



Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm

Att: Per Håkansson

2010-05-17

Remissvar: (FI Dnr 10-1533)

Allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad

Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF, har beretts tillfälle att avge synpunkter på promemorian Förslag till allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad (FI Dnr 10-1533).

Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF

SRF är Sveriges ledande och största branschorganisation för redovisningskonsulter med ca 4 500 medlemmar. Konsulterna har som uppgift att stödja och hjälpa företagare med redovisnings- och skattefrågor, och att fungera som rådgivare i de dagliga frågor som finns i företagarens näringsverksamhet. Drygt 200 000 företag anlitar en SRF-konsult som stöd i sin verksamhet.

SRF arbetar med att aktivt öka kvaliteten på rådgivningen inom branschen i synnerhet och näringslivet i allmänhet. Detta sker bl a genom att SRF finns representerade i Bokföringsnämnden och även deltar aktivt som remissinstans för olika myndighetsorgan inom för SRF berörda områden.

Från och med 2006 har SRF även infört en ny kvalitetsnorm för branschen genom möjligheten att bli "Auktoriserad Redovisningskonsult" som ett sätt att öka kompetensen och kvaliteten i branschen och hos våra medlemmar.

Mera info kan erhållas på hemsidan www.srfkonsult.se

Bakgrund

Hushållens belåning har ökat under senare år, både totalt och som en andel av bostadens marknadsvärde. Den turbulens som med viss regelbundenhet förekommer på den finansiella marknaden kan i detta läge komma att medföra att bostadens belåning överstiger dess värde på marknaden, vilket skapar en stark obalans och förlustrisk för hushåll som kan tvingas sälja sin bostad. Samtidigt finns en risk att kreditinstituten använder en ökande belåningsgrad som konkurrensmedel för att locka nya kunder, vilket förvärrar obalansen.

Finansinspektionen har därför föreslagit ett lånetak med en panträtt som uppgår till 85% av bostadens marknadsvärde. Över den nivån kommer belåningen att vara utan eller med sämre säkerheter, vilket förväntas minska efterfrågan på sådana lån och därmed skapa marginaler för hushållens belåning.

Förslaget

Förslaget bygger på följande struktur:

- möjligheten till pant i bostad för lån skall begränsas till 85% av marknadsvärdet
- förslaget avser endast bostadslån och inte näringsfastigheter
- förslaget avser enbart nyupplåning och inte omskrivning av befintliga lån
- förslaget är ett allmänt råd som i första hand riktas till kreditgivare under tillsyn
- reglerna skall träda i kraft 1 oktober 2010

Generellt

SRF ser positivt på alla försök att stabilisera den finansiella turbulens som regelbundet stör en stabil marknadsutveckling. Det är dessutom angeläget att uppmåna hushållen till en belåning som ger marginaler och en stabil hushållsekonomi. En väg till detta är att inte skapa motiv att leva över sina tillgångar på belånade medel.

SRF anser dock att förslaget har en felaktig utgångspunkt för att uppnå detta syfte. En bostad är en mycket långsiktig investering för ett hushåll, och den tillfälliga relationen mellan marknadsvärde och belåning är därför som regel av mindre intresse. Vad som istället avgör om hushållets ekonomi är i balans och har marginaler är relationen mellan hushållets totala kassaflöde och kostnaden för att underhålla den belåning man åtagit sig. Det är först när detta ger obalans som hushållen får allvarliga problem och störningar. Till viss del påverkas detta naturligtvis av belåningsgraden, men i än högre utsträckning av ränteläget och den allmänna inflationen på varor i samhället.

Ett förslag som inriktas på att begränsa eller fördyra de 15% av lånen som saknar panträtt i bo-staden kommer därför inte att leda till en önskvärd lösning av detta problem. Ytterligare en effekt av förslaget är att försvåra bostadsförvärv för unga hushåll som saknar eget kapital, men ändå har en mycket hög löpande betalningsförmåga. Utredningen uppmärksammar på dessa effekter av utestängning från bostadsmarknaden, men bedömer risken som liten. SRF delar inte denna uppfattning då det inom de närmsta åren är en stor volym nya hushåll som kommer att bildas som är i behov av bostad.

Vidare leder förslaget till en ekonomisk segregation, då det främst missgynnar dem som inte har en egen förmögenhet eller kan få kapitalinsatser via familjen. Den som ännu inte har hunnit bygga upp ett sparkapital kommer därför att ha ett mindre urval av billigare bostäder, även om familjens kassaflöde väl täcker den belåning som krävs. SRF noterar även att dessa familjer i sådana situationer sannolikt kommer att utnyttja annan finansiering till topplånen, vilket kommer att medföra högre räntekostnader än lån med bostadspant. Detta kommer i sin tur att fördyra för dessa fattigare och yngre hushåll, vilket direkt medverkar till den obalans som utredningen försöker motverka.

SRF anser att den obalans som utredningen uppmärksammar istället måste hanteras inom de kalkyler som kreditgivarna upprättar vid lånetillfället, där hänsyn tas till förändrade ränte- och kostnadslägen. Denna metod är långt effektivare för att skapa balans i hushållens belåning och ekonomiska situation. En bättre väg torde därför vara att utreda och föreslå riktlinjer för dessa kalkyler istället för att relatera långsiktiga investeringar till relationer mellan marknadsvärden och belåningsgrad, som kan stå under stark påverkan av kortsiktiga förhållanden.

SRF avstyrker förslaget.

SVERIGES REDOVISNINGSKONSULTERS FÖRBUND

Mikael Carlson
Förbundsordförande

Redovisningskonsulterna SRF Servicebyrå AB

Postadress: Box 143, 791 23 Falun Växel: 023-79 49 50 E-post: info@srfkonsult.se
Besöksadress: Ölandsgatan 7 Telefax: 023-637 88 Hemsida: www.srfkonsult.se Org.nr: 556099-2520