

ACKORDSCENTRALEN NYHETER



RESTAURANGBRANSCHEN HÅRT
DRABBAD AV KONKURSER.
UC OCH VISITA KOMMENTERAR.

ETT UNIKT FALL FÖR SKATTEVERKET.
ÅTERBETALNING AV MOMSPENGAR
TILL TRYCKERIERNA.

BOSTADSSEKTORN ETT STORT BEKYMNER.
FREDRIK NG ANDERSSON, DOCENT VID
LUNDS UNIVERSITET.

Peer-to-peer lending – ny lösning på klassiskt problem

'Crowdfunding', 'gräsrotsfinansiering' och 'peer-to-peer lending' är nya sätt att förmedla lån utanför det traditionella banksystemet. Toborrow är ett av flera svenska företag inom branschen och vi har träffat deras vd Sofie Lundström.



Vd har ordet

Nya låneförmedlings-tjänster på frammarsch

Räntan kvarstår på historiskt låga nivåer. Samtidigt är bankerna hårt regelstyrda och har många gånger inte möjligheter att lämna lån till små och medelstora företag. För ett antal år sedan tog företagsobligationsmarknaden rejält fart i Sverige. Denna marknad kännetecknas av större lån och vänder sig inte till mindre företag. Här har ett antal rekonstruktioner och konkurser redan ägt rum där systemet prövats inom ramen för insolvensförfaranden. Genom agentens roll i obligationsförfarande finns en aktör som tillvarar obligationsinnehavarnas rätt vid insolvensfall. Agenten har till viss del i förväg fått betalt för sitt uppdrag av låntagaren i samband med att lånet tas upp.

Finansbolagen växer så det knakar i Sverige och tillhandahåller i första hand factoringlösningar. Nu växer även alternativa låneförmedlingstjänster fram i Sverige. I detta nummer lyfts "crowdfunding" fram.

Lånestrukturen påminner ganska mycket om obligationslånen fast i mycket mindre skala. Företagaren som administrerar tjänsten tar också på sig "agentrollen" i händelse av att låntagaren får

betalningsproblem. Låntagaren betalar en avgift till crowdfunding-företaget motsvarande ett par eller några procent på lånebeloppet. Riksbankens negativa ränta gör att lånen många gånger framstår som överkomliga för låntagaren.

Vad som händer med denna typ av lån om räntan höjs eller om vi går in i en lågkonjunktur får framtiden utvisa. Uppfinningsrikedomen vad gäller nya former av lånestrukturer är stor och vi kommer med spänning följa detta och se hur väl det står sig vid framtida insolvensförfaranden.

Efter att antalet konkurser ökat i landet under maj, juni och juli jämfört med tidigare år frågade sig många om det var fråga om ett trendbrott? Så verkar inte vara fallet för i augusti sjönk antalet företagskonkurser med 10 procent jämfört med tidigare år. Högkonjunkturen verkar hålla i sig ett tag till.

Trevlig läsning!

MIKAEL KUBU

ACKORDSCENTRALEN
NYHETER

Redaktion

Hans Öden
hans.oden@ackordscentralen.se
Anette Norling
anette@lundbergstockholm.se
Sven Lundberg
sven@lundbergstockholm.se

Produktion

www.lundbergstockholm.se

Text

Gunnar Ljunggren
Eva Reftmark
Anette Norling

Layout

Tiina Kinnunen

Foto

Anton Enerlöv

Ansvarig utgivare

Hans Öden

Tryck

Lenanders Grafiska

 ACKORDSCENTRALEN

Ackordscentralen har sedan 1857 återskapat värden i företag med ekonomiska problem och är en av Sveriges äldsta näringslivsorganisationer. Idag intar vi en ledande position inom vårt verksamhetsområde.

Verksamheten bedrivs från våra kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Borås, Umeå, Lund och Kristianstad.

Vår ägare är den oberoende Stiftelsen Ackordscentralen.

Peer-to-peer lending – ny lösning på klassiskt problem



● Sofie Lundström

‘Crowdfunding’, ‘gräsrotsfinansiering’ och ‘peer-to-peer lending’ är nya sätt att förmedla lån utanför det traditionella banksystemet. Egentligen är de nya lösningar på traditionella utmaningar – de små och medelstora företagens jakt på nytt kapital. Åsikterna går isär, handlar det om demokratisering av lånemarknaden eller en riskfylld och svårbedömd utlåning? Nu gäller det för lagstiftarna att lösa hur den nya marknaden ska regleras.

