



2022-06-10

Fi2022/01201
2022-KS-215

Finansdepartementet

Yttrande över betänkandet ”Startlån till förstagångsköpare av bostad” (SOU 2022:12)

Ärendet i korthet

Regeringen beslutade den 3 december 2020 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda och lämna förslag på åtgärder för att underlätta för hushåll som för första gången ska köpa en bostad (förstagångsköpare).

Utredningen föreslår ett startlån med syfte att få fler förstagångsköpare att klara kontantinsatsen till en egenägd bostad. Målgruppen för startlånet föreslås vara de som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren och som har behov av att låna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en första primär bostad. Utredningen föreslår att det för startlån till förstagångsköpare ska införas en statlig garanti till bolåneaktörer som beviljar startlån. Den statliga garantin innebär att bolåneaktörer kan bevilja totala bolån som lämnas mot säkerhet i bostaden – inklusive - startlån, som överstiger en belåningsgrad på 85 procent.

Med det föreslagna startlånet kan belåningsgraden vid förstagångsköparens förvärv av en primär bostad vara upp till 95 procent. Utredningens förslag är att garantin maximalt ska kunna omfatta belåningen mellan 85 och 95 procents belåningsgrad, alltså som mest lån på 10 procent av bostadens värde. Detta innebär att den kontantinsats som krävs för ett bostadsköp kan vara mindre än vad som gäller i dag. Enligt förslaget kommer alltså bolånetaket att kunna överskridas.

Utredningen föreslår att riksdagen ska bemyndiga regeringen att ställa ut kreditgarantier på sammanlagt högst 15 miljarder kronor till bolåneaktörer som bedriver verksamhet med bolån i Sverige för deras startlån till förstagångsköpare som förvärvar en primär bostad.

Remissvaren skall ha kommit in till Finansdepartementet senast den 26 augusti 2022.

Sammanfattning

Staffanstorps kommun tillstyrker inte förslagen i betänkandet.



De principiella perspektiv som väglett Staffanstorps kommun i värderingen av de i betänkandet framlagda bedömningarna och förslagen är starkt sammanfattat följande:

A) Det är olyckligt om det uppstår en situation där olika delar av staten direkt motverkar varandras insatser – och det i ett mycket osäkert konjunkturläge.

Riksbanken, Finansinspektionen m.fl. statliga aktörer arbetar aktivt med ett flertal olika åtgärder för att motverka uppbyggnaden av en bostadsbubbla och för att bromsa hushållens skuldsättning. Betänkandets förslag går i motsatt riktning.

B) Hushållens/den enskildes skuldsättning

Den totala skuldsättningen i samhället är större än någonsin, och den accelererade betydligt under pandemin. Det finns en bred konsensus bland seriösa aktörer och observatörer av den svenska ekonomins utveckling om att hushållens/de enskildas skuldsättning är för hög och borde minska.

C) Kommunernas ökade kostnader för handläggning av skuldsanering

Vid ökad skuldsättning med risk för överskuldsättning ökar antalet personer som söker skuldsanering, vilket kommunen stödjer de skuldsatta med. Detta innebär således att kommunerna får lägga mer resurser på denna verksamhet.

D) Ökade bostadspriser

Ett införande av undantagsregler som ger fler - och då i regel personer/hushåll med lägre ekonomisk motståndskraft - möjlighet att ta lån för bostadsköp kommer att driva upp priserna på bostadsmarknaden ytterligare. Risken för att en bostadsbubbla byggs upp ökar därmed ytterligare.

Staffanstorps kommun utvecklar sina ställningstaganden nedan.

