ska kunna

tillämpas vid köp av en första bostad. Den högre grundnivån för köp av en första bostad kan anses underlätta köpet i sig, och det anses inte vara lämpligt att höja nivån så att vare sig självfinansiering eller fyllnadsborgen skulle krävas.

För det tredje har vissa detaljer i regleringen av lån till bostadssammanslutningar varit föremål för diskussion. Diskussionen har inriktats på hur de nya gränsvärden som ska anges i en förordning ska införlivas i lagstiftningen. För det första är det möjligt att ta in en allmän regel i lagarna, enligt vilken ett mer specifikt gränsvärde ska fastställas genom förordning. Detta har under beredningen ansetts vara ett tydligare alternativ ur läsarens synvinkel, men mer betungande för lagstiftaren, eftersom förordningens gränser behöver justeras ofta och det inte är möjligt att upphäva förordningens gränsvärden helt och hållet. För det andra är det möjligt att i lag fastställa grundnivån, som skulle kunna ändras genom en statsrådsförordning. I detta fall är det inte nödvändigt att utfärda någon förordning och en förordning kunde också lätt upphävas. I ett sådant fall skulle dock bestämmelserna i förordningen och lagarna kunna framstå som motstridiga ur läsarens synvinkel om de har olika gränsvärden. Å andra sidan finns det redan en liknande modell för bestämmelserna om maximal belåningsgrad. Denna modell har därför ansetts vara lämpligare i den rådande situationen.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

Lagstiftningen i de viktigaste jämförelseländerna har bedömts i regeringens proposition 101/2022 rd, som utarbetades 2022. I propositionen granskas dessa efterfrågebaserade makrotillsynsverktyg i de nordiska och baltiska länderna, där det utöver den maximala belåningsgraden också tillämpas andra låntagarspecifika begränsningar. De länder som granskas är Sverige, Norge, Estland, Lettland och Litauen. I detta avsnitt sammanfattas de viktigaste resultaten av granskningen i propositionen och uppdateras de viktigaste ändringarna i utländsk lagstiftning. Island, som senare antagit makrotillsynsverktyg, har också inkluderats i granskningen.

5.2.1 Allmänt

De risker som sammanhänger med bostads- och fastighetsmarknaden är centrala när det gäller EU-medlemsländernas makrotillsynspolitik. Den relevanta regleringen är särskilt inriktad på bostadslån. Ett stort antal europeiska länder har infört vissa kreditgivarspecifika makrotillsynsverktyg. De vanligaste begränsningsverktygen är inriktade på lånet och låneskötselkostnaderna i förhållande till gäldenärens inkomst, lånets storlek i förhållande till bostadens och säkerhetens värde samt på begränsning av löptiden och skyldigheten att amortera. Länderspecifika skillnader i finansieringspraxis på bostadsmarknaden gör det dock svårt att göra en direkt jämförelse, särskilt när det gäller husbolagslån.

Den maximala belåningsgraden (loan-to-value, LTV) är det mest använda makrotillsynsverktyget för bostadslån i Europa, men på senare tid har också andra instrument blivit vanligare. Förhållandet mellan ett lån för köp av en bostad och värdet på den köpta bostaden är vanligtvis begränsat till 80–95 procent. I många länder är den högsta tillåtna maximala belåningsgraden för köp av en första bostad högre än för andra bostäder. När det gäller investeringsbostäder är den maximala belåningsgraden ibland lägre.

5.2.2 Sverige

I Sverige är amorteringskravet för bostadslån främst kopplat till belåningsgraden (LTV). När belåningsgraden överstiger 70 procent ska bostadslånet amorteras med minst 2 procent av lånebeloppet per år. När belåningsgraden är 50–70 procent ska lånet amorteras med minst 1

procent av lånebeloppet per år. När belåningsgraden har sjunkit till under 50 procent, finns det inte längre något amorteringskrav som baserar sig på belåningsgraden för bostadslånet. Sedan 2018, när lånet är mer än 4,5 gånger gäldenärens årliga bruttoinkomst, har återbetalningskravet skärpts med en procentenhet.

Den svenska regeringen planerar vissa lättnader för bolånemarknaden. Den maximala belåningsgraden ska ändras från 85 till 90 procent. Dessutom kommer den skärpta amorteringsskyldigheten för gäldenärer med en maximal belåningskvot på mer än 4,5 (debt-to-income, DTI) att slopas.

5.2.3 Norge

I Norge tillämpas ett krav på amortering av bostadslån samt en begränsning av skuldbeloppet i förhållande till inkomsterna (DTI). Här gäller amorteringskravet för bostadslån nya bostadslån vars belåningsgrad (LTV) överstiger 60 procent. Dessa lån ska årligen amorteras med minst 2,5 procent av lånesumman eller med ett belopp som motsvarar amorteringen av ett 30-årigt annuitetslån. Sedan början av 2017 har makrotillsynsverktygen för bostadslån också inkluderat en maximal skuldkvot (DTI). Begränsningen innebär att ett hushålls totala skuld inte får vara större än hushållets femdubbla årliga bruttoinkomster. Bestämmelserna om den maximala belåningsgraden medger vissa avvikelser från dessa regler.

År 2025 lindrade Norge den maximala belåningsgraden från 85 till 90 %. Ändringen motiverades av önskan att tillåta kreditgivare att ta hänsyn till den riskreducerande karaktären för lån med fast ränta.

5.2.4 Estland

Estland har en längsta återbetalningstid, dvs. en löptidsgräns, på 30 år. Den maximala belåningsgraden, alltså LTV, är generellt 85 procent, men med KredEx-statsgarantier är den lindrigare, dvs. 90 procent. Dessutom omfattas bostadslåntagare av en maximal skuldhanteringsbörda på 50 procent med en belastad räntenivå beräknad på nettoinkomsten, som även beaktar andra skulder. I Estland får bankerna vara flexibla när det gäller återbetalningsperiodens gränser, den maximala belåningsgraden och skuldhanteringsbördan i högst 15 procent av utlåningen. Dessutom har vissa estniska kreditgivare infört ett system för informationsutbyte av samma typ som ett positivt kreditupplysningsregister.

5.2.5 Litauen

Litauen har en längsta återbetalningstid på 30 år. För köp av en första bostad är LTV-gränsen 85 procent. Dessutom tillämpas en maximal skuldhanteringsbörda (debt-service-to-income, DSTI) på 40 procent beräknad på nettoinkomsten, som även med den stresstestade räntenivån inte får överstiga 50 procent. DSTI-begränsningen kan dock frångås för 5 procent av de nya lånen i fråga om lånevärde.

År 2022 infördes en strängare LTV-gräns på 70 procent för lån efter det första lånet, för att förhindra överhettning på bostadsmarknaden.

5.2.6 Lettland

Lettland har en längsta återbetalningstid på 30 år. Den maximala belåningsgraden (LTV) är i allmänhet 90 procent och med statsgaranti 95 procent. De efterfrågestyrda makrotillsynsverktyg som används i Lettland omfattar dessutom en maximal skuldhanteringsbörda (DSTI) på 40

procent av nettoinkomsten och en maximal belåningsgrad (DTI) som fastställts till sex gånger nettoårsinkomsten. Avvikelser från dessa gränser för DTI-, DSTI- och löptider får i motiverade fall göras i 10 procent av nya krediter till hushåll.

5.2.7 Island

År 2022 införde Island en maximal löptid på 40 år. En maximal löptid på 25 år fastställdes för lån som tidigare var typiska för lokal bostadslånepraxis men ovanliga på annat håll, dvs. inflationsindexerade lån. Samtidigt har Island stramat åt sin LTV-begränsning från 85 till 80 procent. I fråga om första bostäder ändrades motsvarande gräns från 90 till 85 procent.

6 Remissvar

6.1 Remissbehandling

Utkastet till regeringsproposition var på remiss mellan den 30 juni och den 24 augusti 2025 på webbplatsen utlåtande.fi. Remissyttranden begärdes av sammanlagt 25 instanser och 19 yttranden inkom.

Yttranden lämnades inom utsatt tid av justitieministeriet (JM), miljöministeriet (MM), Finansinspektionen (Fiva), Finlands Bank (FB), Verket för finansiell stabilitet (RVV), Konkurrens- och konsumentverket (KKV), försäkrings- och finansrådgivningen FINE, Finlands näringsliv (EK), Finanssiala ry (FA), Nordea Bank Oyj (Nordea), Finlands hypoteksförening (Hypo), Pellervon taloustutkimus (PTT), Centralförbundet för fastighetsförmedling (KKL), Finlands fastighetsförbund rf (SKL), Byggnadsindustrin RT rf, Kiinteistönömistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Suomen Vuokranantajat ry, Konsumentförbundet rf och Garantistiftelsen sr.

Remissinstanserna åsikter om propositionsutkastet var starkt splittrade (EK, FA, KKL, PTT, Nordea, RT, Rakli och Suomen Vuokranantajat) var i huvudsak positiva till utkastet och ansåg att det var ett motiverat sätt att underlätta situationen på bostadsmarknaden under en lågkonjunktur. Övriga remissinstanser (JM, MM, Fiva, FB, KKV, RVV, Konsumentförbundet, Garantistiftelsen, Hypo, SKL ja FINE) såg problem i de föreslagna lösningarna.

