

Enskild motion

Motion till riksdagen 2017/18:488

av **Olle Felten (SD)**

Stärk kravet på eget ansvar för godkända säkerheter för bolån för finansiella institut

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa lagstöd för att ge finansiella institut ett större ansvar för kapitalförluster i samband med nedskrivning av säkerheter för bostadslån och tillkännager detta för regeringen.

Risikfördelning

Finansiella institut riskerar att skapa stora problem för enskildas ekonomi genom att med aggressiv marknadsföring locka människor att skuldsätta sig mer än de egentligen har råd med. Detta är inte acceptabelt, då det på aggregerad nivå riskerar att skapa allvarliga obalanser i samhället. Förhållandet riskerar att lura in enskilda låntagare i livslånga skuldfällor, samtidigt som de finansiella instituten gör enorma vinster. Situationen är inte acceptabel, vare sig för den enskilde eller samhället i stort. Det skapar istället stora samhällskostnader både genom att människor inte orkar med att arbeta och därmed bidra till landets försörjning och genom att samhället tvingas gå in med stöd av olika slag för att undvika katastrofer.

Under de senaste decennierna har banksystemet byggt upp en enorm skuldsituation som det inte finns täckning för med objektiva realvärden. I huvudsak har det skett genom en historiskt snabb uppbyggnad av privata lån med bostäder och fastigheter som säkerhet. Sverige har aldrig tidigare haft en så snabb tillväxt av kreditvolymen och aldrig med så riskfyllda säkerheter som grund.

Eftersom banksystemet skapar sina egna pengar, finns det heller ingen täckning för säkerheterna i statens finanser genom Riksbankens försorg. I jämförelse med historiska värden, har bankerna också minskat sin andel eget kapital och har givits rätten att värdera sina egna risker, genom de riskvägda kapitalkraven. Detta, tillsammans med att bankernas enda egentliga egensyfte är att tjäna pengar till sina aktieägare, gör att de också måste vara beredda att stå för sina egna risktaganden. Det förhållandet upplevs

som självklart i alla andra sammanhang, men inte just för bankerna, där de största riskerna finns, kanske just tack vare den beskrivna situationen.

Riskerna för det svenska samhället som helhet har vuxit enormt, se tabellen nedan, under de senaste femton åren och allra snabbast efter den senaste finanskrisen 2007–2009. Det är alltså helt motsatt utveckling mot den önskade, för att skapa ett ekonomiskt stabilt samhälle. Det är också huvudanledningen till att vi måste reglera marknaden i vissa avseenden och tvinga fram en betydligt högre grad av ansvarstagande på den finansiella marknaden.

Situationen är allvarlig och många, både nationella och internationella, experter, t.ex. IMF, ECB, BIS med flera organisationer, varnar för den svenska situationen. Trots det fortsätter skuldutvecklingen och riskuppbyggnaden på ett i det närmaste okontrollerat sätt. Samtidigt fortsätter de finansiella instituten att öka sina vinster, utan att det egna kapitalet i instituten ökar i motsvarande grad. Tvärtom, det låga egna kapitalet i de finansiella instituten premieras genom höjda löner och bonusutbetalningar. Att riskerna i stor utsträckning bärs av bankens kreditorer, t.ex. företag och privatpersoner som satt in pengar eller köpt obligationer och andra instrument, riskerar stora delar av sina insatser genom det nya resolutionsinstrumentet, ”bail in”, i vissa fall om ett sparkapital överstiger 100 000 Euro.

Ägarna svarar för ca 4–5 % av riskerna vid en tillgångskris som leder till konkurs. Svenska banker sägs vara ”väl kapitaliserade”, men den så kallade bruttosoliditeten ligger extremt lågt, såväl ur ett historiskt perspektiv som i jämförelse med vissa andra länder. Att de flesta länder ligger ännu lägre är en synnerligen klen tröst i sammanhanget. Storbankernas soliditet är också väsentligt mycket lägre än de mindre lokala eller regionala sparbankerna, som inte sällan har en bruttosoliditet över 15 %. Detta förhållande leder till att riskerna i verksamheten i många svenska banker, i huvudsak ligger hos andra än de som tjänar pengar på den. Med tanke på bankernas inflytande över hela den ekonomiska utvecklingen, är detta inte en tillfredsställande situation.

Skuldsättning för bolån

En annan faktor som är relevant att diskutera i detta avseende är hur stor andel av befolkningen som är skuldsatta genom bolån och i vilken grad man har skulder och därmed sammanhängande räntekostnader. Detta samband är en av de mest intressanta frågorna att hålla under uppsikt, eftersom skuldsituationen har ökat på ett aldrig tidigare skådat sätt, under en tid då räntan gått ner med samma historiska proportioner men omvänt. I juli 2016 hade över 3 miljoner individer bolån. Ca 30 % av dem hade en skuldkvot på 400 % eller mer.

