

Finansinspektionen  
Markus Ribbing  
Box 7821  
103 97 Stockholm

finansinspektionen@fi.se

## **Remissvar ang. Finansinspektionens förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån**

**(FI Dnr 14-16628)**

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

### **Sammanfattning**

Mäklarsamfundet är principiellt sett positiv till åtgärder som gör att hushållen i större utsträckning amorterar på sina bolån. Mäklarsamfundet ser dock helst att det kan ske på frivillighetens väg, snarare än via nu föreslagen reglering, som får karaktären av ett tvångssparande.

Mäklarsamfundet anser att förslaget 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 förslaget 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 Finansinspektionen underskattat hur kravet kan komma att påverka hushållens benägenhet att byta boende. Förslaget kan i hög grad komma att öka de inlåsnings effekter som redan är följderna av gällande kapitalvinstbeskattning vid bostadsbyte och gällande uppskovsregler.



MÄKLARSAMFUNDET

Det faktum att det föreslagna amorteringskravet inte gör någon skillnad mellan lån till nyproducerade bostäder och befintliga fastigheter, är olyckligt. Ett ökat byggande av bostäder hade kunnat gynnas genom att särbehandla lån till köp av nyproducerade bostäder. Som förslaget nu ser ut finns risk för minskad köpkraft även hos de kunder som överväger att investera i en nybyggd bostad, vilket i sin tur kan komma att påverka marknaden för nyproduktion negativt.

Mäklarsamfundet vill slutligen särskilt framhålla vikten av att Finansinspektionen klargör vad som ska avses med "bindande avtal om förvärv". Detta eftersom det i remisspromemorian anges att de nya reglerna inte ska omfatta de bolån som senare lämnas vid tillträdet i de fall ett bindande avtal om förvärv av bostaden skett före det tänkta ikraftträdandet, den 1 augusti 2015.

Det föranleder framförallt frågan om s.k. förhandsavtal enligt bostadsrättslagen, som vanligen används vid nyproduktion av bostadsrätter – och som enligt nämnda lag är bindande för båda parter – ska gälla som utgångspunkt, eller om det senare upplåtelseavtalet istället ska ha den funktionen. Oklarheten här skapar en osäkerhet på bostadsmarknaden som inte är acceptabel.

## **Synpunkter på i remisspromemorian nedan redovisade avsnitt**

### **1 Krav på amortering av bolån**

#### *1.1 Risker med hushållens skuldsättning*

Mäklarsamfundet ser 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 det nyligen presenterade 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 sådan 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.

## 1.2 Alternativa åtgärder för att hantera riskerna med hushållens skuldsättning

Finansinspektionen redovisar under denna punkt ett antal andra alternativ till ett amorteringskrav.

Av dessa ser Mäklarsamfundet anledning beröra alternativet att ytterligare sänka det befintliga bolånetaket till en nivå under 85 procent. Mäklarsamfundet delar här Finansinspektionens bedömning att detta inte kan ses som en motiverad åtgärd för att minska de makroekonomiska riskerna med hushållens skuldsättning då en ytterligare sänkning skulle medföra ett ökat inträdeshinder för många låntagare.

## 2 Motivering till utformningen av amorteringskravet

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

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 den förstnämnda frågan vill Mäklarsamfundet fästa särskild 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 nybelåning inte ska avses *en kredit som lämnas när ett avtal om att förvärva en bostad som används som säkerhet för krediten, ingåtts före ikraftträdandet.*

I remisspromemorian p 2.4.7 anges *vidare; i de fall där ett bindande avtal om förvärv ingås innan amorteringskravet börjat gälla, omfattas inte de bolån som senare lämnas åt förvärvaren vid tillträdet till bostaden. Detta innebär bland annat att den som innan föreskrifterna börjat gälla, ingår ett bindande avtal om förvärv av en bostad som ännu inte är byggd, inte kommer att träffas av amorteringskravet (min kurs.)*

Just den sistnämnda situationen för tankarna till nyproducerade bostadsrätter, där ett bindande avtal om att förvärva den enskilda bostadsrätten ofta, för att inte säga regelmässigt, ingås långt före tillträdet och innan "bostaden är byggd". Detta sker då inte sällan i två steg genom att parterna – bostadsrättsföreningen å ena sidan och den blivande bostadsrättshavaren å den andra – först ingår ett bindande s.k. förhandsavtal enligt reglerna i 5 kapitlet bostadsrättslagen, som sedan efterföljs av ett upplåtelseavtal. Redan



förhandsavtalet är enligt dessa bestämmelser bindande för båda parter genom att föreningen åtar sig en skyldighet att upplåta den blivande bostadsrätten till den som tecknat sig för lägenheten och den senare, förhandstecknaren, å sin sida är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt (jmf 5 kap 1 § bostadsrättslagen).