Maximal belåningsgrad

Vissa remissinstanser (FA, EK, KKL, Nordea, RT) som välkomnade förslaget att ändra den maximala belåningsgraden önskade dock att grundnivån på lånetaket fastställs till 95 procent i stället för att ha en höjningsmarginal på 5 procent. Vissa (FA, Suomen Vuokranantajat) ansåg att det var motiverat att den maximala belåningsgraden för köp av en första bostad också kunde höjas till 95 procent från grundnivån. Vissa remissinstanser ville att Finansinspektionens tolkning i högre grad ska styras av motiveringen i propositionsutkastet.

Majoriteten av dem som förhöll sig negativt till förslaget att ändra den maximala belåningsgraden betonade att förslaget kan leda till en ökad risk med avseende på stabiliteten och hushållens överskuldssättning. De tvivlade på att de genomsnittliga bostadspriserna stiger, att de eftersträlvade konjunkturreffekterna realiserar och att hushållen blir mer utsatta för de negativa effekterna av en konjunkturedgång. Vissa fann det problematiskt att inkludera tillväxtfrämjande element i makrotillsynsverktyget. Dessutom föreslog FB en maximal belåningsgrad på 90 procent.

På grundval av dessa yttranden har det uppskattats att den föreslagna ändringen av den maximala belåningsgraden utgör en rätt balanserad lösning med beaktande av dessa motsatta aspekter. Därför har remissyttrandena inte föranlett några ändringar i de föreslagna bestämmelserna.

Den maximala löptiden för bostadskrediter

De remissinstanser som var positiva till förlängningen av den maximala löptiden för bostadskrediter ansåg i allmänhet att Finansinspektionens rekommendation om stresstestad skuldhanteringsbörda³² var ett lämpligt sätt att begränsa alltför stora lån. I yttrandena välkomnades också det faktum att ett större lån kan göra det möjligt att diversifiera hushållens förmögenhet och främja grundliga renoveringar av bostäder.

De som var skeptiska till ändringen av den maximala löptiden påminde i sina yttranden om att ett större lån medför högre totalkostnader för hushållen. Dessa, i kombination med en längre återbetalningsperiod, ökar i sin tur risken för betalningsstörningar och systemrisker. De misstänkte också att en förbättrad tillgång till finansiering kan leda till högre bostadspriser, vilket i sin tur kan göra det svårare för till exempel de som köper sin första bostad. PTT uttryckte också sin oro över att hushållen, i händelse av en kraftig nedgång i bostadspriserna, under lånets första år kan ha mer skulder än vad bostaden är värd.

Vissa instanser ansåg att den toleransmarginal på 10 procent som redan ingår i den maximala längden på bostadslån var tillräcklig. Miljöministeriet föreslog att tillämpningen av denna avvikelse breddas i stället för att förlänga den maximala löptiden. Justitieministeriet ansåg däremot inte att det var motiverat att bibehålla toleransmarginalen, om den maximala löptiden förlängdes till 35 år. När det gäller toleransmarginalen har det under den fortsatta beredningen uppskattats att den nuvarande modellen bättre bevarar möjligheterna till flexibilitet i lagstiftningen. Därför har bestämmelsen om toleransmarginal inte ändrats.

Föreslagna ändringar rörande husbolagslån

Några av remissinstanserna (FA, EK, Suomen Vuokranantajat) ville att lagändringar avseende husbolag ska göras på lagnivå snarare än på förordningsnivå. KKV välkomnade däremot att inga direkta lagändringar föreslogs.

Remissinstanserna hade olika uppfattningar om ändringsförslagens konsekvenser. Vissa såg att de minskar riskerna vid lågkonjunkturer, medan andra befarade att riskerna med avseende på stabiliteten skulle öka. Det uttalades också farhågor om att lättnaderna inte nödvändigtvis ökar bankernas intresse för att finansiera nya projekt när efterfrågan på bostäder är låg. Vissa betvivlade också att ändringarna ökar byggandet av husbolag på hyrestomter.

FB uttryckte oro över att förordningen enligt förslaget tillför makrotillsynspolitiken en ny beslutsfattare vilket gör regleringen mer komplex. FB önskade att det också skulle vara möjligt att skärpa gränserna för bostadssammanslutningskrediter från grundnivån. I stället för 35 år

³² [Finanssivalvonnan tiedote: Makrovakauspäätös: Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasituksen ylärajaksi - myös luottolaitosten pääomavaatimuksia tarkennettiin \(28.6.2022\)](#) (på finska)

föreslog SKL en maximal löptid på 30 år för bostadssammanslutningkrediter och en ny möjlighet till flexibilitet i regleringen.

Utifrån remissvaren kan den slutsatsen dras att den föreslagna regleringen kan medföra vissa utmaningar och risker. Hur dessa risker realiserats beror dock i stor utsträckning på hur man bedömer behovet av en förordning och i vilken utsträckning bankerna går in för flexibilitet. Man har därför kommit fram till att det inte finns något behov av att justera de föreslagna lagändringarna.

Andra synpunkter

Finansinspektionen ansåg att den ändring av referensvärdesförordningen som görs i anslutning till propositionen är motiverad.

Remissinstanserna tog också upp frågor som inte hade något direkt samband med ändringsförslagen. Flera av dem påpekade att tidigare lagändringar trädde i kraft i juli 2023. De nu föreslagna ändringarna ansågs träda i kraft för tidigt och undergräva förutsägbarheten i lagstiftningen. FA betonade vikten av en lämplig övergångsperiod, medan RT och EK efterlyste ett snabbt ikraftträdande.

Flera remissinstanser efterlyste också en ökning med 95 procent av den maximala belåningsgraden för bostadssparlån (BSP-lån). FB efterlyste ett skuldtak eller en maximal skuldhanteringsbörda i lagstiftningen. Dessutom föreslog SKL femåriga amorteringsfria perioder även för personliga bostadslån, om lånet används för att köpa en bostadsaktie i ett nytt husbolag. Dessutom tog vissa remissinstanser upp frågor som rör kapitalkravsförordningen och de förordningar och riktlinjer som gäller hantering av insolvensrisker.

6.2 Europeiska centralbankens yttrande

Europeiska centralbanken (ECB) lämnade sitt yttrande om propositionsutkastet den 6 oktober 2025.

ECB påpekade att den statsrådsförordning som möjliggörs genom lagstiftningen inte är i linje med rekommendationen från Europeiska systemrisknämnden om att makrotillsynsmyndigheten bör vara oberoende av exempelvis politiska organ. ECB påpekade också att en förlängning av den maximala löptiden kan leda till en ökad efterfrågan på högre krediter. Detta kan i sin tur öka hushållens skuldsättning. ECB upprepade också sin oro över att definitionen av säkerheter som ska beaktas i samband med den maximala belåningsgraden skiljer sig från den som rekommenderats av Europeiska systemrisknämnden. De farhågor som ECB tagit upp har övervägts under den fortsatta beredningen, men har inte lett till några ändringar i propositionsutkastet.

6.3 Utlåtande av rådet för bedömning av lagstiftningen

Rådet för bedömning av lagstiftningen gav sitt utlåtande³³ om utkastet till förslag den 13 oktober 2025. I utlåtandet drog rådet den slutsatsen att propositionsutkastet uppfyller kraven i riktlinjerna för konsekvensbedömningar för utarbetande av lagstiftning på ett bra sätt. Rådet rekommenderade dock att propositionsutkastet kompletteras, bland annat med avseende på

³³ [Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto \(13.10.2025\)](#), på finska

betalningsstörningar, risker i samband med stora lånebelopp och hushållens överskuldsättning. Rådet efterlyste också kompletteringar i fråga om de föreslagna ändringarna av bestämmelserna om krediter till bostadssammanslutningar. Konsekvensbedömningen har kompletterats och preciserats i linje med rådets utlåtande.

7 Specialmotivering

7.1 Kreditinstitutslagen

15 kap Förfaranden vid kundtransaktioner

11 §. *Maximal belåningsgrad.* Paragrafens 3 mom. föreslås bli ändrat. Finansinspektionen föreslås få rätt att höja krediters maximibelopp. Vidare föreslås det att momentets tre sista meningar blir *nytt 4 mom.* och behandlar beredningen av beslut om höjning av den maximala belåningsgraden. Gällande 4 och 5 mom. blir då *5 och 6 mom.*

Till paragrafens 3 mom. fogas en ny mening, med stöd av vilken Finansinspektionen kan höja grundnivån för den maximala belåningsgraden med högst 5 procentenheter. Höjningsmarginalen ska dock endast gälla för andra lån än de som tas för köp av en första bostad. Med den nya höjningsmarginalen kan den maximala belåningsgraden vara upp till 95 procent för andra bostadslån och upp till 95 procent för lån för köp av en första bostad. Finansinspektionens befogenhet att sänka den maximala belåningsgraden förblir oförändrad och den maximala belåningsgraden som lägst 80 procent för andra bostadslån och 85 för en första bostad. Även om den maximala belåningsgraden skulle ha sänkts ska det fortfarande vara möjligt att höja den över grundnivån i samband med nästa beslut.

