

2025-10-15
Fi2025/01375

Byggföretagens yttrande avseende Promemorian Utveckling av makrotillsynsområdet

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Promemorians förslag i sammanfattning.

Byggföretagen har beretts möjlighet att besvara remissen avseende promemorian Utveckling av makrotillsynsområdet (Fi2025/01375). I promemorian föreslås att bolånetak och amorteringskrav i fortsättningen ska regleras i lag i stället för i föreskrifter från en myndighet. Vidare föreslås bland annat att det skärpta amorteringskravet ska tas bort, att bolånetaket höjs från 85 till 90 procent av bostadens värde vid bostadsköp, att belåningsgraden maximalt ska få uppgå till 80 procent vid utökning av befintligt bostadslån, samt att kreditgivare ska verka för att krediter som inte överstiger 50 procents belåning ska amorteras.

Vad gäller det ursprungliga amorteringskravet med en amorteringstakt med 1 procent av kreditbeloppet vid 50-70 procents belåningsgrad och 2 procent vid belåningsgrad över 70 procents belåningsgrad föreslås att detta ska kvarstå oförändrat.

Byggföretagens huvudsakliga synpunkter

- Byggföretagen tillstyrker i huvudsak förslagen i föreliggande promemoria.
- Byggföretagen anser dock att det ursprungliga amorteringskravet bör reformeras i enlighet med vad Kommittén för låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder föreslog.
- Byggföretagen anser vidare att bolånetaket bör differentieras så att det för förstagångsköpare sätts till 95 procent.
- Byggföretagen avstyrker förslaget om att bolånetaket vid tilläggs lån ska begränsas till 80 procent av bostadens värde.

Bakgrund

Bostadsbyggandet har mer än halverats på bara några få år och ligger nu klart under den nivå som krävs för att möta samhällets behov. Tillsammans med ökade byggkostnader är det främst hushållens urgröpta köpkraft som förklarar nedgången.

Redan när amorteringskraven infördes minskade byggandet kraftigt. Regleringarna stoppade inte minst förstagångsköpare från att köpa en bostad de egentligen har råd att betala de löpande kostnaderna för. När hushåll inte längre kan flytta till en mer passande bostad för att kunna ta ett jobb, flytta ihop eller utöka familjen uppstår välfärdsförluster. Alltför strikta regler ger också negativa fördelningseffekter. När prisnivån faller för att färre kan efterfråga kan välbeställda hushåll, som inte behöver låna för att köpa en bostad, öka sin bostadsefterfrågan.

Byggföretagen välkomnade de tydliga slutsatser som presenterades av Kommittén för låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder i SOU2024:71. Kommittén bedömde att nuvarande kreditregleringar inte längre är motiverade, och kostnaderna överstiger nyttan. Gradvisa förändringar ansågs innebära stora vinster, utan att riskerna för den finansiella stabiliteten skulle öka på ett oacceptabelt sätt. Hushållens skuldsättning bedömdes inte vara ett hot mot den finansiella- eller makrostabiliteten. I stället menade kommittén att regleringarna kan vara kontraproduktiva eftersom de kan leda till att hushållens buffertar blir små, vilket gör dem mer sårbara för exempelvis inkomstbortfall. Tillväxten blir lägre och matchningen på arbetsmarknaden fungerar sämre än vad som annars varit fallet.

Byggföretagen konstaterar att regeringen i rubricerad promemoria valt att inte ta fasta på vissa av utredningens förslag, utan i stora drag begränsat reformen till det första av två steg kommittén föreslog. Det innebär att hushållens köpkraft inte förstärks i den utsträckning som varit önskvärd för att få till stånd ett bostadsbyggande som bättre svarar mot samhällets behov. Byggföretagen menar därför att även det andra steget, som innebär en förändring i det ursprungliga amorteringskravet där amorteringstakten för lån över 70 procent av bostadens marknadsvärde sänks från två till en procent per år, bör genomföras.

