

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm

Vår referens/dnr:
SN Dnr 246/2015

Er referens/dnr:
FI Dnr 14-16628

2016-02-03

Remissvar

Remisspromemoria: Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån

Föreningen Svenskt Näringsliv har av Finansinspektionen getts möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remisspromemoria. I remissen lämnas förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av bolån. Förslaget bygger i stor utsträckning på det tidigare förslag som remitterades av Finansinspektionen den 11 mars 2015. Syftet med amorteringskravet är att minska de makroekonomiska riskerna kopplade till hushållens höga skuldsättning. Förslaget innebär att nya bolån som överstiger 50 procent av en bostads värde ska omfattas av ett amorteringskrav. Amorteringskravet föreslås vara progressivt; där bolån som överstiger 70 procent av bostadens värde amorteras med minst två procent av de totala bolånen per år, medan bolån mellan 50 och 70 procent amorteras med minst en procent per år. Värderingen av bostaden baseras på marknadsvärdet. Omvärdering föreslås inte få göras oftare än vart femte år. En omvärdering kan dock ske vid avsevärda värdeförändringar till följd av exempelvis omfattande renovering eller ombyggnad av bostaden. Vidare föreslås undantag från amorteringskravet kunna göras i samband med bl.a. arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall i familjen. Även bolån som tas i samband med förvärv av nyproducerade bostäder får undantas från amorteringskravet.

Förslaget bygger på att Sveriges riksdag och regering fattar de nödvändiga beslut som möjliggör för Finansinspektionen att få meddela föreskrifter om amorteringskrav. De nya föreskrifterna föreslås gälla från och med den 1 juni 2016. Nedan följer Svenskt Näringslivs synpunkter som till stor del följer de remissvar i frågan som tidigare lämnats till Finansinspektionen (SN Dnr 43/2015) och Finansdepartementet (SN Dnr 174/2015) under förra året.

Synpunkter

Eventuella risker för svensk ekonomi kopplat till hushållens höga och stigande skuldsättning har varit omdebatterade under de senaste åren. Risker för att den finansiella stabiliteten ska vara hotad bedöms vara begränsad, bl.a. då den finansiella sektorn står relativt väl rustad för eventuella kreditförluster. Däremot är de makroekonomiska riskerna större. Det är mycket svårt att bedöma exakt hur stor risken är att exempelvis ett plötsligt bostadsprisfall ska leda till en nedgång i konsumtionen som förstärker en konjunkturedgång. Svenskt Näringsliv anser emellertid att det inte går att bortse ifrån att en sådan risk föreligger.

Hushållens skuldsättning mätt som lån i förhållande till disponibelinkomst ökar från en, ur ett internationellt perspektiv, redan hög nivå. Lejonparten av denna belåning utgörs av bolån. Andelen nya bolånetagare som tar lån som överstiger 50 procent av bostadens värde har också ökat. Internationella erfarenheter indikerar att denna grupp kan antas vara särskilt känslig för störningar såsom högre räntor, bostadsprisfall eller inkomstbortfall. Vid en sådan störning tenderar dessa hushåll att vara mer benägna att minska sin konsumtion, och på så sätt förstärka en eventuell konjunkturnedgång. Även om låntagarnas benägenhet att amortera har ökat under senare år så är det fortfarande vanligt med amorteringsfria bolån bland de som har belåningsgrader mellan 50 och 70 procent. Detta utgör sammantaget en risk för makroekonomin.

I och med att penningpolitiken, enligt Svenskt Näringsliv, bedöms fortsätta att vara mycket expansiv under lång tid framöver så är det troligt att, allt annat lika, hushållens skuldsättning fortsätter att stiga. Riskerna för makroekonomin kommer i detta fall att fortsätta att öka. Även en fortsatt orolig omvärld med en svagare kinesisk ekonomi, fallande oljepris, fortsatt stora statsskulder i omvärlden och volatila finansmarknader indikerar att sannolikheten för en ny ekonomisk kris i någon form inte är försumbar. Att i detta läge införa ytterligare någon form av policyåtgärd för att minska riskerna med hushållens skuldsättning får anses vara viktigt.

Ett grundproblem bakom hushållens skulduppbyggnad är att bostadsbyggandet i Sverige sedan många år är eftersatt. Det bristande utbudet kan bl.a. hänföras till hyresregleringen och ineffektiva plan- och bygglovsprocesser. Policyåtgärder för att stimulera bostadsbyggandet är troligtvis av avgörande betydelse för en mer hållbar utveckling av priser och skuldsättning på bostadsmarknaden. I väntan på sådana åtgärder, vilka riskerar att dröja, anser Svenskt Näringsliv att ett amorteringskrav är ett gångbart alternativ. Att få till stånd en permanent amorteringskultur är sunt både ur ett mikro- och makroekonomiskt perspektiv.

Svenskt Näringsliv har i tidigare remissvar till Finansinspektionen (SN Dnr 43/2015) framhållit vikten av att minska den negativa inverkan på bostadsbyggandet, via en lägre efterfrågan, som ett amorteringskrav på nya bolån kan antas ha. Förslaget från Svenskt Näringslivs var att undanta förvärv av nyproducerade bostäder från amorteringskravet under förslagsvis en femårsperiod. Enligt det aktuella förslaget ska nyproducerade bostäder också undantas från amorteringskravet, vilket i sig är bra. Man bör dock ha i åtanke att ett undantag utan tidsbegränsning kan få negativa konsekvenser. Dels kan skuldsättningen bland de hushåll som köper nyproducerade bostäder fortsätta att vara hög, dels skapas inlåsnings effekter som kvarstår över tid.

Det föreslagna amorteringskravet bedöms i nuvarande konjunkturläge inte riskera att i sig orsaka ett prisfall på bostäder som utlöser en konjunkturnedgång. Svenskt Näringsliv vill dock framhålla vikten av att noga utvärdera effekterna av ett kommande amorteringskrav innan eventuella ytterligare regleringar som dämpar efterfrågan på bostäder genomförs.

Slutligen, som tidigare framhållits i remissvaret till Finansdepartementet rörande bestämmelse om amorteringskrav och bemyndigande att meddela föreskrifter kring detta (SN Dnr 174/2015) ser Svenskt Näringsliv klara konstitutionella problem med att amorteringskravets närmare utformning kommer att regleras via föreskrifter från Finansinspektionen. Det konstitutionella regelverket i Sverige måste anses innebära att ett amorteringskrav, som reglerar förhållanden mellan enskilda, ska ges i form av lag. I varje fall

bör respekten för syftet med kravet på lagform innebära att det är konstitutionellt olämpligt att välja den väg som lagstiftaren nu har slagit in på.

Sammanfattningsvis tillstyrker Svenskt Näringsliv i stort det föreslagna amorteringskravet, men anser att det på konstitutionella grunder är olyckligt att denna reglering inte sker i form av lag.

Svenskt Näringsliv



Caroline af Ugglas
Vice VD



Carl Orelund
Nationalekonom, fil.dr