

## Utveckling av makrotillsynsområdet

Handläggare: Håkan Larsson



## Bakgrund

Regeringskansliet har remitterat promemorian *Utveckling av makrotillsynsområdet* (Fi2025/01375). Promemorian innehåller förslag om att flytta regleringen av bolånetak och amorteringskrav från myndighetsföreskrifter till lag, med syfte att skapa tydligare demokratiskt förankrade regler. Det föreslås bland annat att det skärpta amorteringskravet avskaffas, att ett högsta bolånetak på 90 procent införs vid bostadsköp och 80 procent vid utökning av befintliga lån, samt att Riksbanken ges ansvar för fastställandet av det kontracykliska buffertvärdet. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2026.

Villaägarna har valt att besvara några av de mer centrala delarna i promemorian.

## Förslag

### 4.3.1 Promemorians förslag:

*Bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens värde ska, i enlighet med vad som gäller i dag, 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.*

Regeringen föreslår att husägare med en belåningsgrad över 50 procent ska amortera 1 procent per år, och de som ligger över 70 procent ska betala 2 procent. Det går emot vad utredaren Peter Englund föreslog. Enligt SOU 2024:71 borde hushåll med en belåningsgrad över 50 procent amortera 1 procent per år (inte 2 procent över 70 procent). Englund menade att detta hade förbättrat möjligheterna för unga att ta sig in på bostadsmarknaden, en analys som Villaägarna delar.

I SOU 2024:71 framgår att det visserligen finns skäl att ha kvar ett amorteringskrav i syfte att upprätthålla en amorteringskultur. Dagens amorteringskrav bedöms dock ha "*betydande välfärdskostnader och sammantaget sannolikt minska hushållens motståndskraft genom att i alltför hög grad belasta kassaflödena för nya bolånetagare*".

Därför menar författarna av SOU 2024:71 att det är angeläget att ta bort det skärpta amorteringskravet och föreslår att det nuvarande amorteringskravet ersätts med ett enhetligt amorteringskrav på 1 procent för belåningsgrader över 50 procent. ***Villaägarna delar kritiken mot att hushåll med en belåningsgrad över 70 procent ska betala ytterligare 1 procentenhet per år.***

**4.3.2 Promemorians bedömning:**

*Den nya lagen bör inte 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*

Regeringen bedömer att det skärpta amorteringskravet bör slopas. Det innebär att hushåll inte längre tvingas amortera ytterligare 1 procent av bolånet om skulden överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten. Det är en bedömning som Villaägarna delar, eftersom kravet har slagit särskilt hårt mot yngre hushåll och förstagångsköpare.

**4.3.4. Promemorians förslag:**

*Det ska fortsatt vara möjligt för kreditgivare att medge undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl, dvs. i situationer där kredittagarens betalningsförmåga har försämrats med anledning av t.ex. sjukdom eller arbetslöshet*

Villaägarna ser positivt på förslaget. Möjligheten till undantag är en nödvändig ventil i ett regelverk som annars riskerar att slå orimligt hårt mot enskilda hushåll. Det kan uppstå många situationer där ett tillfälligt undantag gör skillnaden mellan att kunna bo kvar eller tvingas sälja. Exempelvis vid sjukdom, arbetslöshet eller kraftigt ökade boendekostnader.

Villaägarna vill dock framhålla att undantagsmöjligheten inte enbart bör gälla befintliga låntagare, utan även för händelser som uppstått innan lånet lämnades. Till exempel bör en person som är föräldraledig när lånet tas kunna få ett tillfälligt undantag från amortering.

**4.4.1. Promemorians förslag:**

*Begränsningen av belåningsgraden (bolånetaket), dvs. hur stor del av bostaden som får belånas, ska i fortsättningen vara högst 90 procent av bostadens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten lämnades. Detta gäller i de fall krediten avser köp av en ny bostad.*

Villaägarna ställer sig positiva till förslaget. Statliga åtgärder, såsom införandet av ett bolånetak som begränsade lånebeloppet till maximalt 85 procent av bostadens värde, syftade till att dämpa skuldsättningen och därmed också priserna. I grunden är det sunt att skuldsättningen hålls nere.

Bolånetaket finns också för att hindra att husägare blir överskuldsatta. Den som köper ett hus på en pristopp och ser huspriserna falla, och sedan av någon anledning tvingas flytta, kan hamna i en situation där man har skulden kvar men inga tillgångar. Det kan, som på 1990-talet, leda till personliga konkurser. Även ur den aspekten är ett bolånetak i grunden sunt.