EVA REFTMARK

Trots att fyra av fem jobb skapas i mindre företag är tillgången på nytt kapital ett vanligt huvudbry för växande företag. När banken visar kalla handen ser många företagare ingen annan utväg än att vända sig till vänner och bekanta för lån, en lösning som inte alltid är optimal. Med

teknikens hjälp erbjuder peer-to-peer lending en ny lösning på ett traditionellt småföretagarproblem. Toborrow, en av aktörerna på den nya marknaden, har skapat en digital marknadsplats som kopplar ihop tillgängligt kapital med företag som vill låna pengar.

– Lösningen är egentligen väldigt enkel, säger Sofie Lundström, vd för Toborrow. Med vår plattform kan flera olika kapitalkällor buntas ihop och utformas som bra lån. Företaget som lånar pengar får tillgång till en bred investerarskara och ett juridiskt reglerat lån. Den som lånar ut får bra >>



“Vi är en marknadsplats där vi för samman tre parter: låntagare, långivare och fakta från företag som gör kreditbedömningar.”

>> avkastning och diversifiering av sitt kapital.

Företeelsen att koppla ihop låntagare med pengar går långt tillbaka i historien. Ordet ”bank”, den instans som vi normalt förknippar med lån, kommer från gamla tiders marknadsplatser där handlare förvarade sina betalningsmedel vid en ”bänk”. När någon började vakta pengarna mot betalning var grunden till räntesystemet lagd.

Toborrow's nisch är och förblir företagslån. Andra aktörer inom peer-to-peer-marknaden är Lendify som förmedlar lån mellan privatpersoner, Funded by Me som erbjuder lån mot andelar i företag och Kameo som arbetar med fastighetsprojekt. Trustbuddy, som förmedlade lån mellan privatpersoner, orsakade

många skrivelser i samband med olika missförhållanden inom företaget och sin konkurs för två år sedan.

– Debatten och händelserna kring Trustbuddy påskyndade lagstiftningsfrågan och ledde till att delar av vår verksamhet kom under betaltjänstlagen, säger Sofie Lundström. Den visade hur viktigt det är att vi inom branschen fokuserar på transparens och tydlighet.

Lån via auktion – bästa budet vinner

De företag som söker lån via Toborrow presenterar sin verksamhet på hemsidan tillsammans med finansiell information, bakgrunden till lånebehovet och så förstås önskat belopp, löptid och amorteringstakt. Dessförinnan har de genomgått kreditvärdering från UC och CreditSafe

och ställt säkerhet i form av borgen eller företagshypotek. Grundkravet är en omsättning på minst 1 miljon kronor och minst ett redovisat bokslut. Intresserade långivare kan sedan delta i en auktionsprocess där de lämnar bud med förslag till ränta och amorteringstid. De bästa buden presenteras för låntagaren som efter godkännande av villkoren får pengarna utbetalda. Toborrow valde auktionsmodellen då man anser att den ger bäst villkor för både långivare och låntagare.

De flesta låntagare är företag i tillväxt med ont om tid för lånehantering som verkar inom branscher som e-handel, restaurang, fastighet och VVS. Det går att låna upp till fem miljoner kronor i 3-36 månader, men det genomsnittliga beloppet är >>



>> 700 000 kronor som lånas under 12-24 månader. Räntan beror på utfallet i auktionen och påverkas av långgivarens bedömning av både branschen och företaget.

De flesta långgivare är privatpersoner i 25-45-årsåldern som söker diversifiering och bra avkastning på sitt kapital. En växande andel är företag som vill låna ut till andra företag. Minimibeloppet att låna ut är 100 kr, men den genomsnittliga summan är 50 000 kronor som lånas ut till cirka 8,9 procent ränta.

En rättvisare lånemarknad?

Den stora skillnaden mellan små och stora företags lånemöjligheter inspirerade Sofie Lundström att tillsammans med medgrundarna Anders Thorstensson och Lyndon Dodd

starta Toborrow. Med en bakgrund som anställd på en av storbankerna hade hon god insyn i den snårskog av processer som möter små företag i behov av kapital, samtidigt som det å andra sidan finns god tillgång på kapital som behöver sättas i arbete.

– Genom att vi erbjuder små företag samma tillgång till lånemöjligheter som stora verkar vi för en demokratisering av lånemarknaden. Samtidigt får alla långgivare, vare sig man har mycket eller litet pengar, samma premisser att låna ut till företag och få bra ränta, säger Sofie Lundström.

