

Finansdepartementet

Fi.remissvar@regeringskansliet.se

Fi.fma.b@regeringskansliet.se

Diariennr. Fi 2025/01375

Solna 2025-10-17

Remissyttrande över promemorian En utvecklad makrotillsyn (Fi 2025/01375)

Mäklarsamfundets övergripande synpunkter

Mäklarsamfundet är en medlems- och branschorganisation för landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet representerar runt 90 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige. Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande rubricerade förslag och redovisar härmed följande synpunkter.

Fler behöver få tillgång till den ägda bostadsmarknaden. Ett breddat ägande får välfärdseffekter för det enskilda hushållet och det är samhällsekonomiskt gynnsamt. En växande mängd forskning påvisar också hemägarskapets positiva effekter för bland annat förmögenhetsjämlighet, trygghet och bostadsbeståndets underhåll och standard. Stöd och subventioner ges till de som redan äger sin bostad. Inga sådana stöd finns för de som står utanför den ägda marknaden. För den här gruppen har varje enskild låntagarbaserad makrotillsynsåtgärd gjort det än svårare att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Kreditreglerna behöver reformeras för att börja rätta till den skevheten, och öppna marknaden för fler. Detta ska givetvis kombineras med ett värnande av den finansiella stabiliteten och en sund amorteringskultur.

Mäklarsamfundets bedömning är att ett slopat skärpt amorteringskrav och ett höjt bolånetak balanserar dessa värden väl. Det kan dessutom noteras att de föreslagna förändringarna är försiktigare än det ursprungliga förslag som framfördes i SOU 2024:71. I debatten hörs både de som argumenterar för förändringarnas stora potential att öppna marknaden för fler och att byta till en bostad som bättre passar livssituationen, och de som varnar för stora risker för den finansiella stabiliteten, prisökningar och för hushållen. Mäklarsamfundets bedömning är att varken dess positiva eller negativa effekter ska överdrivas. I själva verket kan vi sannolikt över tid vänta oss ganska blygsamma effekter i

båda riktningarna. Det som idag framför allt begränsar möjligheten att lånefinansiera ett bostadsförvärv är KALP-kalkylen. Den kalkylen får något bättre marginaler för många hushåll med ändrade amorteringsregler, men effekten är inte enorm. Omvänt har vi inte heller kunnat hitta någon övertygande analys av riskerna med något lindrigare låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

Vi ser positivt på att ramverket i förslaget förblir detsamma, med amorteringskrav och reglering av belåningsgraden. Det ger marknadens alla aktörer, och i synnerhet konsumenterna, en intuitiv förståelse för regelverket, vilket underlättar implementeringen.

En viktig utgångspunkt i promemorian är värnandet av en sund amorteringskultur. De låntagarbaserade kreditrestriktionerna, och särskilt då det första amorteringskravet, har tveklöst bidragit till att etablera en sådan kultur i Sverige. Konjunkturen har bidragit än mer till det. Det stora stresstest som både samhällsekonomi och enskilda hushåll genomgick med den senaste inflationschocken och en snabb räntehöjningscykel visade inte bara att det finns en tämligen robust motståndskraft bland svenska hushåll med bolån. Den erfarenheten ledde till betydligt högre amorteringstakt generellt. Det finns all anledning att tro att en högre frivillig amorteringstakt kommer att hålla i sig även framöver.

Sammanfattning

- Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslagen om att höja bolånetaket till 90 procent av bostadens marknadsvärde, att behålla det ursprungliga amorteringskravet och att ta bort det skärpta amorteringskravet. Motivering och skäl framgår av remissyttrandet.
- Mäklarsamfundet *avstyrker* förslaget att låta tilläggs krediter uppgå till 80 procent av bostadens marknadsvärde. Vi anser att samma maximala belåningsgrad ska gälla oavsett om det rör förvärv eller tilläggs krediter.
- Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget om möjlighet till undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl, extraordinära omständigheter samt vid nybyggnation och byggnadskreditiv. Motivering och skäl framgår av remissyttrandet.
- Mäklarsamfundet *avstyrker* förslaget om att regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga skärpningar av nivån på belåningsgraden. Motivering och skäl framgår av remissyttrandet.
- Mäklarsamfundet *avstyrker* förslaget om att omvärdering av bostaden i syfte att ändra amorteringstakten eller utöka låneutrymmet endast ska kunna göras var femte år.

- Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget om lagändringarnas ikraftträdande, under förutsättning att belåningsgraden vid förvärv och vid tilläggskrediter harmoniseras till 90 procent, för att underlätta den intuitiva förståelsen för regelverket.

Samlade synpunkter

Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag

Promemorians förslag: *Låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder ska regleras i en ny lag och Finansinspektionens allmänna råd och föreskrifter om bolånetak och amorteringskrav ska i stor utsträckning föras över till den nya lagen. Lantbruksenheter ska vara undantagna lagens tillämpningsområde*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget. Den fördel vi huvudsakligen ser med att de låntagarbaserade makrotillsynsåtgärderna ska regleras i en ny lag istället för genom Finansinspektionens föreskrifter är att det möjliggör en bredare analys av vad de låntagarbaserade makrotillsynsåtgärderna syftar till och ska åstadkomma. Finansinspektionens uppdrag att värna den finansiella stabiliteten är naturligtvis en central aspekt, men genom att inlemma makrotillsynsåtgärderna i lagstiftningen kan bredare hänsyn tas. Till exempel om sådant som välfärdseffekter av breddat ägande för hushållen och socioekonomiska aspekter.

Det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och en sund amorteringskultur ska upprätthållas

Promemorians förslag: *Bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens värde ska, i enlighet med vad som gäller i dag, amorteras med ett belopp motsvarande minst 1 procent av det totala kreditbeloppet per år och bostadskrediter med belåningsgrader över 70 procent ska amorteras med minst 2 procent per år. För bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska kreditgivare verka för att bostadskrediter amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget att det befintliga amorteringskravet behålls, men avstyrker att kreditgivare ska verka för att bostadskrediter med belåningsgrad under 50 procent amorteras. Vi vill värna den sunda amorteringskultur som idag finns i Sverige. Som nämns inledningsvis är det dock

uppenbart att den snabba räntehöjningscykel vi nu har bakom oss bidragit mer till en stark amorteringskultur än någon av de låntagarbaserade makrotillsynsåtgärderna. Vad som avses med att kreditgivare ska "verka för" att bostadskrediter amorteras är otydligt. I de fall där belåningsgraden inte överstiger 50 procent måste risken anses mycket låg. Att då verka för att även dessa hushåll ska amortera kan styra bort dem från alternativt sparande och investeringar med betydligt högre avkastningspotential och samtidigt låg risk. Risken med förslaget är således inte bara en sämre diversifiering av sparandet, det kan leda till svagare buffert och motståndskraft.

Det skärpta amorteringskravet

Promemorians bedömning: *Den nya lagen bör inte innehålla något krav på ytterligare amortering om minst 1 procent om kredittagarens samlade bostadskrediter överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten. Någon reglering motsvarande Finansinspektionens föreskrifter om det skärpta amorteringskravet bör alltså inte tas in i den nya lagen.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget. Det skärpta amorteringskravet har allt för länge hindrat hushåll att ta klivet in och kunna ta sig vidare på bostadsmarknaden. Det får negativa välfärdseffekter för hushållen, och detta till en mycket liten eller rentav obefintlig samhällsnytta, som till exempel professor Lars EO Svensson visat i flertalet studier. Tas det skärpta amorteringskravet bort förbättras inte bara berörda hushålls kassaflöde. Det ger bättre marginaler i KALP, vilket underlättar både för förstagångs köparen och för hushållet som behöver ett boende bättre anpassat efter sin livssituation.

