

2017-09-07

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm

Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter

Sammanfattning

Bankföreningen motsätter sig förslaget och ifrågasätter om det verkligen är åtgärder inom Finansinspektionens ansvarsområde som är de mest effektiva för att hantera de makroekonomiska risker som kan finnas med hög skuldsättning hos hushållen.

Bankföreningen anser att förslaget om skärpt amorteringskrav baserat på skuldkvoten har alltför många negativa konsekvenser för att kunna genomföras. Den främsta invändningen är att förslaget skulle medföra en ytterst komplex och svår-förståelig reglering av bolån till hushåll. Vidare skulle förslaget minska rörligheten på bostadsmarknaden, försämra konkurrensen och medföra att breda låntagargrupper skulle ha svårt att finansiera sitt boende.

Istället för att ytterligare detaljreglera hushållens förutsättningar för att låna pengar till sitt boende och skapa ökad komplexitet i ett redan komplicerat regelverk bör åtgärder fokusera på de grundläggande orsakerna till stigande bostadspriser och osunt hög skuldsättning.

I det fall Finansinspektionen väljer att gå vidare med förslaget bör ett antal förenklade förändringar göras i såväl de befintliga amorteringsföreskrifterna som i det förslag som myndigheten lagt fram. Den enskilt viktigaste förändringen i syfte att förenkla tillämpningen vore att ta bort tröghetsregeln för omvärdering som innebär att en bostad enbart får omvärderas en gång vart femte år. Vidare bör det vara tillåtet att använda alternativregeln för amortering för alla lån, oavsett när de har beviljats. En förenklade åtgärd vore även att vid beräkning av skuldkvot enbart beakta krediter som har lämnats mot säkerhet i samma bostad som nytlåningen avser.

Bankföreningen anser att regleringen bör gälla för samtliga bolåneaktörer, utifrån både konkurrens- och stabilitetsskäl. Övriga aktörer, utöver kreditinstitut, som ger eller förmedlar bostadskrediter, så kallade LVB-bolag, bör därför också omfattas av reglering så snart Finansinspektionen får bemyndigande att meddela föreskrifter för dessa företag.

Bankföreningens övergripande synpunkter på förslaget

Bankföreningen delar Finansinspektionens och andra myndigheters bedömning att en fortsatt snabb ökning av bostadspriser och hushållens skuldsättning kan innebära risker för svensk ekonomi. Det finns därför skäl att vidta åtgärder för att få till stånd en långsiktigt stabil utveckling.

Bankföreningen saknar en heltäckande beskrivning av syfte och mål med den skärpta reglering som Finansinspektionen föreslår. De svenska bankerna är i grunden stabila och väl kapitaliserade samtidigt som ytterligare skärpta krav kan följa av bland annat de kapitalgolv som utgör en del av en förväntad ny Baselöverenskommelse. Bankerna gör noggranna kreditbedömningar av alla bolånekunder och kan uppvisa en lång historik med ytterst låga kreditförluster på bolån till hushåll. Risker för att bankerna ska göra kreditförluster på bolån i en sådan omfattning att det skulle kunna äventyra den finansiella stabiliteten är ytterst begränsad enligt Bankföreningens bedömning. Det finns heller ingenting i Finansinspektionens remisspromemoria som pekar i den riktningen.

Finansinspektionen pekar istället på att hushållens skulder framför allt är en makroekonomisk risk via hushållens konsumtion. Bankföreningens syn är att makroekonomiska risker inte i första hand bör hanteras genom detaljerad reglering av enskilda konsumenters möjligheter att låna pengar. Vi ifrågasätter därför om det är åtgärder inom Finansinspektionens ansvarsområde som är de mest effektiva för att hantera de makroekonomiska riskerna som kan finnas med hög skuldsättning hos hushållen.

Vidare gäller att det för närvarande råder stor osäkerhet om utvecklingen på bostadsmarknaden av flera skäl. Det är till exempel ännu inte möjligt att se de långsiktiga effekterna av det nyligen genomförda amorteringskravet och av att flertalet banker numera använder skuldkvot som en viktig del av kreditprövningen. Det finns också starka skäl att tro att räntan förväntas stiga under de närmaste åren.

