

Finansdepartementet
Finansmarknadsavdelningen
Bankenheten
103 33 Stockholm

fi.registrator@regeringskansliet.se

Solna 2015-10-29

**Remissvar rörande promemorian "Amorteringskrav",
Fi 2015/4235**

Inledning

Beredd tillfälle att inkomma med remissvar rörande rubricerad promemoria får Mäklarsamfundet framföra följande.

Mäklarsamfundets synpunkter

Inledning

Mäklarsamfundet avgav som en av dåvarande remissinstanser ett yttrande över Finansinspektionens förslag till införande av ett amorteringskrav våren 2015. Mäklarsamfundets inställning till ett amorteringskrav som den då redovisades, kvarstår på flertalet punkter oförändrad och innebär sammanfattningsvis följande.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet delar i grunden regeringens oro för hushållens allt mer ökade skuldsättning och är mot den bakgrunden principiellt sett positiva till åtgärder som gör att hushållen i större utsträckning amorterar på sina bolån. Mäklarsamfundet ser dock helst att det kan åstadkommas på frivillighetens väg, snarare än via ett amorteringskrav, som får karaktären av ett tvångssparande.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundavägen 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Mäklarsamfundet finner vidare anledning ifrågasätta att regeringen i tillräcklig grad säkerställt att den tänkta delegationen av föreskriftsrätt till Finansinspektionen är grundlagsenlig. Även om de tänkta föreskrifterna kommer att rikta sig mot banker och kreditinstitut som står under Finansinspektionens tillsyn kommer föreskrifterna att få en påtaglig effekt på enskilda bolåntagare och hushåll. Det finns därför starka skäl att anta att sådana regler måste ha formen av lag och att normgivningen därför inte kan överlåtas till utsedd myndighet på det sätt som nu föreslås.

Mäklarsamfundet anser att ett amorteringskrav riskerar slå hårt på vissa grupper som redan har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och vars svårigheter redan ökat med anledning av bolånetaket.

Det gäller främst unga förstagångsköpare, vars ekonomiska förutsättningar att förvärva sin första bostad redan utan krav på amortering är begränsade.

Även för bostadsköpare som av arbetsrelaterade skäl behöver byta boende från bostadsmarknader ute i landet med relativt sett låga priser till marknader i tillväxtregionerna med betydligt högre prisnivåer, kan amorteringskravet bli kännbart. Risken är att amorteringskravet leder till att skapa ytterligare skevhet på en bostadsmarknad som är i obalans.

Mäklarsamfundet vill även peka på de inlåsnings effekter som amorteringskravet kan komma att leda till då det bara är nya bolån som omfattas. Även om amorteringen i sig är ett sorts sparande bedömer Mäklarsamfundet att ett amorteringskrav i betydande grad kan komma att påverka hushållens benägenhet att byta boende och därmed i hög grad komma att öka de inlåsnings effekter som redan är följden av gällande kapitalvinstbeskattning vid bostadsbyte och gällande uppskovsregler.

Mäklarsamfundet noterar att regeringen i promemorian föreslår att vissa hushåll bör kunna undantas från ett kommande amorteringskrav, exempelvis vid köp av nyproducerade bostäder. Mäklarsamfundet delar den uppfattningen, då behovet av ett ökat byggande av bostäder är akut och skulle kunna gynnas genom att lån till köp av nyproducerade bostäder särbehandlas. Likaså bör undantag finnas om vissa särskilda skäl föreligger, såsom vid närståendes dödsfall, arbetslöshet, sjukdom eller skilsmässa.

