



Finansdepartementet  
[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)

Fi2022/01201

kopia till:  
[fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

## REMISSYTTRANDE

över betänkandet Startlån till förstagångsköpare (SOU 2022:12)

Sparbankernas Riksförbund, Förbundet, uppskattar avsikten att underlätta för förstagångsköpare att finansiera bostadsköp, men anser att detta kan åstadkommas med enklare och bättre medel än de som förslaget omfattar. Förbundet avstyrker därför genomförande av betänkandets förslag.

Ändamålet med förslaget är att underlätta för förstagångsköpare att finansiera den kontantinsats om 15 % av köpeskillingen som krävs enligt FI:s allmänna råd om det s.k. bolånetaket (FFFS 2016:33). Det framgår av uppdraget till utredaren att det är en förutsättning att reglerna om bolånetak ska fortsätta att gälla utan ändring. På inget ställe i den föreslagna regleringen anges att det i och för sig kan vara tillåtet att lämna kredit som reglerna om bolånetak inte lämnar utrymme för. Förslaget till förordning reglerar nämligen endast formerna och förutsättningarna för den statliga garanti som föreslås. Möjligheten att lämna kredit i strid med bolånetakets regel, motiveras enligt betänkandet med att reglerna om bolånetak är lämnade i formen för allmänna råd och därmed inte behöver följas under förutsättning att ändamålet med de allmänna råden uppfylls med andra medel.

Förbundet uppfattar att det varit en svår uppgift att finna en lösning som tillgodoser behovet av genombrott av bolånetakets regler, utan att ändra just dessa regler. Bolånetaket är meddelat i formen för allmänna råd och är därmed inte bindande i den meningen att de kan läggas till grund för en sanktion. Trots detta följs de allmänna råden i praktiken på samma sätt som om de vore bindande föreskrifter. Det finns såväl fördelar som problem med detta förhållande. Att de allmänna råden följs vittnar om att råden accepterats och funnits motiverade, detta är en styrka. Att myndigheter genom allmänna råd effektivt kan styra beteenden utan bemyndigande att meddela föreskrift



med samma innehåll kan ses som ett problem ur rättssäkerhetssynpunkt, men inte så länge som berörda samtycker till formen och dess innehåll.

Undantag från bolånetaket görs ytterst sällan. Förslaget innebär att undantag från bolånetaket ska göras för förstagångsköpare utan att någon ändring i de allmänna rådets lydelse görs. Bolånegivare ska således göra undantag från de allmänna råden genom att använda ett statligt tillhandahållet resonemang om att startlånets villkor innebär att ändamålet med bolånetakets regler uppfylls. Någon uttrycklig regel om detta är inte avsedd att ges. Resonemanget avses, såvitt Förbundet förstår, endast komma till uttryck i förarbeten till den föreslagna förordningen om kreditgarantier.

Förbundet menar för det första att regler om bostadskrediter måste vara klara och enkla för allmänheten. Tekniken i att åstadkomma möjlighet till undantag från bolånetakets regler bygger på att statlig kreditgaranti kan lämnas för vissa krediter som bolånetakets regler inte lämnar utrymme för och att undantag från bolånetakets regler får göras därför att bolånetakets regler inte är formellt bindande. Tekniken är enligt Förbundet olycklig eftersom den skapar oklarhet och ovisshet om de allmänna rådets funktion samt inte direkt går att utläsa ur förslaget till reglering.

När det sedan gäller förslagets motiv för att göra avsteg från bolånetakets regler noteras att samma grad av konsumentskydd som bolånetakets regler ger, ska åstadkommas genom utformningen av villkor om återbetalning av startlånet efter ett inträffat fallissemang. Härigenom ska ändamålet med de allmänna råden om bolånetak uppfyllas.

Bolånetaket motiverades med sundhetsregeln i 6 kap 4 § LBF. Syftet med den regeln var enligt inspektionen att kreditinstituten ska hålla sådan kvalitetsnivå att förtroendet för bankmarknaden kan upprätthållas. Sundheten skulle komma till uttryck i att företagen inte använder belåningsgrader som konkurrensmedel och därigenom skapar oacceptabla risker för konsumenter och skadar förtroendet för kreditmarknaden. Det var alltså själva skuldsättningen som inspektionen ansåg skulle motverkas eftersom den utgjorde en oacceptabel risk och därmed skulle ses som osund.

Startlånet ökar konsumenternas skuldsättning i höga belåningsgrader, men ska trots detta uppfattas ge startlånegäldenären ett konsumentskydd som motsvarar bolånetakets. Förbundet anser inte att utformningen av återbetalningsvillkoren i händelse av regress, alltså först efter ett fallissemang, kan kompensera för den ökade skuldsättning som bolånetaket har som ändamål att motverka. Att återbetalningsvillkoren i händelse av regress är konsumentvänliga i den meningen att de inte ska förstöra gäldenärens ekonomi, innebär enligt Förbundet snarare att startlånet kan locka till just sådan skuldsättning som bolånetaket var avsett att



motverka. Inslagen med den statliga garantin förstärker enligt Förbundet denna slutsats.

Förbundet anser således inte att förslaget till återbetalningsvillkor medför ett konsumentskydd i enlighet med bolånetaket ändamål. Istället medför förslaget ett annat slags konsumentskydd, nämligen skydd mot vissa indrivningsåtgärder i händelse av garantifall.

Skuldsättningen och räntebördan före fallissemang påverkas inte av dessa villkor. Resonemanget om uppfyllelse av ändamålet med bolånetakets regler på alternativt sätt är enligt Förbundet därför inte övertygande. I andra fall där Förbundets medlemmar övervägt avsteg från allmänna råd med hänvisning till alternativ uppfyllelse av ändamålen för råden, har betydligt högre krav på resonemanget om orsak och verkan förutsatts göras gällande från Finansinspektionen.

Förbundet anser att staten i dess normgivning behöver tala med ett klart och motsättningsfritt budskap och därvid undvika regleringar som inte låter sig förenas utan undantagsregler. Det hade därför varit enklare om istället reglerna om bolånetak hade ändrats på sådant sätt att förstagångsköpare explicit undantagits från reglerna om bolånetaket. Den allra bästa lösningen hade emellertid varit att helt slopa de allmänna råden om bolånetak. En sådan lösning hade överlämnat till bolånegivarna att under eget ansvar bedöma lämpligheten av krediter mot säkerhet i lägen över 85% av marknadsvärden. Överdriven utlåning i sådana lägen kan av tillsynsmyndigheten bemötas med stöd av gällande reglering avseende kreditriskhantering samt regleringen avseende styrning, riskhantering och kontroll.

Stockholm den 1 juli 2022

SPARBANKERNAS RIKSFÖRBUND

Ewa Andersen  
Verkställande Direktör

Bengt Nordström