Det är mot den bakgrunden svårt att förstå att Finansinspektionen, bara ett år efter att amorteringskravet trätt i kraft, föreslår ytterligare restriktioner för bolån till hushåll, i synnerhet med tanke på att de nya kraven skapar en ytterst omfattande komplexitet för såväl bolåneföretag som för kunderna. Ökad komplexitet påverkar förtroendet för bankerna negativt. Komplexa regler medför också att rörligheten minskar och att konkurrensen på bolånemarknaden försvagas. Reglering av förutsättningarna för bolån till hushåll bör präglas av förutsägbarhet och långsiktighet, om inte annat av det skälet att bostadsköp och bolån ofta är de största ekonomiska transaktionerna som ett hushåll gör i livet.

De grundläggande orsakerna till de snabbt stigande bostadspriserna under senare år är bristen på bostäder i de större städerna, den historiskt låga räntan i kombi-

nation med förmånliga ränteavdrag samt regler och skatter som motverkar rörligheten på bostadsmarknaden. Bankföreningen anser att åtgärder för att stabilisera husprisutvecklingen och skuldsättningsökningen bör riktas mot dessa grundläggande orsaker.

De åtgärder som hittills har vidtagits av Finansinspektionen (bolånetak och amorteringskrav) har haft viss återhållande effekt på bostadspriser och skuldsättning. Samtidigt kan vi se att åtgärderna har en rad negativa effekter. Exempel på negativa effekter är att vissa grupper har svårt att finansiera sitt boende, att rörligheten på bostadsmarknaden minskar och att reglerna är krångliga att förstå och tillämpa för såväl bankerna som för kunderna.

Det föreslagna skärpta amorteringskravet baserat på skuldkvoten träffar i första hand förstagångsköpare/ungdomar samt bostadsköpare i storstäder. Grupper som småföretagare (som ofta finansierar sin verksamhet genom att belåna bostaden samtidigt som man tar ut en låg inkomst) och pensionärer (ofta låg inkomst) kan, även då de inte på något sätt är riskabla låntagare, komma i kläm till följd av regleringen.

Redan befintlig reglering i form av bolånetak och amorteringskrav (som båda grundas på belåningsgraden) medför en betydande komplexitet för bolåneföretag och framför allt för deras kunder. Att ovanpå dessa restriktioner lägga ytterligare en regleringsfaktor (skuldkvot) mångfaldigar komplexiteten och kan få svåröversägliga och långtgående negativa effekter i form av trögrörlighet, försämrad konkurrens och hinder för nyproduktion.

Komplexiteten förstärks genom att varje ny reglering enbart träffar bolån tagna efter respektive föreskrifters ikraftträdande, vilket medför att bolån (för all framtid) hamnar i olika tidsfickor och träffas av olika restriktioner beroende på när de tagits. En och samma låntagare kan – om det aktuella förslaget genomförs – komma att ha lån utan amorteringskrav, lån med det en- respektive två-procentiga amorteringskravet samt lån med det skärpta amorteringskravet grundat på skuldkvoten.

Regelverkets samlade komplexitet ökar dessutom än mer genom främst tröghetsregeln för omvärdering (innebärande att en bostad får värderas om högst en gång vart femte år). Därtill uppstår svårigheter till följd av att amorteringsbeloppet ska beräknas utifrån högsta kreditbeloppet, den alternativa amorteringsregeln för tilläggs lån samt möjligheten till tidsbegränsade undantag från amorteringskrav. Undantagsmöjligheten gäller vid nyproduktion samt om det finns särskilda skäl i form av bland annat sjukdom eller arbetslöshet. Finansinspektionen föreslår nu att även separation ska kunna utgöra ett särskilt skäl. Att vid till exempel bankbyte hålla reda på alla dessa omständigheter är en betydande utmaning.

Regelverket ska hanteras av tusentals banktjänstemän och påverkar på sikt miljontals bolånekunder. Det är sålunda viktigt att det inte är alltför komplext och att intentionerna bakom regelverket kan förstås av de som berörs av det. Därför är det oroväckande att en mängd nya begrepp som är svåra för kunderna att förstå introduceras genom de nya reglerna. Av de följande två exemplen från Finansinspektionens remisspromemoria framgår hur komplext regelverket är och hur många olika begrepp som används. Vi menar att komplexiteten i sig medför att reglerna riskerar att förlora sin legitimitet hos bolånekunderna.

