



FINANSBOLAGENS FÖRENING

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm
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

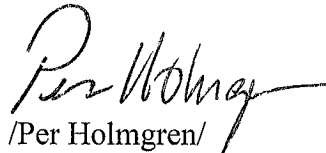
även beaktas att det i praktiken är omöjligt för en enskild att hävda att reglerna (om den mot förmodan skulle införas) inte ska tillämpas. Ärendet accentuerar med skärpa de invändningar som anförts från branschen gällande att FI:s dubbla roller, som gör det ytterst riskabelt att inte följa de föreskrifter 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/