

Via post och e-post till:

Finansinspektionen  
Box 7821  
103 97 Stockholm

[finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se)

2016-02-12

## Remissvar

Er ref: FI Dnr 14-16628

Vår ref: 431/8

### Remiss – förslag till nya föreskrifter om krav på amortering av nya bolån

Den 18 december 2015 presenterade Finansinspektionen ett nytt förslag till nya föreskrifter om amorteringskrav av nya bolån. Ett liknande förslag presenterades i mars 2016 från Finansinspektionens sida, vilket dock sedermera återkallades av legala skäl. Anledningen var att ett flertal remissinstanser ifrågasatt ifall Finansinspektionen innehade ett bemyndigande att meddela föreskrifter om amorteringskrav.

Regeringen remitterade därefter en lagrådsremiss som Lagrådet yttrade sig över. En del kritik framfördes mot remissen men den för förslaget avgörande frågan; om det är möjligt för riksdagen att delegera beslutsfattandet om ett amorteringskrav till regeringen, som i sin tur kan delegera vidare till en myndighet, tillstyrktes. Regeringen har därför föreslagit en ny bestämmelse om amorteringskrav i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

Finansbolagen har tidigare yttrat sig över det ursprungliga förslaget, och vårt remissvar av den 17 april 2015, [bilaga 1](#), bifogas detta remissvar.

### Förslaget

Finansinspektionen föreslår att nya bolån som överstiger 50 procent av en bostads värde ska omfattas av ett amorteringskrav. Med nya bolån avses lån som lämnas mot säkerhet i en bostad i Sverige efter att de föreslagna föreskrifterna börjat gälla. 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 (av de totala bolånen) per år när lånen uppgår till mellan 50 och 70 procent av bostadens värde. Värderingen av bostaden ska utgå från marknadsvärdet och omvärdering får som tidigast ske vart femte år eller vid avsevärda värdeförändringar som inte beror på den allmänna prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Lån som avser förvärv av nyproducerade bostäder föreslås vara undantagna.

De nya reglerna föreslås gälla från och med den 1 juni 2016.

## Synpunkter

### *Rättsliga förutsättningar*

Inledningsvis kan konstateras att de rättsliga förutsättningarna för införandet av ett amorteringskrav alltså är tveksamma. Lagrådet har yttrat sig och anser att förhållandet mellan regeringsformen och ett amorteringskrav är av offentligrättslig art. Skälen till detta menar Lagrådet vara att kravet inte kan rendera i att bolåneavtalet blir ogiltigt eller att ena parten skulle ha rätt att rikta krav på skadestånd mot den andre. Detta menar Finansbolagen är att förenkla frågan. Oaktat rekvisiten som nämnts, innebär kravet i praktiken att inget kreditinstitut kommer att sätta sig emot Finansinspektionens föreskrifter, vilket givetvis påverkar förhållandet mellan banken och den enskilde vid kreditgivningen. Det är oroväckande om andra rättsområden som *de facto* är civilrättsliga, ad hoc kan komma att bli offentligrättsliga. Ett amorteringskrav är en ingripande åtgärd mot enskilda och bör regleras genom lag och av riksdagen, inte delegeras till en myndighet.

### *Förslaget i sak*

En *omvärdering* av bostaden får endast göras vart femte år enligt förslaget. Finansbolagen anser att en omvärderingsspärr komplicerar amorteringskravet. Marknadsvärdet och den aktuella skulden bör ligga till grund för amorteringsberäkningen och Finansbolagen ser ingen problematik i att en omvärdering företas i syfte att undkomma ett amorteringskrav. Finansbolagen är kritisk till en omvärderingsspärr, främst eftersom syftet inte är övertygande.