Citat ur remisspromemorian sidan 29:

”Vid tillägglån som medför att det totala kreditbeloppet överstiger det tidigare fastställda högsta kreditbeloppet, ska det högsta kreditbeloppet, och därmed amorteringsbeloppet, räknas om. Amorteringsbeloppet får däremot inte räknas om i samband med tillägglån, om det totala lånebeloppet är lägre än det tidigare fastställda högsta kreditbeloppet.”

”Amorteringstakten enligt det skärpta amorteringskravet påverkas inte av någon annans skulder än låntagarnas eftersom det baseras på det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet. Men amorteringsbeloppet kan i vissa fall komma att grundas på någon annans skulder eftersom det baseras på det högsta kreditbeloppet.”

Den nu förslagna skärpningen av amorteringskravet kan vidare ha en direkt negativ effekt på finansiell stabilitet. Ett exempel är att ett tvingande amorteringskrav innebär att bankerna inte kan använda amorteringsfrihet som ”dragspel” för låntagare som får ekonomiska problem betingat av andra orsaker än de som omfattas av Finansinspektionens definition av särskilda skäl.

Ett annat exempel på möjlig negativ effekt för finansiell stabilitet är att en låne-restriktion baserad på inkomsten i förhållande till bolåneskulden kan ge incitament till att lån läggs hos bostadsrättsföreningar istället för hos bostadsrättsinnehavarna – vilket knappast är en önskvärd utveckling. Vidare riskerar förslaget att leda till en ökad blancoutlåning. Lån utan säkerhet har redan idag en hög årlig tillväxttakt (8–9 procent enligt senast publicerad statistik). En ökad blancoutlåning skulle snarare öka än minska finansiella stabilitetsrisker och därmed undergräva syftet med regleringen.

Utöver vad som sägs ovan kan konstateras att flertalet bolåneföretag redan använder skuldkvoten (eller restriktioner med motsvarande innebörd) som en del av kreditprövningen, vilket innebär att den tillkommande effekten av den föreslagna regleringen blir marginell. En icke-reglerad tillämpning innebär förvisso inte samma strikthet som en reglering men har den stora fördelen att den kan användas mer flexibelt och utan den omfattande komplexitet och trubbighet som följer av en lagstadgad reglering. Att spä på komplexiteten ytterligare och förstärka inlåsnings-effekterna kommer att försämra bostadsmarknadens funktionssätt och försvåra



bankbyten. Det kommer ytterst att drabba kunderna som får svårare att byta bostad eller bank. Försämrade rörlighet och konkurrens är negativt för svensk ekonomi.

Sammantaget anser Bankföreningen att förslaget om skärpt amorteringskrav baserat på skuldkvoten har alltför många negativa konsekvenser för att kunna genomföras. Detta särskilt mot bakgrund av att det läggs som ett ytterligare krav ovanpå redan existerande reglering. Istället för att än mer långtgående detaljreglera hushållens förutsättningar för att låna pengar till sitt boende och skapa ökad komplexitet i ett redan komplicerat regelverk bör åtgärder fokusera på de grundläggande orsakerna till stigande bostadspriser och ökad skuldsättning.

Bankföreningens detaljerade synpunkter på förslaget

Som framgår ovan motsätter sig Bankföreningen Finansinspektionens förslag. En huvudsaklig synpunkt som genomsyrar alla delar av vårt remissvar är att förslaget skapar en hög grad av komplexitet för bolånekunderna. De många olika begreppen, de olika nivåerna på amortering och de tidsfickor som följer av att nya regler staplas ovanpå befintliga skapar ett svårförståeligt och oöverblickbart system. Det kommer att vara svårt för kunderna att förstå varför banken kräver ett visst amorteringsbelopp.

I det fall Finansinspektionen ändå avser att gå vidare med förslaget bör följande synpunkter beaktas.

