

Finansdepartementet
Finansmarknadsavdelningen
103 33 Stockholm

Fi.registrator@regeringskansliet.se

Solna 2017-04-11

Promemorian Ytterligare verktyg för makrotillsyn
(Dnr: Fi2017/00842/B)

Mäklarsamfundets yttrande över promemorian Ytterligare verktyg för makrotillsyn

Sammanfattning av Mäklarsamfundets synpunkter

Mäklarsamfundet delar oron över hushållens ökande skuldsättning. Vi instämmer principiellt i behovet av fler verktyg för makrotillsyn, men ställer oss inte bakom promemorianas förslag.

Sammanfattningsvis grundas Mäklarsamfundets ställningstagande i att förslaget riskerar att försvåra många bostadskonsumeters situation ytterligare. Befintliga verktyg för makrotillsyn, som bolånetak och amorteringskrav, riktas helt mot hushållen. De verktyg som kan aktualiseras inom ramen för föreliggande förslag innebär fler begränsningar av hushållens möjligheter att låna till bostadsköp. Det riskerar att göra det ännu svårare för unga och kapitalsvaga grupper att etablera sig på den ägda bostadsmarknaden. Långsiktigt kan det också få socioekonomiska effekter. Nya kapitalsvaga grupper riskerar att skapas.

Vi menar också att förslaget att Finansinspektionen ska kunna föreskriva hur ett låns räntebindningstid ska fördelas är problematisk. Konsumenternas frihet att själv bestämma och avtala om bolånets bindningstid är viktigt att värna.



MÄKLARSAMFUNDET

Vi framhåller istället behovet att behandla grundorsaken, den extrema bostadsbristen, istället för symtom på densamma. I första hand vill Mäklarsamfundet se ökat byggande och breda reformer för att öka rörligheten i det befintliga beståndet, till exempel en växling med lägre reavinstskatt mot nedtrappade ränteavdrag. Vi ser också stora behov av ytterligare förenklingar för att hyra ut delar eller hela sin bostad samt riktade åtgärder som underlättar ett långsiktigt bosparande.

Mäklarsamfundets samlade synpunkter

Effektiv makrotillsyn är viktig ur både system- och konsumentskyddsperspektiv. Samtidigt måste införandet av ytterligare åtgärder vägas mot bostadskonsumenternas möjligheter att finansiera bostadsköp och flytta när de önskar och behöver. Ytterligare en faktor är vad införandet av ytterligare makrotillsynsåtgärder skulle få för konsekvenser för bostadsmarknaden och samhällsekonomin som helhet. Amorteringskravet har den fördelen att det utgör ett sparande för det enskilda hushållet. Ytterligare begränsningar i kreditgivningen vid bostadsköp, till exempel i form av ett skuldkvotstak, kommer med stor sannolikhet att förstärka så kallade insider-outsider effekter till nackdel för unga och kapitalsvaga grupper. Långsiktigt finns risk att utestängning från bostadsmarknadens ägda bestånd också får allvarliga socioekonomiska effekter som är svåra att överblicka. Samtidigt ökar risken för prisfall på bostadsmarknaden. Det finns också en risk att rörligheten inom det ägda beståndet minskar då hushåll med hög belåning i högre grad kommer att avstå från byta bostad för att undvika att makrotillsynsåtgärder aktiveras på nya lån eller av osäkerhet inför vilken typ av åtgärder som kan komma att bli aktuella.

Diskussion om åtgärder skapar oro bland bostadskonsumenterna

Fastighetsmäklarna är de som träffar flest bostadskonsumenter. Erfarenheten från införandet av såväl bolånetaket som amorteringskravet är att debatten om olika åtgärder skapar oro bland konsumenterna. Bostadskonsumenterna behöver sunda, stabila och långsiktiga spelregler. Under rubriken "Beredningen av Finansinspektionens föreskrifter" i promemorian (sid 19) finns förslaget att införa ett krav på att inspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan föreskrifterna beslutas. Det är en god ordning som borgar för demokratisk förankring, men risken är samtidigt stor att diskussionen och den mediala bevakningen som sannolikt föregår ett beslut skapar stor oro bland bostadskonsumenterna. Att informera och förklara om situationen riskerar då i hög grad att falla på fastighetsmäklarna.



Fortsatt otydlig ansvarsfördelning inom finansiell stabilitet

Många svenska och internationella institutioner har länge påpekat att ansvarsfördelningen för den finansiella stabiliteten är otydlig. Sedan 1 januari 2014 har Finansinspektionen ett utvidgat ansvar för den svenska makrotillsynen. Mäklarsamfundet konstaterar att det, trots åtgärder för att förtydliga ansvar och mandat, fortfarande är otydligt för många, inte minst bostadskonsumenter, hur ansvarsfördelningen ser ut inom ett område som kan ha direkt påverkan på den egna plånboken. Vi framhåller därför behovet av att ytterligare förtydliga ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen, Riksbanken, Riksgälden och Finansdepartementet.

Mer fokus på grundorsakerna

Avslutningsvis vill vi påpeka att huvudorsakerna bakom hushållens skuldsättning är bostadsbrist i kombination med lågräntemiljön och bristen på rörlighet i det befintliga beståndet, både inom det ägda beståndet och mellan olika upplåtelseformer. Mäklarsamfundet vill se helhetsgrepp för att hantera grundproblemet. Det görs med ökat byggande, breda reformer för ökad rörlighet, riktade åtgärder som underlättar ett långsiktigt bosparande och genom att göra det enklare att hyra ut hela eller delar av sin bostad.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
Chefsjurist


Joakim Lusensky
Analys- och kommunikationschef

