Finansinspektionen
Markus Ribbing
Box 7821
103 97 Stockholm

finansinspektionen@fi.se

Remissyttrande ang. Finansinspektionens förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån, remitterat 2015-12-18

(FI Dnr 14-16628)

Beredd tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerade förslag får Mäklarsamfundet framföra följande.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet vidhåller de synpunkter som framfördes i remissyttrande över Finansinspektionens tidigare förslag till föreskrifter från maj 2015.

Mäklarsamfundet är således alltjämt principiellt sett positiv till åtgärder som gör att hushållen i större utsträckning amorterar på sina bolån. Mäklarsamfundet vidhåller även uppfattningen att detta helst är något som bör ske på frivillighetens väg, snarare än via nu föreslagen reglering, som får karaktären av ett tvångssparande.

Det noteras i den delen att det av uppgifter i media framgår att bolånegivarna redan valt att anpassa sina krav vid beviljande av nya bolån till de amorteringskrav som förslaget innebär och att en allt större del av deras bolånekunder nu också amorterar på sina lån. Andelen kunder med nytagna lån med en belåningsgrad över 70 procent och som amorterar på sina lån, rapporteras nu ligga mellan 90 och 98,5 procent hos de stora bolånegivarna.

Mäklarsamfundet anser dock fortsatt att förslagets 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.

MÄKLARSAMFUNDET
Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

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 förslaget leder till att skapa ytterligare skevhet på en bostadsmarknad som är i obalans.

Mäklarsamfundet vill även peka på de inlåsningseffekter 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 Finansinspektionen underskattat hur kravet kan komma att påverka hushållens benägenhet att byta boende. Förslaget kan i hög grad komma att öka de inlåsningseffekter som redan är följden av gällande kapitalvinstbeskattning vid bostadsbyte och gällande uppskovsregler.

På en punkt har Mäklarsamfundet dock till viss del nyanserat sin inställning. Detta rör frågan om möjligheten att göra undantag för lån till nyproducerade bostäder. I det avseendet framförde Mäklarsamfundet tidigare förbehållslöst uppfattningen att det var olyckligt att ett sådant undantag inte fanns möjlighet till i det tidigare remitterade förslaget.

Regeringen har nu i motiveringen till sitt förslag om införande av ett amorteringskrav i lagen om bank- och finansieringsrörelse, förordat att ett sådant undantag ska kunna göras, vilket nu även föreslås i det remitterade förslaget till föreskrifter.

Det syfte som det berörda undantaget vilar på – att undvika att amorteringskravet påverkar nyproduktionen av bostäder negativt – anser Mäklarsamfundet fortsatt är vällovligt. Ett ökat byggande leder till förutsättningar för större rörlighet på bostadsmarknaden.

Det har dock inom organisationen förts fram farhågor om hur ett undantag från amorteringskravet kan komma att påverka prisutvecklingen för nyproducerade bostäder på längre sikt, inte minst när dessa ska säljas första gången som "begagnad". Det finns då risk för ett betydande prisfall eftersom den köpare som då ska förvärva bostaden, till skillnad från säljaren inte kan påräkna undantag från amorteringskravet utan måste ha utrymme att både betala räntor för lån till köpeskillingen och att amortera.

Risken är att detta kan leda till en snedvridning av bostadsmarknaden. Mäklarsamfundet förordar därför att prisutvecklingen följs noggrant om möjligheten att göra undantag för nyproduktion införs i förskrifterna i enlighet med förslaget.

Synpunkter på i remisspromemorian nedan redovisade avsnitt

1 Krav på amortering av bolån

1.1 *Risker med hushållens skuldsättning*

Mäklarsamfundet vidhåller i denna del vad som anfördes i tidigare remissyttrande.

MÄKLARSAMFUNDET
Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Mäklarsamfundet ser således fortsatt ingen anledning att ifrågasätta Finansinspektionens bedömning av riskerna med hushållens skuldsättning och redovisningen av tidigare åtgärder för att hantera dessa.

