

Till  
Finansdepartementet  
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder,  
Enheten för bostäder och byggande  
Att. Jenny Dickson

103 33 Stockholm

Via e-post till:  
[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)  
[fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

Er referens:  
Fi2022/01201

Stockholm den 29 juni 2022

## Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Fastighetsägarna har fått rubricerade betänkande på remiss. Yttrandet begränsar sig till det förslag om startlån som återfinns i betänkandet och beaktar inte de övriga överväganden som utredaren gjort.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget om ett startlån för förstagångsköpare av bostad.

### Utredarens förslag om startlån

Utredaren föreslår ett statligt startlån för förstagångsköpare av en bostad. Startlånet är utformat som en garanti till bolåneaktörer som vill lämna bolån utöver bolånetaket, i praktiken en komplettering med ytterligare 10 procentenheter upp till 95 procent av köpeskillingen. Garantin, en enkel borgen, får maximalt uppgå till det lägsta av 250 000 kronor eller 10 procent av bostadens marknadsvärde. Startlånet är personligt och för två personer som gemensamt köper en bostad är motsvarande gräns därför 500 000 eller 10 procent av marknadsvärdet. Den högre gränsen får användas även av en ensamstående förälder med barn.

Startlånet ska amorteras enligt nu gällande amorteringskrav och amortering av startlånet har företräde framför övriga bostadslån hos bolåneaktören. Den statliga garantin innehåller en regressrätt för staten om garantin utlöses. Bolåneaktörer får ersättning från den statliga garantin om den primära bostaden säljs med en förlust i förhållande till köpeskillingen och försäljningslikviden inte täcker det utestående startlånet. Den restskuld som uppstår ersätts av garantin och blir en så kallad regressfordran som staten har gentemot förstagångsköparen. Utgångspunkten är att regressfordran inklusive ränta ska återbetalas till staten i sin helhet.

Utredaren bedömer att mellan 8 000 och 32 000 förstagångsköpare årligen kommer att utnyttja startlånet.

## Fastighetsägarna Sveriges synpunkter på förslaget

Den svenska bostadsmarknaden präglas av ett antal strukturproblem. Flera av dem medför svårigheter att finna en bostad som överensstämmer med såväl boendepreferenser som betalningsförmåga. Bristerna i bostadsmarknadens funktionssätt berör alla, men för enskilda individer och hushåll är det särskilt allvarligt när strukturproblemen genererar trösklar som försvårar etablering på olika delar av bostadsmarknaden.

De som är etablerade på bostadsmarknaden gynnas av de senaste årens värdeutveckling i det ägda bostadsbeståndet, liksom av regler kring besittningsskydd och bestämning av hyra i det hyrda beståndet. Denna insider/outsiderproblematik påverkar inte bara möjligheter att ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden, utan även rörligheten mellan olika upplåtelseformer. Det senare bidrar till suboptimering av det samlade bostadsbeståndet. Om rörligheten begränsas uppnås inte önskad matchning mellan befintliga bostäder och konsumenternas boendepreferenser, efterfrågan och behov.

Det ägda bostadsbeståndet utgör två tredjedelar av det samlade beståndet. Långsiktigt kostar det mindre att bo i en ägd bostad än i en hyrd. Allt annat lika erbjuder det hyrda boendet en högre servicenivå, inget krav på eget kapital, lägre transaktionskostnader och att hyresvärden bär den ekonomiska risk som bostadsköpare annars tar på sig. Återkommande undersökningar visar att bostadsrätter och egnahem är populära upplåtelseformer. Förbättrade möjligheter att komma in på ägarmarknaden för den som önskar har därför ett egenvärde.

Genom att förenkla etablering på denna del av bostadsmarknaden underlättas emellertid även rörlighet mellan upplåtelseformer. När hyresgäster som genom startlånet får möjlighet att köpa en bostad frigörs hyreslägenheter och grunden läggs för flyttkedjor. De positiva effekterna av denna rörlighetsstimulans kommer alla till del. Idealiskt medför startlånet, trots att förslaget inte vänder sig till denna grupp, även att konsumenter som av bolåneaktörer inte skulle anses kreditvärdiga ges större möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

I ljuset av dessa positiva rörlighetsfrämjande effekter kan man fundera på om utredarens målgruppsavgränsning är för snäv, till exempel avseende de tio år som måste ha passerat sedan en mottagare av startlån senast ägde en bostad. Givet att startlånet bara får användas en gång under en persons livslängd finns redan ett starkt skydd mot överutnyttjande. Möjligen vore fem år en tillräcklig karenperiod.

Det förekommer ibland att föräldrar köper en bostadsrätt som de låter sina barn bo i, till exempel under tiden barnen studerar. För att upplägget inte ska utgöra andrahandsupplåtelse får barnet en andel, till exempel 10 %, av bostadsrätten under tiden barnet bor i lägenheten. Barnet har därmed ägt en andel av en bostad där hen varit bosatt på det sätt som avses i folkbokföringslagen utan att ha ett kapital när bostaden lämnas. Vi tolkar utredaren som att dessa då inte kan kvalificera sig för ett startlån om de inte först hyr bostad under tio år. Det utgör i så fall en olycklig begränsning.

Det är bolåneaktörerna som enligt förslaget ska kontrollera flera av de villkor som ska uppfyllas för att kunna beviljas ett startlån. Avseende tidigare ägande finns inga register att hänvisa till. I stället föreslås kontrollen ske genom ett intygande från den som söker. Det är ett förfarande som rymmer osäkerhet och i den händelse bolåneaktören bär viss risk kan det föranleda en minskad benägenhet att bevilja startlån. Mot den bakgrunden vore det önskvärt med bättre möjligheter för bolåneaktören att kontrollera att villkoren uppfylls.

För personer och hushåll som önskar tillträde till det ägda beståndet på bostadsmarknaden kvarstår betydande trösklar. Bolåneaktörernas krav om kreditvärdighet, höga kalkylräntor och amorteringskrav är exempel på hinder som inte förändras av utredarens förslag. Att hinder kvarstår

är emellertid inget skäl att avstå förändringar som syftar till att minska dess betydelse för konsumenter. Fastighetsägarna Sverige ställer sig därför positiva till utredarens förslag om ett startlån för förstagångsköpare av bostad. Utöver ökade möjligheter för enskilda att köpa en bostad kan förslaget påverka bostadsmarknadens funktionssätt positivt genom att främja rörlighet och sänka trösklar för ny- och återetablering på olika delar av marknaden.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig  
Verkställande direktör

Martin Lindvall  
Samhällspolitisk chef