

fi.remissvar@regeringskansliet.se

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Riksgäldens remissvar på betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

(Er referens Fi2022/01201)

Riksgälden har givits möjlighet att lämna synpunkter på betänkandet *Startlån till förstagångsköpare av bostad*, SOU 2022:12.

Riksgälden anser att utredningens förslag och konsekvensanalys i allt väsentligt är genomarbetade och heltäckande avseende påverkan på bostadspriser och skuldsättning hos de tänkta låntagarna. Den berörda gruppen förstagångsköpare verkar på ett gott sätt ha ringats in genom utredningens förslag på maxbelopp för startlånet, krav på bolån, kreditprövning samt garantiavgift. Utformningen på den föreslagna garantin är även den i allt väsentligt genomarbetad och motiverad i betänkandet. Nedan kommenterar Riksgälden vissa frågor samt lämnar vissa synpunkter på utredningens förslag.

Riksgälden ser en risk i att hushållens skuldsättning kan öka ytterligare i en relativt sett utsatt grupp och att förslaget minskar det skydd för konsumenten som bolånetaket är satt att ge. För de bostadsköpare som använt blacolån som ett komplement till bolån innebär dock startlånet ett högre konsumentskydd och fördelaktigare villkor än blacolån. Med utredningens förslag att startlånet ska återbetalas enligt gällande föreskrifter och i sin helhet före det att amorteringar görs på övriga delar av bolånet blir dock den ökade skuldsättningen som startlånet kan leda till övergående. Utredningen uppskattar att startlånet i normalfallet kommer att vara avbetalat på 4-6 år. Därmed återställs bolånetakets belåningsgrad och statens garantiåtagande löses.

Riksgälden skulle gärna sett ett utvecklat resonemang kring hur användningen av startlån kan komma att ske på en bostadsmarknad som istället för stigande priser och låga boräntor uppvisar fallande priser och stigande boräntor. I en sådan situation är det viktigt att bostadsköparna omfattas av de stabiliserande åtgärder som bolånetaket och amorteringskraven utgör. Särskilt utsatta blir de som med hjälp av startlånet köpt en högt belånad bostad precis innan en eventuell prisnedgång sker på bostadsmarknaden. Den inlåsnings effekt som kan ske på en marknad med fallande priser blir då kännbar för gruppen med startlån.

Utredningen bedömer att det vore bra om det sker en översyn av beräkningsmodellen för den ränteskillnadsersättning som bolånetagare betalar till långivaren när ett bundet lån löses i förtid. Finansinspektionen har här förekommit utredningen och redan lämnat en hemställan till Justitiedepartementet om en regeländring (FI dnr 22-2458). Riksgälden ställde sig i den bakom förslaget då det bedömdes bidra till både ökad finansiell stabilitet och en ökad valfrihet för konsumenter med bolån.

Riksgäldens kommentar på den föreslagna garantin och dess utformning

Riksgälden bedömer att utformningen, inklusive författningsförslag, på den garanti utredningen föreslår är förenlig med de generella bestämmelserna om statliga garantier enligt budgetlagen (2011:203) och förordningen (2011:2011) om utlåning och garantier. De val utredningen gjort avseende garantins utformning är i allt väsentligt beskrivna och motiverade.

Riksgälden konstaterar bland annat att utredningen jämför enkel borgen med proprieborgen på ett relevant vis och att utredningen motiverar varför de föreslår att den statliga garantin utformas som en enkel borgen. Riksgälden kan dock inte bedöma i vilken omfattning den föreslagna utformningen av en statlig garanti skulle vara efterfrågad i det aktuella avseendet.

Regeringen bör därför överväga att analysera alternativet att låta startlån, enligt utredningens definition och avgränsning, ges mot säkerhet i bostaden och därmed utan statlig garanti.

Riksgälden vill även uppmärksamma och understryka att den uppskattade garantiavgiften om cirka 1 procent av det garanterade beloppet som utredningen anger bland annat bygger på en uppskattning av förväntad förlust från Riksgälden med schablonmässig data. För att beräkna en mer tillförlitlig avgift måste beräkningar med relevant data avseende den tänkta målgruppen göras.

I detta ärende har riksgäldsdirektören Karolina Ekholm beslutat efter föredragning av seniora analytikern Niclas Elofsson. I beredningen har även chefsekonomen Märten Bjellerup, ekonomen Lina Majtorp samt juristen Maria Bach Harrén medverkat.

Karolina Ekholm, beslutande

Niclas Elofsson, föredragande