Här redovisas, utöver bolånetaket, bland annat Finansinspektionens tidigare förslag om "Individuellt anpassad amorteringsplan". Även i betänkandet från Bolåneutredningen, "Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden", SOU 2015:40, föreslås införandet av ett krav på kreditgivaren att diskutera amortering med konsumenten och presentera en individuellt anpassad amorteringsplan.

I båda fallen skulle en sådan amorteringsplan vara frivillig för bolånekunden att följa och innebär till skillnad från det nu av Finansinspektionen föreslagna amorteringskravet, inte något tvång att amortera. En frivillig lösning ger också större utrymme att ta hänsyn till de individuella förhållandena.

Mäklarsamfundet förordar sammantaget denna väg framför det nu föreslagna amorteringskravet. Mäklarsamfundet noterar dock att en föreskrift med sådant innehåll först skulle kräva en ändring i konsumentkreditlagen och förordar följaktligen att en sådan ändring kan göras.

1.3 *Närmare om målet med och effekterna av ett amorteringskrav*

Mäklarsamfundet har inget att invända mot det uttalade syftet med införandet av ett amorteringskrav. Mäklarsamfundet ifrågasätter dock alltjämt om det finns tillräckligt starka skäl att införa tvångsregler för att uppnå syftet, inte minst mot bakgrund av det alltmer ökande antalet bolånekunder som redan nu amorterar på sina lån, trots att något föreskrivet krav om detta i dag inte gäller.

Det kan konstateras att bankerna i de flesta fall redan tillämpar de utgångspunkter som förslaget inbegriper. Enligt aktuella uppgifter i media är andelen kunder med en belåningsgrad över 70 procent och som amorterar på sina lån, mellan 90 och 98,5 procent hos de stora bolånegivarna. Det måste därför ifrågasättas om någon ytterligare märkbar effekt på amorteringsbeteendet kan uppnås med det föreslagna amorteringskravet.

1.5 Rättsliga förutsättningar för att införa amorteringskravet

Mäklarsamfundet noterar att frågan om amorteringskravets grundlagsenlighet prövats av lagrådet, som i detta avseende inte funnit de föreslagna föreskrifterna eller regeringens förslag till bemyndigande av Finansinspektionen, stå i strid mot bestämmelserna i regeringsformen. Tidigare osäkerheter i dessa avseenden får därmed anses undanröjda.

2 Motivering till utformningen av amorteringskravet

Mäklarsamfundet tillstyrker att det föreslagna amorteringskravet enbart ska gälla nya lån som tas efter att föreskrifterna börjat gälla, liksom att amorteringskravet baseras på lånens storlek i förhållande till bostadens värde.

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Mäklarsamfundet har inget att erinra mot den föreslagna uppdelningen med 2 procents amortering vid lån som överstiger 70 procent av värdet och 1 procents amortering sedan lånen amorterats ner till 50 procent av värdet.

När det dock gäller frågan avgränsningen av "nya lån" vill Mäklarsamfundet även denna gång fästa uppmärksamhet på den oklarhet som kunnat konstateras rörande vad som ska gälla för lån som upptas först efter att de föreslagna reglerna börjat gälla, men där ett bindande avtal om förvärv skett dessförinnan.

I de föreslagna föreskrifternas bestämmelse om "ikraftträdande", p 2 a) anges att det med nyutlåning *inte avses en kredit som lämnas när ett avtal om att förvärva en bostad som används som säkerhet för krediten, ingåtts före ikraftträdandet av dessa föreskrifter.*

I remisspromemorian p 2.4.1 anges vidare att ett bolån som huvudregel är att betrakta som nytt om det lämnas genom ett låneavtal som ingås efter det att föreskrifterna börjat gälla. Dock gäller att låneavtal som ingås efter denna tidpunkt är undantagna om bostaden förvärvats, det vill säga *att bindande avtal om förvärv ingåtts, innan reglerna börjat gälla (vår kurs.)*

