

Regelrådets uppgift är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Finansdepartementet

Yttrande över Utveckling av makrotillsynsområdet (promemoria)

Regelrådets ställningstagande

Regelrådet bedömer att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

Bakgrund och innehållet i förslagen

Remissen innehåller förslag till lag om begränsning av bostadskrediter, förslag till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, förslag till lag om ändring i lagen (2014:966) om kapitalbuffertar samt förslag till lag om ändring i lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

Den 13 april 2023 gav regeringen en kommitté i uppdrag att analysera hur låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder kan utformas för att hantera makroekonomiska risker och konsumentskydd och på det sättet bidra till en ändamålsenlig tillämpning av åtgärderna (dir. 2023:53). Kommittén överlämnade i november 2024 betänkandet Reglering av hushållens skulder (SOU 2024:71).

I denna promemoria föreslås att bolånetak och amorteringskrav i fortsättningen ska regleras i lag i stället för i föreskrifter från en myndighet. I förhållande till i dag föreslås följande:

- Det ursprungliga amorteringskravet, dvs. att nya bostadskrediter ska amorteras ned till en belåningsgrad på 50 procent med 1 respektive 2 procent per år, beroende på om belåningsgraden understiger eller överstiger 70 procent, ska kvarstå.
- Det skärpta amorteringskravet, dvs. krav på ytterligare amortering om minst 1 procent om kredittagarens samlade bostadskrediter överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten, ska tas bort.
- 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.
- När det gäller bostadskrediter med belåningsgrader som inte överstiger 50 procent ska kreditgivare verka för att krediter amorteras, i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur. Det utgör dock inget formellt krav på amortering eller minsta amorteringstakt.
- Bolånetaket ska maximalt få uppgå till 90 procent av bostadens marknadsvärde när det är fråga om köp av en ny bostad. När det gäller krediter som tas för att utöka en

befintlig kredit ska belåningsgraden maximalt få uppgå till 80 procent av bostadens marknadsvärde.

Det anges att förslagen i promemorian bidrar till en sund amorteringskultur i Sverige, minskar trösklarna på bostadsmarknaden och skapar bättre förutsättningar för olika grupper att äga sin bostad utan att det görs avkall på den finansiella stabiliteten.

Om förslagen inte genomförs riskerar problemen för de hushåll som står inför ett bostadsköp att kvarstå. Det gäller framför allt förstagsköpare eller de som inte haft en bostad som stigit i värde på ett sådant sätt att den kan underlätta finansiering av nästa boende.

Flera alternativa lösningar för att minska svårigheten för vissa grupper att genomföra de bostadsköp de önskar anges. Exempelvis skulle bolånetaket kunna differentieras i förhållande till olika kategorier av kredittagare och bland annat underlätta för dem som köper sin bostad för första gången. Ytterligare alternativ är att amorteringskravet utformas så att det i första hand kopplas till hushållets inkomst och i andra hand till bostadens värde eller att amorteringarnas storlek ändras under löptiden med s.k. annuitetskrediter. Samtliga alternativa lösningar har, enligt förslagsställaren, nackdelen att de är obeprovade i en svensk kontext och kan ge upphov till oönskade konsekvenser.

Vidare anges att många aktörer berörs av förslagen, såväl köpare, ägare och säljare på bostadsmarknaden som olika aktörer på fastighetsmarknaden och kreditmarknaden. Det är därför centralt att informationen om de nya reglerna är tydlig och når alla berörda parter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2026.

Konsekvenser för företag

I promemorian anges att förslagen berör de svenska och utländska kreditinstitut (banker och kreditmarknadsföretag) och bostadskreditinstitut som bedriver verksamhet i Sverige. Det finns ett 150-tal svenska kreditinstitut och ett tiotal svenska bostadskreditinstitut.

Förslagsställaren anger att krav på högsta belåningsgrad och amorteringar har funnits sedan 2010 respektive 2016 och att kreditgivarna har etablerat rutiner för att hantera dessa regler i sina kreditprocesser. Kreditgivarna kommer med de föreslagna ändringarna också i fortsättningen att behöva hantera amorteringar, belåningsgrader och regler för omvärdering. Sammantaget bedöms kostnaden för att justera informationsinsatser till kunder, utbilda personal samt anpassa rutiner och interna system inte bli högre än att den kan hanteras.