Efter några års utveckling av den tekniska plattformen och med brittiska Funding Circle som förebild startade Toborrow sin verksamhet år 2014. Sedan dess har över 59 miljoner kronor lånats ut. Grundfinansiär och huvudägare är Bonnierägda riskkapitalbolaget NFT Ventures.

FI-utredning pågår

Regelverket i Sverige kring peer-to-peer lending är inte helt klarlagt och sedan flera år pågår en utredning från Finansinspektionen (FI) som ska vara färdig vid årsskiftet. Den syftar till att förbättra förutsättningarna för utlåningsformen som en alternativ finansieringskälla för små och medelstora företag, men att också säkerställa ett gott skydd för både konsumenter och investerare. Utredarna undersöker behovet av en ny lagstiftning och arbetar med att bedöma riskerna i sammanhanget. De har exempelvis uppmärksammat svårigheten för en konsument att bedöma kreditrisken vid utlåning och undersöker plattformarnas ansvar för kreditprövningen. Toborrow har bland annat lämnat synpunkter på hur plattformarna bör administreras vid konkurs och pekat på vikten av backup-lösningar. Rutinerna för om någon låntagare går i konkurs eller har betalningssvårigheter är väl utarbetade.

– I sådana situationer har vi en agentroll och gör allt vi kan för att bevaka långgivarens intressen. Om någon är sen med betalningen agerar vi som ombud och tar kontakt med inkassobolag. Och en konkurs betyder inte att pengarna inte kommer tillbaka. Det finns ju säkerhet för lånet och även om det kan ta tid betalas i de flesta fall pengarna tillbaka.

Det är ändå i samband med låntagares konkurser eller svårigheter som Toborrow får mest uppmärksamhet.

– Vi har stort ansvar för vår tjänst men i bland kan jag inte låta bli att tänka på att om ett börsnoterat bolag får svårigheter så vänder sig aktieägarna i första hand inte till NASDAQ. Egentligen gör ju vi på Toborrow samma sak, vi är en marknadsplats där vi för samman tre parter: låntagare, långgivare och fakta från företaget som gör kreditbedömningar.

En växande marknad

Den svenska lånemarknaden för små och medelstora företag är en betydande marknad som, inklusive bankernas verksamhet, uppskattas till 500 miljarder kronor. Toborrows förebild Funding Circle i Storbritannien utvecklas framgångsrikt och Sofie Lundström förväntar sig samma positiva tillväxt för Toborrow även om resan ännu bara är i sin första fas. När marknaden mognar och företaget når en större kritisk massa, kan utvecklingen gå snabbare och innebära expansion utanför Sveriges gränser.

– Över hälften av våra kunder, såväl långgivare som låntagare, kommer tillbaka och det är mycket vanligt med återinvesteringar. Många av de lån som erbjuds övertecknas kraftigt vilket speglar det stora intresset för den här typen av finansiering. Men allra roligast är att vår tjänst bidrar till tillväxt och jobbskapande i Sverige.

Konkurserna ökar – restaurangbranschen hårt drabbad

Enligt statistik från UC har konkurserna bland svenska företag ökat med 5 % sedan årsskiftet jämfört med samma period förra året. Siffrorna visar på ett starkt trendbrott och restaurangbranschen är den bransch som utmärker sig mest.



Richard Damberg

Sverige befinner sig mitt i en brinnande högkonjunktur, och ändå ökar antalet konkurser med 5 % under årets första 8 månader. Tidigare har konkurserna fallit under många år. Nu visar dock UC:s statistik att konkurserna bland svenska företag konsekvent har ökat varje månad under 2017, förutom i augusti då konkurserna faktiskt minskade med 10 %. Richard Damberg, ekonom och utbildningsansvarig på UC, anser ändå att siffrorna visar på ett tydligt trendbrott som beror på flera orsaker.

– Ser man till konkurserna generellt sett så har det startats många nya företag de senaste åren och många av dessa överlever helt enkelt inte konkurrensen, säger Richard Damberg. En annan orsak kan vara företagsbedrägerier. Under våren har ungefär 25 % av alla konkurser fastnat i vårt bedrägeriverktyg som potentiella bedrägerier.

