

Regeringskansliet
Finansdepartementet
Finansmarknadsavdelningen
103 33 Stockholm

fi.remissvar@regeringskansliet.se
fi.fma.b@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter på Utveckling av makrotillsynsområdet (Fi2025/01375)

90 procent belåningsgrad

Riksbyggen tillstyrker en utökning av belåningsgrader från 85 procent till 90 procent av bostadens marknadsvärde. De idag högt ställda krav på eget kapital i form av kontantinsats utgör ett hinder för framför allt ungdomar och andra som ska köpa sitt första egna ägda boende att kunna göra det. Den som sedan tidigare är etablerad på bostadsmarknaden brukar genom vinster och efter amortering successivt kunna finansiera kontantinsatsen för sina kommande boenden. Även om förslaget skulle kunna ha viss påverkan på prisutvecklingen är det Riksbyggens erfarenhet att ungdomar, vilken är den grupp som sannolikt skulle gagnas mest av förslaget, inte är en prisdrivande kundgrupp. Riksbyggen anser vid sidan av detta förslag att lagstiftaren bör ta fram ett startlån för ungdomar/förstagångsköpare för att ytterligare underlätta för dessa grupper.

Riksbyggen ifrågasätter varför en belåningsgrad inte ska tillåtas uppgå till 90 procent i de fall en person köper in sig i en bostad i syfte att samäga denna tillsammans med den ursprungliga ägaren. Är det rimligt att det ska krävas att bostaden som ägs av en av parterna som önskar exempelvis bli sambos säljs och en ny bostad förvärvas för att man ska komma upp i de 90 procenten i stället för 80 procent?

Tilläggs krediter

Riksbyggen avstyrker att utökning av en bostadskredit endast kan tillåtas om den totala belåningen inte överstiger 80 procent av bostadens marknadsvärde. Syftet med tilläggs krediter är i många fall att underhålla och renovera den belånade fastigheten, åtgärder som bibehåller bostädernas värde.

Regeringens möjligheter att meddela föreskrifter om tillfälliga begränsningar av belåningsgraden

Riksbyggen avstyrker det föreslagna bemyndigandet för regeringen att vid behov införa begränsningar av belåningsgraden. Som exempel på sådana situationer nämns en alltför hög kredittillväxt som riskerar den finansiella stabiliteten. Riksbyggen befarar att detta blir alltför oförutsägbart för såväl enskilda hushåll som för bostadsproducenter.

Amorteringskrav

Riksbyggen är av uppfattningen att lagstiftaren ska verka för en sund amorteringskultur. Riksbyggen tillstyrker därför att de föreslagna

amorteringsnivåerna regleras i lag. Riksbyggen anser emellertid att det är viktigt att det finns utrymme för flexibilitet i det enskilda fallet, både vid förändrade livsvillkor, så som föreslås i 10 §, men även för att till exempel möjliggöra för unga att komma in på bostadsmarknaden.

Riksbyggen är positiva till förslaget att krediter som idag inte omfattas av amorteringskrav inte heller framledes ska göra det.

Riksbyggen tillstyrker att kreditgivaren kan medge amorteringsfrihet under fem år för den som först förvärvat en nyproducerad bostad. Riksbyggen är mycket positiv till förslaget att även ombyggnationer av befintliga byggnader kan anses leda till att det skapas nyproducerade bostäder som omfattas av möjligheten till amorteringsfrihet. Det kan vara ett incitament för tillskapande av bostäder i befintliga byggnader.

Riksbyggen har inget att erinra mot förslaget om möjlighet för kreditgivaren att medge undantag från amorteringskravet vid så kallade kapitalfrigöringskrediter.

Riksbyggen är positiva till förslaget att ta bort det skärpta amorteringskravet då det slår hårdast mot förstagångsköpare och i synnerhet unga. Riksbyggen anser emellertid att detta förslag ska få genomslag även för de som idag har en skuldkvot som överstiger 450 procent och därför amorterar ytterligare en procent på sina bolån. Precis som Riksbyggen resonerat ovan i fråga om belåningsgraden förefaller det märkligt att personer ska behöva flytta för att dra nytta av de föreslagna lagändringarna.

Ikraftträdande

Riksbyggen har inget att erinra mot förslaget datum för ikraftträdande men ser gärna att det genomförs så snart som möjligt.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se

Johanna Frelin
VD

Tfn: 08-6984106
e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.