2.3.1 Inkomstbegreppet

Val av bruttoinkomst eller disponibel inkomst

Finansinspektionen föreslår att beräkningen av låntagarnas skuldkvot ska baseras på deras sammanlagda bruttoinkomst. Utgångspunkten är att bruttoinkomsten ska vara den senast fastställda förvärvsinkomsten. Finansinspektionen föreslår att även vissa andra inkomster ska få beaktas vid beräkningen av en bolånetagares bruttoinkomst, nämligen sådana inkomster som är säkerställda och varaktiga. Det är bolåneföretaget som ska göra bedömningen om inkomsterna är säkerställda och varaktiga.

Bankföreningen tillstyrker att bruttoinkomsten utgör utgångspunkten för beräkningen av skuldkvoten. Det är enklare och lättare för såväl bolånekunderna som för bankerna att basera skuldkvoten på bruttoinkomst istället för disponibelinkomst. Bankföreningen är även positiv till att Finansinspektionens föreskrifter ger bolåneföretagen utrymme för flexibilitet att ta med vissa andra inkomster än senast fastställd förvärvsinkomst vid beräkning av skuldkvoten.

En viktig aspekt är att begreppet skuldkvot framgent tillämpas på ett konsekvent sätt. Om så inte är fallet, till exempel om man i vissa sammanhang använder disponibel inkomst eller total skuld, skapas onödig förvirring hos alla aktörer på marknaden.

Ökning eller minskning av bruttoinkomsten

Finansinspektionen föreslår att bolåneföretaget, exempelvis på begäran av låntagaren, när som helst ska kunna göra en ny beräkning av skuldkvoten och om den nya kvoten understiger gränsvärdet ändra amorteringstakten. Om låntagaren däremot får en minskad inkomst är bolåneföretaget inte skyldigt att ändra amorteringsbeloppet även om skuldkvoten skulle stiga till över 4,5 gånger bruttoinkomsten.

Skuldkvoten ska vidare enligt Finansinspektionen alltid räknas om i de fall en bolånetagare som tecknat nyutlåningen bortfaller som solidariskt betalningsansvarig för skulden. Bestämmelsen ska också tillämpas om en tidigare bolånetagare ersätts av en ny bolånetagare.

Bankföreningen samtycker till principen att bolåneföretaget får göra en ny beräkning av skuldkvoten om bolånetagarens bruttoinkomst ökar och anser att det är viktigt att det inte införs en skyldighet att ändra amorteringsbeloppet om bolånetagaren får en minskad inkomst.

Bankföreningen kan samtidigt konstatera att möjligheten att ändra skuldkvot i praktiken riskerar att bli komplex för både bolånegivare och bolånetagare. Till exempel torde alla amorteringsplaner för alla bolånetagare att påverkas i det fall inkomsten ändras för en låntagare som ingår i flera låntagarkonstellationer.

Bankföreningen önskar ett klagörande från Finansinspektionen att bolånetagaren gentemot banken har en *möjlighet* och inte en *rättighet* att få en lägre amorteringstakt till följd av en ny beräkning av skuldkvoten i det fall bruttoinkomsten ökar. I tredje stycket på sidan 18 i remisspromemorian sägs nämligen att "En bolånetagare kan när som helst begära att bolåneföretaget beräknar en ny skuldkvot" vilket kan tolkas som en rättighet att erhålla en lägre amorteringstakt om skuldkvoten understiger gränsvärdet.

Att banken ska begära amortering när en låntagare faller bort som solidariskt betalningsansvarig och den nya skuldkvoten överstiger gränsvärdet är i praktiken svår genomförbart och bidrar till att öka komplexiteten i regelverket. Till exempel kan det vara svårt för banken att få den information som krävs i det fall låntagaren ingår i flera olika låntagarkonstellationer.

2.3.2 Skuldbegreppet

Val av bolån eller totala skulder

Finansinspektionen bedömer att de aktuella bolånetagarnas totala bolån är det mest ändamålsenliga att använda vid beräkning av skuldbeloppet.

Bankföreningen håller med Finansinspektionen om att det är bättre av framför allt enkelhetsskäl att använda totala bolån och inte total skuld vid beräkning av skuldkvoten. Samtidigt vill Bankföreningen understryka att det finns en risk med att denna avgränsning leder till att blancolånen ökar.