Förslaget presenterar även ett *undantag för nyproducerade bostäder*, i syfte att stimulera bostadsbyggandet. Finansbolagen har i tidigare remissvar påpekat att bostadsmarknaden med tillhörande skatteregler skapar inlåsnings effekter. Ett undantag för nyproducerade bostäder kommer att bidra till att öka inlåsnings effekterna på bostadsmarknaden, dels eftersom det kan bli dyrt att lämna bostaden då nästa bostad troligen kräver amortering, och dels för risken att priset på de nyproducerade bostäderna sätts högre än bostadens andrahandsvärde på bostadsmarknaden. Detta ska ses i ljuset av de inlåsnings effekter ett amorteringskrav i sig för med sig. Finansbolagen är av uppfattningen att effekterna av ett undantag av detta slag är svåröverskådliga och bör undvikas i möjligaste mån av ovan angivna skäl.

Beträffande *ikraftträdandet* är den 1 juni 2016 för nära i tid och bör skjutas upp så att framförallt banker och kunder bereds en rimlig tid att förbereda sig för föreskrifternas slutliga utformning.

Stockholm som ovan

**FINANSBOLAGENS FÖRENING**

Lars Zacharoff



Saud Rana



## FINANSBOLAGENS FÖRENING

Finansinspektionen  
 Box 7821  
 103 97 Stockholm  
[finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se)

2015-04-17

**FI Dnr 14-6628**

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

**FF dnr 2/2**

Finansbolagen avstyrker förslaget.

Finansinspektionen (FI) föreslår nya föreskrifter om krav på amortering av krediter som lämnas mot säkerhet i form av pant i bostad. Föreskrifterna omfattar bolån som lämnas av kreditinstitut, det vill säga banker och kreditmarknadsföretag (bolåneföretag).

Som framgår av FIs promemoria är risken för att hushållen inte ska klara av att betala sina bolån och att företagen som lämnar lånen ska drabbas av väsentliga kreditförluster, begränsad. Ytterligare amorteringskrav genom bindande föreskrifter från FI (utöver vad kreditgivarna redan har anledning att ställa för att uppnå en hållbar och sund kreditgivning enligt bl.a. LBF) kan i bästa fall vara en symtomlindrande medicin, som inte bota orsakerna till skulduppbyggnaden.

De senare årens skulduppbyggnad följer bostadsprisutvecklingen i Sverige. Prisutvecklingen beror till en inte obetydlig del på att utbudet av bostäder, särskilt i storstäderna, är för litet i förhållande till efterfrågan.

Förutom överreglering och andra brister inom byggsektorn bidrar utformningen av beskattningen till att rörligheten på bostadsmarknaden hämmas. Införande av bindande krav på amortering för alla som behöver byta eller köpa bostad kommer att vara ytterligare en faktor som hämmar rörligheten på bostadsmarknaden. Åtgärder som begränsar hur mycket hushållen får eller vill låna kan inte ersätta åtgärder som skulle öka utbudet på bostadsmarknaden. En sidoeffekt av förslaget är dessutom att hushåll med låga inkomster missgynnas.

I promemorian diskuteras olika regleringsalternativ och om det finns legalt stöd för FI att besluta om föreskrifter om amorteringskrav. Enligt Finansbolagen är dock ett amorteringskrav oberoende av om det skulle införas som ett allmänt råd eller som en föreskrift en åtgärd, som begränsar avtalsfriheten och innebär ett ingripande i enskildas personliga och ekonomiska förhållanden. Det kan ifrågasättas om förslaget till föreskrift är förenligt med regeringsformen. Enligt Finansbolagen är åtgärden under alla förhållanden sådan att det, med hänsyn till dess mycket långtgående effekter för enskilda, framstår som direkt olämpligt att regleringen införs genom en myndighetsföreskrift. Det är uppenbart att FI utifrån sin roll som tillsynsmyndighet inte bör göra de politiska avvägningar som förslaget vilar på. Enligt Finansbolagen ska ett eventuellt amorteringskrav beredas inom ramen för en offentlig utredning där frågor om behov av en eventuell lagstiftning, konsekvenserna av en sådan, dess tekniska utformning m.m., kan få en djupare och mer allsidig belysning än vad som är möjligt vid framtagandet av en myndighetsföreskrift. En sådan utredning skulle även ge utrymme för en remissbehandling där remissinstanserna kan få skälig tid att inkomna med synpunkter på de förslag som presenteras. Frågor som behöver belysas i en statligt offentligt utredning är exempelvis:

