

Näringsdepartementet  
Per e-post  
n.registrator@regeringskansliet.se  
helene.lassi@regeringskansliet.se  
Diarienumr N2017-07857-BB SBAB Bank AB (publ)

## **N2017/07857/BB**

### **Remissyttrande över betänkandet: Lån och garantier för fler bostäder**

SBAB har erbjudits möjligheten att lämna synpunkter på Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering betänkande SOU 2017:108 (Lån och garantier för fler bostäder).

Inledningsvis vill SBAB framhålla att statliga kreditgarantier för lån till bostadsbyggande har en viktig funktion att fylla för att uppnå balans på den svenska bostadsmarknaden. SBAB ser positivt på utredningens förslag. SBAB delar även utredningens ställningstagande att egna hem inte bör omfattas av förslaget om marknadskompletterande topplån enär staten inte bör medverka till att enskilda hushåll skuldsätter sig över marknadsvärdet på huset.

Som utredningen konstaterat används idag de existerande kreditgarantierna tämligen sällan. Många av de av utredningen föreslagna förändringarna av vilka särskilt kan framhållas höjda schablonbelopp och utvidgningen av tänkbara aktörer genom en omdefinierad krets av kreditgivare torde öka möjligheterna att kreditgarantierna blir mer attraktiva. SBAB vidhåller dock att en förändring till att utforma kreditgarantin som en proprieborgen, kreditinstitutens mest använda borgenskonstruktion, är en mycket betydelsefull faktor för att kreditgarantin ska bli ett användbart och attraktivt verktyg som kan stimulera bostadsbyggande på svaga marknader. En kreditgaranti utformad som en enkel borgen infrias inte förrän panten, dvs fastigheten, realiserats vid en exekutiv auktion vilket kan komma att ta lång tid. En aspekt som inte framkommit i utredningen är att denna tidsutdräkt riskerar försvåra möjligheterna för de berörda intressenterna inklusive garantiutfärdaren att i rätt tid fatta beslut som möjliggör för en ny entreprenör att inträda i ett tidigt skede under processen för att slutföra byggnationen. Åtgärder som skulle kunna minimera såväl risker för berörda intressenter som garantiutfärdarens förlust. En annan viktig aspekt för kreditgivarna och som även framgår av utredningen, är att det är svårt att hävda att kapitaltäckningskravet bortfaller i samband med tecknande av en kreditgaranti konstruerad som en enkel borgen.

SBAB tillstyrker utredningens förslag att Almi Företagspartner AB (Almi) får i uppdrag att hantera de marknadskompletterande statliga topplån som föreslås. SBAB delar utredningens uppfattning att flera faktorer talar mot alternativet att ge SBAB i uppdrag att hantera statliga topplån. SBAB är idag en utpräglad distansaktör som saknar den regionala och lokala närvaro och kännedom som Almi har. En närvaro som är en väsentlig förutsättning för kreditgivning av byggnadskreditiv på svaga marknader. SBAB är beroende av marknadsfinansiering och är aktivt på såväl den svenska som på den internationella kapitalmarknaden. Bolagets

utlåningsverksamhet finansieras till stor del genom utgivande av säkerställda obligationer genom det helägda dotterbolag AB Sveriges Säkerställda Obligationer (publ). Det är sannolikt att delar eller hela värdet av topplånen inte skulle kunna användas som tillgångsmassa för utgivning av säkerställda obligationer. SBAB:s möjligheter till förmånliga upplåningsvillkor på kapitalmarknaden riskerar istället att försämrats om dess balansräkning kommer att innehålla fler krediter med säkerheter av sämre kvalitet. En högre risk i verksamheten skulle i en sämre ekonomisk miljö kunna leda till försämrade upplåningsvillkor vilket i förlängningen kan påverka bolagets verksamhet, kapitalisering och ekonomiska värde i negativ riktning och därmed sämre möjlighet att framgångsrikt och uthålligt bedriva den typ av bolåneverksamhet i full konkurrens som SBAB i dag bedriver.

SBAB BANK AB (PUBL)



Klas Danielsson, VD