

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 2015-00875

ER REF FI Dnr 14-16628

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

2016-02-03

ESTABLISHED 1668

Riksbanken välkomnar Finansinspektionens förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån. Som Riksbanken framfört tidigare är det av stor vikt att åtgärder mot riskerna med hushållens ökade skulder snabbt genomförs och att den planerade regleringen inte blir föremål för ytterligare förseningar.

Ett amorteringskrav är ett steg på vägen, även om det amorteringskrav som nu föreslås är förhållandevis mildt ur ett internationellt perspektiv. Riksbanken skulle därför välkomna att amorteringskravet kompletteras med inkomstbaserade skuldbegränsningar. Sådana begränsningar blir ännu viktigare om omvärdering av bostaden vart femte år utifrån en allmän prisutveckling på bostäder ska tillåtas.

För att underlätta en harmoniserad tillämpning av reglerna anser Riksbanken att det bör tydliggöras vad som menas med avsevärd värdeförändring.

Riksbanken vill betona vikten av att ett amorteringskrav blir effektivt. Det är därför bra att de undantag som införs är temporära och begränsade till fall då det föreligger särskilda skäl. Riksbanken tillstyrker även förslaget att det ska vara upp till kreditgivaren att medge undantag från amorteringskravet och inte en rättighet för låntagaren.

Däremot vidhåller Riksbanken sin kritik mot förslaget att undanta lån för nyproducerade bostäder från amorteringskravet. Om ett sådant undantag ändå införs bör det enligt Riksbankens mening vara tidsbegränsat. Ett undantag utan tidsbegränsning som dessutom är kopplat till låntagaren riskerar att över tid skapa en ökande andel lån som inte behöver amorteras och bidra till inlåsnings effekter på bostadsmarknaden.

Riksbanken vidhåller även sin kritik mot att Finansinspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan föreskrifterna om amorteringskrav beslutas.

Riksbanken välkomnar att Finansinspektionen avser att följa upp i vilken utsträckning ett amorteringskrav efterlevs. Enligt Riksbankens mening bör denna uppföljning även inkludera en analys av hur och i vilken utsträckning undantagen från amorteringskravet tillämpas.

En utvärdering av regleringen bör också göras med jämna mellanrum efter ikraftträdandet för att exempelvis utvärdera om amorteringskravet har fått önskad effekt på skuldutvecklingen.

Amorteringskravet bör snabbt komma på plats

Riksbanken har länge belyst vikten av att åtgärder mot riskerna med hushållens ökade skulder snabbt genomförs och att den planerade regleringen inte blir föremål för ytterligare förseningar utan träder i kraft under våren 2016. Därför välkomnar Riksbanken Finansinspektionens förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån.

Omvärdering av bostaden vart femte år och behovet av inkomstbaserade skuldbegränsningar

För att minska de ekonomiska riskerna med hushållens skulder har Riksbanken i tidigare remissyttranden, se Riksbankens remissyttranden om *Förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån*¹ och om *Promemorian Amorteringskrav*², understrukit vikten av att hushållens skulder minskar, inte bara i relation till värdet på bostaden utan också i förhållande till inkomsterna.

Ett amorteringskrav är ett steg på vägen, även om det amorteringskrav som nu föreslås ur ett internationellt perspektiv är ett förhållandevis mildt krav, inte minst med tanke på möjligheterna till undantag och omvärdering.

Finansinspektionen föreslår att hushållen ska få omvärdera sina bostäder vart femte år utifrån en allmän prisutveckling på bostäder. Belåningsgraden och storleken på amorteringarna ska bestämmas med utgångspunkt i det nya marknadsvärdet.

Så länge bostadspriserna ökar mer än inkomsterna innebär en sådan möjlighet att många hushåll även fortsatt kan komma att ha stora skulder. De kan till och med komma att öka sina skulder i relation till sina inkomster, trots att belåningsgraden sjunkit.

Mot den bakgrunden bedömer Riksbanken att amorteringskravet riskerar att få en alltför liten inbromsande effekt på hur skulderna utvecklas i relation till inkomsterna. Det finns åtgärder, exempelvis skuldkvotstak, 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.

Omvärdering av bostaden vid en väsentlig värdeförändring

Finansinspektionen föreslår att en omvärdering även bör tillåtas om det har skett en avsevärd förändring av värdet på bostaden som inte beror på den allmänna prisutvecklingen på bostäder i landet eller lokalt.

Som i remissvaret över Finansinspektionens tidigare förslag till föreskrifter om amorteringskrav vill Riksbanken understryka vikten av att det blir tydligt vad som avgör om en värdeförändring är avsevärd. Exempelvis skulle ett sådant förtydligande kunna ske genom att föreskrifterna kombineras med allmänna råd.

Undantag för särskilda skäl

Som i sitt tidigare förslag till föreskrifter om amorteringskrav föreslår Finansinspektionen att temporära undantag från amorteringskravet ska kunna medges om särskilda skäl föreligger. Som exempel ges om bolånetagarens ekonomiska förutsättningar väsentligt försämras på grund av närståendes dödsfall, arbetslöshet, sjukdom eller skilsmässa.