Byggföretagen har tillsammans med analysföretaget Evidens gjort beräkningar av hur många fler bostäder som skulle kunna tillkomma om förslagen som kommittén lagt fram blir verklighet. Bostadsbyggandet, både vad gäller bostadsrätter och småhus med äganderätt, varierar systematiskt med förändringar i bostadspriser och byggkostnader. Genom att använda de historiska sambanden mellan dessa variabler har effekten på bostadsbyggandet av kommitténs förslag skattats. Priseffekterna har skattats med hjälp av brukarkostnadsteori.

Första steget, som övergripande svarar mot promemorians förslag, beräknades ge ett ökat byggande av bostadsrätter om ca 400 – 640 nya bostadsrätter och

100-150 småhus per år i nuvarande makroekonomiska miljö. Beräkningar av marknadsdjupet visar en efterfrågeökning om 3 procent för bostadsrätter och 5 procent för småhus.

Skulle kommitténs förslag genomföras i sin helhet så att även det ursprungliga amorteringskravet reformeras skulle effekterna på bostadsbyggandet bli väsentligt större. Det beräknades ge ett ökat årligt byggande av bostadsrätter om 1 800 till 2 600 nya bostadsrätter och 500-700 småhus per år. Beräkningar av marknadsdjupet visar en ökad efterfrågan med 10 procent för bostadsrätter och 27 procent för småhus.

Effekten på bostadsbyggandet uppstår som en konsekvens av att lättare kreditregler ökar efterfrågan, som i sin tur ger en positiv prisseffekt, vilket gör fler projekt lönsamma att byggstarta. I generella termer ökar byggandet av bostadsrätter och småhus med 20 procent om priserna stiger med 10 procent. Prisseffekten är något större för bostadsrätter än för småhus.

Beräkningarna presenteras i sin helhet i rapporten *Effekter på bostadsbyggandet av mildare kreditrestriktioner* (2025).

I promemorian föreslås att regler rörande bolånetak och amorteringskrav ska lagfästas i stället för att, som idag, regleras i myndighetsföreskrifter. Byggföretagen ställer sig bakom den föreslagna förändringen.

De förslag som presenteras rörande kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder lämnas utan kommentarer i detta remissvar. Byggföretagen tar inte heller ställning till frågan om ansvarsfördelningen mellan Finansinspektionen och Riksbanken i fråga om kapitalbaserade makrotillsynsåtgärder.

Byggföretagens synpunkter på promemorians förslag

4.3.1. Det ursprungliga amorteringskravet ska kvarstå och en sund amorteringskultur ska upprätthållas

Promemorians förslag: Bostadskrediter med en belåningsgrad som överstiger 50 men inte 70 procent av bostadens värde ska, i enlighet med vad som gäller i dag, amorteras med ett belopp motsvarande minst 1 procent av det totala kreditbeloppet per år och bostadskrediter med belåningsgrader över 70 procent ska amorteras med minst 2 procent per år. För bostadskrediter med en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent ska kreditgivare verka för att bostadskrediter amorteras i syfte att upprätthålla en sund amorteringskultur.

Byggföretagen finner det anmärkningsvärt att promemorian inte tagit fasta på det som föreslogs i SOU 2024:71 om att det ursprungliga amorteringskravet bör ersättas av ett enhetligt amorteringskrav på 1 procent för belåningsgrader över 50 procent. Kommittén har visat att en sådan förändring har en begränsad påverkan på hushållens skulder på sikt, och att det endast skiljer något år till när belåningsgraden går ned under 50 procent om båda stegen genomförs. Däremot

framhålls att lånebetalningskvoten under de första tio åren blir lägre med förändringen, vilket bedöms stärka låntagarnas motståndskraft.

Byggföretagen vill understryka att de positiva effekterna på bostadsbyggandet dessutom blir väsentligt större om förändringarna i amorteringskraven inte begränsas till promemorians förslag. Om ett enhetligt amorteringskrav på 1 procent för alla lån med en belåningsgrad över 50 procent kombineras med promemorians förslag bedöms bostadsbyggandet öka med ytterligare drygt 2000 bostäder per år i nuvarande makroekonomiska miljö. Till följd av en återhämtning av hushållens realinkomster, en lägre räntenivå än under de senaste åren och en tillväxt i hushållens finansiella tillgångar blir de positiva effekterna större över tid.

