

Finansdepartementet
Finansmarknadsavdelningen
Fi2025/01375

REMISS: UTVECKLING AV MAKROTILLSYNSOMRÅDET

HSB Riksförbund har erbjudits möjlighet att lämna synpunkter på förslagen i promemorian *Utveckling av makrotillsynsområdet* och tackar för denna möjlighet. HSB är Sveriges största bostadskooperation som ägs av cirka 680 000 medlemmar. Vi förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bospande över hela Sverige.

HSB har under en lång tid visat på effekterna av de stelbenta kreditrestriktionerna på bostadsmarknaden, och hur de har lett till stängda dörrar för många som är nya på bostadsmarknaden, trots goda inkomster. Därmed välkomnar HSB promemorians förslag.

Samtidigt finns det anledning att rikta kritik mot hur frågan har behandlats. I förra valrörelsen lovade regeringspartierna förändringar i amorteringskraven, men sedan dröjde det länge innan en kommitté tillsattes (SOU 2024:71 *Reglering av hushållens skulder*) för att göra en översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder. När den gedigna utredningen sedan presenterade sina slutsatser dröjde det återigen innan nästa steg togs i frågan och denna promemoria skickades på remiss. Under tiden har det varit otydligt för bostadskonsumenter hur reglerna skulle kunna förändras och när, samtidigt som det ekonomiska läget under perioden för de flesta varit ansträngt med hög inflation, stigande räntor och en mer än halverad nyproduktion av bostäder. Förändringar i bolånetaket och amorteringskravet kan vara ett viktigt bidrag till ett ökat bostadsbyggande, vilket är bra för såväl samhällsekonomin som för alla de som vill flytta till en egen bostad. Förslagen hade därmed behövt vara på plats och genomförda långt tidigare.

Med detta sagt välkomnar HSB förslagen om höjt bolånetak och förändringar i amorteringskraven. Det är ett efterlängtat besked till alla unga som är i stort behov av en bostad. I SOU 2024:71, som tagits fram av landets främsta nationalekonomer, visas att det finns utrymme för lättnader i bolånekraven, utan att det undergräver den finansiella stabiliteten. Det är avgörande steg för att göra det möjligt för kreditvärdiga förstagångs köpare att komma in på bostadsmarknaden i stället för att bo kvar hemma mot sin vilja eller i dyra och osäkra andrahandsboenden. I den utredningen föreslogs dock ytterligare lättnader i amorteringskraven, som inte föreslås i den nu aktuella promemorian, exempelvis att nuvarande amorteringskrav ersätts med ett enhetligt amorteringskrav om 1 procent för belåningsgrader över 50 procent. Detta motiverades med att högre krav på amorteringar skapar högre trösklar till den ägda bostadsmarknaden. HSB delar denna analys och menar att det finns anledning att överväga ett införande även av förslaget om en enhetlig nivå på 1 procent amortering för lån.

HSB delar bedömningen i kapitel 4.2 att frågor som på ett så fundamentalt sätt kan påverka hushållens ekonomi bör regleras genom en ny lag om begränsning av bostadskrediter.

I promemorian görs även bedömningen att det skärpta amorteringskravet riskerar att hindra och försena inträdet på bostadsmarknaden och utesluter vissa grupper från att kunna äga sitt boende. HSB instämmer i bedömningen och tillstyrker förslaget att någon reglering motsvarande Finansinspektionens föreskrifter om det skärpta amorteringskravet inte bör tas in i den nya lagen.

HSB tillstyrker förslaget att det fortsatt ska vara möjligt för kreditgivare att medge undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl och delar bedömningen att det är viktigt att det går att göra undantag från amorteringskravet vid exempelvis arbetslöshet, sjukskrivning och föräldraledighet och andra omständigheter. HSB tillstyrker även förslaget i kapitel 4.3.5 om undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter, och instämmer i att pandemin visade på behovet av en sådan generell undantagsregel.

Vidare tillstyrker HSB förslaget att det även fortsatt bör vara möjligt att bevilja undantag från amorteringskravet för nyproducerade bostäder. HSB vill även framhålla att detta undantag bör medges och användas i högre grad än idag.

HSB delar bedömningen i promemorian att det nuvarande bolånetaket minskar möjligheterna för unga och förstagångsköpare att köpa en bostad, framför allt de som inte har möjlighet att få med sig pengar hemifrån till kontantinsatsen. HSB tillstyrker därmed promemorians förslag att begränsningen av belåningsgraden i fortsättningen ska vara högst 90 procent av bostadens marknadsvärde, men anser att det i samband med dessa förslag också hade varit önskvärt att lägga till det redan utredda förslaget om ett startlån för förstagångsköpare. Om förstagångsköpare skulle kunna få låna 95 procent av bostadens värde skulle deras ställning gentemot andra intressenter på bostadsmarknaden stärkas. I övrigt skulle det även vara positivt med ett stöd till bosparande. Med ett avdragsgillt bosparande har fler möjlighet att spara till kontantinsatsen, samtidigt som vi skapar en sund sparandekultur.

Johan Nyhus, ordförande

HSB Riksförbund