

2018-06-19

## Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017: 108)

Bankföreningen delar utredningens bild av finansieringsläget för bostäder. Generellt sett är finansiering inte något större hinder för byggandet av hyresrätter, men det finns vissa undantagsfall där det kan vara befogat att staten underlättar finansieringen av bostadsbyggande. Utredningens inriktning att ta fram förslag som träffar just dessa undantagsfall är därför ändamålsenlig. Överlag är utredningens förslag väl underbyggda och med ett undantag ställer sig Bankföreningen bakom dem. Nedan följer Bankföreningens synpunkter på de enskilda förslagen.

### Reformerad statlig kreditgaranti

Utredningen föreslår är att tillämpningsområdet för kreditgarantin ska breddas, men fortsatt utan inslag av subvention. Kravet på "påtaglig förnyelse" vid ombyggnader och renoveringar slopas. Vidare ska kreditgaranti kunna lämnas för lån till projekteringskostnader för nya bostäder. Det nuvarande schablonbeloppet för produktionskostnad höjs från 16 000 till 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea.

Bankföreningen anser att det är rimligt att höja schablonbeloppet från 16 000 till 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea, liksom att ta bort kravet på påtaglig förnyelse.

### Marknadskompletterande toplån via Almi

Utredningen föreslår att Almi under vissa förutsättningar ska kunna ge marknadskompletterande toplån för bostadsbyggande.

Bankföreningen delar utredningens uppfattning att bankernas utlåning kan underlättas om staten står för toplånen. Volymmässigt blir effekten på bankernas utlåning måttlig, eftersom det kommer att röra sig om jämförelsevis små belopp. Förslaget påverkar därmed inte skuldsättning och finansiell stabilitet nämnvärt.

Det verkar lämpligt att ge Almi ansvaret för toplånen. Redan idag lämnar Almi marknadskompletterande lån till företag efter en kreditprövning och erfarenheterna från den verksamheten bör underlätta vid uppbyggandet av ett liknande system för bostadsbyggande.



### **Statlig hyresförlustgarant:**

Utredningen föreslår att en statlig hyresförlustgaranti erbjuds till den som bygger hyresrätter för egen förvaltning i kommuner vars befolkning ökat minst 2 procent de senaste tre åren men minskat under minst 5 av de 10 åren dessförinnan. Garantin ska vara avgiftsbelagd och självfinansierande.

Bankföreningen är tveksam till om förslaget kommer att ha någon påtaglig effekt på produktionen av hyresrätter. Erfarenheter från liknande garantisystem är att de används i liten omfattning.

### **Översyn av redovisningsreglerna**

Utredningen föreslår att Bokföringsnämnden får i uppdrag att göra en översyn av K3-regelverket när det gäller det sätt på vilket nyttjandevärdet av en nybyggd hyresfastighet ska beräknas. Inriktningen ska vara att diskonteringsräntan ska utgå från verklig finansieringskostnad, inte från en marknadsmässig diskonteringsränta. Om ägaren har ett krav på avkastning på eget kapital som är lägre än den marknadsmässiga diskonteringsräntan blir den verkliga finansieringskostnad för byggande lägre, enligt utredningen.

Bankföreningen avstyrker förslaget. Vi ser både praktiska och redovisningsmässiga problem med utredningens förslag i denna del.

Verkligt värde av en fastighet utgörs av det belopp som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. När en bank beviljar ett lån utgörs säkerhetens värde av marknadsvärdet. Att en låntagare av någon anledning, till exempel ett lågt avkastningskrav på eget kapital, anser att en fastighet har ett högre värde än marknadsvärdet medför dessvärre inte att säkerhetens värde ökar i bankens ögon. Det intressanta för banken är hur mycket fastigheten kan säljas för om låntagaren inte fullgör sina skyldigheter mot banken, det vill säga fastighetens marknadsvärde. Idag sammanfaller redovisat värde och marknadsvärde. Om redovisningsprinciperna ändras så att redovisat värde i vissa fall sätts högre än marknadsvärdet måste banken dels undersöka om fastigheten har tagits upp till ett för högt värde i redovisningen, dels avgöra vad som är ett rättvisande värde. Det försvårar bankernas kreditbedömning. I praktiken finns det därför en risk att banker blir mer restriktiva med utlåning till fastigheter skulle omfattas av utredningens föreslagna undantag. Förslaget riskerar alltså att få motsatt effekt mot den avsedda.

Förslaget innebär att redovisningsreglerna ska justeras i syfte att uppnå ett, i och för sig vällovt, politiskt mål. Bankföreningen menar dock att det är en viktig princip att redovisningen ska avspegla tillgångars verkliga värde och ser en betydande fara med att börja rucka på denna princip för att uppnå politiska mål.



Svenska  
**Bankföreningen**  
Swedish Bankers' Association

**Tidigarelagd utbetalning av investeringsstöd**

Utredningen föreslår att reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en viss del av stödet betalas ut i förväg.

Bankföreningen tillstyrker förslaget och konstaterar att det är ett kostnadseffektivt sätt att förbättra likviditeten för byggaktörer.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

  
Hans Lindberg

  
Rickard Eriksson