

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet

Kopia: fi.sba.spn@regeringskansliet.se

Stockholm 2022-08-22

Remissvar avseende:

Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12, diarienumr. Fi2022/01201)

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 300 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 370 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen om startlån till förstagångsköpare men med följande kommentarer.

Inledning

Det råder ingen tvekan om att bostadsmarknaden idag präglas av ett utanförskap. De som är unga eller inte födda i Sverige har stora svårigheter att skaffa sig en bostad, då kön till en hyresrätt med överkomlig hyra är lång, kapitalkraven är omfattande och priserna är höga på den ägda bostadsmarknaden. Även den som är etablerad på bostadsmarknaden kan stöta på stora problem när hen flyttar till en annan ort med högre prisbild, och den som separerar har inte alltid kapital eller tillräcklig inkomst för att klara av bankernas kvar att leva på-kalkyler.

Ansvar för hindren på bostadsmarknaden ligger inte på den enskilde bostadskonsumenten, utan det är staten och samhället som byggt upp dessa. Bostadskonsumenten är sällan betjänt av att priserna är höga då vinsten oftast först kan realiseras när individen lämnar den ägda

bostadsmarknaden. Förslaget om startlån till förstagångsköpare välkommet men kontantinsatskrav och amorteringskrav ställer till det för bostadskonsumenter. Därför behövs även en översyn av de kapitalkrav som ställs på individen

Startlån kontra kontantinsatskrav och amorteringskrav

Utredningen har bland annat haft i uppdrag att lämna förslag på ett startlån för förstagångsköpare. Detta sker med utgångspunkt i att underlätta för dessa att komma in på bostadsmarknaden. Ett sådant snävt direktiv gör att flera grupper exkluderas från det föreslagna startlånet, vilket utredningen diskuterar i avsnitt 7.2. Ett exempel är där en person separerar från en partner och gemensamt äger en bostad, vilket innebär att personen inte får ta del av det föreslagna startlånet. Den som varit inne en längre tid på bostadsmarknaden och köpt en bostad i ett område med stigande priser kan kanske använda sig av ett överskott vid en försäljning. Men det utestänger personer som ägt en bostad under kortare tid och numera även när bostadspriserna går ner. En undersökning från SBAB (den 19 juli 2021) visar att de då stigande priserna samt amorteringskrav och kontantinsatskrav försvårar för den som vill separera. Kvinnor påverkas oftare än män, och i undersökningen uppger 61 procent av kvinnorna att det är svårt att få ihop ekonomin som främsta orsak till att en separation blir framskjuten eller uteblir.

Även den som äger sin bostad på en ort med relativt sett låga bostadspriser får svårt att flytta till en dyrare ort där arbete eller utbildning finns. De nuvarande kapitalkraven kan göra det omöjligt att etablera sig på en sådan marknad.

Vi är positiva till startlån men skulle även vilja se en översyn av amorteringskrav och kontantinsatskrav. Dessa innebär så pass stor inskränkning i många människors möjlighet att komma in på bostadsmarknaden, och en lätnad av kraven skulle kunna ge större effekt än enbart startlån.

Fastighetsinnehav och förstagångsköpare

Utredningen föreslår att förutsättningarna för att få startlån är att en person inte har ägt en primär bostad i Sverige under de senaste tio åren. Det rör sig om en lång period utan innehav

för att någon ska kunna kvalificera sig och vi kan inte se att det är motiverat. Om det ska finnas ett sådant krav föreslår vi att detta sänks till fem år.

Utredningen tar inte upp situationen när föräldrar köper en bostad till sina barn. I bostadsrätt är det på grund av kapitalkrav numera vanligt att föräldrar som äger sin bostad hjälper barnet med bostadsköpet. Föräldrar står för finansieringen och köper en bostadsrätt med avsikten att barnet ska bosätta sig där. Många bostadsrättsföreningar tillämpar bosättningskrav och därför är det vanligt att den unge också äger en liten andel av bostadsrätten, kanske 10 procent. När sedan lägenheten säljs efter en tid är det sannolikt föräldrarna som får ta del av vinst eller förlust. Inte den unge som bott i lägenheten. Enligt utredningens förslag innebär det att en sådan ung person inte kommer att kvalificera sig för startlånet, då de formellt sett redan har ägt en primär bostad.

Förvärvsgarantier kontra startlån

I avsnitt 8.14 resonerar utredningen kring startlån jämfört med den tidigare förvärvsgarantin. Den numera avvecklade förvärvsgarantin resulterade i endast en enda utställd garanti. Bankerna gjorde då som nu sina egna kreditprövningar och hade litet intresse av att erbjuda förvärvsgaranti till sina kunder. Utredningen påpekar att förvärvsgarantin var ett sätt att stärka låntagarnas återbetalningsförmåga och att det föreslagna startlånet i stället ska minska behovet av eget kapital. Vi befärar att bankerna även denna gång kommer att vara ointresserade och därför inte erbjuda sina kunder detta nya startlån. Utredningen konstaterar själva på s 259 att startlån är känsliga för ”de förutsättningar på bostads- och kreditmarknaden som råder när den lanseras” och att bland annat högre räntor, stora förändringar på bostadspriserna och konjunkturläget kan påverka långivarnas inställning. Frågan bör utredas närmare innan förslaget genomförs.

Bosparande

Utredningen föreslår inte något bosparande. Vi förespråkar ett skattegynnade bosparande i någon form av flera anledningar. En är att en person lättare över tid kan spara ihop till sitt bostadsköp och har därmed bättre möjligheter vid inträdet. En annan skäl är att ett skattegynnade bosparande på sikt skulle hjälpa grupper med lägre inkomster att kunna köpa en bostad. I undersökningar om boendepreferenser visar att de flesta vill äga sin bostad, vilket

därmed bör stå i centrum för den politik som förs. Utredningen pekar i avsnitt 9.2.3 *Sparande och sparutrymmen hos olika grupper* på att ett bosparande som ska gynna denna grupp i så fall måste vara relativt ambitiöst, vilket vi instämmer i. Ett bosparande löser inga problem idag men underlättar på sikt och vi anser att denna fråga därför bör utredas särskilt.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till Kenny Fredman, samhällspolitisk chef, kenny.fredman@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD