

2022-08-22

E-post

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Sammanfattning

I Bankföreningens medlemskrets finns olika syn på hur det statliga startlånets fördelar och nackdelar ska vägas och i vilken utsträckning lånet kan komma att användas. Hos ett antal banker finns en osäkerhet kring om det föreslagna startlånet är något som kommer att efterfrågas av förstagångsköparna och erbjudas av bankerna medan andra anser att lånet kan fylla en viktig funktion, givet de svårigheter som idag finns för främst ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden. En viktig aspekt är att en bred användning av startlånet kombinerat med en kraftig prisnedgång på bostadsmarknaden ofrånkomligen skapar en ökad risk för överskuldssatta hushåll.

En gemensam åsikt är att startlånet i sin föreslagna utformning är en delvis komplicerad och potentiellt kostsam produkt att utveckla och hantera för bankerna. För att öka lånets attraktivitet och användbarhet anser Bankföreningen att strukturen för ett eventuellt startlån bör ändras i ett antal avseenden:

- Boverket bör ta ansvar för att kontrollera och intyga att en låntagare uppfyller kriterierna för att vara förstagångsköpare.
- Det bör vara möjligt för banken att kräva att andra personer än förstagångsköparen eller förstagångsköparna, såsom övriga köpare eller andra medfinansiärer (till exempel föräldrar), är solidariskt betalningsansvariga för startlånet.
- Det måste klargöras vad som gäller avseende kreditgarantins giltighet, till exempel om bostadens ägarförhållanden ändras. Det bör tydligt framgå att garantin upphör att gälla först när lånet är återbetalt, eller 12 år efter dess utfärdande.
- Om bostaden säljs på icke marknadsmässiga villkor bör förstagångsköparen, och inte banken, bära konsekvenserna av detta.

Övergripande synpunkter

Frågan om behovet och konsekvensen av att introducera ett statligt garanterat startlån är komplex och mångbottnad. I Bankföreningens medlemskrets finns olika syn på hur startlånets fördelar och nackdelar ska vägas och i vilken utsträckning det föreslagna startlånet kan komma att användas. En gemensam åsikt är dock att startlånet i sin föreslagna utformning, och i kombination med befintlig kreditreglering, är en komplicerad och potentiellt kostsam produkt att utveckla och hantera för bankerna. Eftersom startlånet måste vara attraktivt både ur långivarnas och låntagarnas perspektiv för att få genomslag på marknaden finns det starka skäl till att vidta ett antal förändringar i utredningens förslag.

Bankföreningen delar utredningens syn att de, i många orter, höga priserna i kombination med Finansinspektionens kreditregleringar innebär ett väsentligt hinder för främst unga hushåll att köpa en bostad. Det är dock långt ifrån självklart att en bra lösning på problemet är att staten inför en facilitet som kan innebära dels att bostadspriserna ökar ännu mer till följd av förstagångsköparnas ökade köpkraft, dels att en redan högt skuldsatt grupp av hushåll ökar sin skuldsättningsgrad än mer. Det är viktigt att ha i åtanke att låntagare som tvingats sälja sin bostad till ett belopp som inte täcker den utestående skulden normalt sett inte blir skuldfria genom garantin, utan tvärtom kan de komma att belastas av skulder som under lång tid försvårar ett återinträde på bostadsmarknaden.

En viktig aspekt är att startlånet måste fungera vid både positiv och negativ prisutveckling på bostadsmarknaden. I den nu aktuella marknadssituationen med snabbt stigande räntor och i många fall tvåsiffriga procentuella prisnedgångar under kort tid skulle de negativa konsekvenserna av en bred användning av startlånet kunna bli omfattande med ett betydande antal överskuldsatta hushåll. En rimlig bedömning är att bankerna kan komma att vara restriktiva med att ge startlån och att det i första hand är personer med god återbetalningsförmåga som kan erhålla lånet.

