

Motion till riksdagen 2024/25:2645

av Janine Alm Ericson och Katarina Luhr (båda MP)

Uppdatera ägardirektivet till SBAB med mera

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda om staten ska ge ägardirektiv till SBAB att erbjuda skräddarsydda hypotekskrediter för energieffektivisering och statliga kreditgarantier för banker som vill erbjuda skräddarsydda hypotekskrediter för energieffektivisering, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Motivering

Tekniskt sett går det att avveckla alla klimatpåverkande utsläpp från bebyggelsen. Om de tekniska möjligheterna utnyttjas blir det en ekonomisk fråga och en kunskapsfråga om detta sker.

De flesta byggnader kan göras energiautonoma genom att lokal solinstrålning och energi från vind och vatten används samtidigt som byggnaden energieffektiviseras. Av stort intresse är att det sedan många år även är företagsekonomiskt lönsamt. Det kostar vanligen mindre att bo och ha verksamhet i byggnader som i driftsfasen saknar utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser. Dessutom ökar komforten och fastighetsvärdet. Om nya byggnader byggs i trä utgör de en kolsänka. Ett känt exempel på äldre byggnader som med god lönsamhet gjorts nära energiautonoma är bostadsrättsföreningen Promenaden i Falun. Exempel på nybyggda byggnader som utgör en kolsänka är passivhusen i Västerås ritade och utformade av arkitekt Hans Eek.

Idag sker dock endast en mindre del av den lönsamma energieffektiviseringen. Ekonomer talar om att vi har ett marknadsmisslyckande som leder till att Sveriges fastighetsägare inte tillgodogör sig de ekonomiska vinsterna från energieffektiviseringen. De viktigaste orsakerna till detta marknadsmisslyckande är kunskapsbrist och avsaknad av lämpliga hypotekskrediter för låg och känd kostnad för investeringar i

energieffektivisering. För att kostnaden för krediten ska vara känd måste räntan vara bunden under hela kreditens löptid.

Kunskapsbrist

Kunskapsbristen avser främst kunskap om tillgängliga tekniska lösningar, i vilken ordning de ska genomföras och korrekt lönsamhetsberäkning av investeringarna. I viss mån kan detta avhjälpas genom att staten utger skriftlig information till fastighetsägarna som visar i vilken ordning åtgärderna ska genomföras och hur lönsamheten ska beräknas. Möjligen kan även olika energirådgivare utbildas i frågan.

Avsaknaden av lämpliga hypotekskrediter

Banksektorn förefaller sakna kunskap om energieffektivisering och hur lämpliga hypotekskrediter ska vara utformade för säker lönsamhetsberäkning.

Allmänt sett kan kostnaden för energieffektivisering sägas vara den årliga avskrivningen under avskrivningsperioden och kapitalkostnaden (räntan) för de krediter som användes för att finansiera energieffektiviseringen. Om räntan är fast under hela avskrivningsperioden används den faktiska räntan. Om räntan är okänd måste den synnerligen ofördelaktiga kalkylräntan användas för lönsamhetsberäkningen.

För närvarande erbjuder inte bankerna långa räntebindningstider för mindre låntagare som villaägare, bostadsrättsföreningar, lantbrukare, kooperativa hyresföreningar och mindre hyreshusföretag. (Däremot har allmännyttan och större fastighetsföretag tillgång till långsiktig upplåning till fast ränta.) Den längsta räntebindningstid som anges i bankernas erbjudande till allmänheten är vanligen 10 år. Vid förhandling förekommer att enstaka banker erbjuder 12 års räntebindningstid.

Vid ett lån på 10 miljoner som tas på 30 år så är skillnaden i ränta enorm om du räknar med 4,5 % i bunden ränta eller om du måste använda 8 % kalkylränta.

Ägardirektiv till SBAB

För att komma tillrätta med problemet vill vi att SBAB ska bevilja skräddarsydda krediter för energieffektivisering till vissa grupper av mindre fastighetsägare, såsom småhusägare, bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresföreningar, mindre hyreshusföretag och lantbruk med ränta som är bunden under hela lånets löptid.

Förslaget att SBAB ska erbjuda en ny låneprodukt innebär en affärsmöjlighet för banken. Räntesatsen för det nya hypotekslånet med bunden ränta ska ge en viss vinst för SBAB men bör även beakta klimatkrisens behov av genomgripande energieffektivisering.

Viktiga aspekter för ett bra energieffektiviseringslån är, förutom bunden ränta under lånets löptid, att lånet alltid kan följa fastigheten vid överlåtelse till en ny ägare. Denna omständighet utgör vanligen inget problem för ett hypotekslåneinstitut eftersom driftskostnaderna har sjunkit efter genomförd energieffektivisering, vilket underlättar för fastighetsägaren att betala för amorteringar och ränta. Dessutom försämras inte prioritetsordningen för inteckningen vid överlåtelse. Inte sällan har fastigheten stigit i värde och då måste upplåning göras som överstiger de tidiga inskrivna pant-

rättigheterna, varvid prioritetsordningen förbättras i förhållande till det nya fastighetsvärdet.

Statliga kreditgarantier för skräddarsydda hypotekskrediter för energieffektivisering

Om alla banker erbjöd skräddarsydda hypotekskrediter till fastighetsägare enligt ovanstående föreslaget ägardirektiv till SBAB skulle en hälsosam spridning av kreditmöjligheten skapas och gynna låg räntemarginal i bankernas prissättning. I sin tur främjar detta fastighetsägarnas investeringar i energieffektivisering och minskad klimatpåverkan.

EU:s nya klimatlag Fit for 55, och inte minst EU-direktivet för byggnaders energiprestanda, kommer att ställa krav på de flesta fastighetsägare att minska sin energianvändning. Kreditinstituten kan spela en viktig roll genom att erbjuda skräddarsydda krediter med långsiktigt bunden ränta.

För att detta ska komma till stånd kan det vara en lösning att staten utfärdar statsgarantier till alla banker som vill erbjuda skräddarsydda hypotekskrediter till mindre fastighetsägare, såsom småhusägare, lantbrukare, bostadsrättsföreningar och mindre hyresföretag. En statsgaranti gör att banken saknar riskexponering, blir mer villig att marknadsföra krediten och undantas från Finansinspektionens kapitaltäckningskrav för hypotekskrediter.

En statsgaranti ska ordnas som en försäkringslösning, dvs att garantiavgifterna som bankerna betalar täcker eventuella konkurser hos kredittagare. En sådan utformning innebär att statsgaranti inte skapar utgifter för staten, dvs behöver inte vara finansierad i statsbudgeten.

Janine Alm Ericson (MP)

Katarina Luhr (MP)