Fråga uppkommer mot den bakgrunden vad som ska gälla för lån vid köp av en bostadsfastighet där köpekontraktet visserligen ingåtts före ikraftträdandet, men köpet i något avseende gjorts beroende av villkor som gör att någon av parterna, ofta köparen, kan begära återgång vid en tidpunkt efter ikraftträdandet. Ett sådant avtal är bindande i den meningen att formkraven i jordabalken är uppfyllda, men inte definitivt förrän villkoret uppfyllts. Detsamma gäller överlåtelseavtal vid förvärv av bostadsrätter, som till sitt innehåll uppfyller formkravet i bostadsrättslagen, men oaktat det, för sin giltighet alltid är beroende av att köparen antas som medlem i bostadsrättsföreningen.

Mäklarsamfundet utgår ifrån att den valda formuleringen i föreskrifterna enbart tar sikte på att ett ömsesidigt undertecknat köpekontrakt eller överlåtelseavtal, som uppfyller formkraven i respektive lag föreligger före ikraftträdandet, för att ett kommande lån ska vara undantaget från kravet på amortering. Ett klargörande i denna del skulle dock vara önskvärt.

2.5 *Värdering av bostaden*

2.5.2 Finansinspektionens förslag och innebörden av det

Mäklarsamfundet har fortsatt ingen erinran mot Finansinspektionens valda alternativ för bedömning av bostadens värde – bostadens föränderliga marknadsvärde – med möjlighet att omvärdera bostaden tidigast efter fem år.

Härutöver föreslås även möjlighet att omvärdera bostaden om det skett en avsevärd förändring av värdet som inte berott på prisutvecklingen av bostäder i landet, utan på grund av omfattande renoveringar eller till- eller ombyggnad av bostaden.

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Här anges – i likhet med i den tidigare remitterade promemorian – att fråga ska vara om omfattande förändringar som avsevärt påverkat värdet. Några klargörande exempel på sådana åtgärder anges inte. Däremot lämnas några exempel på åtgärder som *inte* utgör sådan förändring, bland annat renovering av enstaka rum, tillbyggnad av altan och installation av bredband. Av något skäl har inget av de absolut vanligaste renoveringsåtgärderna som torde förekomma, såsom renovering av badrum eller kök, omläggning av tak, byte av dränering eller utbyte av värmesystem genom installation av exempelvis bergvärme, valts som exempel.

Enligt Mäklarsamfundets uppfattning skulle det öka förutsägbarheten inför den gränsdragning som måste ske i detta avseende, om några av dessa åtgärder fanns med som vägledning. Nu kvarstår onödigtvis frågan om exempelvis en sådan klart värdehöjande åtgärd som renovering av badrum eller kök ska anses som "renovering av enstaka rum", eller bedömas annorlunda och eventuellt möjliggöra en omvärdering,

2.6 Undantag vid särskilda skäl

Mäklarsamfundet är positiv till att hänsyn enligt föreskrifterna ska kunna tas till ett antal förhållanden som kan drabba låntagarens ekonomiska förutsättningar för att fullgöra amorteringskravet och ge möjlighet till undantag från kravet på amortering under en period.

Beträffande möjligheten till undantag på grund av arbetslöshet synes dock ha förbisetts att en sådan situation inte bara kan medföra en allvarlig påverkan på det berörda hushållets ekonomiska förhållande under en period, utan också kan framtvinga ett byte av bostad. Detta kan ofta innebära en nödvändig flytt till en ny ort – inte sällan i en storstad – med en bostadsmarknad där bostäderna är betydligt dyrare än i den befintliga. Bostadsbytet kan då framtvinga en så pass ökad belåningsgrad för köpet av den nya bostaden, att amorteringskravet kommer att gälla och medföra en ytterligare belastning för det aktuella hushållet, om undantag inte kan ges även i den situationen.

