

Finansinspektionen  
Box 7821  
103 97 Stockholm  
DNR 17-9236

Sollentuna 2017-08-22  
Handläggare: Håkan Larsson

## Remissvar på ärende ”förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter”.

Villaägarnas Riksförbund är en av få branschorganisationer som representerar de hushåll som remissen riktar sig mot och vill därför delge sin syn på Finansinspektionens förslag.

### Nytt amorteringskrav

**Promemorians förslag:** Om bolåneskulden överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska minst 1 procent av skulderna amorteras utöver det gällande amorteringskravet.

Villaägarnas Riksförbund anser *inte* att Finansinspektionens förslag om amorteringskrav enligt promemorian bör genomföras. Förslaget träffar endast nya bolån och leder inte till den stabilitet på aggregerad makronivå som Finansinspektionen vill uppnå. Istället finns många negativa effekter, så som en mer trögrörlig bostadsmarknad och ökad skuldsättning bland dem som inte träffas av regleringen.

Villaägarnas Riksförbund förespråkar istället en reglering som riktar sig mot bankernas totala bolåneportföljer. Då hade samma makroekonomiska syften uppnåtts, samtidigt som de negativa effekterna på mikronivå undviks.

### Amorteringskrav som träffar hushåll olämpligt

Finansinspektionen har tidigare infört krav på amortering av krediter som lämnas mot säkerhet i form av pant i bostad. Finansinspektionen valde att lägga kravet direkt mot enskilda hushåll, istället för banksektorn som helhet. Nu vill Finansinspektionen gå vidare och införa ytterligare amorteringskrav och väljer även denna gång samma grundläggande metod.

Villaägarnas Riksförbund har i en enkät frågat medlemmarna vad de anser om amorteringskrav<sup>1</sup>. En klar majoritet var positivt inställda till amorteringskrav. De har varit med om ett antal kriser tidigare och är medvetna om att ju större bankernas lånestock blir, desto räntekänsligare blir det finansiella systemet. Och vid en ekonomisk tsunami, med höjda räntor och ökad arbetslöshet, finns

<sup>1</sup> <http://www.villaagarna.se/Global/P%C3%A5verka/amorteringskrav-160517.pdf>

en uppenbar risk att skattebetalarna åter tvingas rycka ut för att rädda finansbranschen, som under 90-talskrisen och finanskrisen 2008.

Av denna anledning är Villaägarnas Riksförbund i grunden positivt inställda till ökad amortering, men kritiska till den *metod* som Finansinspektionen valt. En sundare metod hade varit att Finansinspektionen ställt upp krav på amorteringstakt, skuldsättningsnivå och kreditrisk på varje enskild banks aggregerade bolåneportfölj.

Exakt nivå för dessa krav bör utredas och bestämmas av Finansinspektionen, men ett aggregerat krav på banknivå är att föredra av bl.a. följande tre skäl:

- 1) När krav kan ställas på varje enskild bank att amorteringstakten i hela portföljen i genomsnitt ska vara X, skuldsättningsgraden Y och kreditrisken Z kan Finansinspektionen också veta att detta kommer att inträffa på systemnivå. Finansinspektionen har istället valt att lägga kravet på individnivå, vilket inte ger samma stabilitet på makronivå och skapar dessutom oönskade och negativa effekter på mikronivå.
- 2) Eftersom Finansinspektionen valt att inte reglera bankernas bolåneportföljer, så försöker bankerna kompensera minskad utlåning till kunder som berörs av regleringar med en aggressivare utlåning till andra kunder. Ett exempel på detta beteende är att banker ger högt skuldsatta kunder bättre ränterabatt, än amorterande och lågt skuldsatta kunder<sup>2</sup>.
- 3) Det hade varit bättre om Finansinspektionen valt att inte reglera hushållens amorteringstakt, utan istället ställt krav på bankernas bolåneportföljer så att amorterande och lågt belånade hushåll erbjudits lägre boränta än hushåll som är högt belånade och inte amorterar. Det hade skapat sundare incitament och en mer självreglerande marknad.

Finansinspektionens amorteringskrav, så som det formuleras i promemorian, kommer typiskt sett att påverka yngre hushåll som etablerar sig på bostadsmarknaden. Dessa hushåll kan antas ha begränsad tillgång till eget kapital och måste därför låna stora delar av köpeskillingen vid bostadsköp. För många yngre är inte detta möjligt, vilket innebär att föräldrar tvingas skuldsätta sig för att barnen ska komma in på bostadsmarknaden. Det innebär att skuldkvoten för den som ska etablera sig på bostadsmarknaden begränsas, men den samlade skuldkvoten på makronivå förblir densamma.

### Angrip roten till problemet istället för symtomen

I diskussionen kring den ökade skuldsättningen är det viktigt att hålla fokus på roten till problemen, inte bara symtomen. Bakgrunden till Finansinspektionens amorteringskrav är att skuldsättningen ökar snabbare än vad som är långsiktigt hållbart. Det är i en effekt av att priserna ökar kraftigt, som bl.a. styrs av 1) det allmänna ränteläget, 2) bostadsbyggandet och 3) rörligheten på bostadsmarknaden.