Höjd arbetsgivaravgift för unga slår hårt mot restaurangbranschen

Restaurangbranschen utmärker sig i statistiken. Under året har konkurserna i branschen ökat med så mycket som 22 %, jämfört med samma period förra året då de minskade med 20 %. Enligt Statistiska centralbyrån lägger svenskarna allt mer pengar på att äta på restaurang, och det har skett en märkbar ökning sedan restaurangmomsen sänktes 2012. Så egentligen borde restaurangerna ha goda tider. Eva Östling, vd på Visita (tidigare Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, SHR), anser att den stora uppgången i konkurser till stor del beror på att arbetsgivaravgiften för unga har höjts.

– Den höjda arbetsgivaravgiften slår hårt mot många inom näringen. Företag inom besöksnäringen har fått upp till 13 procent ökade personalkostnader sedan arbetsgivaravgifterna

höjdes. I en näring med många unga anställda så påverkar en tredubbling av arbetsgivaravgifterna självfallet mycket. Detta ihop med att det är en näring med låga marginaler gör att det blir ekonomiskt tufft för många, säger Eva Östling. Samtidigt är det svårt att kompensera kostnadsökningarna genom prishöjningar.

Att konkurserna minskade så pass mycket förra året tror både Richard Damberg och Eva Östling beror på att vi äter ute allt mer.

– Dessutom hade den höjda arbetsgivaravgiften för unga inte slagit igenom fullt ut, anser Eva.

Fler fastnar i UC:s bedrägeriverktyg

Ekobrottsmyndigheten påpekar att företag alltmer används i syfte att begå ekobrott, och allt fler konkursdrabbade företag hamnar numera i UC:s bedrägeriverktyg. Enligt Richard Damberg på UC är det en generell ökning, >>



"Den stora uppgången i konkurser beror till stor del på att arbetsgivaravgiften för unga har höjts."



● Eva Östling

ANETTE NORLING

>> men såväl restaurang- som byggbranschen sticker ut i deras kontroller.

– Dessa branscher verkar vara extra utsatta för bedrägerier, säger Richard Damberg. Bedrägerier förekommer i alla branscher, men ofta väljer bedrägarna att angripa en bransch som man är väl förtrogen med. Det ska också gärna finnas kontanter eller varor som är lätta att omsätta på marknaden. Restaurang- och byggbranschen passar in på den beskrivningen.

Richard Damberg poängterar därför vikten av att känna den man gör affärer med och dessutom göra ordentliga kontroller.

Det har också startats en mängd nya caféer och restauranger de senaste åren, hela 6 % fler nystartade företag på tre år, vilket medför att konkurrensen har hårdnat. UC:s statistik visar också att nya företag har en högre risk för att hamna på obestånd än äldre etablerade företag. Det tar

helt enkelt tid att bygga upp en kundkrets och alla har inte en stor kassa på banken för att kunna härda ut de första åren.

Regelförenklingar krävs för att vända trenden

Något som Eva Östling tycker är extra allvarligt är att konkurserna ökar, högkonjunkturen till trots. Hennes förslag på åtgärder för att vända den rådande trenden är att sänka kostnaden för att anställa inom besöksnäringen.

– Vi måste också få regelförenklingar så att företagen inte fastnar i dyrbar och krånglig byråkrati utan istället kan ägna sig åt sin kärnverksamhet och utveckling av sitt företag, anser Eva Östling. Företagen inom besöksnäringen har utsatts för stora kostnadsökningar i form av tredubblade arbetsgivaravgifter för unga, höjda livsmedelspriser och slopat

representationsavdrag. Samtidigt hänger hot om flertalet höjda skatter över näringen, till exempel flygskatten och ökad energiskatt, och samtliga av dessa förslag fördröjar för företagen. Vår näring saknar de skattelättnader inom energi som till exempel industrin har. Det är självfallet svårt att driva långsiktiga, stabila företag om villkoren förändras till det sämre.

VILL DU VETA MER OM HUR SVERIGE KAN FÅ BUKT MED DE ÖKADE FÖRETAGS-BEDRÄGERIERNA?

Läs i så fall Ackordscentralen Nyheter nr 2 2017. Där ger Ekobrottsmyndighetens tidigare generaldirektör Eva Håkansson flera olika förslag för att komma tillrätta med problemen. Du hittar tidningen på ackordscentralen.se/nyheter.

Ett unikt fall för Skatteverket

Det handlar om det mycket komplicerade fallet kring återbetalningen av moms pengar till tryckerierna i Sverige. "Jag kan inte påminna mig att vi tidigare haft ett fall där tvisten gått till högsta instans både civilrättsligt och förvaltningsrättsligt", säger Stina Ögren, enhetschef på Skatteverket.