Skuldkvotsgrundande kreditbeloppet

Finansinspektionen föreslår att samtliga krediter som har lämnats mot säkerhet i samma bostad och även andra bolånekrediter som tidigare har lämnats till den bolånetagare som upptar nyutlåningen ska ingå i kreditbeloppet. Om flera bolånetagare gemensamt tar bolånet ska även andra bolån som dessa låntagare har sedan tidigare ingå i kreditbeloppet. Dessa krediter kallas i förslaget skuldkvotsgrundande kreditbelopp.

Bankföreningen ser betydande pedagogiska och administrativa utmaningar med Finansinspektionens förslag, baserat på bland annat erfarenheterna från det befintliga amorteringskravet. Förslaget ställer stora informationskrav på bolåneföretagen eftersom det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet beräknas på samtliga bolåntagares befintliga och nya bolån. Det kommer dessutom bli oerhört svårt att förklara reglerna för kunderna vilket i sin tur skadar regelverkets trovärdighet. Det kan vidare ifrågasättas om det informationsutbyte som är nödvändigt är förenligt med banksekretessen i och med att även kunder, genom den amorteringsplan som upprättas i samband med kreditavtalet, indirekt kan få insyn i andra låntagares lånesituation, vilket av kunden kan upplevas som integritetskränkande. Svårigheterna med att utbyta information om olika låntagare kan leda till att banken i många fall inte kommer att ha något annat val än att förlita sig på kundens egna uppgifter gällande eventuella andra låntagare på kundens lån.

Ovanstående vittnar tydligt om svårigheterna och komplexiteten med förslaget, inte minst då det vid sidan av redan befintliga skuldbegrepp, förs in ett ytterligare begrepp för att mäta storleken på en kunds skulder.

Ett alternativ är att vid beräkningen av skuldkvot enbart beakta krediter som har lämnats mot säkerhet i samma bostad som nyutlåningen avser – ett alternativ som Finansinspektionen inte närmare har övervägt i remisspromemorian. En sådan lösning skulle förvisso inte bli lika heltäckande som Finansinspektionens nuvarande förslag. Det är dock endast en liten andel av hushållen som i olika låntagarkonstellationer belånar flera olika fastigheter samtidigt, och dessutom skulle drabbas av ett förstärkt amorteringskrav, varför en sådan justering inte i någon nämnvärd utsträckning kommer att motverka syftet med förslaget – det vill säga motverka att högt skuldsatta hushåll genom minskad konsumtion orsakar en framtida ekonomisk nedgång. Däremot skulle en sådan förändring – för både kund och bolåneinstitut – väsentligt förenkla genomförandet och den praktiska tillämpningen av ett förstärkt amorteringskrav.



2.3.3 Övriga ärenden – tröghetsregeln

Finansinspektionen anser att en tröghetsregel för inkomst inte är motiverad och föreslår därför att en sådan inte införs. Finansinspektionens överväganden i fråga om de befintliga reglerna för omvärdering av bostaden kvarstår och myndigheten föreslår därför ingen ändring av dessa. Det skärpta amorteringskravet kan dock enligt Finansinspektionen medföra att skuldutvecklingen dämpas i en omfattning som gör att tröghetsregeln vid beräkning av belåningsgraden i framtiden inte bedöms vara lika motiverad.

Bankföreningen tillstyrker Finansinspektionens förslag att inte införa en tröghetsregel för inkomst.

Vad beträffar den nuvarande tröghetsregeln för omvärdering av bostaden anser Bankföreningen att den bör slopas i samband med att amorteringsföreskrifterna eventuellt ändras. I yttrandet över Finansinspektionens förslag till det nu gällande amorteringskravet pekade vi på att tröghetsregeln skulle komma att medföra en rad komplikationer och att dess "nytta" är marginell. Det kan nu, med ett drygt års erfarenhet av regelverket, konstateras att den komplexitet som följer av tröghetsregeln är betydligt större än vad vi befarat.

En viktig aspekt är att kunderna har svårt att förstå syftet och innebörden av tröghetsregeln, vilket ger en misstro mot amorteringskravet som sådant. Exempelvis är det svårt för kunderna att ta till sig att banken måste beräkna två belåningsgrader, en för kreditbeslutet och en för amorteringskravet.

