

Finansinspektionen  
Box 7821  
103 97 STOCKHOLM

Stockholm  
2010-06-08

Ert dnr  
FI 10-1533

Vårt dnr  
2010/107

### **Angående remiss av allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad**

Näringslivets Regelnämnd NNR har tagit del av det aktuella förslaget och önskar lämna följande synpunkter.

I det aktuella ärendet presenterar Finansinspektionen en promemoria med tillhörande förslag till allmänt råd. Förslaget innehåller nya restriktioner för kreditgivning av krediter där bostaden utnyttjas som pant. Finansinspektionen föreslår att den maximala belåningsgraden ska vara 85 % av marknadsvärdet vid köpetillfället.

I promemorian redogör Finansinspektionen för bakgrunden till förslaget. Inspektionen har under hösten 2009 kartlagt belåningsgraden i ca 6000 fastighetsaffärer. Av framställningen framgår att myndigheten bedömer att det inte förekommit någon form av ansvarslös kreditgivning som kan ifrågasättas. I detta perspektiv finner vi det märkligt att åtgärden som Finansinspektionen vidtar är och föreslår ett allmänt råd som fastställer ett utlåningstak. Framställningen i promemorian kan inte belägga att det föreligger några motiv för att det i dagsläget är en relevant åtgärd. Om inte det går att påvisa att kreditförlusterna ökat eller att konsumenternas intressen påverkats negativt anser NNR att den logiska slutsatsen måste vara att marknaden själv klarar av att hantera denna fråga utan att frågan regleras av Finansinspektionen. Att hänvisa till att problem ”kan” uppstå känns som ett svagt argument för att presentera ett förslag som på ett långtgående sätt inskränker företagets valmöjligheter. Myndigheten presenterar inte heller någon bredare analys om vilka faktorer som måste vara på plats för att konsumenter i stor skala inte ska kunna betala sina krediter. NNR menar inte att stora makroekonomiska chocker kan inträffa, men argumentet känns i dagsläget svagt och särskilt när det vägs mot vilka kostnader som förslaget kan föra med sig.

Med det förslag som presenteras kommer vissa aktörer på bolånemarknaden inte att omfattas av förslaget, exempelvis aktörer med filialer. NNR finner det vara djupt olyckligt om konkurrensen på bolånemarknaden riskerar att snedvridas. Frågan om konkurrensneutralitet diskuteras inte i det utskickade materialet och vi finner att förslaget strider mot grundläggande

rättsprinciper. Staten bör inte ge några aktörer på en marknad fördelar i förhållande till andra. Vi efterfrågar i detta perspektiv en djupare beskrivning av hur förslaget kan förväntas påverka konkurrensen på bolånemarknaden.

När det gäller den juridiska frågan om myndighetens faktiska befogenhet hänvisas det i promemorian till det breda bemyndigande som följer av 6 kap 4§ i lagen om bank- och finansrörelse och som gäller kraven på sundhet. NNR kan konstatera att förarbetena till lagstiftningen är relativt oklara och det går inte att läsa ut vad lagstiftaren haft för intentioner beträffande hur långt myndigheten ska ges utrymme för att kunna fastställa regler för sundhet. Att i detalj mot denna osäkra legala situation föreslå en uttalad procentsats finner vi vara otillfredsställande. NNR menar att det inte är givet att Finansinspektionen, med stöd av sitt generella bemyndigande för sundhet enligt LBF, kan gå så långt som att införa begränsningar för krediter med bostaden som pant. Enligt NNRs åsikt måste det genomföras en djupare analys av förarbetena för att mer i detalj diskutera vad de innebär. Det behovet understryks av det stora intrånget förslaget skulle medföra för beslut som i dagsläget fattas av de enskilda företagen.

NNR finner att Finansinspektionen uppenbarligen har en relativt snäv syn på bostadsmarknaden och dess funktionssätt. De görs i framställningen hänvisningar till fastighetskrisen på 1990-talets början och att myndigheten ser en risk att denna kris skulle kunna återkomma. NNR kan konstatera att det i dag är en stor skillnad i kreditgivningen i förhållande till 1990-talet, eftersom i dag ges inte krediter för att spekulera i stigande fastighetspriser och aktiekurser, vilket i allt väsentligt låg bakom 90-talskrisen. Dagens fastighetspriser beror sannolikt på en mängd andra olika faktorer, såsom hyresregleringen, kraftig inflyttning till storstadsregionerna och olika residenstäder, tillväxt i ekonomin, ökad disponibel inkomst, för låg nyproduktion, lägre inflation och därmed lägre räntor etc. Med en given stock fastigheter på kort sikt och liten nyproduktion är det inte särskilt förvånande att priserna stiger. Studeras prisstatistik kan det dock konstateras att ökningstakterna i olika delar av Sverige väsentligt skiljer sig åt.

Tillgången till krediter för förvärv av bostäder är en absolut nödvändighet för att majoriteten av hushållen i Sverige ska kunna förvärva en bostad. Sparandet är generellt inte tillräckligt stort för att täcka någon stor del av köpeskillingen och det blir inte lättare när priserna stiger kraftigt i vissa delar av landet. NNR finner att Finansinspektionens förslag kan få betydande effekter på bostadsmarknaden. En osäkerhet i sammanhanget är i vilken utsträckning kreditinstituten kommer att lämna kompletterande blanco krediter. Ett tänkbart scenario skulle vara att fastighetsköparna finansierar affärerna med toplån till en högre ränta. Om det blir utfallet kan NNR inte se att konsumenterna skulle vinna något i slutändan eller att kreditgivarna fått en minskad risk för att kreditförluster ska uppstå. Om den totala kreditkostnaden kopplade till fastighetsaffärer ökar kan förslaget omöjligt motiveras av konsumentskäl, vilket Finansinspektionen trots allt framhåller som det bärande argumentet i sammanhanget.

Ett annat tänkbart scenario är att myndighetens förslag medför att många presumtiva fastighetsköpare inte kan finansiera affären under det tak som föreslås. Åtgärden skulle, allt annat lika, med detta scenario medföra att efterfrågan på fastigheter sannolikt minskar kraftigt. Hur lång tid det skulle ta för priserna att anpassa sig till ett nytt jämviktsläge beror på en mängd olika faktorer som är svåra att analysera och uttala sig om. Högst sannolikt kommer en sådan omställning att få negativa aspekter för bostadsmarknadens funktionssätt. NNR ifrågasätter om konsumenterna även med detta scenario skulle vinna något.

NNR kan konstatera att det i promemorian utelämnas centrala frågeställningar gällande det presenterade förslaget och frågan om förväntade konsekvenser. Mot denna bakgrund avstyrker NNR förslaget som Finansinspektionen presenterat.

Med vänliga hälsningar

NÄRINGSLIVET REGELNÄMND

Tomas Lööv