

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm

Solna 2012-05-07

Remissvar. "Finansinspektionens förslag till allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad"

(Fi Dnr 10-1533)

Beredd tillfälle att inkomma med synpunkter på rubricerat förslag vill Mäklarsamfundet framföra följande.

Sammanfattning

Mäklarsamfundets uppfattning är i första hand att allmänna råd med begränsning av kreditinstitutens kreditgivning inte alls bör införas. I andra hand anser Mäklarsamfundet förslaget till allmänna råd bör ändras från att reglera med vilken procentandel av fastighetens marknadsvärde som krediter bör få beviljas, till ett krav på amortering för krediter med bostad som pant. I tredje hand - för det fall allmänna råd med nu förslagen utformning skall införas – anser Mäklarsamfundet att belåningsgraden istället för 85 %, bör fastställas till 90 % av fastighetens bedömda marknadsvärde.

Finns skäl att införa reglering av kreditgivningen med panträtt i bostäder?

Av Finansinspektionens redovisade utgångspunkter till förslaget framgår att privatbostäder, till skillnad från kommersiella fastigheter, bara gett upphov till små kreditförluster för den svenska banksektorn och att så var fallet även under finanskrisen på 90-talet. Genomförd och redovisad undersökning av de privata låntagarnas betalningsförmåga visar att denna över lag är god och att bankerna är tillräckligt konservativa i sina bedömningar och också tar höjd för ev ränteökningar i sina "kvar-att.-leva-kalkyler". Även om undersökningen också bekräftar en bild av allt högre belåningsgrader, menar Mäklarsamfundet att de begränsningar som kreditgivarna själva redan tillämpar, är en tillräckliga för att säkerställa att kreditgivningen är sund och att förtroendet för bolånemarknaden inte äventyras. Nu förslagen reglering bör därför inte alls införas.

Allmänt råd med krav på amortering istället för lånetak på 85 %

Skulle ett behov av reglering trots allt bedömas föreligga anser Mäklarsamfundet att regleringen istället bör ta formen av allmänt råd ett krav på amortering av upptagna bostadslån och att detta är att föredra framför en begränsning av belåningsgraden.

En begränsning av belåningsgraden leder enligt Mäklarsamfundets uppfattning till risk för att vissa grupper utestängs från bostadsmarknaden särskilt om begränsningen som nu förslås, sätts till 85 %. Ett krav på amortering ger även det på sikt en minskning av belåningsgraden men har inte de nackdelar som en belåningsbegränsning har för de grupper som har god likviditet men begränsade möjligheter att vid ett bostadsköp skjuta till kapital i form av en stor kontantinsats. Detta är typisk för många unga, nybildade familjer som söker sig en första bostad. Några i denna grupp kan kanske klara av ett köp med ekonomiskt bistånd av föräldrar, eller kan klara av att finansiera kontantinsatsen med ett dyrt blancolån, men långt ifrån alla.

Finansinspektionen anför i den delen att man anser risken för utestängande av gruppen unga som liten, en uppfattning som Mäklarsamfundet inte alls delar.

Allmänt råd med en belåningsbegränsning på 90 %

Av ovan anförda skäl och för det fall allmänna råd med en belåningsbegränsning ändå bedöms finnas behov att införa, förordar Mäklarsamfundet att begränsningen sätts till 90 %. Som framgår av den internationella utblick som presenteras i förslaget är det en gräns som nyligen antagits i de nordiska gränsländerna Norge och Finland, vars fastighetsmarknader torde ligga nära den svenska. Någon motsvarande parallell är svårt att dra från de två länder med reglerade belåningsgrader som är lägre än 90 % som även redovisats, Kanada och Hongkong.

Med en gräns på 90 % är möjligheterna för de unga hushållen att komma in på bostadsmarknaden fortfarande delvis begränsade, men ändock betydligt större än om den föreslagna belåningsgraden på 85 % genomförs.

MÄKLARSAMFUNDET

Jeanette Gustafsdotter
VD

Jonas Anderberg
chefsjurist