En betydelsefull kundaspekt är också att bankbyte försvåras och konkurrensen försämras. Den information som måste lämnas från den bank som kunden lämnar till den nya banken har visat sig vara ytterst svår att automatisera. Det innebär, förutom ökade kostnader för bankerna, att bankbytesprocesserna tar betydligt längre tid med upplevd dålig service, missnöjda kunder och försämrat förtroende från kund som konsekvens. Vidare är det svårt att säkerställa kvaliteten i den information som måste utbytas mellan bankerna. Det är särskilt svårt att följa upp om informationen är korrekt i de fall bankbyte sker fler gånger under en femårsperiod.

En ytterligare komplicerande aspekt är möjligheten att göra undantag från omvärderingsrestriktionen om värdet på bostaden har förändrats avsevärt av andra skäl än den allmänna prisutvecklingen. Erfarenheten är att begrepp som "avsevärd förändring av värdet" och "omfattande renovering" är ytterst svåra att tolka och kommunicera med bolånetagarna.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att tröghetsregeln skapar många problem för såväl kunderna som för bankerna. Samtidigt är vår bedömning att risken är liten för att ett större antal kunder kontinuerligt skulle försöka omvärdera sin bostad enbart

för att påverka sin amortering, speciellt när vi nu ser en lägre prisökningstakt framför oss än vad som varit fallet under senare år.

Även begreppet högsta kreditbelopp bör tas bort eftersom det bidrar till trögheten och svårigheter med informationsutbyte vid bankbyte.

2.4 Skuldkvotsgränsen

Finansinspektionen föreslår att skuldkvotsgränsen ska uppgå till 4,5 gånger bruttoinkomsten.

Bankföreningen har inget att invända mot Finansinspektionens förslag till nivå för skuldkvotsgränsen.

2.5 Amorteringsbelopp

Finansinspektionen föreslår att det årliga amorteringsbeloppet, liksom i de gällande amorteringsföreskrifterna, ska beräknas utifrån det så kallade *högsta kreditbeloppet*, vilket är det totala kreditbeloppet när det var som störst efter den senaste värderingen av den bostad som nyutlåningen avser.

Bankföreningen tycker att det är positivt att Finansinspektionen har haft enkelhet som utgångspunkt för vilken skuld som ska användas, men dessvärre är högsta kreditbelopp inte ett enkelt begrepp varken för konsumenter eller bolåneföretag. Beräkningen i sig är inte problematisk men det är ologiskt att amorteringsbeloppet inte baseras på aktuell skuldsättning vid varje nyutlåningstillfälle. Det är en för kunderna svårförståelig inkonsekvens att det skuldkvotsgrundande kreditbeloppet kan ändras om skulderna minskar till följd av att amortering sker medan det amorteringsgrundande kreditbeloppet inte påverkas av amortering. Det är vidare inkonsekvent och riskerar att skapa en misstro mot regleringen att amorteringsbeloppet får räknas om när inkomsten stiger men att så inte får ske när värdet på fastigheten ökar.

2.6 Alternativregeln

Finansinspektionen föreslår att alternativregeln ska få tillämpas för bolånetagare som har lån som lämnats före den 1 januari 2018. Det innebär att även hushåll som har tagit bolån under perioden mellan den 1 juni 2016 och den 1 januari 2018 får möjlighet att ta tilläggslån enligt alternativregeln, i stället för att omfattas av det skärpta amorteringskravet.

Bankföreningen välkomnar att alternativregeln utvidgas i tid. Vi ser dock inget skäl för varför alternativregeln inte ska få tillämpas på all nyutlåning. Det skulle minska risken för att ett tilläggslån utlöser en betydande ökning av amorteringsbeloppet och därmed en betydande utgiftsökning för bolånetagaren. Det skulle också bli betydligt enklare för bolånegivarna och kunderna att slippa hålla reda på olika datum.



Bankföreningen efterlyser vidare ett klargörande av om alternativregeln för dess tillämpning förutsätter att låntagarkonstellationen är identisk med den som tidigare använt samma bostad som pant, en fråga som kan bli relevant i det fall som det finns flera medlåntagare.