STINA
ÖGREN
enhetschef
Skatteverket

GUNNAR LJUNGGREN

Det hela började när EU-domstolen i februari 2010 slog fast att tryckerierna i vissa fall bara skulle fakturera 6 procent i moms, inte 25 procent.

– EU-domstolens utslag betydde att tryckeriet i vissa fall hade betalat in för mycket pengar till staten. Då hade tryckeriet rätt att få tillbaka den felaktiga delen, och vi hade ingen möjlighet att hålla inne pengarna, säger Stina Ögren.

Momsen ett nollsummespel

När pengarna betalades tillbaka till tryckerierna så började problemen. På Skatteverket ansåg man att det var självklart att tryckerierna inte skulle se pengarna som deras. Man ansåg att tryckerierna borde förstå att återbetalningen av moms skulle slussas vidare.

– Vi var oförberedda på att inte tryckerierna slussade pengarna vidare till kunderna. Momsen är ju ett nollsummespel, säger Stina Ögren.

Fallet har satt spår i Skatteverkets rutiner.

– Nu har vi ändrat rutinerna för att få mer av ett helikopterperspektiv i sådana här ärenden. Som exempel sätter vi snabbare ihop grupper med kompetenser inom olika sakområden.

Kunde varit tydligare med informationen

Stina Ögren anser också att det hade varit bra om verket hade varit tydligare i informationen om att tryckeriernas kunder måste ändra sina avdrag för ingående moms.

– Vi borde gått ut med information ett halvår tidigare än vi gjorde. Men återigen, vi tyckte att det var självklart att tryckerierna skulle förstå att moms skulle slussas vidare.

Tidigare behövde ett företag inte ställa ut en kreditfaktura till sin kund för att vara berättigad till återbetalning av den för högt inbetalda skatten. Men 2008 ägde en lagändring rum

som innebär att för att få återbetalning så är det ett krav att den som får pengar ska skicka en kreditfaktura till sina kunder. På Skatteverket är man förvånad över hur konsulter agerade efter EU-domen.

Konsulter agerade felaktigt

– De tjänade pengar på att hävda att tryckerierna skulle få behålla pengarna i sin verksamhet och försatte därmed tryckerierna i en situation där tryckerierna använde momspengarna till annat istället för att slussa dem vidare till kunden. Det ledde också till att många tryckerier senare fick stora problem.

Det tog fyra år innan Högsta förvaltningsrättens dom kom. Skatteverket fick rätt där och i Högsta domstolen.

– Fördröjningen på fyra år innebar att det tog fyra år innan tryckerierna fick besked om vad som gällde. Under de åren fanns det tryckerier som agerade som om konsulternas uppfattning var den som skulle gälla. Det förvärrade tryckeriernas och deras kunders situation, säger Stina Ögren som har haft många diskussioner med tryckerierna och branschorganisationer kring den här frågan.

– Vi har vid ett antal tillfällen träffat branschen vid seminarier, möten etc. Vi har försökt vara transparenta.

Momsbeslutet från EU-domstolen fick inte bara komplicerade följder. Tryckerierna har lämnat in 1 800 begäranden om omprövningar, det blev cirka 4 000 beslutade följdändringar hos tryckeriernas kunder. Det blev en dyr karusell för nästan alla parter. Skatteverket betalade ut 3,3 miljarder men återbetalningskraven slutade på 1,9 miljarder på grund av att Skatteverket inte kunde följdändra tryckeriernas kunder på grund av konkurser och andra skäl.

– Om det finns några vinnare så är det konsulterna som drev ärendena, säger Stina Ögren.

Nytt på Ackordscentralen

Ackordscentralen välkomnar nya medarbetare



● Felix Runer

FELIX RUNER började sin tjänstgöring på Ackordscentralen Syd den 2 oktober. Han arbetar som biträdande jurist på Malmökontoret, och handlägger alla förekommande ärenden vid Ackordscentralen Syd AB.

Felix kommer närmast från en tjänst som tingsnotarie vid Åklagarmyndigheten/Blekinge tingsrätt och har innan dess arbetat på Kronofogdemyndighetens skuldsaneringsenhet.

Ackordscentralen Syd består av totalt 13 personer, varav två är placerade på kontoret i Kristianstad.



