

Remissvar på ärende "Ytterligare verktyg för makrotillsyn" FI2017/00842/B

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över förslagen och vill anföra följande.

Villaägarnas Riksförbund är i grunden positivt inställda till det som framförs i promemorian om att vidta åtgärder för att motverka finansiella obalanser i syfte att stabilisera kreditmarknaden.

Nedan följer specifika synpunkter på de enskilda förslagen. Därefter kommer tre mer generella kommentarer som berör bostadsmarknadens funktionssätt, bankernas agerande mot de enskilda kunderna och Riksbankens penningpolitik.

Ett krav på att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden

Promemorians förslag: Kreditinstitut och sådana kreditgivare som driver verksamhet enligt bolånelagen ska driva verksamheten på ett sådant sätt att företaget inte bidrar till finansiella obalanser på kreditmarknaden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om kravet på att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden.

Villaägarnas Riksförbund tillstyrker förslaget, men ifrågasätter de verktyg för makrotillsyn som anförs på sida 16, med följande motivering:

Dagens reglering har en snedvridande effekt på konkurrensen på kreditmarknaden. Det är bra att denna skevhet rättas till. Det är förstås också sunt att regler införs för att minska de finansiella obalanserna. Villaägarnas Riksförbund ifrågasätter emellertid varför åtgärder riktas mot kunderna och inte mot bankerna.

Är grundproblemet för den finansiella stabiliteten att priset på pengar är för lågt (det vill säga räntan), bör Riksbanken se över hur de sätter reporäntan. Är grundproblemet att bankerna lånar ut för mycket pengar i förhållande till BNP och reala löner, bör Finansinspektionen reglera detta på den aggregerade banknivån - inte på kundnivå. Regering, Riksbank och ansvarig myndighet måste angripa roten till problemen, inte symtomen.

Om Finansinspektionen vill minska risken för finansiell obalans kan de även (så som Riksbanken vid flertalet tillfällen påpekat) ställa högre krav på bankernas bruttosoliditet och vara hårdare i sin bedömning av de interna modellerna som bankerna använder när de beräknar riskvikterna.

Ett amorteringskrav ska tillämpas av sådana kreditgivare som driver verksamhet enligt bolånelagen

Promemorians förslag: Sådana kreditgivare som driver verksamhet enligt bolånelagen och som till konsumenter lämnar krediter som är förenade med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande, eller som är förenade med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med sund amorteringskultur och motverka allt för hög skuldsättning hos hushållen (amorteringskrav).

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om amorteringskravet.

Villaägarnas Riksförbund tillstyrker förslaget om att samma regler ska gälla för kreditinstitut och andra kreditgivare som bedriver verksamhet enligt bolånelagen, men vill erinra om vårt remissyttrande i samband med förslaget till nya regler om krav på amortering av bolån (FI Dnr 14-16628):

”Finansinspektionen föreslår i promemorian nya föreskrifter som medför krav på amortering av krediter som lämnas mot säkerhet i form av pant i bostad. Kravet riktar sig direkt mot enskilda hushåll även om kreditgivaren verkställer föreskriften.

Villaägarnas Riksförbund anser att Finansinspektionens förslag inte bör genomföras av en rad skäl. Amorteringstakten bland svenska hushåll med bolån bör dock öka. Detta bör uppnås genom att Fi ställer lämpliga krav på amorteringstakt, skuldsättningsnivå och kreditrisk på varje enskild banks aggregerade bolåneportfölj istället för mot hushåll.

Exakt nivå för dessa krav bör utredas och bestämmas av Finansinspektionen.

Förbundet anser att ett aggregerat krav på banknivå är att föredra eftersom det ger Finansinspektionen överblick och kontroll på systemnivå. När Finansinspektionen kan ställa krav på varje enskild bank att amorteringstakten i hela portföljen i genomsnitt ska vara X, skuldsättningsgraden Y och kreditrisken Z kan Finansinspektionen veta att detta också kommer att inträffa på systemnivå. Ett krav som ställs mot bankerna har också den fördelen att även de bolån som tecknats före den 1 augusti 2015, det vill säga 100 procent av alla nuvarande bolån och de som tecknas de fem närmaste månaderna omfattas.

