



Finansinspektionen  
Box 7821  
103 97 Stockholm

## Remissvar riskviktsgolv för svenska bolån

### Bakgrund

De svenska bostadspriserna är idag högre än det historiska genomsnittet. De ökade bostadspriserna har följts av en ökad privat skuldsättning. Idag uppgår hushållens skuldsättning i Sverige till cirka 170 procent av den disponibla inkomsten. Skuldsättningen är på en historiskt hög nivå (se bild 1 som visar utvecklingen av skuldsättningen år 1980-2012).

Bild 1. Hushållens skuldsättning, 1980-



*Källa: Riksbanken*

Bostadsprisernas utveckling kan i stor utsträckning förklaras av den underliggande utvecklingen, så som sänkta realräntor och ökade inkomster. Men eftersom bostadspriserna (i reala termer) och den privata skuldsättningen (som andel av disponibel inkomst) är påtagligt högre än det historiska genomsnittet så finns det en risk för en priskorrigerings neråt.

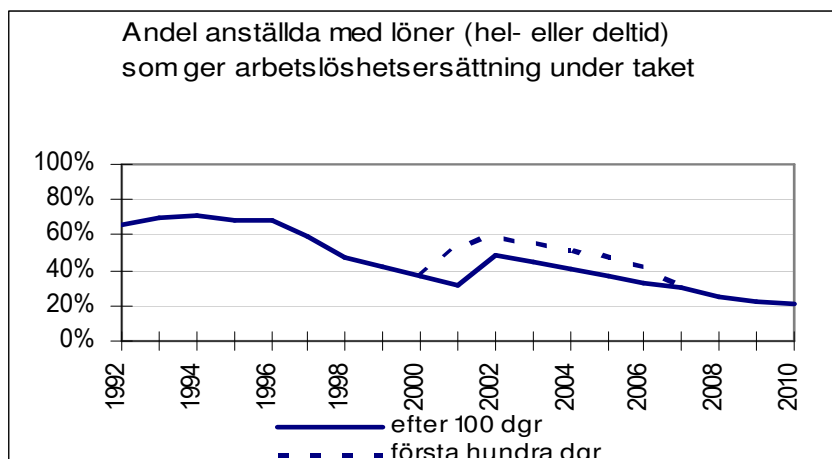
Enligt det regelverk som idag styr bankerna så behöver bankerna hålla olika mycket kapitalbuffertar, så kallad riskvikt, vid olika former av utlåning. Utlåning till företag har exempelvis en högre riskvikt än utlåning till offentlig sektor. Ju högre riskvikt desto större del av utlåningen måste banken hålla i kapital.

Med Basel 2-överenskommelsen (en internationell överenskommelse om bankreglering) som infördes i svensk lagstiftning 2007 fick bankerna möjlighet att själva beräkna riskvikterna för sin utlåning. Svenska banker har historiskt haft mycket små förluster från bolån. Därmed så behöver svenska banker – utifrån dessa modeller som bygger på historiska förluster – endast hålla väldigt lite buffert vid utlåning till bostäder. Några av de största svenska bankerna har idag riskvikter om cirka **5 procent** vid bostadsutlåning.

Anledningen till att de historiska förlusterna i Sverige har varit låga på bostadsutlåning beror bland annat på att banker har en stark ställning mot sina kunder, det är exempelvis kunden som får bära kostnaden vid ett prisfall på bostäder. En annan viktig förklaring till att bankerna har haft låga förluster på bostadslånen är att Sverige har haft relativt generösa socialförsäkringar som säkrat att man kan fullgöra sina skyldigheter gentemot banken även vid arbetslöshet och sjukdom.

Idag är skyddet vid arbetslöshet väsentligt sämre än vad som var fallet i början på 1990-talet (se bild 2).

Bild 2. Andelen anställda som täcks full ut av arbetslöshetsförsäkringen



*Källa: Regeringskansliet, SCB och egna beräkningar*

### **Finansinspektionens förslag**

Finansinspektionen föreslår att praxis ska ändras för hur banker beräknar riskvikter för sina bostadslån. Förslaget innebär att bankers utlåning till bostäder ska anses vara förknippat med en högre risk än vad som idag är fallet. Finansinspektionen motiverar sitt beslut med att de förluster som kan

uppstå i svenska bolån i framtiden väsentligen kan överstiga de förlustnivåer som observerades under 1990-talskrisen.

Finansinspektionens förslag innebär att golv ska införas där minsta riskvikt för bankers bostadsutlåning ska vara **15 procent**. Det vill säga väsentligt högre än de 5 procent i riskvikt som flera banker har idag. Förslaget innebär att flera banker måste hålla mer kapital per utlånad krona än vad som är fallet idag.

Modellen för beräkning av riskvikt för bostadsutlåning kommer att bestå. Kravet på minst 15 procent i riskvikt är ett golv. Det betyder att en bank som idag exempelvis enligt modellen behöver ha 20 procent i riskvikt på bostadslån fortsatt ska ha denna högre nivå.

### **LOs syn på förslaget**

LO menar att de svenska bankerna behöver hålla mer kapital som en buffert mot framtida förluster. Om bankerna håller större egna buffertar så kan bankerna i större utsträckning själva finansiera eventuella förluster.

Det finns anledning att tro att historiska data till del underskattar risken med bankernas bostadsutlåning. Flera förändringar har ägt rum under de senaste 20 åren som påverkar riskerna med bostadsprisfall. En sådan förändring är att socialförsäkringarna har urholkats, detta gäller särskilt a-kassan som idag ger väldigt få löntagare ett fullgott försäkringsskydd.

Det framstår som rimligt att riskvikterna för bostadsutlåning bör höjas för att kompensera för den ökade risk som idag bostadsutlåningen utgör. **LO välkomnar således förslaget.**

LO menar vidare att fler insatser för att skapa större finansiell trygghet måste komma på plats. Insatser bör särskilt genomföras för att skapa en ökad trygghet vid ett eventuellt bostadsprisfall. En viktig stabilitetsreform är att förbättra arbetslöshetsförsäkringen med höjt tak. En bättre försäkring skapar bättre förutsättningar för svenska löntagare att hantera en eventuellt olycklig kombination av fallande bostadspriser och växande arbetslöshet.

Landsorganisationen i Sverige  
Stockholm som ovan

Karl-Petter Thorwaldsson

Torbjörn Hållö