Hushållens förmåga att betala sina räntor är en avgörande fråga, när bolåneräntan börjar stiga, vilket enligt Riksbanken sannolikt sker i mitten av 2018. Inom ca fem–sju år från det att räntenivåerna börjar öka kan vi få en snabb och okontrollerad utveckling av problemhushåll som inte klarar av sina räntebetalningar och/eller kraftigt tvingas dra ner sin konsumtion. Båda fallen leder till dels tragiska personliga ekonomiska problem som många kommer att få mycket svårt att ta sig ur och dels allmänna strukturella ekonomiska problem för samhället i stort, om denna utveckling som många förutspår leder till att en ny svår lågkonjunktur drivs fram.

Ytterligare en avgörande faktor i den problematik som växer fram i bolåneracets skugga, är vad som händer med skuldberget om och när en utveckling med sjunkande bostadspriser skulle inledas. De flesta bedömare är överens om att bostadspriserna ökar alltför snabbt för att det skall kunna inlemmas i en sund ekonomisk utveckling. Ett mått som brukar användas för att belysa detta förhållande är relationen mellan ökningstakten av bostadspriser/bostadskostnader och löneökningstakten. Under en lång följd av år har bostadspriserna ökat väsentligt mycket mer än löneutvecklingen och det bygger långsamt upp allvarliga risker för en bubbeffekt som riskerar att, förr eller senare, brista med mycket allvarliga konsekvenser för hela den svenska ekonomin.

Det finns många faktorer som driver på prisutvecklingen på bostadsmarknaden. De tre viktigaste faktorerna är (i prioritetsordning):

1. Tillgång och efterfrågan på bostäder – den kanske starkaste drivkraften för prispåverkan. Här kommer även byggkostnaderna in.
2. Möjligheten att låna – en mycket viktig aspekt, då ett stopp för lån skulle hindra ett köp.
3. Kostnaden för att låna – den vanligaste faktorn som diskuteras i sammanhanget, men sannolikt i huvudsak en marginaleffekt i förhållande till de två övriga.

Mycket tyder också på att det finns nästlade påverkansfaktorer mellan dessa olika områden. Det blir till exempel lättare att höja priset om det är lättare eller billigare att låna. Sammanfattningsvis kan man säga att punkt 1, tillgång och efterfrågan, styrs både av politiska beslut (till exempel ökar den extrema migrationen efterfrågan på bostäder på ett onaturligt kraftfullt sätt) och av ekonomiska styrmedel genom att billiga lättillgängliga lån ökar efterfrågan. De omvända relationerna gäller givetvis också.

När det gäller bankernas roll i hur bolåneutvecklingen har sett ut, är den odiskutabelt tongivande. Sett till hur bankernas verksamhet har utvecklats de senaste 15 åren, så har bolånestocken flerdubblats och utgör nu bankernas i särklass viktigaste produktområde. Den låga räntan i kombination med att bankerna säkrar sin utlåningsverksamhet med eget kapital, har gjort att det blivit alltför lättvindigt att snabbt bygga upp en enorm tillgångsstock av fastigheter och bostadsrätter som säkerhet för låneexpansionen. Detta är en av de största och farligaste faktorerna i det som populärt kallas bostadsbubblan, inte minst med tanke på hur tillväxten i dessa tillgångar har sett ut de senaste åren.

Riskerna i detta system ligger i mycket liten utsträckning hos de som "äger" tillgångarna, dvs bankerna. De äger i verkligheten endast ca 4 % av tillgångarna själva (bankernas egna kapital), vilket motsvarar den maximala teoretiska förlust de kan göra. Som säkerhet för lånen har man in-teckningar i kundernas ägda fastigheter eller rättigheter gentemot bostadsrättsföreningarna. Om en låntagare inte klarar av sina åtaganden gentemot banken, eller om marknadsvärdet på säkerheten sjunker kraftigt, kan hela eller delar av lånen sägas upp till omedelbar betalning. Om en låntagare då tvingas sälja sin säkerhet, dvs bostaden, till underpris, hamnar man i en situation då skillnaden mellan lånat belopp och försäljningspriset riskerar att få helt förödande konsekvenser för den enskilda, som en kvarliggande skuld till banken utan någon form av säkerhet. Om detta inträffar för ett stort antal personer under kort tid, kommer det obönhörligen att innebära ett påtagligt samhällsproblem som kan leda till en svår lågkonjunktur som ytterligare spår på problematiken. Bankerna kan i detta läge i värsta fall gå i konkurs och lämna ca 96 % av sina problem till staten (skattebetalarna) och de som finansierar bankernas utlåning (insättare och andra långgivare) kommer att få ta huvuddelen av smällen.

Det kommer i sin tur att innebära att många högt belånade hushåll inte kommer att klara av att betala och därmed kan rätten för långivaren att kapitalisera säkerheten komma att falla ut. Det ger i sin tur en situation som innebär att en stor grupp hushåll blir av med sin bostad, men sitter kvar med stora skulder som de kanske aldrig kommer att kunna betala tillbaka.

Om man kombinerar dessa risker med det faktum att bolånen står för majoriteten av de enorma vinster som bankerna gjort och delat ut till sina aktieägare under en lång följd av år, så ser vi en bild av en dåligt fungerande marknad. I en väl fungerande marknad skall man kunna tjäna pengar på väl avvägda risker. Intäkterna skall vara ett skydd mot risktagandet. I dagens svenska bostadsfinansieringssystem står de som betalar vinsterna för de största riskerna, vilket inte är en sund ordning.