Samtidigt är det bara att konstatera att personer i yngre åldersgrupper har betydande svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden på många orter. Bostadspriserna har under många år ökat i betydligt snabbare takt än lönerna. En starkt drivande faktor är en

dysfunktionell bostadsmarknad med begränsat utbud av framför allt småhus. Men det är bättre att kunna ta ett lån med säkerhet i en fastighet än att husköpare tvingas till blancolån.

Villaägarna stödjer förslaget om ett höjt bolånetak, men menar att det inte räcker att angripa problemet för unga vuxna enbart genom ökad finansiering. Förslaget måste också kombineras med ett ökat utbud.

I dagens allvarliga bostadspolitiska läge, med lågt bostadsutbud och stor efterfrågan, finns det ändå åtgärder som regeringen kan vidta för att öka utbudet av bostäder för unga vuxna. En sådan lösning finns i vårt grannland Norge, där det är tillåtet att hyra ut halva bostaden skattefritt.

#### **4.4.2. Promemorians förslag:**

*Den maximala belåningsgraden ska få uppgå till högst 80 procent av bostadens marknadsvärde i fråga om tilläggskrediter.*

Villaägarna avstyrker förslaget. Det är inte ovanligt att en husägare i efterhand behöver låna till reparationer, renoveringar eller energiförbättringar. Det kan handla om ett tak som börjar läcka, en dränering som måste göras om eller en värmepump som behöver bytas. Att i de fallen tvingas ta ett blancolån i stället för att kunna utöka sitt bolån innebär både högre kostnader för hushållen och en sämre riskhantering.

Förslaget skapar också en snedvridning mellan olika tidpunkter i ett hushålls boendekarriär. Den som vid köptillfället tar ett större lån än vad som egentligen behövs gynnas jämfört med den som planerar att successivt utöka lånet för nödvändiga investeringar. Sammantaget innebär det att hushåll riskerar att skuldsätta sig mer redan vid förvärvet, snarare än att låna vid faktiska behov.

Villaägarna anser därför att belåningsgraden ska vara densamma, oavsett om lånet tas vid ett bostadsköp eller i form av en tilläggskredit.

#### **4.4.3. Promemorians förslag:**

*Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga skärpningar av nivån på belåningsgraden.*

Villaägarna menar att förslaget riskerar att skapa osäkerhet på bostadsmarknaden. För hushåll som planerar bostadsköp, är det avgörande att villkoren är stabila och förutsägbara. Om regeringen ges möjlighet att snabbt förändra belåningsgraden kan det försvåra långsiktiga beslut och riskerar att få stora konsekvenser för enskilda familjer.

Även husbyggandet påverkas. Småhusproduktionen ligger redan idag på låga nivåer, och osäkerhet kring framtida finansieringsvillkor kan ytterligare försvåra situationen. Att privatpersoner som bygger sitt eget hus inte vet vilka regler som gäller framöver, ökar osäkerheten och riskerar att påverka viljan att bygga på ett negativt sätt.

## Övriga synpunkter

Villaägarna menar att själva amorteringsregeln är felaktigt utformad, och bör förändras. Istället för att amorteringskravet är riktat mot kunden, borde kravet ligga på bankerna. En sundare modell vore att ställa krav på amorteringstakt och skuldsättningsnivå på bankernas totala bolåneportföljer. Hur mycket den enskilda husägaren ska amortera bör sedan avgöras i en förhandling mellan banken och kunden. Om kraven riktades mot bankerna i stället för mot kunderna skulle det skapa incitament att ge amorterande kunder bättre ränterabatter. I dag är incitamenten ofta de motsatta.

Regeringen har dock visat sig obenägen att ställa krav på bankerna, något som Villaägarna beklagar. Amorteringskravet infördes dessutom för att minska hushållens ökande skuldsättning. Men i dag befinner sig Sverige i ett helt annat ekonomiskt läge.

Efter den snabba ränteuppgången under inflationskrisen, har hushållens amorteringstakt ökat markant. Och den årliga ökningstakten för bostadsutlåning har minskat. Idag ligger den runt 2,5 procent (blå linje), att jämföra med 7 procent före ränteuppgången. Förslaget har därför till stor del passerat sitt "bäst föredatum".

Det kan nämnas att även utlåningen till hushåll (rosa linje) för konsumtion har minskat drastiskt och i dag ligger på 1 procent, vilket är en mycket låg siffra ur ett historiskt perspektiv.

Årlig tillväxt av utlåning



MACROBOND

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

*Erica Halling*

Erica Halling

Förbundsdirektör