En höjning av nivån för den maximala belåningsgraden föreslås vara möjligt i syfte att begränsa en konjunkturedgång på bostadsmarknaden. Vid sidan av de allmänna finansmarknadsindikatorerna ska bedömningen särskilt inriktas på kredit-, bostads- och byggindikatorer såsom de lyfta bolånebeloppen, antalet nya bostadsobjekt och bostadsprisutvecklingen. Det är också viktigt att följa förväntningarna om den makroekonomiska utvecklingen, eftersom ett beslut att ändra den maximala belåningsgraden kan träda i kraft tidigast tre månader efter att det har fattats.

Enligt 10 § 6 punkten i lagen om Finansinspektionen (878/2008) fattar Finansinspektionens direktion beslut om ändring av den maximala belåningsgraden. På ett beslut att höja den maximala belåningsgraden sak i tillämpliga delar tillämpas motsvarande bestämmelser och principer som på ett beslut att sänka den maximala belåningsgraden. Bedömningen av höjningsmarginalen för den maximala belåningsgraden ska dock ske separat från bedömningen av nivån på kapitalkraven för kreditinstitut.

Sakinnehållet i det nya *4 mom.* förblir enligt förslaget oförändrat i sak. Hänvisningen till beslut som fattats i enlighet med 4 mom. ändras till en hänvisning till ett beslut som fattats i enlighet med 3 mom. På samma sätt ändras hänvisningen för bedömningen av villkoren för tillämpning i detta moment till en hänvisning till bedömningen av villkoren för tillämpning enligt 3 mom. Dessutom har den svenska språkdräkten i momentet ändrats.

11 a §. Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar. Bostadssammanslutningskreditens maximibelopp enligt 1 mom. föreslås även framöver få motsvara högst 60 procent av det skuldfria priset på bostadsaktier som saluförs. Möjligheten att höja denna tröskel på 60 procent med högst 10 procentenheter genom en statsrådsförordning föreslås dock fogas till momentet. Detta gör det möjligt att genom en förordning höja

gränsvärdet till högst 70 procent av det skuldfria priset på bostadsaktierna. Det ska enligt förslaget också vara möjligt att fastställa gränsvärdet till mellan 60 och 70 procent.

Till 2 § 1 punkten föreslås ett tillägg enligt vilket amorteringsfria perioder eller perioder då amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet kan förlängas från lagfästa 12 månader till högst den period som anges genom förordning av statsrådet. Den maximala längden kan således enligt förslaget vara högst 24 kalendermånader under de första fem åren efter byggfasens slut, om så anges i statsrådets förordning. Förordningen kan också ange en period på mellan 12 och 24 kalendermånader. Dessutom har den svenska språkräkten i momentet ändrats.

I paragrafens 3 mom. föreslås en ändring enligt vilken återbetalningstiden för ett bostadssammanslutningslån kan förlängas med högst fem år genom en statsrådsförordning. Detta möjliggör en längsta återbetalningstid på upp till 35 år. Genom en statsrådsförordning kunde också den maximala längden fastställas till ett gränsvärde mellan 30 och 35 år. Toleransmarginalen på 10 procent föreslås bli oförändrad.

Enligt förslaget ska det vara möjligt att förordningen och de gränsvärden som fastställs i den kan ändras i enlighet med det som förefaller bäst med tanke på det rådande konjunkturläget. I motiveringen till förordningen ska ingå en mer detaljerad bedömning av konjunkturläget och dess förväntade utveckling vid tidpunkten för utfärdandet av förordningen. Om bedömningen av konjunkturläget på medellång sikt ändras, måste en ny förordning med lämpliga gränsvärden utfärdas. Det är enligt förslaget också möjligt att upphäva den befintliga förordningen, varvid de gränsvärden på grundnivå som fastställs i lag blir tillämpliga.

Enligt förslaget motsvarar 4 mom. nuvarande 4 mom.

7.2 Lag om vissa kreditgivare och kreditförmedlare

14 §. Maximal belåningsgrad. Paragrafen föreslås bli ändrad på samma sätt som 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen i fråga om den maximala belåningsgraden.

15 §. Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar. Paragrafen föreslås bli ändrad på samma sätt som 15 kap. 11 a § i kreditinstitutslagen om krediter till bostadssammanslutningar.

7.3 Konsumentskyddslag

7 a kap. Konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom

14 a §. Den maximala återbetalningstiden för bostadskrediter. Det föreslås att den maximala återbetalningstiden för bostadskrediter ändras. Enligt den nuvarande bestämmelsen får en kreditgivare inte i ett avtal om bostadskredit använda villkor enligt vilka återbetalningstiden för krediten vid tidpunkten för beviljande av krediten är längre än 30 år från den dag krediten lyfts. Kreditgivaren får dock avvika från den längsta återbetalningstiden med en andel på 10 procent av de beviljade bostadslånen. Framöver får den längsta återbetalningstiden för ett bostadslån vara 35 år från den dag då krediten lyfts. Kreditgivarens möjlighet att avvika från denna gräns med 10 procent av det totala kreditbeloppet under varje kvartal föreslås förbli oförändrad.

7.4 Lag om Finansinspektionen

40 §. Påföljdsavgift. Det föreslås att paragrafens 2 mom. 6 punkten ändras. Ändring hänger samman med ändringen av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014, nedan *EU:s referensvärdesförordning*. Till förordningen har fogats en ny artikel 24 a och det ska vara möjligt att bestämma om påföljdsavgift för försummelse av eller brott mot artikeln. Den nya artikeln har tillagts genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2025/914 om ändring av förordning (EU) 2016/1011 vad gäller tillämpningsområdet för reglerna för referensvärden, användningen i unionen av referensvärden som tillhandahålls av en administratör belägen i ett tredjeland och vissa rapporteringskrav.

Enligt gällande 6 punkten påförs även den som uppsåtligt eller av oaktsamhet försummar eller bryter mot artiklarna 21–26 i EU:s förordning om referensvärden om kritiska, signifikanta och icke-signifikanta referensvärden en påföljdsavgift. En hänvisning till den nya artikel 24 a i EU:s referensvärdesförordning, som föreskriver auktorisations- och registreringskrav för administratörer av signifikanta referensvärden, föreslås bli fogad till i förteckningen i denna punkt. Dessutom ändras bestämmelsens ordalydelse så att det blir tydligt att påföljdsavgift inte kan påföras på grund av artiklarna 23 a–23 c. Enligt den nya ordalydelsen kan påföljdsavgift således påföras för försummelse att iaktta eller brott mot artiklarna 21, 22, 23, 24, 24a, 25 och 26.

Kriterierna för klassificering av referensvärden har reviderats i samband med översynen av EU:s referensvärdesförordning. I detta sammanhang har även auktorisations- och registreringsskyldigheterna preciserats. Administratörer av signifikanta referensvärden är skyldiga att ansöka om auktorisation eller registrering hos den behöriga myndigheten i den medlemsstat där de är belägna, med förbehåll för de villkor som avses i artikeln, inom 60 arbetsdagar på det sätt som föreskrivs i artikel 24 a i förordningen.

Genom ändringen genomförs den ändring som följer av artikel 42 i EU:s förordning om referensvärde.

Dessutom har den svenska språkdräkten i punkten ändrats.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

Lagförslagen 1 och 2 föreslås bli kompletterade med en statsrådsförordning om vissa begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar. Förordningen föreslås i enlighet med huvudregeln i 80 § 1 mom. i grundlagen bli utfärdad som en statsrådsförordning. Denna regleringsnivå är nödvändig eftersom begränsningar av krediter till bostadssammanslutningar kan anses vara av långtgående samhällelig karaktär och principiellt viktiga. En lägre regleringsnivå gör det möjligt att ändra gränsvärdena snabbare och mer flexibelt än genom lag, om konjunkturläget så kräver.

Bemyndigandebestämmelserna är utformade på ett sådant sätt att det inte finns någon skyldighet att utfärda en förordning. Förordningen behöver därför inte träda i kraft samtidigt som de lagändringar som innehåller ett bemyndigande att utarbeta den.

De grundläggande bestämmelserna om krediter till bostadssammanslutningar föreslås ligga kvar på lagnivå. På lagnivå ska även det manöverutrymme inom vilket gränsvärden kan

fastställas definieras exakt och noga avgränsat. Förordningen ska endast ge mer exakta gränsvärden, som vid konjunkturfluktuationer bör kunna ändras på ett mer flexibelt sätt än genom ändring av lag. Därmed skulle förordningen inte heller avvika från lagens innehåll eller ändra den i sak.

Bemyndiganden att utfärda förordning finns i 11 a § 1 mom., 2 mom. 1 punkten och 3 mom. i lagen om kreditinstitut och i 15 § 1 mom., 2 mom. 1 punkten och 3 mom. i lagen om kreditgivare och kreditförmedlare.