En lägre produktion av nya bostadsrätter och småhus innebär också en lägre BNP-tillväxt eftersom bostadsbyggande utgör en del av de så kallade ”fasta bruttoinvesteringarna” i nationalräkenskaperna. År 2019 beräknades effekterna på BNP-tillväxten till följd av minskningen i byggandet som kunde hänföras till kreditåttstramningarna till omkring minus 0,5 procentenheter årligen. I nuvarande makroekonomiska miljö med såväl högre byggkostnader som svagare köpkraft hos hushållen är påverkan på tillväxten mindre, men alltså betydande.

Byggföretagen anser därför att regeringen bör gå vidare med kommitténs förslag avseende det ursprungliga amorteringskravet.

4.3.2 Det skärpta amorteringskravet

Promemorians bedömning: Den nya lagen bör inte innehålla något krav på ytterligare amortering om minst 1 procent om kredittagarens samlade bostadskrediter överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten. Någon reglering motsvarande Finansinspektionens föreskrifter om det skärpta amorteringskravet bör alltså inte tas in i den nya lagen.

Byggföretagen instämmer i promemorians bedömning. Det skärpta amorteringskravet innebär stora välfärdskostnader. När det infördes fick det stora konsekvenser på framför allt förstagångsköparens bostadsefterfrågan. Påbörjandet av ägt boende, bostadsrätter och småhus, minskade kraftigt. Det är därför välkommet att den nya lagen inte tar in detta krav.

4.3.3 Den alternativa amorteringsregeln

Promemorians förslag: En kreditgivare ska även i fortsättningen ha möjlighet att medge amortering enligt den alternativa amorteringsregeln, dvs. att en utökning av en befintlig kredit (tilläggs kredit) får amorteras med 10 procent per år i stället för att den totala bostadskrediten amorteras med 1 respektive 2 procent per år, beroende på belåningsgraden

Byggföretagen tillstyrker promemorians förslag som inte innebär någon förändring jämfört med vad som gäller idag. Utöver de skäl som anförs i

promemorian är den alternativa amorteringsregeln viktig för att inte motverka tillbyggnad och renoveringar.

4.3.4 Undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl

Promemorians förslag: Det ska fortsatt vara möjligt för kreditgivare att medge undantag från amorteringskrav vid särskilda skäl, dvs. i situationer där kredittagarens betalningsförmåga har försämrats med anledning av t.ex. sjukdom eller arbetslöshet.

Byggföretagen tillstyrker promemorians förslag och instämmer i att den är en viktig ventil som stärker enskilda hushålls motståndskraft när betalningsförmågan försämrats. Det är därför lämpligt att följa upp om banker tillämpar denna möjlighet.

Det är viktigt att denna möjlighet även gäller nya låntagare i de fall betalningsförmågan endast är temporärt begränsad, exempelvis vid föräldraledighet, och således inte begränsas till befintliga låntagare.

4.3.5 Undantag från amorteringskrav vid extraordinära omständigheter

Promemorians förslag: Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga undantag från amorteringskrav när det föreligger extraordinära omständigheter i samhället som sannolikt kan medföra en synnerligen djup lågkonjunktur.

Byggföretagen tillstyrker promemorians förslag.

4.3.6 Undantag från amorteringskrav vid nybyggnation och byggnadskreditiv

Promemorians förslag: Kreditgivare ska, liksom i dag, ha möjlighet att medge undantag från amorteringskrav i upp till fem år för nybyggda bostäder och byggnadskreditiv.

Byggföretagen tillstyrker promemorians förslag, och anser att det löpande bör följas upp i vilken utsträckning möjligheten nyttjas för att följa upp att syftet med undantaget uppnås.

4.3.7 Undantag från amorteringskrav för kapitalfrigöringskrediter

Promemorians förslag: Kreditgivare ska, i linje med vad som har gällt hittills, ha möjlighet att kunna medge undantag från amorteringskrav vid lämnande av kapitalfrigöringskrediter

Byggföretagen tillstyrker promemorians förslag.