2.7 Undantag för krediter som lämnats vid förvärv av nyproducerade bostäder

Mäklarsamfundet har i föregående remissyttrande framfört synpunkten att lån till köp av nyproducerade bostäder bör undantas från amorteringskravet och noterar att regeringen numera föreslagit att kreditgivarna ska ha möjlighet att göra sådant undantag, liksom att detta nu även föreslås i den föreliggande promemorian.

Mäklarsamfundet anser alltjämt att ett sådant undantag bör finnas för att inte riskera en negativ påverkan på nyproduktionen av bostäder. Ett ökat byggande av bostäder är centralt för att få till stånd en större rörlighet på bostadsmarknaden, vilket är något Mäklarsamfundet anser vara av största vikt.

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Samtidigt har dock framkommit synpunkter från medlemskåren som uttrycker en oro för vad ett särskiljande mellan nyproduktion och befintligt bestånd kan föra med sig i prishänseende. Det är främst frågan om hur värdet på nyproducerade bostäder kommer att påverkas av att kommande köpare av en sådan bostad – till skillnad från säljaren – kommer att träffas av amorteringskravet. Med det föreslagna undantaget följer även en risk för prisfall när bostaden ska säljas vidare och därmed till en privatekonomisk risk för köpare av nyproduktion som bör uppmärksammas. Mäklarsamfundet förordar därför att prisutvecklingen följs noggrant om möjligheten att göra undantag för nyproduktion införs i föreskrifterna i enlighet med förslaget.

3 Förslagets konsekvenser

3.2.1 Ökade amorteringar

Mäklarsamfundet ställer sig tveksam till de bedömningar som redovisas rörande ett amorteringskravs effekt på låntagarnas amorteringar och amorteringskulturen i sig. Bankerna har redan börjat ställa ökade krav på låntagarna vilket redan lett till betydande ökning av andelen hushåll som amorterar. Andelen kunder med nytagna lån med en belåningsgrad över 70 procent och som amorterar på sina lån, rapporteras exempelvis nu enligt färska uppgifter i media ligga mellan 90 och 98,5 procent hos de stora bolånegivarna.

3.2.3 Inlåsningseffekter

Mäklarsamfundet bedömer i likhet med Finansinspektionen att amorteringskravet kan komma att leda till inlåsningseffekter 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.

Även om amorteringen i sig är ett sorts sparande bedömer Mäklarsamfundet alltjämt att Finansinspektionen underskattar hur kravet kan komma att påverka hushållens benägenhet att byta boende. De inlåsningseffekter som redan är följden av gällande kapitalvinstbeskattning vid bostadsbyte och gällande uppskovsregler med dess räntekostnad, kan mycket väl påverkas ytterligare av den tillkommande belastning på boendeekonomin som amorteringskravet medför för det enskilda hushållet.

3.2.4 Begränsade lånemöjligheter

En av de mest påtagliga effekterna av det föreslagna amorteringskravet som Mäklarsamfundet ser anledning att peka på, är den ökade svårigheten för ungdomar och andra "förstagångsköpare" att komma in på bostadsmarknaden, speciellt i storstadsområdena. Även om Svenska Bankföreningen sedan tidigare rekommenderar sina medlemmar att förorda amortering vid hög belåningsgrad, tror vi att det föreslagna kravet kommer att ytterligare begränsa lånemöjligheterna för dessa grupper och stänga ute många av dessa från möjligheten att förvärva en egen bostad.

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Detsamma gäller 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. Man vill då ofta ogärna flytta från den ort eller det område där barnen går i skola och har sitt umgänge, utan 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 tillkommande amorteringskrav skulle för dessa ytterligare begränsa möjligheten.

Ett sätt att begränsa de nu angivna effekterna vore att här tillskapa möjligheter till särbehandling av dessa låntagare i föreskrifterna, antingen genom undantag från kravet i dess helhet eller genom en begränsning av kravet på amorteringens storlek under en period efter köpet. Mäklarsamfundet föreslår att Finansinspektionen överväger en sådan justering av förslaget.

Solna 2016-02-11

Mäklarsamfundet

Jonas Anderberg
chefsjurist

MÄKLARSAMFUNDET
Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se