Bakgrunden till den höga skuldsättningen är de höga bostadspriserna, vilka i sin tur har sin förklaring i lågt byggande och låg rörlighet på bostadsmarknaden. Genom Finansinspektionens förslag förvärras problemen på bostadsmarknaden. Finansinspektionens förslag är utformat så att endast nya bolån träffas av kravet. Det innebär att vid sidan av de mycket höga flyttskatter som ett hushåll drabbas av vid bostadsbyte ska nu även amorteringskravet beaktas. Det kommer att få fler hushåll att avstå från nödvändiga bostadsbyten på en redan trögrörlig marknad.”

Det finns ett grundläggande fel i dagens reglering. Villaägarnas Riksförbund har noterat att bankkunder med hög skuldsättning ofta erbjuds en lägre ränta, än amorterande kunder med låg skuldsättning (allt annat lika). Dessutom erbjuds kunder som sparar i bankens produkter en högre ränterabatt, än kunder som sparar genom att amortera. Hade Finansinspektionen valt att lägga amorteringskravet på en aggregerade banknivå istället för på den enskilde kunden, hade bankerna sett lågt skuldsatta och amorterande kunder som en tillgång - och inte straffat dem med högre ränta. Det hade skapat en större sundhet i systemet.

Erkännande av utländska krav

Promemorians förslag: Krav som uppställs i en offentlig reglering i ett annat land inom EES och som motsvarar amorteringskravet eller kravet på att inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden får erkännas i Sverige.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om erkännande av utländska krav.

Villaägarnas Riksförbund tillstyrker förslaget om att samma krav ska gälla för såväl svenska som utländska kreditinstitut utan erinran.

Övriga kommentarer

Att bidra till ökad finansiell stabilitet är viktigt. Den ekonomiska historien är full av exempel när ett allt för stort risktagande bidragit till obalanser och påföljande priskorrigerig. Det hände exempelvis under 90-talskrisen och finanskrisen 2008. På banksidan finns en välkänd problematik kopplat till detta med s.k. "moral hazard", dvs. när en aktör tar risk (banken), medan en annan får betala vid en eventuellt framtida priskorrigerig (skattebetalarna). Det är ytterst detta fenomen lagstiftaren och regleraren måste rikta insatserna mot.

Nedan följer tre mer generella synpunkter på den problematik som tas upp i remissen, utifrån Villaägarnas perspektiv:

1) En bostadsmarknad i obalans bidrar till finansiell obalans på kreditmarknaden

Det finns en bredare problembild kring de finansiella obalanserna än som beskrivs i remissen. När det gäller bostadsmarknadens funktionssätt är det centralt att politiken ser till att det finns ett ramverk som gör att det byggs hyresrätter, bostadsrätter och småhus i lagom takt och i förhållande till efterfrågan. Olika skeenden i livet ställer olika krav på boendet, något kommunerna måste ta hänsyn till när de planlägger mark.

För att bostadsmarknaden ska fungera är det också centralt att flyttkedjan fungerar. Enligt Boverket¹ är kostnaderna för att flytta "mycket höga i Sverige, troligen de högsta i OECD". Enligt Boverket är Sverige och Portugal de enda länderna inom OECD där en reavinstdskatt tas ut på permanentbostaden oavsett hur länge man ägt bostaden. Boverket menar att det finns gott om bostäder i Sverige men "det verkliga utbudet begränsas av nuvarande regelverk. Den höga reavinstdskatten gör att många, efter de senaste årens kraftiga prisökningar på bostäder, inte vill sälja. Konsekvensen blir en allt sämre matchning på bostadsmarknaden. Många äldre bor kvar i egna hem på en stor bostadsyta och upplever sig 'inte ha råd' att flytta eftersom det utlöser betydande skatteeffekter." Flyttskatterna måste därför sänkas.

Forskning² visar även på andra faktorer till att flyttkedjan inte fungerar, nämligen att äldre måste vara ganska pigga för att överhuvudtaget klara av en flytt. "Störst sannolikhet att flytta till en annan ordinär bostad hade den som bodde i en villa och som fortfarande kände sig frisk och upplevde städningen som betungande". För att hjälpa äldre som vill flytta rekommenderar forskningen att kommunerna ska erbjuda äldre boende- och flyttrådgivning. Dessutom måste det finnas bra boenden till en rimlig kostnad för äldre att flytta till. Här finns stora brister idag, vilket skapar obalanser på bostadssidan som i sin tur spiller över på kreditmarknaden.