1. Effekter av ett amorteringskrav på yngre hushåll och hushåll med begränsade ekonomiska resurser, som kan drabbas i en rad avseenden som förstärker deras redan utsatta situation på bostadsmarknaden. Förslaget slår även hårdare mot kvinnor som grupp eftersom kvinnor generellt har lägre löner. Förslaget bygger även upp ytterligare ekonomiska hinder för de som har begränsade resurser och står i begrepp att separera/skilja sig och måste finansiera ett nytt boende. Förslaget slår naturligtvis även mot barn till föräldrar med begränsade ekonomiska resurser.
2. Effekter på att hushåll utanför tillväxregionerna, bland dem sådana som behöver flytta till tillväxtorter där det finns jobb och där bostäderna är dyrare än på orter där det finns färre arbetstillfällen. Om den arbetslöse ska ha samma pengar kvar att leva på efter räntor och amorteringar på tillväxtorten måste den nya lönen vara förhållandevis hög.
3. Huruvida förslaget alls är godtagbart ur konsument- och konkurrenssynpunkt i ett land som Sverige med hänsyn till att regleringen ytterligare kommer att cementera den nuvarande strukturen på bolånemarknaden och öka inträdeshindren för nya aktörer.
4. Förslagets kortsiktiga och långsiktiga effekter på marknaden i relation till andra regleringsalternativ, exempelvis ändrade skatteregler. Redan förslaget som sådant har enligt vad som framkommit medfört betydande negativa effekter i och med att bostadspriserna skenar inför det föreslagna ikraftträdandet.

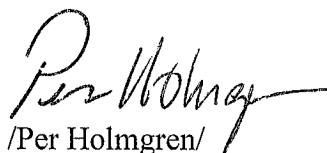
I promemorian argumenteras för att FI har stöd för att införa den föreslagna regleringen med hänvisning till sundhetsregeln i 6 kap 4 § LBF och det bemyndigande som finns för FI om att meddela föreskrifter om sundhetsregelns tillämpning och tolkning. Enligt FIs tolkning skulle sundhetsregeln i LBF i dag ha en annan och mycket vidare innebörd än vad som framgår av lag och förarbeten eller hittillsvarande domstolspraxis. Även om det skulle finnas sakliga skäl för att den ytterligare utvidgning som FI förespråkar, saknas legalt stöd för FI:s tolkning av sundhetsregeln. Det skulle därmed krävas en lagändring för att en sådan långtgående utvidgning av tillämpningsområdet för sundhetsregeln som FI argumenterar för, ska kunna komma ifråga. Enligt den formella lagkraftens princip kan inte en myndighetsföreskrift, som meddelas med stöd av ett bemyndigande i lag, i materiellt hänseende ändra eller utvidga vad som följer av den lagregel som ska utfyllas genom myndighetsföreskriften. Det är dessutom långt mellan en allmänt hållen lagregel, hur vitt den än må tolkas, och de mycket specifika föreskriftskrav som föreslås om hur kreditavtal mellan enskilda ska utformas. I sammanhanget måste

även beaktas att det i praktiken är omöjligt för en enskild att hävda att reglerna (om den mot förmodan skulle införas) inte ska tillämpas. Ärendet accentuerar med skärpa de invändningar som anförts från branschen gällande att FI:s dubbla roller, som gör det ytterst riskabelt att inte följa de föreskrifter som meddelas även om föreskrifterna som i detta fall saknar legalt stöd. Vilket bolåneföretag vågar sätta sitt tillstånd/existens på spel för att få rätt i högre instans?

Starka materiella och konstitutionella/legala skäl talar således mot att förslaget i promemorian genomförs. En eventuell reglering om amorteringskrav bör istället genomföras genom lag.

**Stockholm som ovan**  
**FINANSBOLAGENS FÖRENING**

  
/Lars Zacharoff/

  
/Per Holmgren/