

2016-01-14

Amorteringskravet får orimlig effekt

”Finansinspektionens förslag till amorteringskrav är i huvudsak bra men innehåller en betydande brist när det gäller hanteringen av tilläggs lån. Hushåll som utökar befintliga bolån får ett retroaktivt amorteringskrav och kan tvingas ta dyra blancolån. Det strider mot regeringens intentioner med lagstiftningen”. Det skriver Bankföreningens vd Hans Lindberg och analytiker Magnus Karlsson på SvD Näringsliv Debatt den 14 januari.

Under de senaste åren har bankerna byggt upp en sund amorteringskultur. Idag amorterar de allra flesta hushåll som tar ett nytt bolån med hög belåningsgrad och de amorterar i en allt snabbare takt.

Trots att amorteringskulturen har stärkts ser vi positivt på det lagstadgade amorteringskrav som nu, efter många turer, är på väg att införas. Utan ett lagstadgat krav kan det inte uteslutas att vi faller tillbaka i en situation där en betydande andel av låntagarna inte amorterar på sina bolån, något som skulle förstärka de risker som redan finns på den svenska bostadsmarknaden.

Finansinspektionens förslag är väl avvägt och i huvudsak bra. Det är klokt att amorteringskravet enbart riktas mot nya lån eftersom det annars skulle kunna slå hårt mot hushåll som tagit lån och köpt bostad utifrån en situation utan krav på amortering. Vidare är det bra att det finns en flexibilitet för bankerna att tillfälligt kunna lätta på amorteringskravet om en låntagare får ekonomiska problem på grund av exempelvis sjukdom eller arbetslöshet.

Vi vill dock lyfta fram en betydande brist i Finansinspektionens förslag. Det gäller hur amortering ska beräknas för låntagare vars befintliga lån inte omfattas av amorteringskravet men som av olika skäl behöver utöka sitt bolån. Det kan till exempel vara fråga om att ta ett tilläggs lån för att byta ut en äldre oljepanna eller lägga om ett läckande tak.

Vi kan utgå från följande exempel:

Ett hushåll har ett amorteringsfritt bostadslån på 4 miljoner kronor, det vill säga ett lån som tagits innan amorteringskravet träder i kraft. Belåningsgraden ligger över 70

procent. Hushållet har ett lånebehov på ytterligare 200 000 kronor. Räntan för ett nytt bolån antas vara 2 procent. Samtidigt antas räntan för blancolån vara 4 procent och återbetalningstiden 10 år.

Om låntagaren tar det nya lånet på 200 000 kronor i form av ett bolån ska amorteringskravet enligt Finansinspektionens förslag baseras på hela skulden, det vill säga på 4,2 miljoner kronor, och inte enbart det tillkommande lånet på 200 000 kronor. Eftersom belåningsgraden är över 70 procent och amorteringskravet därmed är 2 procent per år blir det en månatlig amortering på 7 000 kronor. Totalt sett ökar månadsutgiften i form av ränta och amortering från 6 667 kronor till 14 000 kronor.

Om låntagaren istället tar ett blancolån på 200 000 kronor blir visserligen räntan högre på det nya lånet men amorteringen blir väsentligt lägre än i alternativet med ett utökat bolån – 1 667 kronor per månad istället för 7 000 kronor per månad. Den totala månadsutgiften blir initialt 9 000 kronor.

Finansinspektionens föreslagna utformning av amorteringskravet medför alltså att låntagarens utgift initialt blir betydligt lägre per månad genom att välja ett blancolån än om låntagaren väljer att finansiera renoveringen med ett bolån som har lägre ränta. Skillnaden i exemplet är 5 000 kronor per månad.

Vi har två invändningar mot Finansinspektionens förslag.

- Den ena är att förslaget ger låntagarna incitament till att finansiera tillägglån med blancolån istället för med billigare bolån. En sådan utveckling innebär ökade risker i systemet och onödiga kostnader för låntagarna.
- Den andra är att det i praktiken ger ett retroaktivt amorteringskrav eftersom amorteringsbeloppet grundas även på det lån som inte ska omfattas av reglerna, det vill säga lån som lämnats innan reglerna trätt i kraft. Här menar vi att myndigheten går emot regeringens direktiv om att amorteringskravet enbart ska omfatta nya bolån.

Bankföreningen anser att det finns en enkel lösning för hur utökning av befintliga, amorteringsfria bolån ska hanteras, nämligen att öppna för att tillägglån i form av bolån ska kunna amorteras på tio år. På så vis undviks den retroaktiva effekten och hushållen får billigare och tryggare lån.

Hans Lindberg, vd, Svenska Bankföreningen

Magnus Karlsson, analytiker, Svenska Bankföreningen