Utredningens utgångspunkt var enligt direktiven att regleringen av kreditmarknaden ska vara oförändrad. Sålunda har man inte haft mandat att föreslå förändringar i de regleringar – främst bolånetaket och de båda amorteringskraven – som i sig utgör betydande hinder för förstagångsköpare att uppta bostadslån. Bankföreningen menar att denna begränsning varit olycklig för utredningsarbetet då den förhindrat utredningen från att föreslå lösningar med liknande positiva effekter som startlånet, men utan dess negativa effekter i form av främst komplexitet.

Synpunkter på utredningens förslag

Som framgår ovan finns hos flera av Bankföreningens medlemsföretag en osäkerhet kring om det föreslagna startlånet är en lämplig åtgärd för att underlätta för förstagångsköpare. Samtidigt anser ett antal medlemsföretag att startlånet kan fylla en

funktion givet situationen på dagens bostadsmarknad, med betydande inträdesbarriärer för främst unga förstagångsköpare. I det följande lämnar Bankföreningen synpunkter på de olika delarna i utredningens förslag med utgångspunkten att ett eventuellt startlån ska få en så bra utformning som möjligt. Synpunkterna följer betänkandets disposition.

8. Startlån för förstagångsköpare

8.1 Statliga lån jämfört med privat administrerade lån med statlig garanti

Utredningen föreslår att startlånet ska lämnas, administreras och finansieras av bolåneaktörer. Kreditprövning och utbetalning av startlånen ska ske parallellt med prövningen av övriga delar av bolånet.

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag om att bolåneaktörerna ska hantera startlånet. Även om utredningens förslag medför en i många avseenden komplex process för bolåneaktörerna är det ändå en bättre lösning än ett statligt administrerat lån.

8.2 Blancolån jämfört med bolån med säkerhet i bostaden

Utredningen föreslår att det statligt garanterade lånet ska lämnas mot säkerhet i den primära bostad som förstagångsköparen förvärvar. Vidare anser utredningen att de "mjuka" återbetalningsvillkoren utgör ett tillräckligt konsumentskydd för att bolånetaket ska kunna överskridas.

Bankföreningen instämmer i utredningens förslag. Som framgår inledningsvis är det dock olyckligt att utredningen inte haft mandat att föreslå förändringar i befintliga kreditregleringar utan i stället tvingats föreslå en lösning för att "gå runt" bolånetaket. Ett viktigt konstaterande är att kreditgarantin inte innebär att drabbade hushåll blir av med sin skuld utan enbart att återbetalningsvillkoren blir något mildare än vad som blivit fallet i frånvaro av kreditgaranti.

8.5 Villkoren för vilka som ska anses vara förstagångsköpare och kunna använda startlånet

Utredningen föreslår att det ska åligga bolåneaktören att på olika sätt kontrollera att villkoren för att vara förstagångsköpare är uppfyllda.

Bankföreningen avstyrker utredningens förslag. Bankföreningen förespråkar i stället en ordning där Boverket kontrollerar och intygar att en låntagare uppfyller kriterierna för att vara förstagångsköpare, främst på grund av bättre förutsebarhet för såväl långivare som låntagare beträffande kvalificering för startlånet och garantins giltighet. Ett sådant "kreditgarantilöfte" bör enligt Bankföreningen kunna inhämtas från Boverket innan låneprocessen inleds i banken och utgöra ett bindande besked, för

både banken och låntagaren, om att garantin gäller. Boverkets "kreditgarantilöfte" måste ha en tillräckligt lång giltighetstid för att täcka in hela processen från bankens lånelöfte till dess den slutliga kreditprövningen görs av banken, vilket ofta är i anslutning till tillträdet.

I det fall bolåneaktörerna åläggs att kontrollera kvalificeringen som förstagångsköpare anser Bankföreningen att det tydligt måste framgå hur kontrollen av att förstagångsköparen inte haft ett bolån de senaste tolv månaderna ska genomföras för att garantivillkoren ska anses vara uppfyllda.