De ändrade reglerna leder troligen, enligt förslagsställaren, till att hushållens krediter ökar, vilket skulle leda till att kreditgivarnas intäkter ökar. De finansiella företag som i dag regelmässigt ger blancokrediter eller krediter mot annan säkerhet än bostäder kan dock få se en minskad efterfrågan på sådana krediter och kan i stället möta minskade intäkter. Sådana effekter kommer sannolikt också uppstå som ett resultat av att ränteavdraget för blancokrediter ska fasas ut.

Förslagsställaren anger att det är osäkert hur stor den sammantagna effekten blir på hushållens bostadskrediter och bostadspriserna av att bolånetaket höjs och att det skärpta amorteringskravet slopas. I promemorian anges att det i betänkandet har gjorts en simulering som visar att hushållen ökar sina lån vid en höjning av bolånetaket på sådant sätt att det motsvarar knappt 5 procent i aggregatet. Förslagsställaren bedömer det som mindre troligt att

förslagen skulle leda till en ökning av kreditgivarnas kreditförluster och att de får påverkan på den finansiella stabiliteten. Det höjda bolånetaket bedöms generellt främja rörligheten på bostadsmarknaden.

Konkurrensen om bostadskredittagare mellan kreditgivare bedöms inte påverkas i någon större omfattning av de föreslagna ändringarna. Det kommer fortsatt finnas en övre gräns för belåningsgraden och amorteringskulturen stärks ytterligare, vilket motverkar en situation där företagen använder högre belåningsgrader och amorteringsfria lån som konkurrensmedel.

Motivering till Regelrådets ställningstagande

Regelrådet anser att konsekvensutredningen inte är tillräckligt utförlig och tydlig med avseende på såväl systemrisker som konsekvenser för företag. Regelrådet saknar en mer detaljerad redovisning kring vad en ökning av hushållens skuldsättning, som förslaget innebär, skulle få för konsekvenser för stabiliteten i det finansiella systemet, särskilt vid händelse av en djup och långdragen lågkonjunktur. Visserligen finns i remissen en beskrivning med hänvisning till betänkandet där det har redovisats en simulering av möjligt utfall, med en bedömning att ett genomförande av förslaget inte förväntas innebära en påverkan på den finansiella stabiliteten. Enligt Regelrådet hade det dock varit behövligt att även inkludera scenarioanalyser och en initierad bedömning av mest tillförlitliga utfall, med tillhörande redovisning av möjliga konsekvenser utifrån dessa utfall. Detta för att tydliggöra eventuella risker som kan vara förknippade med förslaget, för såväl direkt berörda företag som för samhället, och därmed näringslivet, i stort. Därtill noterar Regelrådet att beskrivningen av konsekvenser för företag är mycket kortfattad och att effekterna för företagen är oklara. Således finner Regelrådet redovisningen av påverkan på företagens kostnader och intäkter bristfällig.

Regelrådet noterar vidare att förslagsställaren inte gör någon åtskillnad mellan de kreditgivare som tillhandahåller bostadslån och de kreditgivare som endast tillhandahåller blacolån. Eftersom effekterna kan förväntas skilja sig åt mellan dessa typer av företag hade en mer specificerad redovisning av förväntade direkta konsekvenser varit behövlig. Mot den bakgrunden finner Regelrådet redovisningen av berörda företag bristfällig.

Redovisningarna av problembeskrivning och syftet med förslaget, konsekvenser om ingen åtgärd kommer till stånd, alternativa lösningar, påverkan på konkurrens samt särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser är tillräckliga och således godtagbara.

Beträffande övriga delasppekter noterar Regelrådet att information saknas i remissen. Regelrådet finner mot den bakgrunden dessa delasppekter bristfälliga.

Sammantaget finner Regelrådet att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 15 oktober 2025.

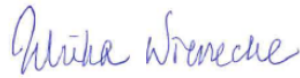
I beslutet deltog Anna-Lena Bohm, ordförande, Helena Fond, Hans Peter Larsson, Roland Sigbladh och Lars Silver.

Ärendet föredrogs av Ulrika Wienecke.



Anna-Lena Bohm

Ordförande



Ulrika Wienecke

Föredragande