

Finansdepartementet

E-post: fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fi.fma.b@regeringskansliet.se

Stockholm 2025-10-16

Remissvar avseende:

Promemorian Utveckling av makrotillsynsområdet diarienummer Fi2025/01375

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 300 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna tillstyrker de flesta förslagen men vill kommentera ett urval av dessa, inklusive några avstyrkanden.

Inledning

Det är i grunden positivt att äga sin bostad. De som äger sina bostäder får större kontroll över sitt boende och kan till exempel själva i större utsträckning bestämma över underhållet. Vi delar därför regeringens uppfattning som uttrycks i promemorian om att underlätta för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden.

Bolånetak och amorteringskrav har dock en stor inverkan på bostadsmarknaden, så till vida att det dels på många håll i landet krävs ett stort kapital att förvärva en bostad, dels att amorteringskraven påverkat bankernas kvar att leta på-kalkyler (KALP-kalkyler) i sådan omfattning att grupper utestängts. Visserligen är det positivt att amortera, men

sammantaget har dessa krav varit stelbenta och inte tagit hänsyn till varje bolånekunds förutsättningar. Kraven har även påverkat nyproduktionsmarknaden och lett till att färre bostadsrätter produceras och säljs. Det är bra att regeringen nu agerar men ändå förvånande att det inte genomför lättnaderna förrän i slutet av mandatperioden. Detta borde ha skett tidigare.

4.2 Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i ny lag

Vi tillstyrker förslaget i promemorian om att lagreglera låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder. Nuvarande bolånetak och amorteringskrav påverkar många hushåll kraftigt och därför är vi negativa till att regeringen med nuvarande ordning kan bemyndiga Finansinspektionen om att utfärda föreskrifter om amorteringskraven. Istället bör riksdag och regering reglera detta, då de förväntas se till hela bostadsmarknadens funktion, inte bara till makrotillsyn.

4.3.1 Det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och en sund amorteringskultur ska upprättas

I betänkandet *Reglering av hushållens skulder (SOU 2024:71)*, som dessvärre inte remitterades, föreslogs att lån ska amorteras med 1 procent även om belåningsgraden överstiger 70 procent av marknadsvärdet. Förstagångsköpare, oftast den som är ny på bostadsmarknaden, är de som mest påverkas av amorteringskraven då många har som lägst inkomst tidigt i livet. En amortering kan ses som ett tvångssparande där bolånekunden inte själv får välja om hen vill spara eller på vilket sätt. Den som är ung kan behöva pengarna på annat sätt än att endast amortera, eller för att sprida riskerna i sitt sparande.

Ett amorteringstvång har inte heller nödvändigtvis någonting att göra med bolånekundens ekonomi, åtminstone inte om den är god, utan är kopplad till bostadens värde. Här borde finnas mer utrymme för en dialog mellan kunden och banken med hänsyn till KALP-kalkyler och kundens inkomst. Vi menar att ett amorteringskrav kan begränsas till 1 procent av bostadens värde upp till 90 procent och avstyrker därför promemorians förslag om 2 procent.

I 9 § i *Förslag till lag om begränsning av bostadskrediter* sägs *När det gäller belåningsgrader som inte överstiger 50 procent ska kreditgivaren verka för att bostadskrediter amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.* I promemorian förs resonemang om att det inte behöver ställas något minimikrav på amortering om bolån understiger en belåningsgrad på 50 procent. Lagparagrafen får ingen rättslig betydelse, i synnerhet inte när det skrivs att kreditgivaren ska *verka för*. Bostadsrätterna avstyrker detta förslag.

4.3.2 Det skärpta amorteringskravet

I promemorian föreslås att det inkomstbaserade amorteringskravet avskaffas. Bostadsrätterna tillstyrker detta förslag, då KALP-kalkylerna tar tillräcklig hänsyn till en bolånekunds ekonomiska förutsättningar.

4.4.1 Begränsning av belåningsgraden

Vi tillstyrker att bolånetaket höjs till 90 procent av bostadens värde. Visserligen är höjningen positiv, så till vida att färre bostadköpare behöver ta dyra blacolån för att kunna betala kontantinsatsen. Men som det konstateras i promemorian är det föräldrar som själva äger sin bostad som kan hjälpa sina barn genom att själva belåna sin bostad. Dock saknar promemorian och regeringen svar på hur andra förstagångsköpare ska kunna få ihop till kontantinsats med mindre än att de sparar under många år. Vi efterlyser startlån för förstagångsköpare i enlighet med betänkandet *Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)* samt införandet av ett skattegynnade och dedikerat bospåskott.

Bostadsrätterna tillstyrker att det ska finnas ett amorteringsundantag under fem år för nyproducerade bostäder. Det är dock viktigt att följa upp att undantaget praktiseras av bankerna.

Vidare vill vi kommentera bostadsrättsföreningars belåningsgrad, vilken beskrivs i denna del. Promemorian tar upp det som kallas för högbelånade bostadsrättsföreningar

utan att gå närmare in på vad det innebär. Vår erfarenhet säger att bostadsrättsföreningar maximalt kan belåna sig med 17 000–18 000 kronor per kvadratmeter, därefter nekar bankerna föreningar lån. Detta ska ställas i proportion till hur mycket en bostadsköpare med god ekonomi kan låna per kvadratmeter, där vi ser köp som väl överstiger 100 000 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättsföreningar behöver givetvis anpassa sin ekonomi, inklusive årsavgift, när räntorna går upp, men räntekänsligheten är ändå relativt sett låg.

4.4.2 Tilläggs krediter

Promemorian föreslår en begränsning av tilläggs krediter så att det inte ska gå att låna över 80 procent på sådana villkor. Skälen som anges är att tilläggs krediter skulle kunna motverka hushållens motståndskraft. Vi ser dock situationer där det kan vara nödvändigt att ta tilläggs lån för att finansiera nödvändiga reparationer och att bostadsägaren istället måste ta dyra blancolån. I konsekvensanalysen nämns (s. 56) att *Det är också möjligt att en del hushåll väljer att redan belåna sig på en högre nivå för att ta höjd för oförutsedda händelser längre fram*, vilket argumenterar för att hushållen skulle belåna sig mer än nödvändigt om begränsningen genomförs.

Vidare kommer begränsningen att framstå som ologisk för bolånekunder när det är möjligt att ta lån upp till 90 procent av marknadsvärdet vid själva köpet, för att sedan upptäcka att det finns en gräns på 80 procent när nödvändiga reparationer behöver genomföras. Även bankerna kan tänkas ha synpunkter på att en bostadsägare inte genomför dessa reparationer därför att bolånekunden inte kan använda bostaden som säkerhet. Bostadsrätternas avstyrker därför detta förslag.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till Kenny Fredman, samhällspolitisk chef, på kenny.fredman@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD