

Finansdepartementet

DNR: Fi2022/01201

Jakobsgatan 24

103 33 Stockholm

OBOS remissvar Startlån till förstagångsköpare av bostad

OBOS i Sverige har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerande betänkande. Nedan redogör OBOS för våra övergripande synpunkter i en sammanfattning och därefter kommenterar OBOS enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

Det är välkommet med lösningar som sänker trösklarna för fler att kunna komma in på den ägda bostadsmarknaden och OBOS ser positivt på att ett konkret förslag om ett startlån för förstagångsköpare har utretts. Startlånet är en konkret och välriktad åtgärd som behövs för att göra bostadsmarknaden tillgänglig för grupper som idag utestängs. OBOS hade gärna sett ett konkret förslag till gynnat bospärande och föreslår en fördjupad utredning av detta som ett nästa steg.

Givet utgångspunkterna i utredningsdirektivet förstår OBOS att det fanns begränsningar för den särskilda utredaren och dennes mandat att göra en översyn av kreditrestriktionerna. För att få till sänkta trösklar till det ägda boendet i sin helhet, hade en översyn av effekterna av amorteringskrav, påverkan av skuldkvotstak och hur kreditprövningar (kvar-att-leva-på-kalkyl KALP) påverkar människors förmåga att ta sig in på bostadsmarknaden också behövt göras.

Om startlån blir verklighet kan det hjälpa hundratusentals människor och samtidigt få ett brett genomslag på den svenska bostadsmarknaden. Startlånet är ett bra förslag men OBOS anser också att fler aktörer i branschen behöver bidra för att fler ska kunna äga en bostad. Därför vill OBOS i sammanhanget också lyfta vikten av boköpsmodeller som en lösning för att sänka trösklarna till ett ägt boende. OBOS erbjuder idag OBOS Deläga i Sverige och OBOS Bostart och OBOS Deleie i Norge till våra 530 000 medlemmar.

8.1 Statliga lån jämfört med privat administrerade lån med statlig garanti

OBOS tycker att förslaget om ett statligt garanterat bolån som administreras av bolåneaktörer är bra. OBOS tillstyrker förslaget om en statlig garanti och förslaget om att startlånet ska vara privat administrerats samt att startlånet bör vara knutet till bostadsköpet.

8.2 Blancolån jämfört med bolån med säkerhet i bostaden

OBOS instämmer i utredningens förslag om att det statligt garanterade lånet ska lämnas mot säkerhet i den primära bostad som förstagångsköparen förvärvar. OBOS delar bedömningen att ett startlån utan säkerhet i bostaden skulle bli mer kostsamt för förstagångsköpare, både avseende garantiavgift och ränta. Dessutom sker en omfördelning av risk, där risken delas genom ett statligt åtagande i förhållande till bolåneaktör och det enskilda hushållet. Det torde ha en positiv samhällsekonomisk effekt och minska hushållens totala skuldsättning.

8.2.1 Upprätthållande av konsumentskyddet

Att konsumentskydd upprätthålls genom en statlig garanti tycker även OBOS är viktigt. OBOS tycker också att det är viktigt med ”mjuka” villkor för den regressfodran som kan uppstå och om staten tar över, så att människor inte hamnar i livslång skuldsättning.

8.4 Övergripande förslag

OBOS vill än en gång understryka att OBOS är mycket positiva till förslaget om ett statligt garanterat bolån som administreras av bolåneaktörer. De är bra att en statlig myndighet ställer ut garantier till bolåneaktörerna och OBOS tillstyrker förslaget om att riksdagen ska bemyndiga regeringen att ställa ut kreditgarantier på sammanlagt högst 15 miljarder kronor till aktörerna (8.3 Förslag till Riksdagens bemyndigande). OBOS tillstyrker förslaget om en statlig garanti och förslaget om att startlånet ska vara privat administrerats samt att startlånet bör vara knutet till bostadsköpet.

8.6.1 Startlånets omfattning och

8.6.2 Startlånets omfattning i vissa särskilda situationer

Sparandetiden förkortas avsevärt med hjälp av garantin och startlånet, vilket bidrar till att inträdet till den ägda marknaden kan tidigareläggas. Däremot ser OBOS ändå utmaningar med ett maxtak på 250 000 kronor och att det kan utestänga potentiella förstagångsköpare. OBOS välkomnar dock att förslaget tar in barnperspektivet och föreslår dubbelt belopp för ensamstående föräldrar. Startlånet är en konkret och välriktad åtgärd som behövs för att göra bostadsmarknaden tillgänglig för grupper som idag utestängs. Men eftersom skuldkvotstaket och amorteringskrav är oförändrade är det fortfarande svårt för de som idag inte får ihop sin kvar att leva på-kalkyl.

8.6.4 Amortering av startlånet

OBOS tycker som utredningen att det är klokt att startlånet ska återbetalas helt före det att amorteringar görs på övriga delar på bolånet. Dock ser OBOS en fortsatt utmaning för förstagångsköpare av nyproducerade bostäder gällande att hushållet inte beviljas amorteringsfrihet de första fem åren, trots att regelverket medger detta.

9 Övervägande om bosparande och 9.5 Utredningens ställningstagande

OBOS förstår att utredningen i sin bedömning har valt att fokusera på den insats som på kortast tid kan göra skillnad för potentiella förstagångsköpare. OBOS tror dock att ett gynnat bosparande kan komplettera startlånet som medel för att minska sparandetiden. OBOS ser också att det skulle kunna vara ett värdefullt komplement för andra målgrupper än de som omfattas av det redogjorda förslaget. Idén om ett barnbosparande är intressant ur ett fördelningspolitiskt perspektiv. I grunden är det positivt att tidigt möjliggöra ett gynnat bosparande, med ett enkelt och generellt ramverk. Det argumentet bygger OBOS på erfarenhet från Norge och det etablerade systemet med boligspar for ungdom (BSU). Det stärker möjligheterna att kunna komma in på den ägda bostadsmarknaden i hela landet oavsett yrke eller ålder. Tillsammans med andra, och i kombination med andra, välinriktade åtgärder.

Eftersom BSU kan användas för att både köpa en bostad eller för att amortera och betala räntor på en köpt bostad och numera även till underhåll av bostaden fyller BSU ett bredare behov på den norska bostadsmarknaden. Det viktigaste med BSU ur ett svenskt perspektiv är att bankerna i kombination med BSU erbjuder särskilda och förmånliga lån till de som ska köpa bostad. OBOS känner till att det finns kritik mot alla former av bosparande men OBOS tycker också det finns fler intressanta lösningar i andra länder att vidare studera. Utredningen har gjort en bra överblick i SOU 2022:12 men OBOS skulle gärna se en fördjupad utredning om hur ett gynnat bosparande kan fylla en funktion på den svenska bostadsmarknaden, i kombination med andra åtgärder.

10 Överväganden om åtgärder vad gäller den andra tröskeln

Utredningen har inte haft mandat att föreslå ändringar i dagens regelverk av kreditmarknaden rörande amorteringskrav, heller inte hur bolåneaktörernas kalkylränta påverkar insteget för förstagångsköpare till den ägda bostadsmarknaden. OBOS tycker det är beklagligt och önskar att utredningen kunde haft denna möjlighet för att också kunna göra en vidare analys av läget på bostadsmarknaden. Utredningen visar tydligt att insteget till den ägda bostadsmarknaden har ökat i kombination av de två trösklar som beskrivs. Dels är det svårt att spara ihop till kontantinsatsen i förhållande till prisökningarna men kreditprövningen som utgör den andra tröskeln innebär också stora svårigheter att kunna ta sig in på bostadsmarknaden – ung som gammal.

Stockholm dag som ovan

OBOS

Daniel Kjørberg Siraj, koncernchef OBOS

Sofia Ljungdahl, vd OBOS Nya Hem