¹ DNR 2015-237-STA

² DNR 2015-00606

■ Kreditgivarna får själva bestämma om ett undantag ska medges eller inte och avgöra vad som ska anses som särskilda skäl.

Som Riksbanken framfört i tidigare remissvar är det av stor vikt att amorteringskravet blir så effektivt som möjligt. Därför är det viktigt att möjligheten till undantag är begränsad på så sätt som Finansinspektionen ger uttryck för i remisspromemorians motivering och att kreditgivarna i sin tillämpning av möjligheten inte överskrider de ramar som anges.

Riksbanken stödjer som i tidigare remissyttranden Finansinspektionens förslag att det ska vara upp till kreditinstituten att medge undantag, att undantaget ska vara temporärt och att vilka skäl som anges för att bevilja undantag regelbundet ska utvärderas.

Undantag för nyproducerade bostäder

I linje med lagrådsremissen föreslår Finansinspektionen att det ska vara möjligt för kreditgivare att medge undantag från amorteringskravet för lån till förvärv av nyproducerade bostäder. Undantaget ska avse den som först förvärvar bostaden och inte vara begränsat i tid utan gälla så länge den förste förvärvaren, eller den som först låtit uppföra den nya bostaden, bor kvar.

Riksbanken är alltjämt motståndare till undantag för nyproducerade bostäder av skäl som framförts i Riksbankens remissyttrande om *Promemorian Amorteringskrav*.

I samma remissyttrande framförde Riksbanken att undantag ska vara tidsbegränsade. Det bör gälla även här. Att undantaget för nyproducerade bostäder inte ska vara tidsbegränsat föreslogs först i lagrådsremissen och har följaktligen inte tidigare remitterats. Ett undantag utan tidsbegränsning, som dessutom är kopplat till låntagaren, riskerar att över tid skapa en ökande andel lån som inte behöver amorteras samt skapa inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. En möjlighet skulle kunna vara ett undantag liknande det för nyproducerade bostäder som undantas fastighetsavgiften under en begränsad tid.

Riksbanken välkomnar emellertid att även detta undantag är utformat som en möjlighet för kreditgivaren snarare än en rättighet för enskilda hushåll att kräva undantag.

Regeringens förhandsmedgivande

Som Riksbanken framförde i remissyttrandet över *Promemorian Amorteringskrav* är ett krav på förhandsmedgivande av Finansinspektionens föreskrifter inte förenligt med ESRB:s³ rekommendation om ett operativt oberoende.⁴ I denna rekommenderas medlemsstaterna att utse ett makrotillsynsorgan som ska ges tydliga mål och kontroll över lämpliga instrument. Det ska också finnas tydliga och snabba förfaranden för att vid behov kunna tilldela makrotillsynsorganet nya instrument. En annan viktig hörnsten är att makrotillsynsorganet ska vara operativt oberoende – särskilt från politiska organ och finansindustrin – och ytterst ansvarigt inför det nationella parlamentet.

En otydlig delegation av makrotillsynsinstrument riskerar att negativt påverka förtroendet för makrotillsynen och att försvåra såväl genomförandet av åtgärder som möjligheten till ansvarsutkrävande på makrotillsynsområdet.

Det är viktigt att vi i Sverige har snabba förfaranden för att genomföra nya makrotillsynsinstrument och det finns goda skäl att sådana instrument i möjligaste mån hålls opåverkade av mer kortsiktig hänsyn.

³ På engelska; European Systemic Risk Board, och på svenska; Europeiska systemrisknämnden.

⁴ Europeiska systemrisknämndens rekommendation av den 22 december 2011 om de nationella myndigheternas mandat för makrotillsyn (ESRB/2011/3), (2012/C 41/01).

Utvärdering

Riksbanken välkomnar Finansinspektionens förslag om att utvärdera i vilken utsträckning ett amorteringskrav efterlevs. Riksbanken anser att en sådan uppföljning även bör inkludera i vilken mån möjligheten att bevilja undantag utnyttjas av kreditgivarna, vilka skäl som anges vid medgivande av undantaget och för hur långa perioder kreditgivarna medger undantag. Granskningen är viktig, dels för att få en samlad bild av amorteringskravets effektivitet, dels för att få indikationer på om möjligheten till undantag kan komma att användas i konkurrensyfte.

För att kunna göra de utvärderingar som föreslås ovan är det enligt Riksbankens mening viktigt att kreditinstituten dokumenterar relevant information som möjliggör utvärdering av amorteringskravets effektivitet.

En mer genomgående utvärdering av regleringen bör också genomföras med jämna mellanrum efter ikraftträdandet. En sådan utvärdering bör omfatta frågan om amorteringskravet bromsar skuldutvecklingen.

På direktionens vägnar

Stefan Ingves

Hanna Köhler

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

Föredragande har varit Magnus Georgsson och Dilan Ölcer.