Utkastet till förordning har utarbetats samtidigt som propositionsutkastet. Huvudinnehållet i de paragrafer som föreslås i förordningen anges i bilaga 1 och specialmotiveringarna till artiklarna refereras närmare nedan. Bemyndigandebestämmelsernas författningsenlighet framgår närmare av avsnitt 11.

1 §. *Det maximala kreditbeloppet till bostadssammanslutningar.* I paragrafen föreskrivs det om det maximala kreditbeloppet till bostadssammanslutningar. Bemyndigandebestämmelsen finns i 15 kap. 11 a § 1 mom. i lagen om kreditinstitut och i 15 § 1 mom. i lagen om kreditgivare och kreditförmedlare. Enligt bemyndigandebestämmelserna får en bostadssammanslutningskredit motsvara minst 60 och högst 70 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs.

2 §. *Den maximala amorteringsfria perioden för krediter till bostadssammanslutningar.* I paragrafen bestäms den maximala längden på amorteringsfria perioder eller perioder då amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen för bostadssammanslutningslån. Bemyndigandebestämmelsen för denna paragraf finns i 15 kap. 11 a § 2 mom. 1 punkten i kreditinstitutslagen och i 15 § 2 mom. 1 punkten i lagen om kreditgivare och kreditförmedlare. I de nämnda lagrummen föreskrivs det att amorteringsfria perioder eller perioder då amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet är tillåtna högst under den tid som anges genom förordning av statsrådet räknat från det att byggnadsfasen avslutats. Denna period får dock inte vara kortare än 12 och inte längre än 24 kalendermånader under de första fem åren efter byggfasens slut. Trots vad som sägs i 1 punkten skulle det vara möjligt att komma överens om temporära betalningsarrangemang i enlighet med 2 punkterna i de nämnda paragraferna.

3 §. *Den maximala återbetalningstiden för krediter till bostadssammanslutningar.* I paragrafen finns en bestämmelse om den maximala återbetalningstiden för krediter till bostadssammanslutningar. Bemyndigandebestämmelsen för denna paragraf finns i 15 kap. 11 a § 3 mom. i kreditinstitutslagen och i 15 § 3 mom. i lagen om kreditgivare och kreditförmedlare. Enligt de nämnda momenten får återbetalningstiden för krediter till bostadssammanslutningar vara högst så lång som den tidsperiod som anges genom förordning av statsrådet. I momenten preciseras det vidare att den maximala återbetalningstiden dock får vara minst 30 år och högst 35 år. Kreditinstitut och kreditgivare får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivning avvika från den maximala återbetalningstiden på det sätt som närmare beskrivs i momenten.

4 §. *Ikraftträdande.* I momentet föreskrivs det om tidpunkten för förordningens ikraftträdande.

9 Ikraftträdande

Det föreslås att lagarna träder i kraft den 1 april 2026.

10 Förhållande till andra propositioner

Samtidigt behandlas andra propositioner som gäller ändring av 40 § 2 mom. i lagen om Finansinspektionen. Dessa är regeringens proposition med förslag till lagstiftning om genomförande av kreditinstitutsdirektivet och regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning som kompletterar förordningen om betygssättningsverksamhet avseende miljö, samhällsansvar och bolagsstyrning, dvs. RP 177/2025 rd. Ändringarna gäller dock olika punkter i momentet och de överlappar därför inte varandra.

Förslaget är kopplat till en utredningsgrupp vid miljöministeriet³⁴ som bland annat föreslår lösningar på flaskhalsar i bostads- och byggfinansieringen genom att effektivisera regleringen för att utveckla en fungerande bostadsmarknad. Arbetsgruppens mandat inleddes i oktober 2025 och avslutas i februari 2026.

11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

11.1 Egendomsskydd, avtalsfrihet och näringsfrihet

11.1.1 Inledning

De lagförslag som ingår i propositionen är av betydelse med tanke på egendomsskyddet och näringsfriheten, som tryggas i grundlagen. Enligt grundlagens 15 § 1 mom. är vars och ens egendom tryggad. Avtalsfriheten har ansetts tryggad genom bestämmelsen om egendomsskydd (se RP 309/1993 rd, s. 66). Med stöd av 18 § 1 mom. har var och en i enlighet med lag rätt att skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som han eller hon valt fritt.

De ovan nämnda efterfrågerelaterade begränsningarna riktar sig mot egendomsskyddet för den kreditgivare och den låntagare som är avtalsparter, i och med att begränsningarna ingriper i vardera partens grundlagsenliga frihet att använda sin egendom på det sätt parten anser vara bäst. På så sätt minskar de avtalsfriheten när man kommer överens om de skuldförhållanden som avses i de föreslagna bestämmelserna. När det gäller näringsfriheten begränsar bestämmelserna kreditinstitutens och andra kreditgivares möjligheter att bedriva sin verksamhet på det sätt de finner bäst.

Bestämmelserna i lagförslag 1 och 2 i propositionen inskränker konsumentkrediter med bostadssäkerheter till följd av bestämmelserna om maximal belåningsgrad. I lagförslag 3 begränsas återbetalningstiden för bostadskrediter till i princip 35 år. Dessutom begränsar lagförslagen 1 och 2 beloppet av krediter till bostadssammanslutningar.

Grundlagsutskottet har tidigare i sin tolkningspraxis ansett att det är acceptabelt att begränsa egendomsskyddet i syfte att hindra djup skuldsättning och eliminera de negativa effekterna av den (GrUU 28/2012 rd, s. 2, GrUU 42/2006 rd, s. 4, GrUU 12/2002 rd, s. 2, och GrUU 5/2002 rd, s. 2). Dessutom har utskottet framhållit att en livslång eller oskäligt utdragen utsökning i väsentlig grad kan hindra den som är föremål för utsökningen att leva ett människovärdigt liv (GrUU 12/2002 rd, s. 2). Grundlagsutskottet har i sin tolkningspraxis ansett att försök att hindra djup skuldsättning och eliminera de negativa effekterna av den är acceptabla grunder också för att begränsa näringsfriheten (GrUU 28/2012 rd, s. 2). Grundlagsutskottet har vidare konstaterat

³⁴ [Ympäristöministeriö: Selvitysryhmä asumisen ja rakentamisen rahoituksen kehittämiseksi](#) (på finska)

att garanterandet av stabiliteten på den finansiella marknaden och skyddandet av kunderna är godtagbara grunder för att ingripa i näringsfriheten (GrUU 7/2009 rd, s. 3).

Kriterierna för begränsning av de grundläggande fri- och rättigheterna avgör om begränsningarna är förenliga med grundlagen. I detta sammanhang är det av betydelse huruvida begränsningarna är påkallade av ett vägande samhälleligt behov, huruvida det finns godtagbara grunder för begränsningarna med tanke på de grundläggande fri- och rättigheterna som helhet, huruvida begränsningarna är nödvändiga för att uppnå ett godtagbart mål och huruvida de även i övrigt står i proportion till sitt syfte. Begränsningarna ska också vara exakta och noggrant avgränsade.

Propositionen omfattar de ovan nämnda medlen för minskning av hushållens totala skuldsättning. En alltför stor skuldsättning försvårar såväl hushållens som samhällsekonomin förmåga att klara av ekonomiska störningar och lågkonjunkturer, så begränsningen stöds av ett tungt vägande samhälleligt behov. Ekonomiska störningar kan också ha mycket negativa konsekvenser med avseende på möjligheterna att bedriva näringsverksamhet. Det har konstaterats att en alltför stor skuldsättning förstärker följderna av ekonomiska kriser, och en begränsning av skuldsättningen bedöms kunna förebygga denna omständighet. Begränsningarna kan alltså anses nödvändiga för att garantera stabiliteten på finansmarknaden. En stabil marknad främjar näringsverksamheten och också näringsidkarnas möjligheter att bedriva sin affärsverksamhet i en stabil och säker miljö. Medlen är proportionerliga, eftersom de sätter en övre gräns för vad som är möjligt att komma överens om när man avtalar om kreditvillkor. På detta sätt riktas effekterna framför allt mot de hushåll som löper den största risken att drabbas av överskuldsättning genom kreditvillkor som är skadliga för ekonomin som helhet. Förfaringssätten när det gäller beviljande av krediter som är mindre skadliga med tanke på ekonomin som helhet begränsas däremot inte. Begränsningarna hindrar alltså inte bedrivande av näringsverksamhet, utan skapar förutsättningar för en hållbar verksamhet. Detta talar för att de kan anses vara proportionerliga.

