



HANDLÄGGARE/ENHET
Ekonomisk politik och
arbetsmarknad
Lena Westerlund/bie

DATUM
2010-06-07

DIARIENUMMER
20100260

ERT DATUM
2010-05-05

ER REFERENS
FT Dnr 10-1533

Finansinspektionen
Chefsjurist Per Håkansson
Box7821
103 97 Stockholm

LOs remissvar på Finansinspektionens förslag till allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostaden

Förslaget

Finansinspektionen föreslår i en remisspromemoria allmänna råd för kreditinstitut som lämnar krediter med bostad som pant. Rådet innebär att krediterna sammantaget inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde vid lämnandet av krediten. Begränsningen av belåningsgraden gäller bara för nya lån eller utökning av lån med bostaden som pant och föreslås börja gälla den 1 oktober 2010.

Syftet med förslaget är enligt promemorian att stävja en osund utveckling på kreditmarknaden där kreditinstitut kan komma att använda allt högre belåningsgrader som konkurrensmedel.

Allmänna råd är inte föreskrifter, utan en mjukare form av reglering från myndighetens sida. Det betyder att långivare kan välja att söka uppfylla syftet med alternativa medel, såsom exempelvis att införa amorteringskrav på lån. De allmänna råden är dock normbildande för kreditmarknaden..

LOs överväganden och ståndpunkter

Finansinspektionen anser att en begränsning av belåningsgraden skapar incitament för låntagare att begränsa sin skuldsättning. Bakgrunden är att en alltför hög skuldsättningsnivå gör en låntagare sårbar för en situation där bostadspriserna sjunker och låntagaren samtidigt tvingas sälja sin bostad. LO ser att det finns problem med överskuldsättning i vissa hushåll, och vissa risker med detta i den händelse Sverige skulle drabbas av ett större husprisfall.

POSTADRESS 105 53 Stockholm
BESÖKSADRESS Barnhusgatan 18
TELEFON 08-796 25 00 TELEFAX 08-24 52 28
E-POST mailbox@lo.se HEMSIDA www.lo.se
ORGANISATIONSNUMMER 802001-9769
BANKGIRO 368-4834 PLUSGIRO 8 50-8

Landsorganisationen i Sverige

En belåningsgrad på 85 procent framstår inte som dramatiskt låg, sett till att de flesta företag idag tillämpar en belåningsgrad på mellan 75 och 90 procent. LO delar Finansinspektionens syn att en belåningsgrad på 85 procent kan komma att ha en begränsad, negativ engångseffekt på bostadspriserna.

LO anser att det finns betydande svagheter med Finansinspektionens förslag:

- Regleringen kan leda till att hushåll utan tillgång till eget, eller närståendes, kapital men ändå med god ekonomi inte kan köpa någon bostad. Det skulle bl.a. beröra unga hushåll som köper sin första bostad.
- Minskningen av antalet hushåll med mycket hög skuldsättningsgrad kan komma att bli begränsad. Blancolån och lån (med resten av bostadsvärdet som pant) från företag som inte omfattas av Finansinspektionens allmänna råd kan komma att ersätta dagens bottenlån. Därtill kommer att ökningen av dyra blancolån och andra ”dåliga” lån i sig är ett problem.

LO anser att krav på *prisfallsförsäkring* vid höga belåningsgrader, vilket används i flera länder, kan vara ett regleringsalternativ. Ett annat sätt att minska belåningsgraderna kan vara *amorteringskrav*, t.ex. genom att Finansinspektionen reglerar hur lång tid lån får löpa. En robust kreditprövning kombinerad med mer kontroller av företagen från finansinspektionens sida bör dock främst används för att uppfylla det syfte som inspektionen anger i promemorian.

Sammantaget avvisar LO Finansinspektionens förslag till allmänna råd, framför allt därför att vissa hushåll stängs ute från bolånemarknaden. Detta kommer särskilt att påverka unga personer som inte kommer från kapitalstarka familjer, liksom andra grupper utan höga inkomster och/eller förmögenhet. Dessa riskerar att få högre bolånekostnader än andra då topplånen försvinner och ersätts med blancolån med sannolikt högre ränta och snabbare amorteringskrav än dagens topplån. Det kommer också bli fler av dessa individer och hushåll som inte kommer att kunna köpa bostad i storstadsområdena p.g.a. att de inte beviljas bolån.

Landsorganisationen i Sverige
Stockholm som ovan

Wanja Lundby-Wedin

Lena Westerlund