2.7 Vilka bolåneföretag omfattas av regleringen?

Finansinspektionen föreslår att regleringen ska gälla samma aktörer som gällande amorteringsföreskrifter. Det innebär att övriga aktörer, utöver kreditinstitut, som ger eller förmedlar bostadskrediter (så kallade LVB-bolag) fortfarande inte kommer att omfattas av amorteringsföreskrifterna.

Bankföreningen invänder mot att LVB-bolagen inte omfattas av regleringen. Dessa aktörer kan bli större i framtiden och bör därför av konkurrens- och stabilitetsskäl så snart som möjligt omfattas av regleringen för att skapa lika regler för alla.

2.8 Det skärpta amorteringskravet ska gälla för nya bolån

Finansinspektionen föreslår att bolån tagna efter den 1 januari 2018 ska omfattas av det skärpta amorteringskravet.

Bankföreningen ställer sig bakom att nya regler inte införs med retroaktiv verkan. Vi kan däremot konstatera att varje ny reglering för att hantera risker kopplade till hushållens skuldsättning enbart drabbar bolån tagna efter respektive föreskrifts ikraftträdande. Denna regleringsprincip skapar trösklar för förstagångsköpare att ta sig in på bostadsmarknaden och hämmar rörligheten på bostadsmarknaden då hushållens benägenhet att byta bostad minskar. Principen medför också att bolån hamnar i olika tidsfickor och träffas av olika restriktioner beroende på när de tagits. En och samma låntagare kan således – om det aktuella förslaget genomförs – komma att ha lån utan amorteringskrav, lån med det en- respektive två-procentiga amorteringskravet samt lån med det skärpta amorteringskravet grundat på skuldkvoten. Detta är en starkt bidragande orsak till regelverkets komplexitet.

2.9 Byte av bolåneföretag

Finansinspektionen föreslår en ny bestämmelse som medför att lån som ersätter tidigare lämnade lån i och för sig ska betraktas som nyutlåning, men långgivaren får medge att nyutlåningen i stället amorteras i enlighet med villkoren som gäller för den tidigare lämnade krediten. En förutsättning för att denna bestämmelse ska vara tillämplig är att det nya lånet inte överstiger lånet som ersätts, att det har lämnats mot säkerhet i samma bostad och att låntagarkretsen är oförändrad.

Bankföreningen tillstyrker förslaget och utgår från att förslaget gäller även för det fall att tidigare lån samtidigt utökas något vilket medför att endast den del som överstiger tidigare lån ska räknas som nyutlåning och omfattas av amorteringskravet. Detta bör dock förtydligas.

Vidare bör Finansinspektionen förtydliga vad som menas med "villkoren som gäller för den tidigare lämnade krediten". Det är inte tillräckligt tydligt eftersom amortering på lån tagna efter den 1 juni 2016 ska beräknas enligt 6 § medan lån tagna innan 1 juni 2016 inte omfattas av amorteringskrav.

2.10 Undantag från amorteringskravet

Finansinspektionen föreslår att gällande bestämmelser för undantag inte ska ändras och att de ska gälla också för det skärpta amorteringskravet. Finansinspektionen bedömer dock att separation bör kunna utgöra sådant särskilt skäl som gör att bolåneföretaget kan medge att en låntagare inte behöver amortera under en tid.

Bankföreningen anser att möjligheten till undantag under en begränsad tidsperiod kan vara motiverad utifrån enskilda ekonomiska förhållanden såsom vid sjukdom, arbetslöshet och, som Finansinspektionen nu föreslår, separation. Det ger flexibilitet för bankerna att låta låntagarna hantera en negativ ekonomisk situation under en begränsad tidsperiod. Dock innebär undantagen en betydande utmaning för bankerna att vid till exempel bankbyte hålla reda på dessa omständigheter.

Införandet av skuldkvot som regleringsgrund innebär dock behov av undantagsmöjlighet även för den situation att ett hushåll köpt en ny bostad samtidigt som man kvarstår som ägare av sin befintliga bostad. I en sådan situation blir skuldkvoten lätt orimligt stor under den oftast mycket korta period då två bostäder innehas samtidigt.