11.1.2 Den maximala belåningsgraden

För en maximal belåningsgrad i enlighet med förslaget talar framför allt tryggheten av stabiliteten på finansmarknaden. Grundlagsutskottet har i samband med bedömning av begränsningar av egendomsskyddet ansett att sådana grunder som hänför sig till garanterandet av stabiliteten på den finansiella marknaden och som med avseende på de grundläggande fri- och rättigheterna är godtagbara talar för en reglering. Det att den finansiella marknaden fungerar stabilt och utan störningar skyddar i sin tur även kunderna (ex. GrUU 7/2009 rd, s. 3, och GrUU 43/2004 rd, s. 2/I). Begränsningen är nödvändig för att det ska gå att ingripa i verksamhet som orsakar instabilitet på finansmarknaden, innan verksamheten utgör en risk på systemnivå som kan ta sig utlopp i en ekonomisk kris. Åtgärder som ingriper i avtalsfriheten i mindre grad kan inte anses vara tillräckliga, eftersom det genom dem inte är möjligt att lika effektivt ingripa i risker som hotar stabiliteten på finansmarknaden.

Begränsningen av den maximala belåningsgraden är till sin karaktär en nödvändig metod för att effektivt dämpa överhettningen på bostadsmarknaden, hushållens ökade skuldsättning och riskerna i anslutning till kreditinstitutens bostadskreditgivning under högkonjunkturer. Begränsningens effektivitet förbättras av Finansinspektionens möjlighet att ändra gränsen beroende på den ekonomiska konjunkturen. Begränsningen sträcker sig inte längre än vad som är motiverat med tanke på de grundläggande fri- och rättigheterna, så den uppfyller proportionalitetskraven. Bestämmelsen är exakt till sin karaktär, eftersom den baserar sig på tydliga procentuella värden. Myndigheternas prövningsrätt är i bestämmelsen kopplad till exakta gränser.

11.1.3 Den maximala återbetalningstiden

De begränsningar av den maximala återbetalningstiden som föreslås tryggar också stabiliteten på finansmarknaden och därigenom kundskyddet. De överensstämmer dessutom med de mål för förebyggande av överskuldsättning som grundlagsutskottet har godtagit. De föreslagna begränsningarna är nödvändiga för att en bakre gräns ska kunna sättas för den ökning av skuldsättningen som följer av förlängda lånetider. En alltför stor skuldsättning ökar hushållens sårbarhet för störningar i ekonomin, så begränsningarna tryggar i sista hand hushållens ställning. För proportionaliteten i åtgärderna talar det faktum att åtgärderna inte bedöms medföra en åtstramning av den kreditgivningspraxis som omfattas av avtalsfriheten. Däremot utgör begränsningarna en förutsägbar bakre gräns för kreditgivningen vars begränsande verkan förstärks först på längre sikt.

Begränsningen av den maximala återbetalningstiden sätter en bakre gräns för hur långt lånetiderna kan förlängas. Dimensioneringen av den maximala återbetalningstiden möjliggör i stor utsträckning nuvarande kreditpraxis men hindrar att lånetiderna förlängs så att de blir osunda. Begränsningen ingriper alltså inte i näringsfriheten mer än vad som är nödvändigt för att sätta en bakre gräns för ökad skuldsättning. Detta talar för att begränsningen är proportionell. Regleringen är noggrant avgränsad och exakt, eftersom bestämmelsen innehåller en entydig maximitid för kreditbetalning samt noggrant definierade gränser för möjligheterna till avvikelser.

11.1.4 Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

Det är motiverat att begränsa beloppet av krediter som beviljas bostadssammanslutningar i synnerhet för att förhindra överskuldsättning och problem som sammanhänger med detta. Att skydda konsumenterna mot överskuldsättning har ansetts vara en godtagbar grund för bestämmelser som begränsar egendomsskyddet och näringsfriheten till exempel i utskottets utlåtande GrUU 28/2012 rd. Bestämmelserna är nödvändiga för att skydda konsumenterna. Krediter som beviljas bostadssammanslutningar omfattas inte av sådan reglering som konsumentkrediter, så de risker som är förenade med krediterna till bostadssammanslutningar är större än de risker som är förenade med personliga lån. Det är inte möjligt att med mindre begränsande medel ingripa i skuldsättning som uppstår genom lån till bostadssammanslutningar. Begränsningarna av avtalsfriheten har tydligt definierats i bestämmelserna, varför de kan anses vara exakta och noggrant avgränsade.

Stora bolagslåneandelar bidrar till att göra hushållens bild av sin skuldsättning oklar. En avsevärd del av hushållens skuldsättning är en följd av husbolagslån. Husbolagslån är förknippade med en risk för begagnande av en kraftig hävstångseffekt, vilket bidrar till bostadsmarknadens och byggverksamhetens cykliska natur. Dessutom uppstår det problem i situationer där insolvens hos vissa delägare ökar de övriga delägarnas betalningsskyldighet. Ovannämnda vägande samhälleliga intressen talar för en begränsning av näringsfriheten så att husbolagslåneans belopp, de maximala återbetalningstiderna och amorteringsfriheten begränsas för att bromsa skuldsättningen. Med tanke på kravet på proportionalitet är det av betydelse att utnyttjandet av husbolagslån inte förhindras helt och hållet, utan att det sätts gränser för bostadssammanslutningars skuldsättning, för att motverka alltför stor skuldsättning. Begränsningen av skuldbeloppet i byggnadsskedet skyddar i synnerhet delägarna i husbolag mot överskuldsättning, då det är dessa delägare som i sista hand ansvarar för återbetalningen av krediterna. I fråga om begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar är bestämmelserna detaljerade och noggrant avgränsade, med angivande av procenttal.

11.1.5 Slutsatser

Enligt grundlagsutskottet omfattar skyddet för berättigade förväntningar rätten att kunna lita på att lagstiftningen om de rättigheter och skyldigheter som är viktiga för ett avtalsförhållande består och att denna typ av frågor inte kan regleras på ett sätt som i oskäligt hög grad försämrar parternas rättsliga ställning (GrUU 42/2006 rd, s. 4, GrUU 21/2004 rd, s. 3 och GrUU 33/2002 rd, s. 3). De föreslagna lagändringarna anses ha en mycket begränsad inverkan på de avtalsslutande parternas rättsliga situation jämfört med de befintliga begränsningarna. Ur ett grundläggande rättighetsperspektiv handlar det inte om att undergräva avtalsfriheten, utan snarare om att stärka den.

De tidigare bestämmelserna om maximal belåningsgrad, längsta återbetalningstid och kreditbegränsningar för husbolag har antagits inom ramen för vanlig lagstiftningsordning. När det gäller skyddet för äganderätten, avtalsfriheten eller näringsfriheten medför de föreslagna ändringarna inga nya begränsningar jämfört med gällande bestämmelser. Allmänt taget ökar de föreslagna ändringarna flexibiliteten i den nuvarande lagstiftningen. Det kan sägas att de föreslagna lagändringarna kommer att utvidga tillämpningsområdet för äganderätten, avtalsfriheten och näringsfriheten, snarare än att begränsa det.

11.1.6 Andra förslag

Också den föreslagna ändringen i lagförslag 4 är relevant för näringsfriheten. Finansmarknadslagstiftningen innehåller betydande lagbaserade inskränkningar av näringsfriheten. Syftet med lagstiftningen är att skydda företagskundernas intressen samt att trygga den finansiella stabiliteten och det allmänna förtroendet för finansmarknadens funktion. Lagstiftningen förutsätter att de företag som tillhandahåller finansiella tjänster och de som förvaltar de grundläggande systemen för de finansiella tjänsterna på förhand skaffar tillstånd för att bedriva verksamheten. Den tillståndspliktiga verksamheten och ordnandet av den regleras också mer detaljerat. På så sätt kan det säkerställas att företagen från första början har tillräckliga förutsättningar att bedriva verksamhet i enlighet med lagens krav. Det är dessutom viktigt att den lagstiftning som reglerar företagets verksamhet och den offentliga tillsynen tryggar handeln med finansiella instrument på ett öppet och tillförlitligt sätt.

Grundlagsutskottet har i sina utlåtanden ansett att näringsfrihet är huvudregeln enligt grundlagen. Att kräva tillstånd för näringsverksamhet har i undantagsfall ansetts befogat då viktiga och starka samhälleliga intressen talar för detta (till exempel GrUU 15/2008, GrUU 9/2005 och GrUU 45/2001). Den nu föreslagna auktoriserings- och registreringsskyldigheten för en administratör av ett signifikant referensvärde kan ses som ett inskränkande ingrepp i näringsfriheten. Men som nämnts ovan finns det viktiga och starka samhälleliga skäl för ändringarna. Den föreslagna regleringen uppfyller också de allmänna kraven på en lag som begränsar de grundläggande fri- och rättigheterna. De föreslagna begränsningarna av näringsfriheten är bland annat exakta och noggrant avgränsade.

11.2 Bemyndigande att utfärda förordning

Enligt 80 § 1 mom. i grundlagen kan förordningar utfärdas endast med stöd av ett bemyndigande som föreskrivs i lag. Bestämmelser om grunder för individens rättigheter och skyldigheter samt om frågor som enligt grundlagen i övrigt hör till området för lag ska dock utfärdas genom lag. Huvudregeln enligt grundlagen är att om inget särskilt föreskrivits om utfärdaren av förordning ska en förordning utfärdas av statsrådet.