Staffanstorps kommuns synpunkter på betänkandet

Utredningens förslag presenteras i betänkandets kapitel 8 (sid 181 – 260) under följande rubriker:

8. Startlån för förstagångsköpare

8.1 Statliga lån jämfört med privat administrerade lån med statlig garanti

8.2 Blancoån jämfört med säkerhet i bostaden

8.2.1 Upprätthållande av konsumentskyddet

8.3 Förslag till riksdagens bemyndigande



- 8.4 Övergripande förslag:
 - 8.5.1 Förekomst av bolån, registerkontroll och intyg om förstagångsköparskap
 - 8.5.2 Startlån bara till de förstagångsköpare som behöver det
 - 8.5.3 Startlån bara för köp av primär bostad
 - 8.5.4 Överväganden gällande eventuella ålderskrav eller krav på medborgarskap
 - 8.5.5 Organisation som sköter kvalificeringen
 - 8.6.1 Startlånets omfattning
 - 8.6.2 Startlånets omfattning i vissa särskilda situationer
 - 8.6.3 Frågan om separata skuldebrev för startlån och det solidariska betalningsansvaret
 - 8.6.4 Amortering av startlånet
 - 8.6.5 Ränta på startlånet
 - 8.6.6 Startlånet kan inte användas för köp av en andra bostad
 - 8.6.7 Byte av bolåneaktör
 - 8.7.1 Garantin är i huvudsak en enkel borgen
 - 8.7.2 Garantins omfattning och löptid
 - 8.7.3 Villkor för rätt till ersättning från kreditgivaren
 - 8.7.4 Garantin ur bolåneaktörens perspektiv
 - 8.8 Avgift för garantin
 - 8.8.2 Närmare om beräkningen av avgiften
 - 8.9 Garantimyndigheten och dess uppgifter
 - 8.10 Närmare om ramavtalen
 - 8.11.1 Återbetalning och nedsättning
 - 8.11.2 Avskrivning av statens regressfordringar
 - 8.11.3 Villkor om den återbetalningsskyldige lämnat oriktiga uppgifter eller på annat sätt agerat otillbörligt
 - 8.11.4 Verkställighet och preskription av statens regressfordringar
 - 8.12 Överklaganden
 - 8.13 Sekretess

Staffanstorps kommun tillstyrker inte något av förslagen som beskrivs i kapitel 8.

Staten motverkar sig själv

Riksbanken, Riksgälden, Finansinspektionen m.fl. statliga aktörer har genom begränsningsregler, skärpta amorteringskrav, ökade krav på egen kontantinsats m.m. agerat för att främja en måttfull och hanterbar utveckling av priserna på bostadsmarknaden (undvikande av en ”bostadsbubbla”) och en ansvarsfull och återhållsam utveckling av (den redan mycket höga) skuldsättningen i samhället.



Vi ser att Riksbanken och Finansinspektionen aktivt arbetar med att strama åt ekonomin efter de tillfälliga – och som det visade sig kostnadsdrivande – lättnader avseende amortering m.m. som infördes tillfälligt under pandemin. Utredningens förslag går i motsatt riktning.

Förslagets effekter motverkar sina syften

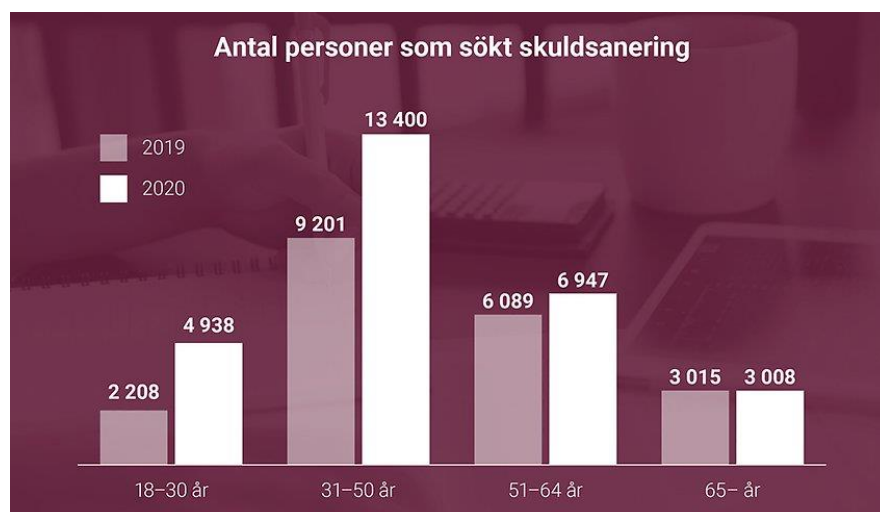
Som också framkommer av utredningen leder både ett önskat/avsiktsenligt användande av startlånet såväl som ett oönskat/olämpligt användande av startlånet till negativa konsekvenser, exempelvis påverkan på bostadspriser och ökad skuldsättning.