Utredningen föreslår att en bolåneaktör ska kunna lämna startlån enbart då förstagångsköparen belånar bostaden med mer än 85 procent av marknadsvärdet och att startlån enbart lämnas för den del av belåningen som överstiger 85 procent av marknadsvärdet.

Bankföreningen tillstyrker förslaget.

Utredningen föreslår att den statliga garantin och startlån ska kunna användas för förstagångsköparens köp av en primär bostad. En lantbruksenhet ska inte kunna utgöra primär bostad.

Bankföreningen tillstyrker förslaget men vill uppmärksamma att det inte förrän i efterhand går att kontrollera att förstagångsköparen faktiskt bosätter sig i den köpta bostaden. Utredningen anför att förstagångsköparen ska intyga att han eller hon avser att bosätta sig i bostaden. Bankföreningen menar att ett sådant intygande bör ingå i det "kreditgarantilöfte" som Boverket lämnar avseende förstagångsköparen. I vilket fall får ett osant intygande om framtida bosättning inte föranleda att bankens rätt till garanti upphör.

Utredningen föreslår inga ålderskrav eller krav på medborgarskap eller uppehållstillstånd för att kunna få statligt garanterade startlån.

Bankföreningen konstaterar att det finns fördelar och nackdelar med ett ålderskrav. Den främsta fördelen är en tydligare avgränsning och därmed bättre träffsäkerhet för den huvudsakliga målgruppen, dvs. unga förstagångsköpare. En nackdel med åldersgräns är att grupper som kan vara i behov av startlån utesluts från möjligheten. I Bankföreningens medlemskrets finns ingen tydlig samsyn i frågan.

Utredningen föreslår att bolåneaktörerna ska sköta kvalificeringen av förstagångsköpare och dokumentera de kontroller som gjorts. Bolåneaktörerna ska till garantimyndigheten lämna uppgifter om de startlån som lämnas och hur stora de är, till vem de lämnas och den amortering som gäller för dessa.

Bankföreningen anser, som framgår ovan, att Boverket bör ansvara för kontrollen av om låntagare kvalificerar som förstagångsköpare. Däremot tillstyrker föreningen förslaget att bolåneaktörerna ska lämna relevant information om lånet till garanti-myndigheten. Informationskravet bör dock begränsas till sådana uppgifter som är nödvändiga för myndighetens administration av systemet.

8.6 Startlånets utformning

Utredningen föreslår att startlånet ska vara begränsat till det lägsta av 10 procent av marknadsvärdet på den förvärvade andelen av bostaden och 250 000 kronor. En förutsättning för att startlån ska kunna lämnas ska vara att bolåneaktören kontrollerar att förstagångsköparens förvärv av den primära bostaden sker på marknadsmässiga villkor.

Bankföreningen delar utredningens förslag om att begränsa startlånet till det lägsta av 10 procent av marknadsvärdet och 250 000 kronor. Det är vidare rimligt att bolåneaktören tar ansvar för att kontrollera att köpet sker på marknadsmässiga villkor. Det bör av förordningstexten eller författningskommentaren framgå tydligt vad som avses med marknadsmässiga villkor och dessa kriterier bör vara lätta att kontrollera.

Utredningen föreslår att om två eller flera förstagångsköpare köper en bostad tillsammans kan de var för sig använda startlån som uppgår till det lägsta av 10 procent av marknadsvärdet multiplicerat med deras förvärvade andel av bostaden eller 250 000 kronor.

Bankföreningen tillstyrker att två förstagångsköpare ska kunna köpa en bostad tillsammans. Se dock kommentar nedan avseende solidariskt betalningsansvar.

Utredningen föreslår att om en förstagångsköpare köper en bostad tillsammans med någon som inte är förstagångsköpare kan förstagångsköparen få startlån med det lägsta av 10 procent av dennes förvärvade andel av bostadens marknadsvärde och 250 000 kronor.

Bankföreningen delar uppfattningen att det ska vara möjligt för en förstagångsköpare att köpa en bostad tillsammans med någon som inte är förstagångsköpare. Se dock kommentar nedan avseende solidariskt betalningsansvar.