- 1) Villaägarnas Riksförbund delar Finansinspektionens analys att Riksbankens negativa reporänta i kombination med den rådande högkonjunkturen är ett *"drivhus för skuldsättning"*<sup>3</sup>. Detta ligger bortom denna remiss, men riksbankslagen bör ses över och utformas på ett sätt som möjliggör en mer sund penningpolitik.
- 2) En bidragande orsak till de höga bostadspriserna går också att spåra i den andra punkten nämligen bostadsbyggandet. Byggandet har under lång tid varit eftersatt, men ligger för närvarande på höga nivåer. Byggandet är däremot skevt. Det har påbörjats 47 855

<sup>2</sup> <https://www.svd.se/stort-bolan-ger-lagre-ranta-det-ar-allvarligt>

<sup>3</sup> <http://www.fi.se/sv/publicerat/tal-och-debatt/2017/skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-hoga-skuldkvoter/>

lägenheter i flerbostadshus senaste fyra kvartalen, men endast 12 302 småhus<sup>4</sup>. Givet att människor hellre vill bo i småhus<sup>7</sup>, kan denna skevhet ge obalanser på bostadsmarknaden. Det kan i sammanhanget nämnas att det påbörjades 6 bostäder per 1000 invånare i Sverige det gångna året. Det är en hög siffra ur ett historiskt perspektiv, men inte allarmerande. I Spanien, där det höga byggandet ledde till en priskorrigerig, byggdes 13 nya bostäder per 1000 invånare år 2006<sup>5</sup>.

- 3) Rörligheten på bostadsmarknaden påverkar matchningen och priserna på bostadsmarknaden och Finansinspektionen har själva vid ett antal tillfällen påtalat problemen med de höga flyttskatterna<sup>6</sup>. I Stockholms län uppger var fjärde 55- till 79-åring att de inte flyttar på grund av reavinstskatten<sup>7</sup>. Det gör att äldre, vars barn har flyttat och där de boende upplever att huset är för stort, ändå inte väljer att flytta. Det hänger också samman med att tänkbara objekt också ökat kraftigt i pris. *"Hälften så stort för dubbelt så mycket<sup>8</sup>"*, är ett vanligt begrep bland äldre. Det försämrar matchningen på bostadsmarknaden som bidrar till högre priser och skuldsättning.

Enligt Boverket<sup>9</sup> är flyttskatterna i Sverige bland de högsta inom OECD, och det är bara i Sverige och Portugal som en reavinstskatt tas ut på permanentbostaden oavsett hur länge man ägt bostaden. I de flesta länder ses bostaden som en konsumtionsvara om man bor kvar länge och inte som en investering. Detta är en fråga som bör tas upp i framtida bostadspolitiska samtal.

### Övrigt - amorteringstakt vid friköpta tomträtter

Villaägarnas Riksförbund vill uppmärksamma Finansinspektionen på att amorteringsreglerna sätter dem som vill friköpa en tomträtt i en besvärlig situation. Friköp av tomträtten är nämligen inte skäl nog att göra en omvärdering av fastigheten, enligt bankernas tolkning av 4§ om *"avsevärda värdeförändringar"* i amorteringsföreskriften<sup>10</sup>. Alltså kan den som vill friköpa bli fast i en gammal värdering som ligger långt under det faktiskt marknadsvärdet, och då tvingas amortera på hela lånet efter ett friköp.

Det innebär att den boende kan tvingas avstå från ett friköp, trots att amorteringen inte skulle behövas göra om husets faktiska marknadsvärde räknades in. Och om inget friköp görs, riskeras chockhöjda tomträttshyror. Den boende hamnar i en rävsax som knappast ligger i linje med skälen bakom amorteringskravet. Här handlar det inte om att omvärdera för att slippa amortera i en stigande marknad, utan en omvärdering att få möjlighet att göra en stor investering i fastigheten och undgå chockhöjda tomträttshyror.

### VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Gunnar Jansson  
Förbundsdirektör

<sup>4</sup> 60 157 lägenheter i småhus och flerbostadshus har påbörjats under de senaste fyra kvartalen, enl. SCB.

<sup>5</sup> <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/finanskrisens-paverkan-bostadsbyggandet-europa.pdf>

<sup>6</sup> <http://sverigesradio.se/sida/avsnitt/927778?programid=2778>

<sup>7</sup> [https://www.fastighetsbyran.se/globalassets/tips--nyheter/bostadsmarknaden/fastighetsbyran\\_rapport\\_almedalen\\_final.pdf](https://www.fastighetsbyran.se/globalassets/tips--nyheter/bostadsmarknaden/fastighetsbyran_rapport_almedalen_final.pdf)

<sup>8</sup> SOU 2015:85, Seniorernas möjligheter på bostadsmarknaden, sid. 166 ff.

<sup>9</sup> <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/marknadsrapport-maj-2014.pdf>

<sup>10</sup> <http://www.fi.se/contentassets/690c9d8430bd4961b6073dedf4f9105f/fs1616.pdf>