● Linn Munthe

LINN MUNTHE började sin tjänstgöring på Ackordscentralen Stockholm i augusti. Hon arbetar som jurist på Stockholmskontoret, och kommer att biträda konkursförvaltare i konkurshandläggning vid Ackordscentralen Stockholm AB.

Linn har nyligen avslutat sina studier på juristprogrammet vid Uppsala universitet. Hon gjorde sin uppsatsspraktik på en advokatbyrå och har parallellt med sina studier arbetat som såväl sommarnotarie som kvällsassistent på en advokatbyrå.

Ackordscentralen Stockholm består av totalt 14 personer.

Ackordscentralen Syd arrangerar event

Hur reser man sig ur elden och askan för att skapa nya framgångar? Hur gör de entreprenörer som lyckats? Sällan är vägen till framgång spikrak. Under Fenixdagen intar sex kända företagare scenen för att berätta om sina erfarenheter där både med- och motgångar har en självklar plats. Syftet med Fenixdagen är att sprida kunskap om hur man bygger ett framgångsrikt entreprenörskap.

FENIX
MALMÖ | DAGEN FÖR
2017 | FRAMGÅNGSRIKT
FÖRETAGANDE

Sex färgstarka företagsledare delar med sig av sina med- och motgångar.
Key note speaker – **Per Holknekt**

www.ackordscentralen.se/fenixdagen

STUDIO
MALMÖ
26 OKT
13.30-17.00

Oroande för fastighetsmarknaden när boräntan styrs från utlandet

De svenska bankernas utlandsfinansiering har ökat från motsvarande 20 % till 70 % av BNP sen början på 2000-talet. "Svenska banker är beroende av att kunna låna utomlands. Kan de inte det drabbas bolånekunderna av högre räntor", säger Fredrik NG Andersson, docent vid Lunds universitet. Men det är inte de enda riskerna som svensk ekonomi står inför.



FREDRIK NG
ANDERSSON
docent vid
Lunds
universitet

GUNNAR LJUNGGREN

Riksbanken bedömer liksom tidigare att det finns betydande sårbarheter och risker i det svenska banksystemet. Bankernas stora andel marknadsfinansiering samt deras stora exponering mot bostadssektorn är av betydelse i sammanhanget.

Så står det i Riksbankens rapport om finansiell stabilitet från maj i år.

Kontroll över räntorna saknas

Pengar att låna utomlands finns i överflöd. I USA har Federal Reserve ökat mängden krediter med cirka 25 000 miljarder kronor i så kallade kvantitativa lättnader. I euroområdet uppgår lättnaderna till nästan 18 000 miljarder, och i Sverige närmar de sig 300 miljarder.

– Därför är det oroande att centralbankerna aviserat minskade lättnader, alltså minskad tillgång till utländskt kapital. Har inte svenska banker tillgång till billigt utländskt kapital så slår det direkt på svenska räntor. Vi har med andra ord inte fullständig kontroll

över våra räntor i Sverige, säger Fredrik NG Andersson och förklarar varför Riksbanken höjde valutareserven med 100 miljarder för något år sedan.

– De vill säkerställa att det finansiella systemet fungerar väl även om bankernas möjlighet att låna utomlands minskar.

Nu är det ju inte bara bankernas stora andel upplåning utomlands som är oroande.

– Utlandslånen som bankerna har tagit är korta men utlåningen till exempel till bostadslån är ofta låsta på längre perioder. Det ökar risken. Men för bankerna är det billigare att låna kort och de tjänar mer på att låna ut på längre perioder, säger Fredrik NG Andersson.

Alarmerande ökning av hushållens belåning

Det är situationen på bostadsmarknaden som är den mest oroande. Hushållens belåning ökar upp till 2,5 gånger så snabbt som lönerna och har

gjort så i många år. Och det som gör situationen är att räntan är så låg.

– Det är väldigt få yngre hushåll som kommer ihåg 90-talskrisen när bostadspriserna föll. Alla verkar betrakta de låga räntorna som något naturligt som ska hålla i sig, säger Fredrik NG Andersson.

Han menar att vi nu befinner oss på en nivå på bostadspriserna som är långsiktigt ohållbar.

– Det är högst troligt att priserna på bostäder kommer att falla, säger han.

