

Yttrande över SOU 2022:12 *Startlån till förstagångsköpare av bostad*

Malmö universitet, Institutionen för urbana studier har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad remiss och vill anföra bilagda yttrande.

Yttrande

Förslaget om startlån till förstagångsköpare av bostad bedöms ha potential att bidra till att flera kan komma in på bostadsmarknaden genom att köpa sin första bostad. Diskussionen av de två trösklarna till ett eget boende är ett bra ramverk : 1) behovet av ett visst eget kapital att använda som insats vid köpet, och 2) behovet av en tillräckligt hög inkomst för att kunna få de lån som behövs för att finansiera köpet av bostaden. Utredningen har också diskuterat effektiviteten och enkelheten med utformningen, vilket är viktigt. Dock bör inte detta vara skäl nog för att vissa grupper i behov av startlånet utestängs från möjligheten att kunna söka i olika faser i livet. I det följande summeras de synpunkter vi vill ge på förslaget som helhet i fyra rubriker: förslagets utformning, förslagets krav på sökande, invändningar och kompletteringar av förslaget.

Förslagets utformning:

- Tillstyrker att belåningsgraden ska vara över 85 procent för att startlånet ska beviljas.
- Tillstyrker att kräva minst 5 % kontantinsats och att startlånet som mest ska uppgå till 10 procent av den primära bostadens marknadsvärde vid förvärvet, då det bedöms som rimligt.
- Tillstyrker inga ålderskrav eller krav på medborgarskap.
- Tillstyrker att startlånet amorteras före resten av lånet.

Förslagets krav på sökande

- Tillstyrker krav på att den sökande inte redan har bolån.
- Tillstyrker att startlånet bara ska gälla för de som köper på marknadsmässiga villkor.

Invändningar:

- Avslår krav på att det ska vara förstagångsköpare enligt den definition som används. ” Vi har valt att föreslå att startlånet enbart ska riktas till de som inte ägt en bostad i Sverige de 10 senaste åren, eftersom gränsen mellan personer som äger en bostad men har svårigheter och personer som äger en bostad och inte har svårigheter blir svår att dra på ett rättssäkert, rättvisande och administrativt enkelt sätt.” Det är förstagångsköpare som kommer använda startlånet mest, men behöver detta exkluderar andra? Människor kan ha olika behov vid olika tidpunkter i livet beroende på vad de varit med om (exempelvis ekonomiska sviter efter en skilsmässa, sin partners bortgång eller sjukskrivningar), vilket kan begränsa förutsättningarna att förvärva en ny egen bostad även om de kanske varit (del)ägare i en bostad för tex 7-9 år sedan. Där borde startlånet ändå kunna finnas tillgängligt att ansöka om. Visserligen gör detta ett avsteg från enkelheten i förslaget, men det bör ändå utredas närmare om det går att hitta en lösning på en rimlig nivå.

Det bör poängteras att ett avsteg har gjorts i utredningen gällande den statliga garantinivån när det gäller ensamstående förälder med vårdnad om barn, då startlån ska kunna uppgå till maximalt det lägsta av 500 000 kronor eller 10 procent av bostadens marknadsvärde (där huvudförslaget anger det lägsta av 250 000 kronor eller 10 procent av bostadens marknadsvärde). Detta bör också kunna gälla andra grupper med begränsade ekonomiska möjligheter till köp av bostad utan att det som utredaren använder som skäl emottas: ” Om gränsdragningen blir allt för svår riskerar målgruppen för startlånet att bli allt för omfattande, vilket riskerar att startlånets nytta för målgruppen försämrats eller uteblir” . Det bör påpekas att gränsdragningen redan är svår, eftersom förstagångsköpare enbart ska intyga att de inte ägt eller äger en primär bostad de senaste tio åren. Detta då det inte finns något register över ägare över bostadsrätter. Om det blir känt att vissa har beviljats startlånet genom att ljuga kan det urholka legitimiteten för hela verktyget. Ett alternativ är då att erbjuda startlånet till en större grupp. En möjlighet kan vara att erbjuda detta i ett andra steg, när startlån till målgruppen som föreslås i denna utredning har kommit igång och alla system är på plats. Då kan också den eventuella prispåverkan på bostadsmarknaden observeras först.

Kompletteringar av förslaget:

Det är främst två aspekter som behöver utredas vidare i förslaget:

- I utredningen finns en begränsning till att sökande inte får vara en sambo som vill köpa in sig i den gemensamma bostaden som sambon äger. Varför inte kunna använda startlånet till detta? Det borde inte vara betungande för

bolåneaktörer. Kostnaden för värderingen av bostaden kan då läggas över på den som söker startlånet. Detta är i linje med att idag får en bostadsinnehavare betala för en värdering av sin bostad (vid tex utökning av befintliga bostadslån) om hen anser att bankens värdering inte är marknadsmässig.

- I utredningen står det att ”utredaren bedömer att bolåneaktörer kommer att använda den statliga garantin om kunderna efterfrågar det” (sid 194). Har utredaren tillfrågat bolåneaktörer (banker) direkt om hur de ställer sig till det föreslagna startlån som verktyg och den förväntade efterfrågan på detta? Det bör betraktas som en kritisk punkt där utredarens bedömning inte är en tillräcklig källa utan det bör baseras sig på bolåneaktörernas bedömningar. Deras input till utredningen borde vara central, inte minst för att detta förslag inte ska gå samma öde tillmötes som förvärvsgarantier. (Noteras kan att denna fråga inte ingår i kartläggningen av bankers och andra kreditgivares villkor för förstagångsköpare under 4.3.)

Malmö Universitet, 15 augusti 2022

Författare:

Catrin Lammgård (Ekon.dr, lektor) och Peter Karpestam (Fil.dr, lektor)

Gruppen för Fastighetsvetenskap vid Institutionen för urbana studier

Kopia

Registrator@mau.se

betankande@elanders.com