4.4.1 Begränsning av belåningsgraden

Promemorians förslag: Begränsningen av belåningsgraden (bolånetaket), dvs. hur stor del av bostaden som får belånas, ska i fortsättningen vara högst 90 procent av bostadens marknadsvärde vid den tidpunkt då krediten lämnades. Detta gäller i de fall krediten avser köp av en ny bostad.

Byggföretagen tillstyrker promemorians förslag om ett höjt bolånetak till 90 procent, men anser att bolånetaket för förstagångsköpare bör sättas till 95 procent. Behovet av ett särskilt stöd för förstagångsköpare är väl utrett i startlåneutredningen, SOU 2022:12, vars förslag möjliggör en maximal belåningsgrad på 95 procent av bostadens värde, varav 10 procentenheter utgörs av ett startlån. En differentiering av bolånetaket skulle ge liknande positiva effekter på förstagångsköparens möjligheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Utredningen föreslog en definition av förstagångsköpare som kan användas vid en sådan differentiering av bolånetaket.

4.4.2 Tilläggs krediter

Promemorians förslag: Den maximala belåningsgraden ska få uppgå till högst 80 procent av bostadens marknadsvärde i fråga om tilläggs krediter

Byggföretagen avstyrker promemorians förslag. Bolånefinansierad överkonsumtion kan leda till ökade risker. Att det förekommer systematiskt och av ett stort antal hushåll saknas det belägg för. Ett bolånetak på 80 procent av bostadens värde när hushåll tar tilläggs krediter är därför inte motiverat och riskerar att få flera negativa effekter.

I promemorian konstateras att "Ett bolånetak på 90 procent ger fortfarande utrymme för ett prisfall på upp till 10 procent av bostadens marknadsvärde, innan hushållet har ett negativt bostadskapital." Detta synsätt bör rimligen gälla även vid tilläggs kredit för exempelvis en renovering. Ett ansvarstagande hushåll som har för avsikt att nyttja bostaden över lång tid, och under den tiden vidta underhållsåtgärder, kommer ha starka incitament att ta upp så stort lån som möjligt redan vid förvärvet för att undvika risken att nekas lån vid ett senare tillfälle. Förslaget riskerar således att leda till att hushåll tar högre lån än nödvändigt vid köptillfället för att ta höjd för denna typ av åtgärder.

Reinvesteringsbehovet i småhus, radhus och bostadsrätter är ofta stort, och det är vanligt att hushåll har behov av att genomföra omfattande åtgärder efter några års ägande. Promemorians förslag riskerar att leda till att åtgärder för att stärka fastighetskapitalet genom reinvesteringar, renoveringar och tillbyggnader hämmas.

Byggföretagen anser att samma maximala belåningsgrad bör gälla oavsett om det rör sig om nyförvärv eller en tilläggs kredit.

4.4.3 Regeringen ska få meddela föreskrifter om belåningsgraden

Promemorians förslag: Regeringen ska få meddela föreskrifter om tillfälliga skärpningar av nivån på belåningsgraden.

Byggföretagen ser inte behovet av att ge regeringen denna möjlighet. Osäkerhet kring snabba förändringar av finansieringsvillkor riskerar att hämma bostadsbyggandet.

4.5 Omvärdering av bostaden

Promemorians förslag: Omvärdering av bostaden i syfte att få till en ändrad

amorteringstakt eller ett utökat låneutrymme ska endast kunna göras vart femte år.

Då promemorian föreslår att tilläggs krediter ska begränsas till 80 procent av bostadens värde avstyrker Byggföretagen promemorians förslag då det ytterligare kommer att försvåra för hushåll som behöver göra reinvesteringar i sin bostad. Om taket för tilläggs krediter istället sätts till samma nivå som vid nyförvärv framstår promemorians förslag som bättre avvägt.

4.6 Kreditgivares informationsskyldighet

Promemorians förslag: Kreditgivare ska, liksom i dag, omfattas av en informationsskyldighet gentemot kredittagare.

Byggföretagen tillstyrker promemorians förslag.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör