

YTTRANDE

Dnr 17-9236

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm

Stockholm den 20 september 2017

Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter

Sammanfattning

SPF Seniorerna stöder inte remisspromemorians förslag att bolåneföretag ska kräva att nya låntagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det gällande amorteringskravet.

Finansinspektionens förslag till skärpta amorteringskrav skulle påverka de flesta seniorer negativt. Detta gäller särskilt yngre pensionärshushåll i seniorboendekarriären. Inspektionens förslag försvårar kraftigt, eller till och med omöjliggör, för pensionärshushåll med normalpensioner i de större städerna att kunna skaffa sig en passande bostad.

Vi anser att motiveringen till utformningen av förslaget och konsekvensanalyser tyvärr har begränsats till makroekonomiska resonemang. Förslaget rör betydligt mer. Amorteringskrav har direkt effekt på bostadssociala förhållanden, inlåsnings effekter och mycket annat på bostadsmarknaden och i bostadsförsörjningen.

Vi anser att 2016 års skärpning av amorteringskraven först bör analyseras grundligt innan ytterligare betungande åtgärder föreslås.

Allmänt

Den skärpning av amorteringskraven som infördes 2016 innebar att många seniorer fick lägga om sin ekonomiska planering för ålderdomen och sin boendekarriär för andra delen av livet. Ganska många seniorer har ofta ett litet sparat kapital efter en bostadsförsäljning eller motsvarande. De använder detta kapital till att minska lånebehovet åtminstone så lågt att man når ner till den nya gränsen för amortering. Att, som nu föreslås, även ta in bruttoinkomsten som en faktor i amorteringsdiskussionen innebär att Sveriges seniorer framstår som tydliga förlorare. Redan nu upplever seniorer att bankvärlden betraktar dem som besvärliga kunder då personlig service och kontanter

SPF Seniorerna

Hantverkargatan 25, Box 225 74, 104 22 Stockholm

Tel 08-692 32 50 info@spfseniorerna.se

Org nr 88 80 00-2830 Pg 607678-0 Bg 5959-0182

www.spfseniorerna.se

efterfrågas. Finansinspektionens förslag innebär att seniorer är utlämnade till bankernas godtycke i ytterligare en fråga.

För att genomföra en så genomgripande regelförändring som Finansinspektionen nu föreslår, bör inte bara bruttoinkomster betraktas, utan även olika boendesociala effekter vägas in. Ungdomar kommer om förslaget amorteringsregler införs, tvingas att bo kvar allt längre tid i barndomshemmet. Pensionärer tvingas bo kvar i bostäder, som – när krämpor i armar, ben, leder och balanssinne gör sig gällande – kräver omfattande och dyrbar hjälp från samhället med hemtjänst med mera. Inspektionens förslag förstärker inlåsningseffekterna på den svenska bostadsmarknaden. Pensionärens bostäder kommer inte ut på marknaden för att där kunna efterfrågas av till exempel barnhushåll. Detta påverkar den svenska bostadsförsörjningen.

En stor del av Sveriges pensionärer under 75 år bor ungefär som de gjorde när de var 45-50 år. Cirka 65 procent av de seniora tvåpersonshushållen bland våra medlemmar bor i bostadsrätt eller äganderätt. Bostadslånen är nedamorterade. Man bor billigt. Endast 15–20 procent av hushållets nettoinkomst används för boendet.

Bara 20–25 procent av Sveriges ganska standardiserade bostäder i de större tätorter är tillgängligt, enligt vedertagna definitioner. Flerbostadshusbeståndet som byggdes under de så kallade rekordåren (1955–1978) är till stora delar uppförda i 2-4 våningar utan hiss. Villa- och radhusbestånd är i två våningar, ofta med källare. På andra planet ligger sovrum och badrum, som är svåra att nå om man har nedsatt rörelseförmåga. I dessa bostäder bor en stor del av 40-talistpensionärerna. Vi pensionärer inser att vi måste flytta från detta bestånd för att kunna leva ett självständigt liv och bespara samhället höga kostnader för hemtjänst och omsorgsboende. Redan nu säger många pensionärer, som ännu inte påverkats av krämporna i rörelseorganen: *”Varför ska vi flytta till något som är tredubbelt så dyrt och hälften så stort?”*