Bankföreningen anser vidare att undantagsmöjligheten för nyproduktion bör tas bort eftersom det öppnar upp för riskfylld kreditgivning till hushåll som köper nyproducerade bostäder. De bakomliggande orsakerna till att ställa krav på amortering är minst lika giltiga för personer som köper nyproduktion. Undantag riskerar dessutom att leda till att ytterligare stärka inlåsnings effekterna på bostadsmarknaden. Ett skäl är att den "prispremie" som kan uppkomma på nyproducerade bostäder bara gäller för det hushåll som först förvärvar bostaden och att den inte kommer att kunna motiveras vid en senare försäljning. Hushåll som köper en nyproducerad bostad tar därmed en högre risk eftersom försäljningspriset kan bli lägre vid en försäljning då bostaden inte längre kommer att kunna finansieras amorteringsfritt. Samtidigt har ingen amortering skett vilket innebär att hushållets motståndskraft inte har ökat vilket gör de än mer sårbara för ett bostadsprisfall. Ett annat skäl till att inlåsnings effekter uppkommer är att det hushåll som köpt en nyproducerad bostad och erhållit ett amorteringsfritt lån kan få svårt att flytta till en bostad i det befintliga beståndet, eftersom hushållet då måste börja att amortera.

2.11 Endast fysiska personer omfattas av de nya kraven

Finansinspektionen föreslår att endast bolån till fysiska personer ska omfattas av det skärpta amorteringskravet, inte juridiska personer.

Bankföreningen tillstyrker förslaget.

2.12 Informationsbestämmelser

Finansinspektionen anser att de nuvarande informationskraven fungerar tillfredsställande. Myndigheten föreslår att bolåneföretaget även ska lämna skriftlig information till bolånetagarna om de uppgifter som ligger till grund för beräkning av skuldkvoten.

Bankföreningen delar inte Finansinspektionens uppfattning att de nuvarande informationskraven fungerar tillfredsställande. Tvärtom har det med tiden blivit tydligt att komplexiteten i regelverket medför att utbytet av information mellan bankerna har blivit ytterst svårt att hantera. Vår bestämda uppfattning är att komplexiteten kommer att öka avsevärt om förslaget om striktare amorteringskrav införs och ytterligare information måste inkluderas i informationslämnandet.

Drar vi dessutom ut tidslinjen med flera bankbyten och tilläggsån och förändringar i låntagarkonstellationerna blir det omöjligt att med rimlig arbetsinsats och kostnad samt kvalitet hålla ordning på detta informationsflöde för banken samt att kunna förklara för kunden.

2.13 Ikraftträdande

Finansinspektionen föreslår att de föreslagna ändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2018.

Bankföreningen avstyrker förslaget. Bankerna behöver en göra rad förberedelser för att kunna uppfylla föreskrifterna om ett skärpt amorteringskrav och samtidigt agera ansvarsfullt och förtroendeingivande gentemot kunderna. Det gäller bland annat utbildning av personal, uppbyggnad av systemstöd och framtagande av nödvändig dokumentation. Reglerna är så pass svåra och komplexa att det kommer att behövas betydande informationsinsatser för att utbilda personal så att de kan ge korrekt information till kunderna. Denna förberedelsetid beräknas till ungefär sex månader efter det att de slutliga föreskrifterna är beslutade. Enligt Finansinspektionens tidsplan ska regeringen ta beslut om förslaget hösten 2017. Med tanke på att remissperioden avslutas den 8 september kan ett regeringsbeslut väntas tidigast i november. Det innebär att den föreslagna tidpunkten för ikraftträdande medför en alldeles för kort period för bankerna att förbereda sig. Till detta kommer att bankernas IT-system är "frysta" under perioden december-januari till följd av den stora mängd körningar som sker på grund av årsskiftet.



Bankföreningen anser mot denna bakgrund att ikraftträdandet bör ske tidigast sex månader efter det att regelverket slutligt har beslutats.

Specifika synpunkter på föreskrifterna

Definitionen på Bostad i 2 § p 2 bör även innefatta andel i bostadsförening.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Jenny Nordgren