

Datum **2010-02-15**
Författare **Lars Frisell, Per Håkansson**

FI Dnr 10-1533

Finansinspektionen
P.O. Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 787 80 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Begränsning av lån mot säkerhet i bostadsfastighet eller bostadsrätt

Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) överväger att besluta om ett allmänt råd om att lån med bostadsfastighet eller bostadsrätt som pant sammantaget inte bör överstiga en viss andel av fastighetens marknadsvärde (belåningsvärde) vid lånets tecknande. En sådan begränsning kan ligga inom intervallet 75–90 procent.

FI ser med oro på trenden med stigande belåningsgrader ur ett konsumentskyddsperspektiv. Även måttliga prisfall på bostadsmarknaden kan göra att ett antal hushåll får större lån än marknadsvärdet på fastigheten. Om ett sådant hushåll samtidigt drabbas av till exempel arbetslöshet kan det medföra att hushållet tvingas sälja bostaden med förlust.

Begränsningen skulle gälla för privatpersoner vid tecknande av nya lån med bostaden som pant. Marknadsvärdet skulle uppgå till det lägsta av köpeskilling, registrerad fastighetsmäklares värdering, eller långivarens egen värdering av fastigheten.

Rådet föreslås börja gälla 1 juli 2010.

Mönster på bolånemarknaden

Hösten 2009 genomförde Finansinspektionen en omfattande stickprovsundersökning om kreditgivningen för bostadsändamål i Sverige. Resultatet redovisar FI nu i rapporten ”Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning”. De banker och bostadslåneinstitut (nedan företag) som ingår i undersökningen har tillsammans över 90 procents marknadsandel av den svenska bolånemarknaden. Stickprovet omfattar cirka 6 800 nytagna bolån som tecknades under tiden 28–30 september 2009. Stickprovet innehåller bland annat information om låntagarnas skulder och disponibla inkomster, bostädernas marknadsvärde och bankernas så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler.

I Sverige domineras hushållens skulder av krediter för bostadsändamål. En alltför hög skuldsättningsnivå gör en låntagare sårbar för en situation där fastighetspriserna sjunker och låntagaren samtidigt tvingas sälja sin fastighet. En be-

gränsning av belåningsgraden skapar incitament för låntagare att begränsa sin skuldsättning. En reglering syftar till att stävja en utveckling på kreditmarknaden där finansiella företag kan komma att använda allt högre belåningsgrader som konkurrensmedel, och därmed utsätta konsumenterna för oacceptabla risker.

Ungefär två tredjedelar av Sveriges befolkning bor i eget hus eller bostadsrätt. Av hushållens kreditstock står bolånen för över 90 procent. Med undantag för några enstaka år har hushållens skuldkvot ökat stadigt från mitten av 90-talet fram till 2008. Dessutom har belåningsgraden, det vill säga bolånens storlek i förhållande till bostädernas marknadsvärde, stigit under större delen av det första decenniet på 2000-talet. Hushållens nominella ränteutgifter som andel av de disponibla inkomsterna har dock sjunkit kraftigt under denna period. Det beror dels på lägre inflation och inflationsförväntningar, dels på lägre reala lånekostnader.

Enligt undersökningen är låntagarnas betalningsförmåga överlag mycket god. Bankerna är tämligen konservativa i sina bedömningar och tar höjd för ett betydligt högre ränteläge i sina kvar-att-leva-på-kalkyler. De schabloner för levnadsomkostnader som användes var i huvudsak konservativt tilltagna. FI anser att hushållets betalningsförmåga är den viktigaste faktorn att kontrollera ur både ett stabilitets- och konsumentskyddsperspektiv.

I stickprovet hade cirka 12 procent av låntagarna en belåningsgrad över 90 procent. Ungefär en tredjedel av låntagarna hade en belåningsgrad över 80 procent. Detta är historiskt höga siffror. Företagens egna regler för hur mycket ett bostadsobjekt får belånas varierar mellan 75 och 95 procent av marknadsvärdet, eller av bedömt marknadsvärde. De flesta företag skiljer på bottenlån, där belåningsgränsen sätts till 75–85 procent, och topplån som överstiger nämnda gräns. Tre av företagen skiljer inte formellt på bottenlån och topplån, men har ändå ofta högre krav på amortering eller tilläggsäkerheter för den mest riskfyllda delen av finansieringen.

Finansinspektionens överväganden

FI:s stresstester av ytterligare högre räntenivåer och ökad arbetslöshet visar att de flesta hushåll har överskott även vid extrema scenarier. Stresstesterna visar också att det skulle krävas ett mycket kraftigt fall i både bostadspriser och hushållens betalningsförmåga för att den finansiella sektorn ska drabbas av kreditförluster i någon betydande omfattning. Det går därför inte att dra slutsatsen att bostadslånen, eller hushållens skuldsättning generellt, är ett hot mot den finansiella stabiliteten i nuläget.

