

Motion till riksdagen 2013/14:Fi276

av **Stefan Svanström (KD)**

Amorteringskrav i stället för bolånetak

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda effekterna av att slopa det av Finansinspektionen uppsatta bolånetaket och i stället införa ett amorteringskrav på bostadslån för hushåll med hög belåning.

Motivering

Hushållens skuldsättning har under en lång rad av år ökat kraftigt i Sverige. Vid slutet av 2012 uppgick den genomsnittliga skulden till 163,9 procent av disponibel inkomst, vilket är en ökning med 54 procentenheter sedan 2002. Till del beror denna skuldökning på att fler hushåll genom inkomstökningar och ombildningar av befintliga hyresbestånd har kunnat beredas möjligheter att ta lån för att investera i ett eget ägt boende. Det är i grunden en välkommen utveckling att fler har möjlighet att köpa och äga sin egen bostad.

Men skuldökningen är också en effekt av den rådande bostadsbristen i många tillväxtorter kombinerat med den lågräntemiljö som etablerats i kölvattnet av det senaste decenniets finansiella kriser. Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät råder bostadsbrist i 85 procent av landets kommuner, med svåra konsekvenser för framförallt dem som vill in på bostadsmarknaden. Bristen gäller främst hyresrätter, men en stor del av bristkommunerna rapporterar generella brister oavsett upplåtelseform.

I rapporten "Drivs huspriserna av bostadsbristen?" (Boverket, februari 2013) finner Boverket att av prisuppgången på småhus på 162 procent i Stockholms län mellan 1996 och 2011 kan 70 procent av prisstegringen hänföras till fundamentala faktorer såsom inkomstökning, förändring i boendetäthet, finansiell förmögenhetsökning, etc. Så mycket som 30 procent av prisökningen förklaras dock enbart av ändrade förväntningar, exempelvis för-

Fel! Okänt namn på

väntningen att bostadspriserna kommer att fortsätta öka framåt i samma takt som de gjort historiskt. Detta är ett symptomatiskt kännetecken för marknader där en bubbla håller på att växa fram.

Såväl IMF som OECD har varnat Sverige för att situationen på bostadsmarknaden är ohållbar. Redan 2006 skattade OECD att huspriserna i Sverige nationellt låg 15 procent över sin fundamentala nivå men med stora regionala variationer. Bostadskreditnämnden gjorde i en rapport från 2011 motsvarande skattnings på bostadspriserna under 2008 och fann då 20 procent övertäckning i förhållande till fundamentala faktorer.

Mot bakgrund av den finansiella oron och oron för konsekvenserna för överskuldssatta hushåll i händelse av en kraftigare tillbakagång i bostadspriserna införde Finansinspektionen ett så kallat bolånetak från den 1 oktober 2010. Bolånetaket utgörs av ett allmänt råd till banker och bostadshypoteksinstitut att nya lån där bostaden används som pant endast får göras upp till 85 procent av marknadsvärdet.

Bolånetaket bedömdes inte få några större effekter på bostadspriserna, en bedömning som så här långt verkar ha infriats. Bostadspriserna har fortsatt att stiga sedan bolånetaket infördes, även om ökningstakten har dämpats jämfört med åren under 00-talet.

En påtaglig effekt är samtidigt att andelen hushåll som belånar bostaden till mer än 85 procent av marknadsvärdet har minskat från 20 till 9 procent, enligt en rapport från Finansinspektionen 2011. Istället noterar FI en viss ökning av blancolån, vilket indikerar att en del av de hushåll som har svårt att finansiera sitt bostadsköp väljer lån utan pantsättningsmöjlighet för att ha råd med bostadsköpet. Det medför att dessa hushåll hamnar i en sämre situation gentemot sin bank i händelse av en nedgång i bostadspriset, eftersom värdet i bostaden inte får användas för att täcka återbetalningen av blancolånet.

Det är alltså tveksamt så att bolånetaket har fyllt en viktig funktion när det gäller att minska samhällets och bankernas sårbarhet vid kriser, eftersom det nu finns större marginaler för prisnedgångar innan bankerna behöver se över utlåningen till bostäder. Samtidigt har sårbarheten ökat för de hushåll som tvingats ta blancolån för att ha råd med en bostad, eftersom dessa lån inte får täckas av den säkerhet som bostaden utgör.

Det finns ingen tillförlitlig statistik på åldersfördelningen bland de hushåll som använt blancolån för bostadsköp, men en rimlig hypotes är att det i första hand är unga människor utan betydande sparkapital som finns bland de nya riskhushållen. Lägg därtill att unga människor har svårare att etablera sig på arbetsmarknaden, vilket ger svårigheter dels att överhuvudtaget beviljas ett lån, dels att i händelser av oväntad och längre arbetslöshet få behålla det lån som använts för bostadsköpet.

Ett ofta diskuterat alternativ till bolånetak med mindre allvarliga effekter för unga bostadsköpare är istället att införa ett amorteringskrav på bolån för högt belånade hushåll. Amorteringskravet skulle kunna utformas i flera steg, där exempelvis hushåll med lån som överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde anmodas att amortera i en takt på minst 1,5 procent av bostadens marknadsvärde per år, medan hushåll som har lån överstigande 50 procent av bostadens marknadsvärde anmodas amortera med 1 procent per år. En

Fel! Okänt namn på

sådan modell skulle innebära att bostadsinnehavare som nyanskaffat en bostad med 100 procents belåning i förhållande till marknadsvärde når 85 procent skuldsättning på 10 år och 50 procents skuldsättning på 45 år.

Amorteringsplanen fastställs vid bostadens anskaffande och bör kunna justeras vid större förändringar (minst ± 10 procent) i marknadsvärderingen av bostaden med effekt från nästföljande kalenderår. Den låntagare som följer den fastslagna amorteringsplanen bör därtill åtnjuta ett stärkt konsumentskydd, så att lånet inte kan sägas upp för den låntagare som följer sina åtaganden gentemot gäldenären även om det sker större förändringar i marknadsvärderingen av bostaden och därmed i den fastlagda amorteringsplanen.

De exakta formerna för amorteringskravet och effekterna av att ersätta dagens bolånetak med ett amorteringskrav bör utredas vidare. Detta ges regeringen tillkänna.

Stockholm den 4 oktober 2013

Stefan Svanström (KD)