Ett bemyndigande att utfärda förordning kan inte ges i ärenden som enligt grundlagen ska regleras genom lag. Av detta följer att ett bemyndigande att utfärda förordning som tas in i lagen måste formuleras så att innehållet i bemyndigandet tydligt framgår av lagen och avgränsas tillräckligt noggrant (GrUU 26/2017 rd, s. 27). Det väsentligt att det finns tillräckligt uttömmande grundläggande bestämmelser i lag om det som ska regleras och att ett bemyndigande i regel bör placeras i samband med den grundläggande bestämmelsen (se GrUU 10/2016 rd, s. 5 och GrUU 49/2014 rd, s. 6).

Lagförslagen 1 och 2 i propositionen innehåller bemyndiganden att utfärda en förordning enligt vilka det är möjligt att utfärda en statsrådsförordning om vissa begränsningar av krediter till bostadssammanslutningar. Bemyndigandet att utfärda förordning gäller tre gränsvärden för krediter till dessa bolag: Det maximala kreditbeloppet, de amorteringsfria periodernas längd och den längsta återbetalningstiden för krediten. På så sätt framgår innehållet i bemyndigandena tydligt av lagen. Dessutom är bemyndigandena avgränsade på ett sådant sätt att mer exakta gränsvärden endast kan antas inom en ram som definieras mer i detalj i lag. Bemyndigandena kan därför anses vara tillräckligt exakta. Bemyndigandena har också, i enlighet med rekommendationerna från grundlagsutskottet, placerats i samband med de relevanta grundläggande bestämmelserna i lagen.

11.3 Administrativa påföljder

Enligt 21 § i grundlagen har var och en rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol eller någon annan myndighet som är behörig enligt lag samt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättskipningsorgan. Offentligheten vid handläggningen, rätten att bli hörd, rätten att få motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång och god förvaltning ska tryggas genom lag. Grundlagsutskottets vedertagna tolkning är att påföljdsavgifter med avseende på 81 § i grundlagen varken är skatter eller avgifter, utan administrativa påföljder av sanktionskaraktär för en lagstridig gärning. Utskottet har i sak jämställt ekonomiska påföljder av straffkaraktär med straffrättsliga påföljder (GrUU 37/2021 rd, s. 15–18, GrUU 14/2013 rd, GrUU 17/2012 rd, GrUU 9/2012 rd, s. 2, GrUU 55/2005 rd, s. 2 och GrUU 32/2005 rd, s. 2). De allmänna grunderna för administrativa påföljder ska anges i lag i enlighet med 2 § 3 mom. i grundlagen, eftersom det innebär utövning av offentlig makt att ålägga någon en sådan påföljd. Utskottet har också ansett att det är fråga om betydande utövning av offentlig makt.

Det ska lagstiftas exakt och tydligt om grunderna för betalningsskyldigheten och avgiftens storlek, lika väl som om den betalningsskyldiges rättsskydd och grunderna för att verkställa lagen (GrUU 14/2013 rd, GrUU 17/2012 rd, GrUU 9/2012 rd, s. 2, GrUU 57/2010 rd, s. 2, GrUU 55/2005 rd, s. 2, och GrUU 32/2005 rd, s. 3). Även om kravet på exakthet enligt den straffrättsliga legalitetsprincipen i grundlagens 8 § inte direkt gäller administrativa påföljder kan det allmänna kravet på exakthet ändå inte förbigås i ett sammanhang som detta (GrUU 37/2021 rd, GrUU 14/2013 rd, GrUU 17/2012 rd, GrUU 9/2012 rd, s. 2, GrUU 57/2010 rd, s. 2 och GrUU 74/2002 rd, s. 5). Dessutom ska bestämmelserna uppfylla kraven i fråga om rätt proportion på påföljderna (GrUU 28/2014 rd, GrUU 15/2014 rd). I fråga om administrativa påföljder bör det ännu noteras att de till sitt förfarande inte får stå i strid med den oskyldighetspresumtion som avses i 21 § i grundlagen och att de inte heller kan grunda sig på rent omvänd bevisbörda eller strikt objektivt ansvar (se även GrUU 32/2005 rd, s. 3 och GrUU 4/2004 rd, s. 7).

Tillförlitligheten hos administratörer av referensvärden kan ha en stor inverkan på den verksamhet som bedrivs av leverantörer av finansiella tjänster och produkter. Referensvärden

används i stor utsträckning till exempel vid bedömning av fonders investeringsverksamhet och för att beskriva investeringsobjekt. Det är viktigt att man kan lita på att ett referensvärde är korrekt ur både tjänsteleverantörernas och investerarnas perspektiv. För att finansmarknaderna ska fungera på ett tillförlitligt sätt är det motiverat att de som bedriver en sådan verksamhet uppfyller auktoriserings- och registreringsskyldigheterna och att efterlevnaden av dessa skyldigheter förstärks genom en sanktion. Sanktionsbeloppet fastställs i artikel 42.1 och 42.2 i EU:s referensvärdesförordning till en nivå som motsvarar den som föreskrivs i den nuvarande förordningen för fullgörande av skyldigheterna avseende kritiska, signifikanta och icke-signifikanta referensvärden. Den föreslagna påföljdsavgiften är därför proportionerlig och nödvändig för att säkerställa att verksamhetsutövarna uppfyller skyldigheterna i EU:s referensvärdesförordning.

Med stöd av vad som anförts ovan uppfyller lagförslagen de krav som grundlagen ställer, och lagförslagen kan behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av 15 kap. 11 och 11 a § i kreditinstitutslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i kreditinstitutslagen (610/2014) 15 kap. 11 § 3 mom. och 11 a § mom.,
sådana de lyder i lag 183/2023, och
fogas till 15 kap. 11 §, sådan den lyder i lag 183/2023, ett nytt 4 mom., varvid de nuvarande
4 och 5 mom. blir 5 och 6 mom., som följer:

15 kap.

Förfaranden vid kundtransaktioner

11 §

Maximal belåningsgrad

Finansinspektionen får i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 10 procentenheter. Finansinspektionen får i syfte att begränsa en konjunkturnedgång på bostadsmarknaden besluta att höja kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 5 procentenheter i fråga om kredit för förvärv av annan bostad än en första bostad. Finansinspektionen får också begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av riskerna enligt detta moment.

Finansinspektionen ska åtminstone årligen besluta huruvida beslut som har fattats med stöd av 3 mom. ska ändras eller huruvida giltighetstiden ska förlängas. Finansinspektionen ska på sina webbsidor offentliggöra de principer som den iakttar vid bedömningen av förutsättningarna för tillämpning i det momentet. På beredningen av beslutet ska tillämpas vad som i 10 kap. 4 § föreskrivs om beredning av beslut som gäller kontracykliska buffertkrav, med undantag av tidsfristen enligt 2 mom. i den paragrafen.

11 a §

Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

Ett kreditinstitut får i den byggnadsfas som avses i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsköp (843/1994) bevilja bostadsaktiebolag kredit till högst ett belopp som motsvarar 60 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs. Detta belopp får dock höjas med högst 10 procentenheter genom förordning av statsrådet.

Det avtal om krediter som avses i 1 mom. får inte innehålla villkor enligt vilka inga regelbundna amorteringar betalas på skuldkapitalet under de fem första åren från det att byggnadsfasen har avslutats i enlighet med 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. I kreditavtalet får det dock avtalas om

1) amorteringsfria perioder eller perioder då amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet i högst 12 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats eller den tid som anges genom förordning av statsrådet, dock högst 24 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats,

2) temporära betalningsarrangemang som är nödvändiga för att bevara bostadsaktiebolagets likviditet.

Dessutom får återbetalningstiden för i 1 mom. avsedda krediter vara högst 30 år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock högst 30 år från det att byggnadsfasen avslutats. Denna återbetalningstid får förlängas med högst fem år genom förordning av statsrådet. Kreditinstitutet får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen av krediter till bostadssammanslutningar under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden. I fråga om medlemskreditinstitut som hör till en i lagen om en sammanslutning av inlåningsbanker avsedd sammanslutning räknas procentandelen ut på sammanslutningsnivå.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om bostadsaktiebolag och bostadsaktier gäller även andra bostadssammanslutningar och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av 14 och 15 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (186/2023) 14 § 3 mom. och 15 § och

fogas till 14 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 och 5 mom. blir 5 och 6 mom., som följer:

14 §

Maximal belåningsgrad

Finansinspektionen får i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 10 procentenheter. Finansinspektionen får i syfte att begränsa en konjunkturnedgång på bostadsmarknaden besluta att höja kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 5 procentenheter i fråga om kredit för förvärv av annan bostad än en första bostad. Finansinspektionen får också begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av riskerna enligt detta moment.

Finansinspektionen ska åtminstone årligen besluta huruvida beslut som har fattats med stöd av 3 mom. ska ändras eller huruvida giltighetstiden ska förlängas. Finansinspektionen ska på sina webbsidor offentliggöra principer som den iakttar vid bedömningen av förutsättningarna

för tillämpning i det momentet. På beredningen av beslutet ska tillämpas vad som i 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen föreskrivs om beredning av beslut som gäller kontracykliska buffertkrav, med undantag av tidsfristen enligt 2 mom. i den paragrafen.