Utredningen föreslår att förekomsten av medlåntagare som inte förvärvar någon ägarandel i bostaden inte ska begränsa omfattningen på det startlån som lämnas till förstagångsköpare.

Bankföreningen tillstyrker förslaget. Se dock kommentar nedan avseende solidariskt betalningsansvar.

Utredningen föreslår att den statliga garantin och startlånet inte ska kunna användas när någon köper in sig i en del av en bostad från en person som redan bor där och som avser att ha kvar den andra ägarandelen av bostaden.

Bankföreningen tillstyrker förslaget.

Utredningen föreslår att en förstagångsköpare som har vårdnaden om barn och ensam förvärvat 100 procent av en primär bostad ska kunna få ett startlån på 500 000 kronor. Detta föreslås dock inte gälla för så kallad särskild vårdnadshavare.

Bankföreningen delar utredningens syn att olika kategorier av hushåll kan ha olika behov vad avser startlån och startlånets storlek. Föreningen konstaterar dock att alla typer av undantag från huvudförslaget ökar komplexiteten – och därmed minskar bolåneaktörernas intresse att använda startlånet – samt öppnar för eventuellt missbruk av systemet. Ett undantag för förstagångsköpare som är vårdnadshavare till barn och ensam förvärvat en bostad måste därför vara noggrant specificerat.

Utredningen föreslår att startlån ska kunna användas vid köp av renoveringsobjekt förutsatt att bolåneaktören lämnar sedvanligt bolån upp till en belåningsgrad på 85 procent. Däremot ska startlånet inte kunna utökas vid en senare tidpunkt när renoveringen genomförs.

Bankföreningen tillstyrker förslaget.

Utredningen föreslår att det inte ska gälla några särskilda regler för den statliga garantin eller startlånet vid egen eller annans byggnation av småhus eller köp av bostadsrätt eller ägarlägenhet "på ritning".

Bankföreningen är tveksam till möjligheten att använda startlånet vid nybyggnation av småhus eller köp av bostadsrätt "på ritning". Detta mot bakgrund av den extra komplexitet som kan följa. Vid såväl nybyggnation av småhus som vid köp av bostadsrätt "på ritning" kan det gå lång tid mellan den tidpunkt när byggnationen startar respektive när förvärvet initieras och tidpunkten för tillträde. Under den tiden kan förutsättningarna för startlånet förändras vilket skapar en svårhanterbar osäkerhet hos bolåneaktörerna.

Utredningen föreslår att det inte ska gälla några särskilda bestämmelser om en förstagångsköpare köper en så kallad hyrköpsbostad. Kravet på att bolånen ska vara så stora att belåningsgraden på hela bostaden överstiger 85 procent gäller även hyrköpsbostäder. Säljaren av bostaden får inte heller fortsätta äga någon andel av den.

Bankföreningen tillstyrker förslaget men konstaterar att startlån förmodligen inte kommer att kunna användas vid köp av hyrköpsbostad på grund av den finansieringslösning som används för dessa.

Utredningen föreslår att eventuella nödvändiga villkor för om startlån ska lämnas genom separata skuldebrev eller inte, och om de kan lämnas med solidariskt betalningsansvar eller inte, vid behov ska specificeras i de ramavtal som garantimyndigheten ska ingå med kreditgivare som vill lämna startlån.

Bankföreningen anser att det av förordningstexten bör framgå att det ska vara möjligt för banken att kräva att andra personer än förstagångsköparen eller förstagångsköparna, såsom övriga köpare eller andra medfinansiärer (till exempel föräldrar), är solidariskt betalningsansvariga för startlånet. Om så inte är fallet blir kreditprövning som inkluderar startlån än mer komplicerad och svårhanterlig.