¹ Boverket, Marknadsrapporten: Låst läge på bostadsmarknaden, maj 2014

² Marianne Granbom, Relocation and residential reasoning in very old age, Lunds Universitet, januari 2014

2) En aggressiv banksektor bidrar till finansiell obalans på kreditmarknaden

Bankerna tjänar stora pengar på utlåningen. Mellan åren 2010 och 2016 har det så kallade räntenettet, alltså vinst på lån, ökat från 15 miljarder kronor till 37,3 miljarder (149 procent). Bolånen blir också en allt viktigare del i storbankernas samlade verksamhet. År 2010 utgjorde bolånens andel av bankernas totala räntenetto 15 procent. År 2016 hade denna andel ökat till 32 procent. För Sveriges största bolånebank Swedbank ligger andelen på 53 procent. Riksbankschef Stefan Ingves har sagt att *"gamla Svenska affärsbanker har blivit bolånebanker"*. Det stämmer.

Utlåningen ökar också i snabb takt. Sedan år 2010 har Swedbank ökat sin utlåning till hushåll med säkerhet i bostaden med 32 procent. Motsvarande siffra för Handelsbanken är 38 procent, Nordea 46 procent och SEB 57 procent. Det är de ökade vinstmarginalerna i kombination med de ökade utlåningsvolymerna som driver bankernas vinster. Men vinsterna ska betalas av någon och det är till stor del småbarnsfamiljer med stora lån. Det är även barnfamiljerna som bär riskerna av bankernas kraftiga utlåning.

För att begränsa utlåningen har Finansinspektionen bl.a. infört amorteringskrav. Villaägarnas medlemmar är i grunden positivt inställda till amorteringskrav, men som kravet är utformat idag är det kontraproduktivt. Amorteringskravet har en inlåsnings effekt och minskar flexibiliteten och möjligheten att jämna ut kostnader över livscykeln. Regleringen kommer inte heller tillrätta med problemet att lågt skuldsatta och frivilligt amorterande kunder straffas med *högre* ränta. Det hade, som anförts tidigare, varit bättre om amorteringskravet lagts på en aggregerad banknivå, istället för på kundnivå. Då hade det makroekonomiska målet uppnåtts, utan några inlåsnings effekter. Dessutom hade bankerna sett nyttan av lågt skuldsatta och frivilligt amorterande kunder och inte straffat dem med högre ränta, så som idag.

3) En aggressiv penningpolitik bidrar till finansiell obalans på kreditmarknaden

Riksbanken har två mål att leva upp till enligt Riksbankslagen. Dels att upprätthålla ett *"fast penningvärde"*, dels att *"främja ett säkert och effektivt betalningsväsende"*. Riksbanken har under ett antal år lagt allt fokus på det förstnämnda målet och därför fört en mycket aggressiv penningpolitik för att nå inflationsmålet, genom köp av egna statspapper och genom att hålla negativ reporänta. Den negativa reporäntan har ökat risken inom ekonomin, eftersom ett generellt lågt ränteläge bidrar till växande skuldsättning³.

Om det är Riksbankens aggressiva penningpolitik som är roten till de växande obalanserna på kreditmarknaden, bör Riksbankens direktion överväga att i större utsträckning ta hänsyn till Riksbankslagens andra mål när de sätter reporäntan, nämligen att främja ett säkert och effektivt betalningsväsende. Åtgärdas inte roten till obalanserna kommer i annat fall Finansinspektionen tvingas införa allt fler symtomlindrande regleringar. Erfarenheten visar emellertid att kreditmarknaden ofta försöker hitta vägar runt regleringar. Dessutom hämmar de konkurrensen på banksidan och gör bostadsmarknaden mer trögrörlig. Det finns en uppenbar risk att regleringar, likt amorteringskravet, gör mer skada än nytta.

Villaägarnas Riksförbund

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör

³ Riksbanken, penningpolitisk, rapport juli 2016, sid 17