”En potentiell negativ konsekvens med startlånet på kort sikt är att startlånet ökar köpkraften för förstagångsköpare, vilket i sin tur kan leda till stigande bostadspriser. Denna negativa konsekvens motverkar själva syftet med startlånet, eftersom stigande priser höjer trösklarna till den ägda marknaden.” Utifrån en 11 år gammal OECD-studie räknas i betänkandet på en 7-procentig prisökning på bostäder.

Ett införande av startlån enligt betänkandets förslag kommer att leda till en ökad skuldsättning i samhället i stort. Samtidigt finns en klar risk att målgruppen för de åtgärder som föreslås i betänkandet hamnar i en situation där de inte kommer att kunna underhålla sina lån. Att belåna bostaden med 95 % av bostadens värde innebär att man sätter sig i stor skuld. Hushållens ökade skuldsättning innebär minskad motståndskraft vid en personlig eller samhälls ekonomisk kris.

Denna risk har ökat betydligt med den senaste tidens snabba och kraftiga höjning av inflationen och räntorna. Så sent som den 31 maj 2022 signalerade Riksbankschefen en snabb dubbelhöjning av styrräntan med 0,5 procentenheter på en gång – vilket skulle leda till en ökning av kostnaden för ett bolån med rörlig ränta på flera tusen kronor per månad.

Problemet med det ökade behovet av skuldsanering



Grafik och källa: Kronofogden



Staffanstorps
kommun

Ökningen av skuldsatta som sökt skuldsanering är särskilt kraftig bland unga vuxna mellan 18 och 30 år. Här handlar det om mer än en fördubbling (124 procent).

Överskuldsättning bland unga vuxna riskerar att bli ett livslångt problem. Tidigare forskning har visat att skulder och ekonomisk stress kan leda till ökad fysisk och psykisk ohälsa. Att vara skuldsatt förknippas också med skamkänslor och fördömanden från omgivningen.

Många av de som lånen riktar sig till har dessutom arbeten i branscher som är konjunktur känsliga. Därmed kan de förlora arbeten och bli skuldsatta med stora konsekvenser för all framtid.

Startlånet vänder sig till en liten grupp personer (beräknat i utredningen till mellan 8 000–32 000 personer per år med en möjlig ökning). Staffanstorps kommun anser att det inte är rimligt med de konsekvenser som detta förslag innebär. Detsamma gäller den omfattande administration som blir följderna av förslaget, som inte står i proportion till nyttan med lånen.

Den ökade belastningen på kommuner och rättsväsende

I betänkandet framförs resonemang om att förslagen kan få ”vissa konsekvenser” för andra myndigheter i form av t.ex. merarbete med nya beslut som kan komma att överklagas till de allmänna förvaltningsdomstolarna. Måltillströmningen förväntas dock vara begränsad.

Staffanstorps kommun anser att även en begränsad måltillströmning i marginalen kan ge negativa konsekvenser för ett i övrigt hårt belastat rättsväsende i sin helhet. Detta kommer potentiellt att få negativa konsekvenser för rättssäkerheten. Vi ser därtill med oro på att denna typ av resonemang återkommer i flera betänkanden på senare tid (”våra förslag kommer endast att leda till en begränsad/liten ökning av antalet ärenden”). När många resonerar på liknande sätt, blir det till slut många ärenden.

I betänkandet görs vidare bedömningen att förslagen inte påverkar det kommunala självstyret. Staffanstorps kommun vill här rikta uppmärksamhet mot kommunernas roll i samhällets skuldsaneringsfunktioner. Vid ökad skuldsättning med risk för överskuldsättning ökar antalet personer som söker skuldsanering, vilket kommunen stödjer de skuldsatta med. Detta innebär således att kommunerna kommer att behöva lägga mer resurser på denna typ av verksamhet – och därmed mindre på annat.

Beslut om detta yttrande har fattats av Kommunstyrelsens ordförande genom delegationsbeslut/ordförandebeslut 2022-06-10