Däremot ser FI med oro på trenden med stigande belåningsgrader ur ett konsumentskyddsperspektiv. Även måttliga prisfall på bostadsmarknaden gör att ett antal hushåll skulle ha större lån än marknadsvärdet på fastigheten. Om ett sådant hushåll samtidigt drabbas av till exempel arbetslöshet kan det medföra att hushållet tvingas sälja bostaden med förlust. De största riskerna tas av nya låntagare som ger sig in på bostadsmarknaden med litet eller inget kapital att

skjuta till. Undersökningen visar inte oväntat att hushållen där minst en av låntagarna är under 35 år har högst belåningsgrad.

FI anser dock inte att det är rimligt att banker i sina kalkyler generellt ska ta höjd för arbetslöshet eller andra livshändelser, såsom till exempel separation eller skilsmässa, som kraftigt sänker hushållets betalningsförmåga. Detta skulle sänka kreditvärdigheten för hushållssektorn i allmänhet mycket dramatiskt. Det är inte heller varken möjligt eller önskvärt att FI bevakar varje hushålls totala skuld och direkt reglerar den i förhållande till hushållets tillgångar.

Däremot bör en begränsning av bostadens belåningsutrymme, i den mån företagen inte redan tillämpar egna regler som uppfyller denna, leda till en lägre andel hushåll med mycket hög skuldsättning. Lån utan säkerhet bör betinga en högre ränta vilket ökar incitamenten för hushåll att undvika eller snabbt amortera dessa lån.

Finansinspektionen överväger därför att besluta om ett allmänt råd om att lån med bostadsfastighet eller bostadsrätt som pant sammantaget inte bör överstiga en viss andel av fastighetens marknadsvärde (belåningsvärde) vid lånets tecknande. En sådan begränsning kan ligga inom intervallet 75-90 procent.

Begränsningen skulle gälla för privatpersoner vid tecknande av nya lån med bostaden som pant. Marknadsvärdet skulle uppgå till det lägsta av köpeskilling, registrerad fastighetsmäklares värdering, eller långivarens egen värdering av fastigheten.

Rättslig grund för reglering

En banks rörelse ska, även i andra avseenden än vad gäller soliditet, likviditet och riskhantering, drivas på ett sätt som är sunt. Syftet med sundhetsregeln, som finns i 6 kap. 4 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse (BFL), är att bankerna i sin rörelse ska hålla en sådan kvalitetsnivå att förtroendet för marknaden kan upprätthållas, vilket innefattar bankernas uppträdande i förhållande till deras kunder. Regeln är vidare avsedd att användas av bankerna när de ska avgöra vad som är tillåtet på ett visst område.

När det gäller sundhetsregeln finns ett uttryckligt bemyndigande i 16 kap. 1 § BFL att meddela föreskrifter om vilka åtgärder som ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla kraven på sundhet. Medan en föreskrift innehåller en direkt bindande regel ger ett allmänt råd utrymme för företaget att i stället för att följa bestämmelsen i det allmänna rådet vidta andra åtgärder som leder till att syftet med det allmänna rådet uppfylls.

Om ett allmänt råd som FI beslutar om stöds på en uttrycklig lagbestämmelse, finns det inget som hindrar att bestämmelsen läggs till grund för ett ingripande mot ett företag som inte förmår förklara hur det på annat sätt uppfyller syftet med det allmänna rådet.

FI överväger att grunda ett allmänt råd om hur bankerna bör begränsa lån mot säkerhet i bostadsfastighet eller bostadsrätt på sundhetsregeln.

Alla myndigheter har en allmän befogenhet att utfärda allmänna råd inom sitt verksamhetsområde. FI har alltså möjlighet att besluta om ett allmänt råd oavsett om det är lämpligt att stödja detta på sundhetsregeln.

Ikraftträdande

FI föreslår att det allmänna rådet träder i kraft den 1 juli 2010.

Konsekvenser av den föreslagna regleringen

Syftet med regleringen är att minska hushållens incitament till mycket hög skuldsättning, och därmed i stället öka incitamenten till större kontantinsatser och amortering av lån över belåningsgränsen. Några exempel på följder av regleringen är att den kan leda till högre kostnader och månadsutgifter för ett antal hushåll. Det kan också tänkas att vissa hushåll väljer en mindre eller billigare bostad som följd av regleringen.

När FI tar fram förslaget till allmänna råd kommer en noggrann analys av konsekvenserna att ingå.