Finansinspektionen granskar fastighetssektorn

Fastighetsbolagen befinner sig i en liknande situation. Finansinspektionen har också granskat fastighetssektorn i Sverige. Så här sa Erik Thedéen, generaldirektör på Finansinspektionen, vid ett tal den 10 maj:

"Historiskt sett har den kommersiella fastighetssektorn, både i Sverige och i andra länder, ofta spelat en betydande roll i större finanskriser. >>

>> Krisen på 1990-talet utlöstes av prisfall på kommersiella fastigheter och huvuddelen av kreditförlusterna kom därifrån. Som bekant krävdes omfattande statligt stöd för att undvika en systemkris. Situationen är visserligen i vissa avseenden annorlunda i dag. Såväl den ekonomiska politiken som det finansiella systemet har genomgått stora förändringar sedan 1990-talet. Och finanskrisen 2008–2009 ledde inte till några problem på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden. Men så ledde den heller inte till några varaktiga störningar i svensk ekonomi. Så lindrigt kanske det inte blir nästa gång.”

– Just nu befinner vi oss på toppen av en högkonjunktur och när det vänder neråt faller också värdena i fastighetsbolagen. Det är inte bara en högre ränta som slår mot fastighetsbolagen, efterfrågan på lokaler faller också när konjunkturen vänder ner. Det pressar också ner hyrorna, säger Fredrik NG Andersson.

Stigande inflation

Vi har idag den lägsta arbetslösheten sen 90-talet bland inrikes födda. Det leder historiskt till att vi får högre löneökningar. Det är inte heller svårt för företagen att höja priserna. Det leder i sin tur till att inflationen stiger. I juli var inflationen i Sverige 2,2 % på årsbasis. Det är den högsta inflations-takten på sju år. När siffran presenterades var det många som såg det som en tillfällig uppgång.

– Men det är en långsiktig trend att inflationen stiger. Min bedömning är att inflationen ligger närmare 3 % vid

årsskiftet. Rimligtvis borde Riksbanken börja höja räntan då, säger Fredrik.

Han anser att det finns tre skäl som ligger bakom den långa perioden av låg inflationen och därmed de låga räntorna.

– Ett är oljeprisfallet från cirka 100 dollar per fat till 50 dollar per fat. Andra orsaker är lågprisimporten som huvudsakligen kommer från Kina och digitaliseringen. Om ett par år är situationen annorlunda. Då har oljeprisfallets effekter försvunnit och i Kina höjer man lönerna. Digitaliseringseffekten finns dock kvar. Det betyder att om ett par år stiger inflationen och räntorna, säger Fredrik NG Andersson.

Skeptisk till Riksbankens prognoser

Enligt Riksbankens prognos för ränta och inflation 2019 ska inflationen med 90 % sannolikhet uppgå till mellan 0 och 6 %. Och räntan mellan minus 2 och plus 2 %.

Fredrik NG Andersson tror inte på Riksbankens prognoser.

– Det är nästan omöjligt att spå framtiden. Och när det vänder så vänder det alltid snabbare än vi tror, säger han.

Konsumtionsfesten farlig

Tanken med de låga räntorna och låtnaderna var att företagen skulle investera mer i produktionen så att produktiviteten skulle öka och fler skulle få långsiktigt hållbara jobb. Men den effekten har man inte sett.

– Det stora misslyckandet är att den låga räntan bara lett till ökad konsumtion genom ökad skuldsättning. När konsumtionsfesten är slut finns skulderna kvar. Och när inflation och

därmed räntan stiger så slår det mot konsumtionen. Högre ränteutgifter för hushållen leder ju till att de kan konsumera mindre, säger Fredrik NG Andersson. Det slår direkt mot detaljhandeln. Framför allt mot varor som folk kan avvara.

Men bostadssektorn är ändå det största bekymret för svensk ekonomi. Faller priserna på bostäder så faller belåningsvärdet och många kan tvingas sälja. Dessutom kan många tvingas sälja om de förlorar jobbet i en lågkonjunktur.

– Folk lever i en värld där många inte upplevt effekterna av en lågkonjunktur, säger Fredrik NG Andersson.

Han målar upp en dyster bild, så vi frågar hur han själv har agerat.

– Jag vågar inte riskera att köpa en bostad idag. Jag har en hyresrätt. Det folk ofta glömmer är att värdet på olika tillgångar är en värdering, eller om man så vill, en förhoppning om att när man säljer ska man få ett visst pris. Det är ingen garanti. Skulder däremot är ett kontrakt. De finns kvar även när värdet på tillgångarna faller. Jag kan förlora pengar om tillgångspriserna faller, men utan skulder är min privatekonomiska risk ganska liten, avslutar Fredrik.