Mäklarsamfundet vill slutligen särskilt framhålla vikten av att det i anslutning till ikraftträdandereglerna tydligare klargörs vad som avses med nya bolån och vad som gäller då avtal om överlåtelse träffas innan ikraftträdandet men lånebeslut tas därefter.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundavägen 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Synpunkter på i remisspromemorian nedan redovisade avsnitt

2.1 Hushållens skuldsättning - bolånedirektivet

Mäklarsamfundet ser ingen anledning att ifrågasätta regeringens bedömning av riskerna med hushållens skuldsättning, vare sig ur inhemskt eller ett internationellt perspektiv. I sammanhanget redovisas kort de förslag som presenterats av bolåneutredningen i betänkandet Stärkt skydd på bolånemarknaden (SOU 2105:40). I betänkandet föreslås införandet av ett krav på kreditgivaren att diskutera amortering med konsumenten och presentera en individuellt anpassad amorteringsplan.

En sådan amorteringsplan skulle vara frivillig för bolånekunden att följa och innebär till skillnad från ett lagreglerat amorteringskrav, inte något tvång för lånekunden att amortera. En sådan lösning ger också större utrymme att ta hänsyn till de individuella förhållandena.

Mäklarsamfundet förordar sammantaget denna väg framför ett lagreglerat amorteringskrav.

2.2 Hushållens amorteringsbeteende

Av sammanställningen under denna punkt framgår att hushållen i allt större grad amorterar på sina bolån och att andelen nya låntagare som amorterar, ökat under de senaste åren. Från 40 procent år 2011 har andelen ökat till 70 procent år 2014 och det kan med fog antas att än fler nya låntagare under innevarande år gör detta. Av låntagare med hög belåningsgrad är andelen nio av tio år 2014. Den positiva förändringen får antas vara resultatet både av vidtagna åtgärder såsom bolånetaket och Bankförningens rekommendationer om amortering, men också en förändring i låntagarnas generella inställning till att frivilligt amortera på sina bolån. Den beskrivna utvecklingen stöder Mäklarsamfundets bedömning att ett amorteringskrav inte är nödvändigt att införa, utan att en fortsatt frivillighet kring amorteringar kan bibehållas.

3. Införandet av ett krav på amortering av nya bolån – amorteringskravets närmare utformning

Mäklarsamfundet har inget att erinra mot att ett amorteringskrav – i det fall ett sådant införs – övergripande lagregleras på det sätt regeringen föreslår och förenas med en delegation av de mer detaljerade föreskrifterna till Finansinspektionen, förutsatt att detta är att bedöma som grundlagsenligt. I förslagspromemorian görs bedömningen att amorteringskravet rör sig om förhållandet mellan enskilda och det allmänna eftersom föreskrifterna kommer att rikta sig till kreditinstitut som står under Finansinspektionens tillsyn och då bristande efterlevnad kommer leda till ingripande mot berört institut. Mot den bakgrunden skulle en delegation enligt regeringens bedömning vara möjlig enligt regeringsformen. Enligt Mäklarsamfundets uppfattning kan det dock



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundavägen 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

inte bortses ifrån att föreskrifter om ett amorteringskrav också får en direkt påverkan på enskilda bolåntagares situation och på avtalsvillkoren mellan låntagare och kreditgivare. Mäklarsamfundet noterar att det var tveksamheter i dessa avseenden som föranledde Finansinspektionen att dra tillbaka sitt förslag till amorteringskrav våren 2015. Mäklarsamfundet finner anledning att ifrågasätta att regeringen i tillräcklig grad utrett och säkerställt att det lagförslag som nu presenteras inte fortfarande kan ifrågasättas på den grunden och förordar att en grundlig analys görs.

Med detta sagt instämmer dock Mäklarsamfundet därutöver i att fördelen med en detaljreglering på föreskriftsnivå är att senare uppkomna behov av tillägg och ändringar i regelverket lättare och snabbare kan åstadkommas. En detaljreglering på föreskriftsnivå gör det sannolikt även lättare att tillskapa ett regelverk som kan anpassas till det behov av olika undantag från amorteringskravet som kan vara föranledda av särskilda skäl hos bolåntagaren. Mäklarsamfundet tillstyrker också att utrymme för sådana undantag som i den delen nämns i promemorian måste finnas.