Ponera att två personer gemensamt köper en bostad men att enbart en av personerna är förstagångsköpare och att denne tar ett startlån. Om det skulle krävas ett separat skuldebrev för startlånet där enbart förstagångsköparen är betalningsansvarig uppstår situationen att hela amorteringskravet skulle behöva riktas mot förstagångsköparen eftersom startlånet måste amorteras före bolånet. Vidare skulle, i det fallet den statliga garantin sätts i kraft, enbart den ena personen i hushållet – förstagångsköparen – vara återbetalningsskyldig för startlånet trots att bostaden ägs gemensamt. Notera också att båda ägarna måste medverka till att inteckning tas ut och pantsätts för startlånet trots att endast förstagångsköparen är låntagare.

Utredningen föreslår att startlånet ska återbetalas helt före det att amorteringar görs på övriga delar av bolånet.

Bankföreningen konstaterar att om detta förslag ska fungera i praktiken måste det vara möjligt för banken att kräva solidariskt betalningsansvar på det eller de startlån som tagits för bostadsköpet.

Föreningen vill också uppmärksamma att kravet att startlånet ska betalas före bolånet kan stå i konflikt med konsumkreditlagens regel om att konsumenten har rätt att betala sin skuld i förtid. Denna rättighet innefattar såväl startlånet som bolånet utan inbördes ordning.

Utredningen föreslår som utgångspunkt att bolåneaktörerna ska vara fria att sätta den ränta de vill på startlånen och att konkurrens ska råda. Garantimyndigheten ska dock i ramavtalen med bolåneaktörer förbehålla sig rätten att ange en högsta ränta för bolåneaktörens tecknande av nya startlån.

Bankföreningen avstyrker förslaget att garantimyndigheten ska kunna ange en högsta ränta för startlånet. En sådan möjlighet till prisreglering står i strid med allmänna principer om fri prissättning på konkurrensutsatta marknader och skapar osäkerhet hos bolåneaktörerna.

Utredningen föreslår i förordningens 11 § att kreditgarantin ska upphöra att gälla när lånet är återbetalt samt att kreditgarantin upphör att gälla om hela eller delar av förstagångsköparens andel av den primära bostaden överlåts eller 12 år efter att andelen förvärvades. Vidare föreslås i 17 § att kreditgivaren har rätt till ersättning om förstagångsköparen överlåter andelen med viss förlust inom 12 år från förvärvet av andelen. Av förslaget till 6 § första stycket 6 följer att kreditgivaren ska ställa som villkor att krediten ska återbetalas helt senast vid överlåtelse av förstagångsköparens andel i den förvärvade bostaden för att kreditgarantin ska gälla för krediten. I allmänmotiven, avsnitt 8.6.6, anges att den statliga garantin ska upphöra att gälla om den primära bostaden säljs. Förstagångsköpare kan inte uppta nytt startlån med statliga garantin vid förvärv av en andra bostad. Statens kreditgaranti ska inte följa med om säkerheten för lånet byts ut till en ny bostad. Av allmänmotiven, avsnitt 8.7.3, följer att rätten till ersättning ska upphöra att gälla när startlånet återbetalats.

Bankföreningen konstaterar att det är logiskt att kreditgarantin upphör att gälla när startlånet är återbetalt. Dock ska kreditgarantin fortsatt kunna gälla om hela eller delar av förstagångsköparens andel överlåts. En överlåtelse i sig kan inte vara avgörande för om kreditgarantin upphör att gälla. Det som torde vara avgörande är om lånet återbetalas eller inte. Banken, som är långivare och panthavare, har inte alltid kännedom om att en bostad eller del av bostad har överlåtits. Det krävs inte något godkännande från banken när en överlåtelse sker. Det är orimligt att banken ska stå risken för att garantin upphör att gälla i situationer som banken inte råder över.

