



EUROPEISKA CENTRALBANKEN

EUROSYSTEMET

SV

ECB-PUBLIC

EUROPEISKA CENTRALBANKENS YTTRANDE

av den 24 mars 2016

om amorteringskrav för bolån

(CON/2016/18)

Inledning och rättslig grund

Den 5 februari 2016 mottog Europeiska centralbanken (ECB) en begäran från Finansinspektionen om ett yttrande över ett utkast till föreskrifter om amortering av bolån (nedan kallade *förslaget*).

ECB:s behörighet att avge ett yttrande grundas på artiklarna 127.4 och 282.5 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt och artikel 2.1 sjätte strecksatsen i rådets beslut 98/415/EG¹, eftersom förslaget innehåller regler som gäller finansiella institut som har en påtaglig inverkan på de finansiella institutens och marknadernas stabilitet. I enlighet med artikel 17.5 första meningen i arbetsordningen för Europeiska centralbanken har detta yttrande antagits av ECB-rådet.

1. Syftet med förslaget

- 1.1 Förslagets övergripande syfte är att begränsa hushållens skuldsättning. Bestämmelserna i förslaget gäller nya bolån avseende den inhemska fastighetsmarknaden i Sverige. Alla företag som står under Finansinspektionens tillsyn skulle omfattas av föreskrifterna. Föreskrifterna skulle alltså tillämpas på i princip alla företag som beviljar lån, dvs. banker, sparbanker, medlemsbanker och andra kreditinstitut.
- 1.2 Enligt Finansinspektionen tar en stigande andel nya bolånetagare i Sverige bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde. Samtidigt är det vanligt med amorteringsfria lån som förlängs när de förfaller. Finansinspektionens uppgifter för 2014 visar att endast 60 procent av hushållen amorterade sina bolån. Dessutom har vissa hushåll överdrivet optimistiska förväntningar på bostadsprisutvecklingen och räntenivåer. Finansinspektionens data visar att hushållens skuldsättning är hög i relation till de disponibla inkomsterna. Detta utgör ett hot för den svenska ekonomin, eftersom högt skuldsatta hushåll är känsliga för störningar som t.ex. oväntade inkomstbortfall, bostadsprisfall eller högre räntor. Finansinspektionen anser att den största risken utgår från hushåll vars bolån överstiger 50 procent av bostadens värde.
- 1.3 Enligt förslaget ska alla nya bolån (avseende fastighet eller tomträtt för bostadsändamål för en eller två familjer och bostadsrätt eller ägarlägenhet) som beviljas fr.o.m. den 1 juni 2016 mot säkerhet i form av pant i bostad innehålla bestämmelser om amorteringskrav om bolånet överstiger 50 procent av egendomens marknadsvärde.

¹ Rådets beslut 98/415/EG av den 29 juni 1998 om nationella myndigheters samråd med Europeiska centralbanken rörande förslag till rättsregler (EGT L 189, 3.7.1998, s. 42).

- 1.4 Enligt förslaget ska amorteringskraven även gälla när man utökar befintliga lån. Amorteringsbeloppet beräknas då utifrån den samlade skuldsättningen (dvs. den nya belåningen adderas till tidigare lånebelopp).
- 1.5 Eftersom riskerna ökar med stigande skuldsättning, innehåller förslaget ett progressivt amorteringskrav enligt vilket nya bolån som överstiger 70 procent av bostadens marknadsvärde ska amorteras med minst 2 procent per år av det totala lånebeloppet, och med minst 1 procent per år av det totala lånebeloppet om ett nytt bolån överstiger 50 procent men är lägre än 70 procent av bostadens marknadsvärde.
- 1.6 För att undvika att de nya reglerna ökar procykliska effekter anger förslaget att marknadsvärdet för en bostad som huvudregel inte ska omvärderas oftare än vart femte år. Dock får en omvärdering göras oftare än vart femte år om det har skett avsevärda värdeförändringar som inte beror på den allmänna prisutvecklingen på bostadsmarknaden, t.ex. på grund av omfattande renoveringar, om- eller tillbyggnad av bostaden.
- 1.7 Förslaget ger också långivare en möjlighet att inte tillämpa amorteringskravet på sådana lån som beviljas för köp av en nyproducerad bostad. En låntagare som förvärvar en nyproducerad bostad kan undantas från amorteringskravet. Därutöver ger förslaget möjlighet att bevilja temporära undantag i ett antal situationer som bl.a. omfattar arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall inom familjen. Dessa undantag ska beakta särskilda omständigheter där en låntagare inte klarar av att amortera ett bolån. Det är långgivaren som beslutar om dessa undantag och de beskrivs inte närmare i förslaget.
- 1.8 Vad gäller förslagets rättsliga grund förstår ECB att ett förslag till nya amorteringsregler för bolån återfinns i en proposition som överlämnats till riksdagen². Enligt förarbetena finns det skäl för regeringen att samordna en delegering av föreskriftsrätten avseende amorteringskrav till Finansinspektionen med ett krav på att inspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan sådana föreskrifter träder i kraft.³

2. Allmänna kommentarer

- 2.1 ECB förstår att bostadspriserna och hushållens skulder ökat kraftigt i Sverige sedan mitten av 1990-talet samtidigt som benägenheten att amortera bolån har minskat. Mot denna bakgrund välkomnar ECB de bakomliggande målen med förslaget, dvs. att begränsa hushållens skuldsättning och minska de risker för den finansiella stabiliteten som utgår från en hög skuldsättning.
- 2.2 ECB avstår från att kommentera de tänkbara institutionella konsekvenserna för Finansinspektionens operativa oavhängighet som makrotillsynsmyndighet som kan uppstå p.g.a. av

² Proposition 2015/16:89. I propositionen lämnas förslag om att införa en ny § 3b i kapitel 6 om amorteringskrav i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse om bank- och finansieringsrörelse.

³ Innan en förvaltningsmyndighet beslutar föreskrifter som vid tillämpningen kan få sådana effekter på kostnader för staten, kommuner eller landsting som inte är oväsentliga, ska regeringens medgivande att besluta föreskrifterna inhämtas (förordning (2014:570) om regeringens medgivande till beslut om vissa föreskrifter).

kravet att Finansinspektionen ska inhämta regeringens medgivande innan föreskrifter om amortering träder i kraft.

Detta yttrande kommer att offentliggöras på ECB:s webbplats.

Utfärdat i Frankfurt am Main den 24 mars 2016.

[Namnteckning]

Mario DRAGHI

ECB:s ordförande