Av stor betydelse för bostadsmarknaden för nyproduktion – och de fastighetsmäklare som förmedlar nyproduktion – blir att veta om förhandsavtalet är att anses som ett bindande avtal i föreskrifternas mening eller inte. Osäkerhet är något som marknaden inte gillar och sedan förslaget presenterades har Mäklarsamfundet av flera fastighetsmäklare tillfrågats om hur de föreslagna reglerna ska tolkas i detta avseende, utan att kunna ge något klart besked.

Mäklarsamfundet anser för sin del att förhandsavtal ska ges innebörden av bindande avtal i föreskrifternas mening och även att detta måste klargöras tydligt i de kommande föreskrifterna, om dessa antas.

Det kan noteras att en sådan utgångspunkt skulle stämma bäst överens med hur de tänkta föreskrifterna ser på byggnadskreditiv, som i ett tidigt skede av uppförandet av ett nybyggt småhus tas av förvärvaren av bostaden. Inte minst den i remisspromemorian uttalade uppfattningen om att förvärvaren inte ska riskera drabbas av ett amorteringskrav som inte kunnat förutses, gör sig i lika stor utsträckning gällande för förvärvare av nyproducerade bostadsrätter som tecknat förhandsavtal innan föreskrifterna börjat gälla.

Avslutningsvis kan nämnas att samma funderingar kan göra sig gällande för lån vid köp av befintliga bostadsfastigheter där köpekontraktet i något avseende gjorts beroende av villkor som gör att någon av parterna, ofta köparen, kan begära återgång av köpet. Ett sådant avtal är bindande i den meningen att formkraven i jordabalken är uppfyllda, men även här kan onödigt osäkerhet uppkomma om dessa köpekontrakt ska anses som bindande i de föreslagna föreskrifternas mening. Detsamma gäller överlåtelseavtal vid förvärv av befintliga bostadsrätter, som för sin giltighet alltid är beroende av att köparen antas som medlem i föreningen.

Mäklarsamfundet utgår här 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 den 1 augusti 2015, för att avgöra att det inte ska anses vara fråga om ett nytt lån när detta senare lämnas vid tillträdet till bostaden.

## **2.5 Värdering av bostaden**

### *2.5.2 Finansinspektionens förslag och innebörden av det*

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



MÄKLARSAMFUNDET

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

[bransch@maklarsamfundet.se](mailto:bransch@maklarsamfundet.se) | [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

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.

Här anges att fråga ska vara om omfattande förändringar som avsevärt påverkat värdet. Några klagörande 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 uppkommer 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 Undantagsmöjligheter

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 framtvunga 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 framtvunga 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.

## 3 Förslagets konsekvenser

### 3.2.3 Inlåsnings effekter

Mäklarsamfundet bedömer i likhet med Finansinspektionen att amorteringskravet kan komma att leda till inlåsnings effekter 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 att Finansinspektionen underskattat hur kravet kan komma att påverka hushållens benägenhet att



byta boende. De inlåsnings effekter 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.

Den bristande rörligheten på bostadsmarknaden är redan ett stort problem enligt Mäklarsamfundets uppfattning. Det är naturligtvis i första hand något som ska 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.

Mäklarsamfundet delar mot den bakgrunden även de kritiska synpunkter som redovisats från olika håll i debatten, att amorteringskravet som det nu utformats, inte skiljer på lån till finansiella transaktioner – handel med befintliga fastigheter, och lån till reella investeringar – förvärv av nyproduktion.

Genom att amorteringskravet föreslås gälla fullt ut för lån till nyproducerade bostäder finns risk att efterfrågan av dessa bostäder dämpas och därmed leder till att den positiva utvecklingen med ökat bostadsbyggandet, avstannar.

Mäklarsamfundet föreslår därför att amorteringskravet vid förvärv av nyproducerade bostäder slopas alternativt begränsas, i syfte att minska risken för en sådan utveckling och till förmån för en ökad rörlighet på den svenska bostadsmarknaden.

### *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 förordna 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.

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.



MÄKLARSAMFUNDET

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

[bransch@maklarsamfundet.se](mailto:bransch@maklarsamfundet.se) | [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

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 2015-04-15

**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](mailto:bransch@maklarsamfundet.se) | [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)