15 §

Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

En kreditgivare får i den byggnadsfas som avses i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsköp (843/1994) bevilja bostadsaktiebolag kredit till högst ett belopp som motsvarar 60 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs. Detta belopp får dock höjas med högst 10 procentenheter genom förordning av statsrådet.

Det avtal om krediter som avses i 1 mom. får inte innehålla villkor enligt vilka inga regelbundna amorteringar betalas på skuldkapitalet under de fem första åren från det att byggnadsfasen har avslutats i enlighet med 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. I kreditavtalet får det dock avtalas om

1) amorteringsfria perioder eller perioder då amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet i högst 12 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats eller den tid som anges genom förordning av statsrådet, dock högst 24 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats,

2) temporära betalningsarrangemang som är nödvändiga för att bevara bostadsaktiebolagets likviditet.

Dessutom får återbetalningstiden för i 1 mom. avsedda krediter vara högst 30 år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock högst 30 år från det att byggnadsfasen avslutats. Denna återbetalningstid får förlängas med högst fem år genom förordning av statsrådet. Kreditgivaren får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen av krediter till bostadssammanslutningar under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om bostadsaktiebolag och bostadsaktier gäller även andra bostadssammanslutningar och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 7 a kap. 14 a § i konsumentskyddslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i konsumentskyddslagen (38/1978) 7 a kap. 14 a §, sådan den lyder i lag 188/2023, som följer:

7 a kap.

Konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom

14 a §

Den maximala återbetalningstiden för bostadskrediter

Kreditgivaren får inte i ett avtal om bostadskredit använda villkor enligt vilka återbetalningstiden för krediten vid tidpunkten för beviljande av krediten är längre än 35 år från den dag krediten lyfts. Kreditgivaren får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen av bostadskrediter under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden. Procentandelen i fråga om medlemskreditinstitut som hör till en i lagen om en sammanslutning av inlåningsbanker (599/2010) avsedd sammanslutning räknas ut på sammanslutningsnivå.

Denna lag träder i kraft den 20 .

4.

Lag

om ändring av 40 § i lagen om Finansinspektionen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om Finansinspektionen (878/2008) 40 § 2 mom. 6 punkten, sådan den lyder i lag 599/2021, som följer:

40 §

Påföljdsavgift

Påföljdsavgift ska också påföras den som uppsåtligt eller av oaktsamhet försummar eller bryter mot

6) bestämmelserna i artiklarna 4–16 i förordningen om referensvärden om referensvärdens skydd mot otillbörlig påverkan och tillförlitlighet, bestämmelserna i artiklarna 19a–19c i den förordningen om EU-referensvärden för klimatomställning och EU-referensvärden för anpassning till Parisavtalet, bestämmelserna i artiklarna 21, 22, 23, 24, 24 a, 25 och 26 i den förordningen om kritiska, signifikanta och icke-signifikanta referensvärden, bestämmelserna i artikel 27 i den förordningen om referensvärdesdeklaration, bestämmelserna i artikel 28 i den förordningen om referensvärden som ändras och upphör att tillhandahållas, bestämmelserna i artikel 29 i den förordningen om användning av ett referensvärde och bestämmelserna i artikel 34 i den förordningen om auktorisation och registrering av en administratör,

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 11 december 2025

Statsminister

Petteri Orpo

Näringsminister Sakari Puisto

1.

Lag

om ändring av 15 kap. 11 och 11 a § i kreditinstitutslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i kreditinstitutslagen (610/2014) 15 kap. 11 § 3 mom. och 11 a § mom.,
sådana de lyder i lag 183/2023, och
fogas till 15 kap. 11 §, sådan den lyder i lag 183/2023, ett nytt 4 mom., varvid de nuvarande
4 och 5 mom. blir 5 och 6 mom., som följer:

Gällande lydelse

15 kap.

Förfaranden vid kundtransaktioner

11 §

Maximal belåningsgrad

Finansinspektionen får i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 10 procentenheter. Finansinspektionen får också begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av riskerna enligt detta moment. Finansinspektionen ska åtminstone årligen besluta huruvida beslut som har fattats med stöd av detta moment ska ändras eller huruvida giltighetstiden ska förlängas. Finansinspektionen ska på sina webbsidor informera om principerna för tillämpningen av detta moment. På beredningen av beslutet ska tillämpas 10 kap. 4 § om beredning av beslut om kontracykliska buffertkrav, med undantag av tidsfristen enligt 2 mom. i den paragrafen.

Föreslagen lydelse

15 kap.

Förfaranden vid kundtransaktioner

11 §

Maximal belåningsgrad

Finansinspektionen får i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 10 procentenheter. *Finansinspektionen får i syfte att begränsa en konjunktur nedgång på bostadsmarknaden besluta att höja kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 5 procentenheter i fråga om kredit för förvärv av annan bostad än en första bostad.* Finansinspektionen får också begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av riskerna enligt detta moment.

Finansinspektionen ska åtminstone årligen besluta huruvida beslut som har fattats med stöd av 3 mom. ska ändras eller huruvida giltighetstiden ska förlängas. Finansinspektionen ska på sina webbsidor *offentliggöra de principer som denna iakttar vid bedömningen av förutsättningarna* för tillämpning i det momentet. På beredningen av beslutet ska tillämpas vad som i 10 kap. 4 §

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

föreskrivs om beredning av beslut som gäller kontracykliska buffertkrav, med undantag av tidsfristen enligt 2 mom. i den paragrafen.

11 a §

Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

Ett kreditinstitut får i den byggnadsfas som avses i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsköp (843/1994) bevilja bostadsaktiebolag kredit till högst ett belopp som motsvarar 60 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs.

Avtal om krediter som avses i 1 mom. får inte innehålla villkor enligt vilka inga regelbundna amorteringar betalas på skuldkapitalet under de fem första åren från det att byggnadsfasen har avslutats på det sätt som avses i 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. I kreditavtalet får det dock avtalas om

1) amorteringsfria perioder eller amorteringar som är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet i högst 12 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats,

2) temporära betalningsarrangemang som är nödvändiga för att bevara bostadsaktiebolagets likviditet.

Dessutom får återbetalningstiden för i 1 mom. avsedda krediter vara högst 30 år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock högst 30 år från det att byggnadsfasen avslutats. Kreditinstitutet får dock i 10 procent av det totala beloppet av den kreditgivning som hänför sig till krediter till bostadssammanslutningar under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden. I fråga om medlemskreditinstitut som hör till en i lagen om en sammanslutning av inlåningsbanker avsedd sammanslutning

11 a §

Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

Ett kreditinstitut får i den byggnadsfas som avses i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsköp (843/1994) bevilja bostadsaktiebolag kredit till högst ett belopp som motsvarar 60 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs. *Detta belopp får dock höjas med högst 10 procentenheter genom förordning av statsrådet.*

Det avtal om krediter som avses i 1 mom. får inte innehålla villkor enligt vilka inga regelbundna amorteringar betalas på skuldkapitalet under de fem första åren från det att byggnadsfasen har avslutats i enlighet med 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. I kreditavtalet får det dock avtalas om

1) amorteringsfria perioder eller *perioder då* amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet i högst 12 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats *eller den tid som anges genom förordning av statsrådet, dock högst 24 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats,*

2) temporära betalningsarrangemang som är nödvändiga för att bevara bostadsaktiebolagets likviditet.

Dessutom får återbetalningstiden för i 1 mom. avsedda krediter vara högst 30 år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock högst 30 år från det att byggnadsfasen avslutats. *Denna återbetalningstid får förlängas med högst fem år genom förordning av statsrådet.* Kreditinstitutet får dock i 10 procent av det totala beloppet av den kreditgivningen av krediter till bostadssammanslutningar under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden. I fråga om medlemskreditinstitut som hör till en i lagen

Gällande lydelse

räknas procentandelen ut på sammanslutningsnivå.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om bostadsaktiebolag och bostadsaktier gäller även andra bostadssammanslutningar och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Föreslagen lydelse

om en sammanslutning av inlåningsbanker avsedd sammanslutning räknas procentandelen ut på sammanslutningsnivå.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om bostadsaktiebolag och bostadsaktier gäller även andra bostadssammanslutningar och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag

om ändring av 14 och 15 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (186/2023) 14 § 3 mom. och 15 § och

fogas till 14 § ett nytt 4 mom., varvid det nuvarande 4 och 5 mom. blir 5 och 6 mom., som följer:

Gällande lydelse

14 §

Maximal belåningsgrad

Finansinspektionen får i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 10 procentenheter. Finansinspektionen får också begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av riskerna enligt detta moment. Finansinspektionen ska åtminstone årligen besluta huruvida beslut som har fattats med stöd av detta moment ska ändras eller om giltighetstiden ska förlängas. Finansinspektionen ska på sina webbsidor informera om principerna för tillämpningen av detta moment. På beredningen av beslutet ska tillämpas vad som i 10 kap. 4 § i

Föreslagen lydelse

14 §

Maximal belåningsgrad

Finansinspektionen får i syfte att begränsa en exceptionell ökning av risker som hotar den finansiella stabiliteten besluta att sänka kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 10 procentenheter. *Finansinspektionen får i syfte att begränsa en konjunkturedgång på bostadsmarknaden besluta att höja kreditens maximibelopp enligt 2 mom. med högst 5 procentenheter i fråga om kredit för förvärv av annan bostad än en första bostad.* Finansinspektionen får också begränsa användningen av andra säkerheter än realsäkerheter för beräkning av belåningsgraden, om det behövs för hantering av riskerna enligt detta moment.