Mäklarsamfundet delar uppfattningen att lån för köp av nyproducerade bostäder bör undantas från ett amorteringskrav. Den bristande rörligheten på bostadsmarknaden är redan ett stort problem som i första hand är något som måste avhjälpas med ett ökat bostadsbyggande, men även genom att vara vaksam på vilka hinder som byggs upp av olika regelverk och sammantaget påverkar beslutet att genomföra ett bostadsbyte eller att avstå. Här kan amorteringskravet komma att bli ytterligare ett sådant hinder om ett undantag inte skulle göras för lån till nyproducerade bostäder. Utan ett sådant undantag är risken att efterfrågan av dessa bostäder dämpas och därmed leder till att den positiva utvecklingen med ökat bostadsbyggandet som trots allt inletts, avstannar.

4. Förslagets konsekvenser för enskilda och samhällsekonomin

Mäklarsamfundet bedömer att ett amorteringskrav kommer att förstärka de inlåsnings effekter som redan råder på bostadsmarknaden då det bara är nya bolån som omfattas. Att i syfte att komma ifrån den effekten besluta om ett krav på amortering även för befintliga lån kan dock vare sig anses önskvärt eller genomförbart.

Inför ett amorteringskrav är det därför av stor vikt att överväga förändringar i de andra typer av regleringar som påverkar hushållens benägenhet att byta bostad. Påtagliga inlåsnings effekter finns redan som en följd av gällande kapitalvinstbeskattning vid bostadsbyte och gällande uppskovsregler med dess räntekostnad. Utan lättnader i dessa avseenden kommer amorteringskravet med stor sannolikhet ytterligare försämra rörligheten på bostadsmarknaden.

En av de mest påtagliga effekterna av ett amorteringskrav som Mäklarsamfundet ser anledning att peka på, är den ökade svårigheten för ungdomar och andra "förstågångsköpare" att komma in på bostadsmarknaden, speciellt i storstadsområdena.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundavägen 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Den ökade ekonomiska belastning som ett krav på amortering innebär för denna grupp kan för många innebära att man helt stängs ute från bostadsmarknaden. Då något undantag för denna grupp inte omnämns vill Mäklarsamfundet särskilt uppmärksamma risken för detta.

Liknande problem kan uppkomma i vissa familjerelaterade situationer, främst då tidigare makar eller sambor nyligen har eller ska separera. I dessa situationer behöver ibland båda men i vart fall ofta den ena parten, med minskat ekonomiskt utrymme, skaffa ny bostad. I de fall man har barn tillsammans vill man då ogärna flytta från den ort eller det område där barnen går i skola och har sitt umgänge, utan man söker ny bostad inom samma bostadsmarknad. De redan begränsade lånemöjligheter som kan uppkomma till följd av förändrad ekonomi efter en separation är redan det något som leder till svårigheter för den som separerat, att för egen räkning på nytt komma in på bostadsmarknaden. Ett obligatoriskt amorteringskrav skulle för dessa ytterligare begränsa möjligheten. Mäklarsamfundet noterar att skilsmässa anges som ett tänkt skäl för undantag från ett amorteringskrav och det framstår som angeläget att ett sådant undantag omfattar den situation som beskrivs ovan.

5. Ikraftträdandebestämmelser

I det förslag till regler om amorteringskrav som Finansinspektionen la fram våren 2015, fanns i anslutning till de då föreslagna ikraftträdandereglerna, även en punkt som angav vad som skulle anses vara nytulåning. Måhända är avsikten att en motsvarande reglering ska inflyta även i nu kommande föreskrifter från Finansinspektionen, men det skulle förbättra förutsägbarheten av den nu föreslagna lagregleringen, om en sådan bestämmelse fanns med redan i lagens ikraftträdandebestämmelse.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
Chefsjurist



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundavägen 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se