En överlåtelse kan ske på många sätt och behöver inte innebära att förutsättningarna för startlånet har fallit. Några exempel:

- En förstagångsköpare köper en bostad till 100 procent ägande. Förstagångsköparen blir därefter sammanboende och väljer att genom gåva överlåta en del av bostaden till sin sambo. Förstagångsköparen behåller sina lån.
- Vid gemensamt ägande av en bostad kan ägarna sinsemellan ändra ägarandelar och samtidigt bo kvar i den gemensamma bostaden med bibehållna lån.
- En förstagångsköpare köper en bostad till 100 procent ägande. Därefter säljer förstagångsköparen 100 procent av bostaden till ett yngre syskon, med villkor att panträtten ska bestå. Köparen (syskonet) köper alltså bostaden med kvarstående belastning av bankens panträtt.

Gemensamt för exemplen är att förstagångsköparens skuld till banken kvarstår och att banken har fortsatt pant i bostaden som säkerhet för lånen. Således bör inte kre-

ditgarantin upphöra att gälla enbart av det skälet att hela eller delar av förstagångsköparens andel överläts.

Vidare följer i förordningsförslagets 17 § att en förutsättning för att en bank ska kunna få ersättning från kreditgarantin är att bostaden överlåtits med viss förlust. Denna bestämmelse innebär således att kreditgarantin ska gälla efter en överlåtelse vilket inte är förenligt med förslaget i 11 §.

Gällande den föreslagna begränsningen på 12 år i 11 och 17 §§ är Bankföreningen av uppfattningen att tidpunkten för när kreditgarantin ska upphöra ska ta hänsyn till om banken har begärt utmätning eller liknande innan de 12 åren har förflutit. I sådana fall bör garantin kunna åberopas även om exempelvis en exekutiv försäljning sker först efter att de 12 åren passerat.

Bankföreningen anser att det i den fortsatta beredningen ska klargöras vad som gäller avseende kreditgarantins giltighet. Bland annat bör det vara tydligt att kreditgarantin upphör att gälla först när startlånet är återbetalt eller 12 år efter förstagångsköparens förvärv av andelen. Undantag från 12-årsregeln bör införas för det fall banken begärt utmätning eller liknande inom 12 år från förvärvet av bostaden.

Utredningen föreslår att byte av bolåneaktör ska kunna göras under löptiden för startlånet och den tillhörande garantin. Detta ska dock förutsätta att lånet inte utökas, att förstagångsköparen bor kvar i den primära bostaden och att ägarförhållandena avseende denna inte har ändrats.

Bankföreningen delar uppfattningen att det ska vara möjligt att byta långgivare under löptiden för startlånet. Föreningen konstaterar dock att det är omfattande krav som ställs på den nya kreditgivaren, något som i sig kan motverka intresset hos kreditgivare att ta över kunder som fortfarande har startlån med statlig garanti. För att underlätta bankbyte bör den övertagande banken kunna lita på de kontroller som den avlämnande banken gjort. Det bör vidare vara de förutsättningar som gällde vid det ursprungliga beviljandet av startlånet som bör gälla även vid byte av bolåneaktör. Exempelvis bör det högre kreditgarantibeloppet på maximalt 500 000 kronor för vårdnadshavare som ensam förvärvat en primär bostad fortsatt gälla även om dessa förutsättningar inte längre föreligger.

I förordningens 16 § anges att kreditgarantin för den nya krediten inte får ha en annan löptid än den kvarvarande löptiden som gäller för den ursprungliga kreditgarantin. En övertagande långgivare kan således bli tvungen att bestämma löptiden för det övertagna startlånet till en period avsevärt kortare än den maximala löptiden tolv år. Samtidigt stadgar konsumentkreditlagen att en bostadskredit måste ha en löptid om minst tio år för att långgivaren ska ha rätt att ändra räntan under lånets löp-

tid. Bankföreningens förslag för att hantera denna konflikt är att konsumentkreditlagen ändras på så sätt att undantag från löptidskravet gäller för startlån.

8.7 Den statliga garantins utformning

Utredningen föreslår att den statliga garantin ska vara en enkel borgen.

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag och vill särskilt betona vikten av att borgen, precis som utredningen föreslår, kan nyttjas i ett tidigt skede, dvs. redan efter att panten realiserats och försäljningslikviden inte räcker för att återbetala startlånet.