Finansinspektionen ska åtminstone årligen besluta huruvida beslut som har fattats med

Gällande lydelse

kreditinstitutslagen föreskrivs om beredningen av beslut som gäller kontracykliska buffertkrav, med undantag av tidsfristen enligt 2 mom. i den paragrafen.

Föreslagen lydelse

stöd av 3 mom. ska ändras eller huruvida giltighetstiden ska förlängas. Finansinspektionen ska på sina webbsidor *offentliggöra de principer som den iakttar vid bedömningen av förutsättningarna* för tillämpning i det momentet. På beredningen av beslutet ska tillämpas vad som i 10 kap. 4 § i kreditinstitutslagen föreskrivs om beredning av beslut som gäller kontracykliska buffertkrav, med undantag av tidsfristen enligt 2 mom. i den paragrafen.

15 §

Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

Kreditgivaren får i den byggnadsfas som avses i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsköp (843/1994) bevilja bostadsaktiebolag kredit till högst ett belopp som motsvarar 60 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs.

Avtal om krediter som avses i 1 mom. får inte innehålla villkor enligt vilka inga regelbundna amorteringar betalas på skuldkapitalet under de fem första åren från det att byggnadsfasen har avslutats på det sätt som avses i 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. I kreditavtalet får det dock avtalas om

1) amorteringsfria perioder eller amorteringar som är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet i högst 12 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats,

2) temporära betalningsarrangemang som är nödvändiga för att bevara bostadsaktiebolagets likviditet.

Dessutom får återbetalningstiden för i 1 mom. avsedda krediter vara högst 30 år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock högst 30 år från det att byggnadsfasen avslutats. Kreditgivaren får dock i 10 procent av det

15 §

Begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

En kreditgivare får i den byggnadsfas som avses i 1 kap. 5 § i lagen om bostadsköp (843/1994) bevilja bostadsaktiebolag kredit till högst ett belopp som motsvarar 60 procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs. *Detta belopp får dock höjas med högst 10 procentenheter genom förordning av statsrådet.*

Det avtal om krediter som avses i 1 mom. får inte innehålla villkor enligt vilka inga regelbundna amorteringar betalas på skuldkapitalet under de fem första åren från det att byggnadsfasen har avslutats i enlighet med 1 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsköp. I kreditavtalet får det dock avtalas om

1) amorteringsfria perioder eller *perioder då* amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen av skuldkapitalet i högst 12 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats *eller den tid som anges genom förordning av statsrådet, dock högst 24 kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats,*

2) temporära betalningsarrangemang som är nödvändiga för att bevara bostadsaktiebolagets likviditet.

Dessutom får återbetalningstiden för i 1 mom. avsedda krediter vara högst 30 år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock högst 30 år från det att byggnadsfasen avslutats. *Denna återbetalningstid får förlängas med högst fem*

Gällande lydelse

totala beloppet av kreditgivningen av krediter till bostadssammanslutningar under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om bostadsaktiebolag och bostadsaktier gäller även andra bostadssammanslutningar och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Föreslagen lydelse

år genom förordning av statsrådet. Kreditgivaren får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen av krediter till bostadssammanslutningar under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om bostadsaktiebolag och bostadsaktier gäller även andra bostadssammanslutningar och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 7 a kap. 14 a § i konsumentskyddslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i konsumentskyddslagen (38/1978) 7 a kap. 14 a §, sådan den lyder i lag 188/2023, som följer:

Gällande lydelse

7 a kap.

Konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom

14 a §

Den maximala återbetalningstiden för bostadskrediter

Kreditgivaren får inte i ett avtal om bostadskredit använda villkor enligt vilka återbetalningstiden för krediten vid tidpunkten för beviljande av krediten är längre än 30 år från den dag krediten lyfts. Kreditgivaren får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen av bostadskrediter under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden. Procentandelen i fråga om medlemskreditinstitut som hör till en i lagen

Föreslagen lydelse

7 a kap.

Konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom

14 a §

Den maximala återbetalningstiden för bostadskrediter

Kreditgivaren får inte i ett avtal om bostadskredit använda villkor enligt vilka återbetalningstiden för krediten vid tidpunkten för beviljande av krediten är längre än 35 år från den dag krediten lyfts. Kreditgivaren får dock i 10 procent av det totala beloppet av kreditgivningen av bostadskrediter under varje kvartal avvika från den maximala återbetalningstiden. Procentandelen i fråga om medlemskreditinstitut som hör till en i lagen

Gällande lydelse

om en sammanslutning av inlåningsbanker (599/2010) avsedd sammanslutning räknas ut på sammanslutningsnivå.

Föreslagen lydelse

om en sammanslutning av inlåningsbanker (599/2010) avsedd sammanslutning räknas ut på sammanslutningsnivå.

Denna lag träder i kraft den 20 .

4.

Lag

om ändring av 40 § i lagen om Finansinspektionen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om Finansinspektionen (878/2008) 40 § 2 mom. 6 punkten,
sådan den lyder i lag 599/2021, som följer:

Gällande lydelse

40 §

Påföljdsavgift

Påföljdsavgift ska också påföras den som uppsåtligen eller av oaktsamhet försummar eller bryter mot

6) bestämmelserna i artiklarna 4–16 i förordningen om referensvärden om referensvärdens skydd mot otillbörlig påverkan och tillförlitlighet, bestämmelserna i artiklarna 19a–19c om EU-referensvärden för klimatomställning och EU-referensvärden för anpassning till Parisavtalet, bestämmelserna i artiklarna 21–26 om kritiska, signifikanta och icke-signifikanta referensvärden, bestämmelserna i artikel 27 om referensvärdesdeklaration, bestämmelserna i artikel 28 om referensvärden som ändras och upphör att tillhandahållas, bestämmelserna i artikel 29 om användning av ett referensvärde och *mot* bestämmelserna i artikel 34 om auktorisation och registrering av en administratör,

Föreslagen lydelse

40 §

Påföljdsavgift

Påföljdsavgift ska också påföras den som uppsåtligen eller av oaktsamhet försummar eller bryter mot

6) bestämmelserna i artiklarna 4–16 i förordningen om referensvärden om referensvärdens skydd mot otillbörlig påverkan och tillförlitlighet, bestämmelserna i artiklarna 19a–19c *i den förordningen* om EU-referensvärden för klimatomställning och EU-referensvärden för anpassning till Parisavtalet, bestämmelserna i artiklarna 21, 22, 23, 24, 24 a, 25 och 26 *i den förordningen* om kritiska, signifikanta och icke-signifikanta referensvärden, bestämmelserna i artikel 27 *i den förordningen* om referensvärdesdeklaration, bestämmelserna i artikel 28 *i den förordningen* om referensvärden som ändras och upphör att tillhandahållas, bestämmelserna i artikel 29 *i den förordningen* om användning av ett referensvärde och bestämmelserna i artikel 34 *i den förordningen* om auktorisation och registrering av en administratör,

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den 20 .

Statsrådets förordning

om vissa begränsningar som gäller krediter till bostadssammanslutningar

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av 15 kap. 11 a § 1 mom., 2 mom. 1 punkten och 3 mom. i kreditinstitutslagen (610/2014) och 15 § 1 mom., 2 mom. 1 punkten och 3 mom. i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (186/2023), sådana de lyder, 15 kap. 11 a § 1 mom., 2 mom. 1 punkten och 3 mom. i kreditinstitutslagen i lag xx/2025 och 15 § 1 mom., 2 mom. 1 punkten och 3 mom. i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare i lag xx/2025:

1 §

Det maximala kreditbeloppet till bostadssammanslutningar

Det kreditbelopp som ett kreditinstitut eller en kreditgivare beviljar en bostadssammanslutning får motsvara högst [X] procent av det skuldfria priset för de bostadsaktier som saluförs.

2 §

Den maximala amorteringsfria perioden för krediter till bostadssammanslutningar

Den maximala längden på amorteringsfria perioder eller perioder då amorteringar är mindre än den regelbundna amorteringen för krediter till bostadssammanslutningar är [X] kalendermånader från det att byggnadsfasen avslutats.

3 §

Den maximala återbetalningstiden för krediter till bostadssammanslutningar

Återbetalningstiden för krediter till bostadssammanslutningar får vara högst [X] år från den dag krediten lyfts eller, om krediten lyfts i rater, från den sista raten, dock senast från det att byggnadsfasen avslutats.

4 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 20 .