

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm



SVERIGES RIKSBANK
SE-103 37 Stockholm
(Brunkebergstorg 11)

Tel +46 8 787 00 00
Fax +46 8 21 05 31
registratorn@riksbank.se
www.riksbank.se

DNR 2015-237-STA

ER REF DI Dnr 14-16628

Remissyttrande om Förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån

2015-04-15

ESTABLISHED 1668

Riksbanken välkomnar Finansinspektionens förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån och anser att detta är ett steg i rätt riktning för att hantera riskerna med hushållens skulder.

Riksbanken anser att hushållens skuldsättning är hög, både i ett historiskt perspektiv och vid en internationell jämförelse, och innebär risker för svensk ekonomi. Skuldsättningen bör därför enligt Riksbanken dämpas. Det är således viktigt att vidta åtgärder som effektivt begränsar risken för att skulderna fortsätter att öka snabbare än inkomsterna. Detta gäller inte minst mot bakgrund av att Finansinspektionens förslag till föreskrifter om amorteringskrav ger möjlighet till omvärdering av bostaden vart femte år.

Vad gäller omvärdering av bostaden på grund av en avsevärd värdeförändring anser Riksbanken att 4 § i de föreslagna föreskrifterna bör förtydligas för att möjliggöra en harmoniserad tillämpning av reglerna.

Riksbanken anser att det kan föreligga särskilda skäl till att göra undantag från amorteringskravet och delar därmed Finansinspektionens syn i denna fråga.

Riksbanken anser att det är viktigt att Finansinspektionen kontinuerligt utvärderar hur amorteringskravet tillämpas och vilka konsekvenser det medför. Om den önskade effekten inte uppnås bör Finansinspektionen se över reglerna.

Riksbanken har länge oroats av de svenska hushållens höga och växande skuldsättning och riskerna kopplade till denna utveckling.¹ Riksbanken välkomnar därför Finansinspektionens förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån och menar att förslaget är ett steg i rätt riktning. Som Finansinspektionen nämner i remisspromemorian visar internationella studier att hushåll med höga belåningsgrader, det vill säga höga skulder i relation till bostadens värde, tenderar att minska sin konsumtion mer vid en makroekonomisk störning jämfört med hushåll med låga belåningsgrader.² Hushåll med höga belåningsgrader utgör därför en risk för makroekonomin. För att dämpa denna risk är det följaktligen viktigt att hushållen amorterar mer på sina bolån.

¹ Se exempelvis Finansiell Stabilitetsrapport 2014:2, Sveriges riksbank och Penningpolitisk Rapport, juli 2013, Sveriges riksbank.

² Se exempelvis Andersen m.fl. (2014) "Household debt and consumption during the financial crises", WP 89, Danmarks Nationalbank.

■ Även om Riksbanken ställer sig positiv till de nya föreskrifterna har Riksbanken några synpunkter på förslaget. Dessa behandlas i det följande.

Omvärdering av bostaden vart femte år

Finansinspektionen föreslår att hushållen ska få omvärdera sina bostäder vart femte år och att belåningsgraden och storleken på amorteringarna ska bestämmas med utgångspunkt från det nya marknadsvärdet.

Riksbanken vill här påminna om att den forskning som Finansinspektionen hänvisar till i remisspromemorian också visar att hushåll med höga skuldkvoter, det vill säga höga skulder i förhållande till disponibla inkomster, minskar sin konsumtion mer än hushåll med låga skuldkvoter vid en makroekonomisk störning. Om Finansinspektionen i föreskrifter gör det möjligt för hushållen att omvärdera sina bostäder vart femte år samtidigt som bostadspriserna ökar mer än inkomsterna, innebär det att många hushåll kan komma att fortsätta ha stora skulder eller till och med öka sina skulder i relation till sina inkomster trots att deras belåningsgrader har sjunkit.³ Då kvarstår eller ökar de ekonomiska riskerna med hushållens skuldsättning. Därför menar Riksbanken att det är viktigt att hushållen minskar sina skulder inte bara i relation till värdet på sin bostad utan också i förhållande till sina inkomster.

Det amorteringskrav som föreslås gäller enbart nya lån med en belåningsgrad över 50 procent. Om det inte skulle vara möjligt att omvärdera bostaden efter anskaffningen, skulle det – allt annat lika – ta omkring 9 år att amortera ett lån från en belåningsgrad på 85 procent till 70 procent. I Bankföreningens tidigare rekommendation till bankerna behövde ett lån amorteras ner till en belåningsgrad på 70 procent på 10 till 15 år. Med andra ord skulle Finansinspektionens amorteringskrav, om det inte ger möjlighet till omvärdering, inte skilja sig avsevärt från Bankföreningens tidigare rekommendation. Om omvärdering inte tillåts, innebär förslaget också att hushållen behöver amortera ett lån från en belåningsgrad på 85 procent till 50 procent på 32 år. I en internationell jämförelse framstår denna takt som mild. I många andra länder förväntas bolånetagare amortera hela lånet inom 30 till 40 år.

