

Finansinspektionen  
103 97 Stockholm

## REMISSVAR (Fi Dnr 14-16628)

### Förslag till nya regler om krav på amortering av nya bolån

Saco har beretts tillfälle att lämna synpunkter på Finansinspektionens remisspromemoria "Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån" (Fi Dnr 14-16628).

Enligt förslaget ska nya bolån som överstiger 70 procent av bostadens värde amorteras med minst 2 procent (av de totala bolånen) per år och minst 1 procent per år när lånen uppgår till mellan 50 och 70 procent av bostadens värde.

Saco tillstyrker Finansinspektionens förslag till amorteringskrav för nya låntagare, med tre reservationer:

- (1) Regeln måste noga följas upp och eventuellt justeras om den visar sig leda till stora problem med inlåsnings effekter på bostadsmarknaden som i sin tur kan leda till en sämre rörlighet på arbetsmarknaden.
- (2) Regeln bör också tillämpas på nyproducerade bostäder för att undvika onödigt stora inlåsnings effekter och säkerställa likabehandling.
- (3) Regeln bör kompletteras med en specialregel för att undvika orimliga amorterings effekter för befintliga låntagare som tar tilläggs lån för exempelvis renoveringar.

I remissvaret lanserar Saco ett alternativt förslag för att förbättra amorteringskulturen för både nya och gamla låntagare som helt skulle eliminera problemet med inlåsnings effekter.

### *Sacos synpunkter*

Hushållens skulder har under en längre period ökat kraftigt i Sverige parallellt med stigande bostadspriser. Även om uppgången i både bostadspriserna och skulderna till stor del kan förklaras av så kallade fundamentala faktorer utgör en hög skuldsättning enligt Sacos bedömning en betydande risk för den svenska ekonomin.

Belåningsgraderna vid nya lån är höga i Sverige och andelen av hushållen som har amorteringsfria lån har varit stigande. Jämfört med andra länder amorterar vi i betydligt lägre omfattning i Sverige. Det medför risker för makroekonomin även om ett högt likvit sparande i Sverige till viss del bör kunna väga upp låga amorteringar (förutsatt att en väl avvägd del av detta sparande faktiskt används som buffertsparande).

Sacos sammantagna bedömning är att det är bra med en stärkt amorteringskultur i Sverige och att formellt regelstyrt amorteringskrav bättre kan bidra till det jämfört med den rekommendation till individuella amorteringsplaner som Svenska Bankföreningen beslutade om den 1 juli 2014.

Det är dock viktigt att noga följa upp kravet när det väl införts och också att det vägs av mot eventuellt tillkommande åtgärder riktade mot hushållens skuldsättning.

Eftersom kravet bara ska gälla nya lån och inte gamla är risken att det uppstår inlåsnings effekter som försämrar rörligheten på både bostads- och arbetsmarknaden. Om det problemet visar sig vara större än den bedömning Finansinspektionen gör i remisspromemorian bör en förnyad bedömning göras av regelns utformning.

Till skillnad från det gamla förslaget till amorteringskrav exkluderas nyproducerade bostäder i det nya förslaget. Saco är mycket tveksam till detta eftersom det leder till kraftiga inlåsnings effekter. De hushåll som köper en nyproducerad bostad med en hög belåningsgrad och som inte omfattas av amorteringskravet skulle få en betydligt högre månadsutgift (amortering plus ränta) om de skulle sälja det nya huset och köpa ett liknande hus i befintligt bestånd.

Undantaget har dessutom den paradoxala effekten att hushåll som köper nyproducerade bostäder kan ta på sig betydligt högre lån än de hushåll som köper en likvärdig bostad i beståndet och ändå få en betydligt lägre månadskostnad. Det förefaller inte rimligt vare sig sett till risken med att hushåll som köper en nyproducerad bostad tar på sig en för stor skuld eller behovet av likabehandling.

Om undantaget för nyproducerade bostäder, trots dessa invändningar, ändå behålls, bör det tidsbegränsas på samma sätt som gäller för den nedsatta kommunala fastighetsavgiften för nyproducerade bostäder.

Ett annat problem med amorteringskravets utformning är att det kan få stora effekter på månadsutgiften för befintliga låntagare (som inte ska omfattas av amorteringskravet) som har belåningsgrader över 70 procent men som tar mindre tilläggs lån för att till exempel renovera ett kök eller badrum. Detta eftersom amorteringsbeloppet på tilläggs lånet enligt förslaget ska baseras på den totala belåningsgraden (det vill säga befintlig belåning plus utökningen av krediten) och inte bara tilläggs lånet.

Det kan innebära att dessa hushåll istället väljer att finansiera renoveringar med betydligt dyrare blacolån som inte omfattas av amorteringskravet, eller att de avstår från renoveringar. Det förefaller inte samhällsekonomiskt välavvägt.

En enkel lösning på det problemet är att tilläggs lånet istället amorteras av på säg 10 år som Svenska Bankföreningen föreslagit. Med en sådan tillägsregel skulle den månatliga amorteringen på mindre tilläggs lån bli mer rimlig för befintliga låntagare med belåningsgrader över 70 procent. Kravet på en relativt snabb amorteringstakt på sådana tilläggs lån skulle samtidigt ge incitament att inte ta "för stora" sådana tilläggs lån eftersom amorteringskravet i kronor blir större ju högre lån som tas.

En möjlig nackdel med en sådan tillägsregel är att den i vissa fall skulle kunna ge ett något högre amorteringskrav än Finansinspektionens förslag för hushåll med belåningsgrader strax över 50 procent och med förhållandevis små lån. I sådana fall skulle det krävda amorteringsbeloppet kunna baseras på den regel som är mest förmånlig för låntagaren.

Avslutningsvis vill Saco lyfta fram att det inte räcker med att stärka amorteringskulturen i Sverige. Det behövs också åtgärder som förbättrar den svenska bostadsmarknadens funktionssätt. Bostadsproduktionen i Sverige är idag för låg för att matcha efterfrågan i framförallt storstadsområdena. Det bidrar till uppblåsta bostadspriser och höga skulder. Åtgärder för att minska

detta problem är dock en fråga för regering och riksdag och inte för Finansinspektionen. Även om en ökad nyproduktion i sig också skulle öka hushållens skulder, skulle det bidra till en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder där skuldökningen inte skulle bero på upptrissade bostadspriser till följd av för låg nyproduktion.

Det finns också anledning för regering och riksdag att se över skattesystemets konstruktion som idag ger incitament till skulduppbyggnad.

Även om Saco, med reservation för vad som ovan anförts, tillstyrker Finansinspektionens förslag, vill Saco lyfta fram en alternativ modell som skulle kunna användas för att stärka amorteringskulturen i det fall ränteavdragen inte avvecklas helt.

Amorteringsviljan skulle kunna stärkas genom att låta ränteavdragen (skattereduktionen för ränteutgifter) betingas på storleken på amorteringarna. I en sådan modell skulle bara de hushåll som faktiskt amorterar i viss utsträckning på sina lån få fulla ränteavdrag. Med en sådan modell skulle hushållen få starkare incitament till att amortera jämfört med idag utan att ett formellt amorteringskrav skulle behöva införas. Modellen har också den fördelen att den skulle kunna riktas mot både nya och gamla låntagare. Därmed skulle de inlåsnings effekter Finansinspektionens förslag ger upphov till undvikas.<sup>1</sup>

Med vänlig hälsning

Sveriges akademikers centralorganisation

Robert Boije

Samhällspolitisk chef

---

<sup>1</sup> Se Boije, R. "Villkora avdrag med amortering", Debatt, Dagens Industri, 29 oktober 2015.