

Finansdepartementet
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder
Enheten för bostäder och byggande

Fi2022/01201

REMISSYTTRANDE: STARTLÅN TILL FÖRSTAGÅNGSKÖPARE AV BOSTAD (SOU 2022:12)

HSB Riksförbund har givits möjlighet att lämna synpunkter på ovanstående betänkande. HSB är Sveriges största bostadskooperation med nationell bredd och lokal närvaro som förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bostadsparande.

HSB ser mycket positivt på utredningens förslag om ett statligt garanterat startlån för förstagångsköpare som saknar tillräckligt eget kapital för att finansiera kontantinsatsen, och har länge efterfrågat ett sådant förslag. Det kan bokstavligen öppna nya dörrar till bostadsmarknaden, där de senaste årens ensidiga fokus på kreditrestriktioner har gjort det allt svårare för grupper som unga vuxna, ensamstående föräldrar och nyanlända att köpa en egen bostad. Klyftan har vuxit mellan dem som är inne på bostadsmarknaden och dem som fått det allt svårare att spara ihop till en kontantinsats. De allt högre trösklarna in till bostadsmarknaden har visats i otaliga undersökningar och rapporter under många år. Utredningens förslag skulle därmed vara en tydlig förbättring jämfört med ungas situation på bostadsmarknaden idag. Därmed tillstyrker HSB förslaget, med synpunkterna nedan.

SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAGEN

Målgruppen för startlån

Utredningen föreslår att förstagångsköpare, tillika målgruppen för startlån, ska vara personer som inte ägt en primär bostad de senaste 10 åren i Sverige, att startlån endast ska beviljas till förstagångsköpare som har tillräcklig återbetalningsförmåga för den belåning som krävs för bostadsköpet samt lånar mer än 85 procent av bostadens värde.

HSB tillstyrker förslaget, men det kan övervägas om ramen är satt för snävt och skulle kunna minskas till förslagsvis fem år. Eftersom det föreslås att det endast ska vara möjligt att utnyttja startlånet en gång per individ bör risken för överutnyttjande ändå inte vara så stor. Det är positivt att målgruppen är förstagångsköpare och inte föreslås vara avgränsad utifrån exempelvis ålder. Det gör att även de som är något äldre kan använda sig av möjligheten till startlån. Vidare anser HSB att förslaget om att startlånet ska omfatta marknadsvärdet mellan 85

och 95 procent är rimligt avgränsat. Det minskar sparandetiden ordentligt. Samtidigt kommer personer som inte har behov av startlån sannolikt inte utnyttja det då det krävs att man lånar mer än 85 procent.

Utformningen av startlån för förstagångsköpare

Utredningen föreslår att startlånet ska kunna finansiera upp till 10 procent av bostadens marknadsvärde, dvs 2/3 av finansieringsbehovet ovanför bolånetaket. Det ska finnas ett tak för startlånets storlek, satt till det lägsta av 10 procent av marknadsvärdet på bostaden eller 250 000 kronor. För förstagångsköpare med vårdnad om barn som ensam köper en bostad ska startlånet kunna uppgå till 500 000 kronor. HSB tillstyrker utredningens förslag om utformningen av startlån, dock kan maxbeloppet behöva revideras över tid.

Överväganden om gynnat bosparande

Utredningens bedömning är att startlånet på kort sikt är den viktigaste åtgärden för att underlätta för förstagångsköpare. Ett gynnat bosparande skulle på sikt kunna ersätta eller komplettera startlånet som ett medel för att minska sparandetiden, enligt utredningen, som dock inte föreslår införandet av ett gynnat bosparande.

HSB ser att införandet av ett system för gynnat bosparande skulle vara ett viktigt komplement till startlånet. I undersökningar som vi har gjort visas att intresset för ett sådant sparande bland unga är stort och att det skulle få fler att spara till en egen bostad. Det skulle också ha flera andra positiva effekter. Därmed föreslår HSB att frågan utreds vidare.

Överväganden om åtgärder vad gäller den andra tröskeln

Utredningen bedömer att förändrade regler för beräkningen av ränteskillnadsersättning vore bra för att stärka förstagångsköparens konsumentskydd och sänka trösklarna till den ägda marknaden. Detta har även föreslagits av Finansinspektionen. HSB ser positivt på förändrade regler, om de leder till att förstagångsköparens ställning stärks och att kalkylräntan skulle kunna sänkas.

Avslutningsvis vill HSB också framföra att trots att detta förslag är ett mycket välkommet steg i rätt riktning hade det varit önskvärt med en bredare översyn av de kreditrestriktioner i form av bolånetak, amorteringskrav och höga KALP-kalkyler som införts i flera steg. Precis som utredningen visar har de gjort det svårare för flera grupper att köpa en bostad. Detta har inte utredningens direktiv medgett. En sådan översyn bör dock inte hindra den fortsatta beredningen av förslaget om startlån. Det är viktigt att förslaget tas vidare. De som står utanför bostadsmarknaden har inte råd med ännu fler förlorade år.

Johan Nyhus, förbundsordförande

HSB Riksförbund