Mot denna bakgrund bedömer Riksbanken att amorteringskravet kan få en alltför liten inbromsande effekt på skuldkvotens utveckling om det ges en möjlighet till omvärdering vart femte år. Det finns åtgärder som effektivt skulle kunna begränsa risken för att skulderna fortsätter att växa snabbare än inkomsterna. Enligt Riksbanken bör sådana åtgärder övervägas och detta blir än mer angeläget om föreskrifterna ger en möjlighet till omvärdering vart femte år.

Vad gäller omvärdering av bostaden är det för övrigt också värt att notera att föreskrifterna tillåter en asymmetri i hur en bostadsprisuppgång kommer att behandlas jämfört med ett bostadsprisfall.

Omvärdering av bostaden vid en avsevärd värdeförändring

I 4 § i de föreslagna föreskrifterna framgår det att om bostadens marknadsvärde avsevärt förändras av en annan anledning än den allmänna prisutvecklingen på bostäder, får dock en omvärdering göras tidigare än vart femte år. Även om det i den bifogade remisspromemorian ges exempel på situationer som kan motivera en

³ Riksbankens kreditdata från de åtta största bankerna visar att omkring 23 procent av hushållen med bolån ökade sina nettoskulder mellan juli 2013 och juli 2014. Se Winstrand, Jakob och Dilan Ölcer (2014) "Hur skuldsatta är de svenska hushållen?" Ekonomiska kommentarer, Sveriges riksbank, Nr 1, 2014 samt Alfelt, Gustav och Jakob Winstrand (2015) "Svenska hushållens skuldsättning – uppdatering för 2014" Ekonomiska kommentarer, Sveriges riksbank, Nr 1, 2015.

■ avsevärd förändring av bostadens värde framgår det inte hur stor en förändring ska vara för att vara avsevärd. Det kan dessutom i praktiken vara svårt att skilja på värdestegring som kommer från individuella förändringar av bostaden och förändringar i den allmänna prisnivån på bostäder.

Riksbanken anser därför att bestämmelserna i 4 § bör förtydligas, exempelvis så att det framgår vad som avgör om en värdeförändring är avsevärd. Ett alternativ är också att kombinera föreskrifterna med allmänna råd, för att möjliggöra en harmoniserad tillämpning av reglerna om vad som kan anses utgöra en avsevärd värdeförändring av bostaden.

Eftersom föreskrifterna tillåter omvärdering vid avsevärda värdeförändringar bedömer Riksbanken att det är viktigt att också förtydliga hur en bostadsvärdering får gå till och vem som får utföra den.

Undantag från krav på amortering

Riksbanken stödjer Finansinspektionens förslag att bolåneföretag, om det föreligger särskilda skäl, ska kunna medge att en låntagare inte amorterar under en begränsad tid.

Kontinuerlig uppföljning och utvärdering av amorteringsreglerna

Som har nämnts i det föregående anser Riksbanken att det är viktigt att hushållen minskar sina skulder både i relation till värdet på sina bostäder och till sina inkomster. Det är också viktigt att Finansinspektionen kontinuerligt följer upp hur amorteringskravet tillämpas och vilka effekter det får. Det är väsentligt att reglerna tillämpas på ett enhetligt sätt mellan kreditföretagen och inte utnyttjas i konkurrenssyfte. Det är viktigt att det inte utvecklas en praxis som medför att reglerna kringgås, exempelvis genom att hushållen lånar för att amortera eller att undantagsreglerna missbrukas. Det vore också önskvärt att Finansinspektionen får tillgång till värderingsdata om värderingen görs av en organisation som inte står under Finansinspektionens tillsyn.

Om det visar sig att amorteringsreglerna inte följs på det avsedda sättet, anser Riksbanken att Finansinspektionen bör ha beredskap att agera genom att anpassa reglerna.

Riksbanken har enbart tagit ställning till det föreslagna amorteringskravet. Det förväntas emellertid ha en relativt liten effekt på den aggregerade skuldsättningen i Sverige. Dessutom kommer det att ta lång tid innan effekterna får genomslag. Även om det föreslagna amorteringskravet är ett steg i rätt riktning bedömer Riksbanken att det är otillräckligt för att fullt ut hantera problemen med hushållens skuldsättning. Behovet av att införa ytterligare åtgärder förblir stort. Sådana åtgärder kommer att behöva införas gradvis under en längre tidsperiod.

■ På direktionens vägnar:

Stefan Ingves

Hanna Köhler

I beslutet har deltagit: Stefan Ingves (ordförande), Kerstin af Jochnick, Martin Flodén, Per Jansson, Henry Ohlsson och Cecilia Skingsley.

Föredragande har varit Dilan Ölcer.