

Finansdepartementet
Finansmarknadsavdelningen
Bankenheten

Dnr. Fi2025/01375

Stockholm den 13 oktober 2025

Utveckling av makrotillsynsområdet

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har beretts tillfälle att lämna synpunkter på promemorian *Utveckling av makrotillsynsområdet (Fi2025/01375)*. Fastighetsägarna synpunkter berör endast de delar av promemorian som avser regleringen av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder. I remissvaret tar Fastighetsägarna även upp behovet av kompletterande åtgärder, bland annat avseende hyresbostadsmarknaden, som kan bidra till att öka den makroekonomiska stabiliteten och resurs-svaga hushålls möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden.

Nedan följer Fastighetsägarnas synpunkter:

Promemorians förslår att låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag samt att Finansinspektionens allmänna råd och föreskrifter om bolånetak och amorteringskrav ska föras över till den nya lagen.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i lag istället för att, som idag, huvudsakligen utformas av Finansinspektionen. Skälet är dels, vilket uppmärksammas i promemorian, att regleringen inte är av den tekniska karaktär som

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Box 16132

103 23 Stockholm

Besöksadress Drottninggatan 33

08-613 57 00 • info@fastighetsagarna.se • www.fastighetsagarna.se

motiverar en delegering till myndighet, dels att en lagreglering bidrar till långsiktig stabilitet i åtgärdernas utformning.

Promemorians förslår att bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande minst 1 procent av det totala kreditbeloppet per år och bostadskrediter med belåningsgrader över 70 procent ska amorteras med minst 2 procent per år. För bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska kreditgivare verka för att bostadskrediter amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Fastighetsägarna delar uppfattningen att en sund amorteringskultur ska upprätthållas, men anser att den ambitionen uppfylls med det förslag som läggs i SOU 2024:71 som begränsar amorteringen till att bostadslån som överskrider 50 procent av bostadens värde ska amorteras med 1 procent per år. Jämfört med promemorians förslag, stärker det möjligheten för yngre hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden utan att undergräva ambitionen om en sund amorteringskultur.

Promemorians föreslår att nya lagen inte ska innehålla något krav på ytterligare amortering om minst 1 procent om kredittagarens samlade bostadskrediter överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten. Någon reglering motsvarande Finansinspektionens föreskrifter om det skärpta amorteringskravet bör alltså inte tas in i den nya lagen.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget eftersom kravet har slagit oproportionerligt hårt mot yngre hushåll och förstagångsköpare.

Promemorian föreslår att kreditgivare ska ges möjligheten att i vissa fall medge undantag från amorteringskrav av privat- och samhällsekonomiska skäl samt för att stärka incitamenten att tillskapa nya bostäder.

Fastighetsägarna tillstyrker samtliga förslag i promemorian som ger möjlighet för kreditgivare att medge undantag från amorteringskrav. Sådana undantag är viktiga för att kreditgivare och bolånekunder ska kunna hantera tillfälliga extraordinära situationer som riskerar att drabba hushållen på orimligt hårt sätt samt för att bidra till goda incitament att tillskapa bostäder.

Promemorians föreslår att begränsningen av belåningsgraden i fortsättningen ska vara högst 90 procent av bostadens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten lämnades. Detta ska gälla i de fall krediten avser köp av en ny bostad.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget som innebär att bolånetaket höjs från 85 till 90 procent av bostadens marknadsvärde. Det ger en fortsatt motiverad begränsning av risken för att hushållen ska bli överskuldssatta samtidigt som förslaget minskar incitamenten för hushåll med begränsat eget kapital att komplettera bostadskrediter med dyra krediter utan säkerhet för att köpa bostad. Risken för att en höjning av bolånetaket ska leda till stigande bostadspriser och därigenom motverka syftet att öka hushålls möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden är begränsad. Efterfrågan från de grupper som påverkas av bolånetaket är prisdrivande i marginell utsträckning.

Förslaget skulle med fördel kunna kompletteras med lösningar som finns i grannlandet Norge i form av startlån och gynnat bospärande för yngre hushåll. Det skulle bidra till såväl ett ökat bostadsbyggande som en minskad risk för överbelåning och nyttjande av blancolån.

Av samma skäl bör regeringen överväga förändringar i hyreslagstiftningen som leder till att incitamenten att bygga nya hyresbostäder stärks och att beståndet av befintliga hyresbostäder nyttjas effektivare än i dag. En fungerande hyresmarknad är viktig av flera skäl kopplade till den makroekonomiska stabiliteten. Det skulle, bland annat, stödja arbetsmarknadens funktion och därmed bidra till högre ekonomisk tillväxt, vilket i sin tur stärker ekonomins förmåga att hantera tuffare ekonomiska situationer. Frånvaron av krav på att hushållen ska tillskjuta eget kapital gynnar också resurssvaga hushålls möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden.

Promemorian föreslår att den maximala belåningsgraden ska få uppgå till högst 80 procent av bostadens marknadsvärde i fråga om tilläggs krediter.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget. Tilläggs krediter används huvudsakligen för att göra nödvändiga åtgärder i form av underhåll och renoveringar av bostaden. Utan den typen av åtgärder skulle bostadens egenskaper och därmed dess värde försämrats. För att motverka detta skulle många hushåll tvingas ta dyrare blancolån. Bägge utfallen (minskade bostadsvärden och ökad blancobelåning) skulle motverka syftet med promemorians förslag. Fastighetsägarna är därför av uppfattningen att belåningsgraden ska vara densamma (90 procent) oavsett om lånet tas i samband med bostadsköpet eller i efterhand i form av en tilläggs kredit.

Promemorian föreslår att regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga skärpningar av nivån på belåningsgraden.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget av samma skäl som att låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder bör regleras i lag. Bostadsmarknaden gynnas av långsiktigt stabila och förutsebara spelregler. Att ge regeringen möjlighet att på kort varsel förändra belåningsgraden inför en onödig osäkerhet. Sådana åtgärder skulle, beroende på hur de utformas, kunna få allvarliga följder för enskilda hushåll och även påverka bostadsbyggandet negativt. I andra delar av promemorian ges förslag som ger kreditgivaren möjlighet att under vissa omständigheter ge undantag från amorteringskraven. Dessa torde räcka för att hantera tillfälliga händelser med menliga privat- och samhällsekonomiska effekter.

Stockholm dag som ovan

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Tomas Ernhagen
Chefekononom