För denna del av pensionärskollektivet har det kapital, som blir över efter försäljningen av bostaden och efter att flyttbeskattningen tagit sitt, trots allt varit en buffert inför sämre tider. Det har vanligtvis brukat räcka till för den egna andelen, på cirka 15–20 procent av insatsen för en ny tillgänglig bostadsrätt. Ska vi i seniorgenerationen flytta till en tillgänglig bostad så är det i praktiken i det nybyggda bostadsbeståndet som en sådan bostad står att finna. De flesta flerbostadshus som byggs idag är emellertid bostadsrätter. Visserligen är det den billigaste upplåtelseformen att bo i om man tänker slå ner sina ”bopålar” för gott och under den viktiga förutsättningen att man får låna till del av insatsen. Pensionärshushållet, i andra delen av livet, är typexemplet för ett hushåll som sannolikt väljer en bostad att bo kvar länge i. Att bosätta sig i en nybyggd hyresrätt är den dyraste boendeformen och är lämpligast för hushållstyper som på kort varsel ska kunna flytta vidare.

2.3 Skuldkvoten

Till bolånetagares bruttoinkomst föreslås vissa andra inkomster som är säkerställda och varaktiga få beaktas. SPF Seniorerna påminner om att bostadstillägg till pensionärer (BTP) är en sådan inkomst. BTP är ett tillägg till den allmänna pensionen, en del av grundskyddet, och är därmed en del i pensionssystemet.

BTP är för många seniorer en förutsättning för att ha råd att bo. I dag är det högsta belopp som utgår till en ensamstående senior 5 090 kronor per månad. Därutöver kan den som har låg eller ingen pension beviljas särskilt bostadstillägg och äldreomsorgs- stöd efter ansökan. Bostadskostnadstaket i bostadstillägget har varit oförändrat sedan 2007, trots att hyrorna stigit. Regeringen har för 2018 avviserat en höjning av taket och ersättningen. Oppositionspartier har uttryckt motsvarande ambition.

BTP kan erhållas för boendekostnader för en permanentbostad i de vanliga upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. I bostadsrätten, som kan vara aktuell för många pensionärer, består boendekostnaderna av årsavgiften till bostadsrättsföreningen samt nettoräntekostnaderna för insatsbeloppet som man betalt för bostaden. Amorteringskostnaden ingår inte i boendekostnads- begreppet som man kan söka BTP för. För ett typiskt pensionärshushåll är amorteringen en kostnad för att bo – inte ett sparande för framtiden.

Seniorer som nyligen har köpt bostäder ”på ritning” och ska flytta in om 1–3 år kan ha betalt en förhandsavgift på uppåt 75 000 kronor. Därtill har de erlagt en förhandsinsats på uppåt 250 000 kronor. Bolåneföretagets ”låneintyg” är utfärdat på de premisser om amortering som gäller i dag. Förhandsavgifter återbetalas inte. Seniorer med för låg bruttinkomst som inser att de inte kommer att klara de nya amorteringskraven riskerar därmed att förlora sin förhandsavgift om Finansinspektionens förslag genomförs.

SPF Seniorerna anser att en minskning av ränteavdragen på bostadslånen är en mycket angelägnare reform om en nedkyllning av bostadsmarknaden eftersträvas. En minskning av ränteavdragen drabbar inte seniorer på samma sätt.

2.4 Skuldkvotsgränsen

Det är redan i dag svårt för seniorhushåll i de större städerna att få tag på en lämplig bostad. En skärpning av amorteringskraven skulle försvåra situationen ytterligare. Det bör påpekas att pensionerna för hushåll i Stockholm inte är väsentligt högre än på andra orter. Bostadspriserna där är emellertid tre till fyra gånger högre. Om Finansinspektionens förslag förverkligas kommer pensionärer, i ännu högre utsträckning än nu, bli inlåsta i nuvarande ofta mindre tillgängliga bostäder, till förfång för bostadsförsörjningen och kostnaderna i samhällets äldreomsorg.

I detta ärende har SPF Seniorernas arbetsutskott beslutat. Martin Engman, samhällspolitisk chef, har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också sakkunnige Fredrik von Platen deltagit.



Eva Eriksson
Förbundsordförande