Den alternativa amorteringsregeln

Promemorians förslag: *En kreditgivare ska även i fortsättningen ha möjlighet att medge amortering enligt den alternativa amorteringsregeln, dvs. att en utökning av en befintlig kredit (tilläggs Kredit) får amorteras med 10 procent per år i stället för att den totala bostadskrediten amorteras med 1 respektive 2 procent per år, beroende på belåningsgraden.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget. En relativt stor andel av de som beviljats bostadslån innan det befintliga amorteringskravet trädde i kraft har idag en måttlig till låg belåning. Att dessa hushåll ges möjlighet till tilläggs krediter, och samtidigt genom den alternativa amorteringsregeln kan amortera det nya lånet snabbare motverkar risken för att hushållen tar blancolån och innebär en större flexibilitet generellt för låntagaren. Det underlättar samtidigt för dessa hushåll om behov av renovering eller till exempel större installationer uppstår. Vi anser

därför också att alla låntagare, oavsett när lånet togs, bör kunna använda den alternativa amorteringsregeln.

Undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl

Promemorians förslag: *Det ska fortsatt vara möjligt för kreditgivare att medge undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl, dvs. i situationer där kredittagarens betalningsförmåga har försämrats med anledning av t.ex. sjukdom eller arbetslöshet.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget, och anser att undantaget även bör omfatta nya låntagare. Som noteras i promemorian är undantaget en ventil för hushåll som hamnar i tillfälliga, särskilda och svåra omständigheter som påverkar deras ekonomi, som genom denna möjlighet under en begränsad tid då slipper ändra sin boendesituation mot sin vilja.

Undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter

Promemorians förslag: *Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav när det föreligger extraordinära omständigheter i samhället som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget. Möjligheten för regeringen att skapa en ventil i amorteringskraven vid extraordinära händelser är i praktiken ett verktyg för samhällsekonomisk och finansiell stabilitet som behöver värnas. Det visade inte minst erfarenheten under pandemin.

Undantag från amorteringskrav vid nybyggnation och byggnadskreditiv

Promemorians förslag: *Kreditgivare ska, liksom i dag, ha möjlighet att medge undantag från amorteringskrav i upp till fem år för nybyggda bostäder och byggnadskreditiv.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget. Vi uppmanar samtidigt regeringen att fördjupa analysen av hur vanligt förekommande sådana undantag är, och vilka låntagare under vilka förutsättningar som ges sådant undantag. Mäklarsamfundets erfarenhet är att sådana undantag är mycket ovanliga. Det kan ha naturliga orsaker, så som att efterfrågan på dessa undantag är låg. Det är alltså en viktig möjlig stimulansåtgärd för att, vid behov, hjälpa framför allt en mycket konjunkturkänslig men lika samhällsekonomisk viktig sektor som nyproduktionen av bostäder. En fördjupad analys av förekomsten och eventuella mönster i villkoren vid beviljade undantag kan ge svar på om det behövs tydligare vägledning till kreditgivarna i den här frågan.

Undantag från amorteringskrav för kapitalfrigöringskrediter

Promemorians förslag: *Kreditgivare ska, i linje med vad som har gällt hittills, ha möjlighet att kunna medge undantag från amorteringskrav vid lämnande av kapitalfrigöringskrediter.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget.

Begränsning av belåningsgraden

Promemorians förslag: *Begränsningen av belåningsgraden (bolånetaket), dvs. hur stor del av bostaden som får belånas, ska i fortsättningen vara högst 90 procent av bostadens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten lämnades. Detta gäller i de fall krediten avser köp av en ny bostad.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget. Bolånetaket är i sin nuvarande utformning ett hinder för hushåll som sett till de löpande inkomsterna har goda möjligheter att klara ett bolåneåtagande, men som saknar kapitalet. I praktiken innebär det ett missgynnande av de som inte har föräldrar eller närstående med kapital som kan hjälpa till eller möjlighet att inom rimlig tid spara ihop till kontantinsatsen. Det driver också fler att ta blancholån för att klara kontantinsatsen. Samtidigt krävs någon form av reglering av maximal belåningsgrad. Det minskar risken för inlåsnings effekter om snabba prisnedgångar gör att vissa hushålls låneskulder överstiger bostadens marknadsvärde. Vi bedömer justeringen i begränsningen av belåningsgraden som väl kalibrerad.

Tilläggs-krediter

Promemorians förslag: *Den maximala belåningsgraden ska få uppgå till högst 80 procent av bostadens marknadsvärde i fråga om tilläggs-krediter.*

Mäklarsamfundet *avstyrker* förslaget. Att tillämpa olika maximala belåningsgrader för förvärv respektive tilläggs-krediter medför risker för det enskilda hushållet, och kan potentiellt innebära marknadsstörningar. Det gör också en intuitiv förståelse för regelverket i konsumentledet svårare. Det är också svårt att förstå analysen bakom förslaget eller vad det syftar till att åstadkomma. Att inte ha ett helt harmoniserat regelverk med avseende på maximal belåningsgrad för, enligt vår uppfattning, med sig flera risker. Om låntagaren förstår att möjligheten till tilläggs-lån är mer begränsad kan det öka incitamenten att ta större lån vid förvärv för att skapa en buffert för renoveringar, underhåll och kapitalintensiva installationer. Befintliga låntagare som drabbas av skador som behöver åtgärdas får sämre möjlighet att utöka sitt bolån för att åtgärda skadan. Det finns också en risk att de med en belåningsgrad över 80

procent som har behov av renovering eller annat större underhåll av bostaden ser sig tvingade att ta blancolån istället.

Regeringen ska få meddela föreskrifter om belåningsgraden

Promemorians förslag: *Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga skärpningar av nivån på belåningsgraden.*

Mäklarsamfundet *avstyrker* förslaget. För att fungera väl behöver bostadsmarknaden långsiktiga, sunda och tydliga spelregler. En sådan möjlighet bygger in en osäkerhet i systemet som försvårar för hushåll att agera långsiktigt i samband med bostadsaffärer och tecknande av bolån.

Omvärdering av bostaden

Promemorians förslag: *Omvärdering av bostaden i syfte att få till en ändrad amorteringstakt eller ett utökat låneutrymme ska endast kunna göras vart femte år.*

Mäklarsamfundet *avstyrker* förslaget. Dagens tröghetsregel kan hindra hushåll från att göra nödvändiga investeringar, underhåll och renovering i bostaden.

Kreditgivares informationsskyldighet

Promemorians förslag: *Kreditgivare ska, liksom i dag, omfattas av en informationsskyldighet gentemot kredittagare.*

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget. Att en kredittagare snabbt och därtill gärna elektroniskt ska kunna få tillgång till amorteringsunderlaget är viktigt för att främja konkurrensen på bolånemarknaden och stärka låntagarnas förhandlingsposition. I förlängningen främjar det dessutom en ökad rörlighet på marknaden. Samtidigt måste det konstateras att det nuvarande regelverket inte visat sig vara tillräckligt i detta avseende. I media har det rapporterats återkommande om dröjsmål och låntagares svårigheter att ta del av sitt amorteringsunderlag, samt att möjligheterna skiljer sig åt mellan de stora bolånebankerna. Regeringen bör därför överväga ett förtydligande med avseende på vilka krav som ställs på amorteringsunderlagets tillgänglighet. Exempel visar att ett tillgängliggörande av underlaget i långivarens digitala kundmiljö är både lämpligt och effektivt.

Lagändringarna ska träda i kraft den 1 april 2026

Mäklarsamfundet *tillstyrker* förslaget att lagändringarna ska träda i kraft den 1 april 2026, under förutsättning att belåningsgraden för tilläggs krediter får samma tak som vid förvärv, så som utvecklas ovan. Tidsperioden är knapp, men bör vara tillräcklig eftersom ramverket i grunden är densamma. Det borgar för en inarbetad och intuitiv förståelse som bör underlätta implementeringen hos både långivare och låntagare.

För frågor, vänligen kontakta:

Joakim Lusensky, Analys- och kommunikationschef

e-post joakim.lusensky@maklarsamfundet.se

tfn 073-380 72 12

MÄKLARSAMFUNDET

Oskar Öholm, VD