Profilen



Bengt Bülow

Jurist på Ackordscentralen Syd/Malmö.

Bakgrund: Bengt har en juristexamen från Lunds universitet. Han har suttit ting vid Lycksele tingsrätt och under 15 år varit verksam som advokat, delägare samt kontorschef. Sedan 2003 är Bengt anställd som jurist hos Ackordscentralen Syd i Malmö.

Familj: Australiensk hustru sedan 38 år, tre barn och fyra barnbarn.

Fritid: Bengt har ett stort musikintresse och har tidigare varit musiker. Han behärskar såväl trumpet som bas och sång. Letar du på Spotify hittar du ett album med soul/funk-gruppen Funky Team där Bengt var medlem. Gruppen turnerade i Europa under fem år, och många av medlemmarna är idag etablerade musiker och har spelat med storheter som till exempel Stevie Wonder. Nu för tiden får musiken samsas med konkursförvaltandet, men trots det har Bengt hunnit släppa två album med bandet Talkabouts där musiker från bland annat Bo Kaspers Orkester och Nationalteatern medverkar, samt fyra singlar med Bülow & Törnkvist.

Din roll på Ackordscentralen Syd?

Jag arbetar huvudsakligen som konkursförvaltare och rekonstruktör.

Du har varit anställd på Ackordscentralen i 14 år.

Hur skulle du sammanfatta dessa år?

De här åren har förflutit i en rasande takt. Det har självklart inneburit mycket arbete, men jag har även haft mycket roligt tillsammans med mina kollegor. Ackordscentralen är en bra arbetsgivare som har tillåtit oss att skapa en trevlig och kompetent arbetsplats.

Vad tycker du är mest intressant med obeståndsrätt?

Obeståndsrätten ger en unik inblick i en mängd olika typer av företagande och dess villkor, samt en omfattande klientkontakt. Vidare kräver konkursförvaltningen tillämpning av en mängd rättsområden utöver obeståndsrätten, vilket gör det hela än mer intressant.

Du har tidigare haft flera förtroendeuppdrag, bland annat som styrelseledamot i REKON:s huvudstyrelse.

Kan du berätta om det?

Tiden i REKON gav betydande spjutspetskunskaper inom tillämpningen och utvecklingen av obeståndsrätten. REKON är liksom Ackordscentralen remissinstans till riksdagen i vad avser obeståndsrättsliga och närliggande frågor, samt lämnar uttalanden rörande god konkursförvaltar sed med mera.

Du var verksam som advokat, delägare och kontorschef på en advokatbyrå under 15 år. Vilken nytta har du av denna erfarenhet i ditt nuvarande jobb?

Under dessa år fick jag bland annat stor processvana och jag lärde mig även mycket om företagande. Jag har under lång tid haft fokus på obestånd och fick mitt första egna konkursförvaltaruppdrag för 30 år sedan. Under advokattiden hade jag en mängd uppdrag och processer inom en rad andra rättsområden (även brottmål), vilket är till nytta under konkursutredningar.



ACKORDSCENTRALEN

ACKORDSCENTRALEN STOCKHOLM AB

Strandvägen 35
114 56 Stockholm
08-670 44 00, fax: 08-670 44 99
info@ackordscentralen.se

ACKORDSCENTRALEN VÄST AB Göteborg

Box 2525
Besöksadress: Västra Hamngatan 14
403 17 Göteborg
031-10 54 50, fax: 031-711 10 03
acgbg@ackordscentralen.se

Borås

Yxhammarsgatan 27
503 31 Borås
033-22 28 50, fax: 033-22 28 55
acboras@ackordscentralen.se

ACKORDSCENTRALEN SYD AB Malmö

Nordenskiöldsgatan 24
211 19 Malmö
040-741 85, fax: 040-23 19 49
acmalmo@ackordscentralen.se

Lund

Trollebergsvägen 14
222 29 Lund
046-33 34 80, fax: 046-33 34 81
aclund@ackordscentralen.se

Kristianstad

Östra Storgatan 44
291 31 Kristianstad
044-10 25 00
acksd@ackordscentralen.se

ACKORDSCENTRALEN NORRLAND AB

Besöksadress: Västra Esplanaden 2
Box 4066
904 03 Umeå
090-70 62 00, fax: 090-17 87 60
acnorrland@ackordscentralen.se