Bankernas avkastning på eget kapital har varit hög under en lång tid och det innebär också att det finns en god beredskap för att kunna stärka konsumentskyddet i detta avseende.

Resultat

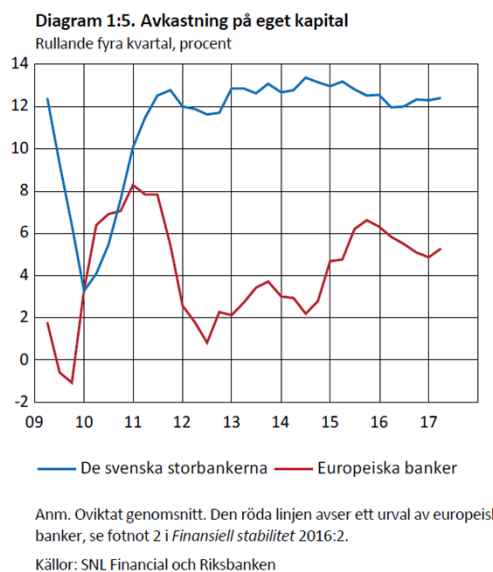
Hela denna situation, här mycket kortfattat beskriven, är både odemokratisk och orättvis på många sätt. Det finns därför all anledning att åtgärda de brister som det finansiella systemet dras med i detta avseende. Denna motion avser att initiera framför allt två viktiga åtgärder i den riktningen.

För det första behöver vi ändra de lagar och förordningar som idag styr bankers och andra finansiella instituts agerande i det beskrivna avseendet. Det innebär att vi behöver en lag som reglerar förutsättningarna för hur ansvaret för värderingen av tillgångar som tjänar som säkerhet för lån skall fördelas. Idag ligger hela ansvaret för sådana värderingar på låntagaren, se ovan, trots att det är långivarna som godkänner värderingen samtidigt som de tjänar på en så hög belåning som möjligt.

Vid en ekonomisk kris, då värdet på tillgången sjunker, kommer långivaren att kunna kräva inlösen av lånet helt eller delvis. Allt beror på att de värderingar som låneinstituten godkänt inte håller för en substantiell prisnedgång, vilket ligger helt utom kontroll för låntagarna. Därför bör en del av ansvaret för värderingen ligga på låneinstituten och möjligheten att lasta över en restskuld på låntagaren begränsas i viss utsträckning.

Exakt var gränsen skall gå och därmed hur risken bör fördelas mellan långgivare och låntagare i en sådan situation, bör utredas skyndsamt. Vår inställning är att det vore rimligt att landa i en situation där låntagare och långgivare delar lika på den aktuella risken. Det skulle innebära att om en kraftig nedgång av bostadspriserna sker och restskulder fördelas enligt denna princip, medför det att en låntagare och en långgivare får ta halva riskkostnaden var.

Ett exempel kan vara på sin plats. En långgivare accepterar en fastighetsvärdering på 3 000 000 kronor. Det innebär att låntagaren efter kreditprovning kan låna 2 550 000



kronor med fastigheten som säkerhet. 450 000 kronor sätts in som eget kapital av låntagaren. Efter 5 år, utan amorteringar, inträffar en finansiell kris och värderingen sjunker snabbt till 2 000 000 kronor. Det innebär att låneutrymmet endast är 1 700 000 kronor och långgivaren säger upp resterande till omedelbar betalning. Det innebär att ett värde om 850 000 kronor plötsligt har gått upp i rök. Ansvaret för situationen ligger delvis hos de själva, men också hos låneinstitutet.

Med nuvarande regelverk skulle låntagaren bli omgående betalningsskyldig för hela beloppet, dvs 850 000 kronor. För många privatpersoner skulle det innebära en ekonomisk katastrof, samtidigt som de som tjänat pengar på en orealistisk eller ohållbar värdering går, i stort sett, skadeslösa. Jag finner detta orättfärdigt och vill istället se följande lösning på problemet.

- Långgivare och låntagare blir vardera ansvariga för hälften (50 %) av det uppkomna underskottet i en situation där det visar sig att värdet på säkerheten understiger ett faktiskt marknadsvärde. Konstruktionen skall inte vara förhandlingsbar, utan tvingande.
- Denna ändrade risktagningsmodell bör införas med en upptrappat ansvar för långgivarna för lån som upptagits tidigast 10 år innan lagändringen träder ikraft, med en linjär upptrappning för långgivarens ansvar.
- Ett krav på att risker som kan förknippas med lån som grundas på säkerhet i fast eller lös egendom skall tydliggöras och förklaras för låntagaren innan lånekontrakt skrivs under införs.

En utredning bör tillsättas omgående med uppdrag att utforma ett system för att skapa en rättvis fördelning av ansvaret för säkerheterna för bolån, med utgångspunkt i resonemanget ovan.

Olle Felten (SD)