Utredningen föreslår att ersättning under garantin ska kunna uppgå till ett belopp som motsvarar det utestående startlånet och obetald ränta på detta. Garantin ska ha en borte löptidsgräns på tolv år, oavsett om någon del av lånet utestår. Garantin ska täcka ränta under den period när förstagångsköparen är minst 90 dagar sen med betalning av ränta enligt kreditavtalet till dess att den primära bostaden sålts, som längst dock för en period på tre år förutsatt att betalningsproblemen kvarstår.

Bankföreningen tillstyrker förslaget men anser att ersättning under garantin även ska kunna utgå för bankens kostnader utöver obetald ränta. Sådana kostnader kan vara exempelvis förseningsavgifter och kostnader för exekutiv försäljning.

Utredningen föreslår att bolåneaktörer ska ha rätt till ersättning från kreditgarantin om en förstagångsköpare inom tolv år från förvärvet av sin andel av den primära bostaden överlåter andelen med en förlust som är större än 5 procent av köpeskillingen för andelen av bostaden vid förvärvet och försäljningspriset är lägre än ett belopp som motsvarar det utestående startlånet, obetald ränta på startlånet och 85 procent av köpeskillingen för andelen av bostaden vid förvärvet. Det gäller även om bostaden säljs frivilligt och försäljningslikviden inte räcker för att återbetala startlånet. Utgifter för renoveringar, förbättringar eller andra ändringar ska inte få läggas till inköpsköpeskillingen. En förutsättning för rätt till ersättning ska vara att överlåtelsen av bostaden sker på marknadsmässiga villkor.

Bankföreningen delar utredningens förslag förutom vad avser förslaget att rätt till ersättning från garantin ska vara betingad av att överlåtelsen av bostaden sker på marknadsmässiga villkor.

En av förutsättningarna för att startlånet ska komma till användning i någon större omfattning är att långivarna på förhand, med god säkerhet, kan känna sig trygga med att ersättning från garantin kommer att utgå om bostaden säljs med förlust. Att som förutsättning för att garantin ska gälla sätta som krav att bostaden säljs till marknadsmässiga villkor är just en sådan omständighet som minskar förutsebarheten, något som utredningen också påtalar.

Bankföreningen föreslår därför en ordning där förstagångsköparen på förhand förbinder sig att överlåtelse där garantin träder in ska ske på marknadsmässiga villkor. I det fall överlåtelsen trots detta inte sker på marknadsmässiga villkor bör förstagångsköparen, och inte kreditgivaren, bära konsekvensen av detta, till exempel genom särskilt strikta villkor för återbetalning. Därutöver kan långivarna, lämpligen i ramavtalen, förbinda sig att uppmärksamma och motverka bedrägerier och icke-marknadsmässiga försäljningar.

Utredningen föreslår att bolåneaktörer inte ska drabbas genom förlorad rätt till ersättning från garantin om det visar sig att de uppgifter som dessa inhämtat för kvalificeringen av förstagångsköpare varit oriktiga och bolåneaktörerna inte haft möjlighet att förstå det.

Bankföreningen tillstyrker förslaget. Notera dock att föreningen i första hand anser att garantimyndigheten ska ansvara för att inhämta uppgifter och fastställa om en låntagare är kvalificerad som förstagångsköpare.

8.8 Avgift för garantin

Utredningen föreslår att avgiften för den statliga kreditgarantin ska tas ut som en engångsavgift på cirka 1 procent av startlånet. Utredningen anser att avgiften bör tas ut av bolåneaktörerna.

Bankföreningen anser att den föreslagna nivån på engångsavgiften tycks vara rimlig. Det är också rimligt att avgiften tas ut av bolåneaktörerna i samband med att den specifika garantin tecknas. Det ska dock tas i beaktande att det i låntagarens kostnad för startlånet vid köp av småhus normalt sett också ingår en pantbrevsavgift på 2 procent av startlånet.

8.9 Garantimyndigheten och dess uppgifter

Utredningen föreslår att Boverket utses till garantimyndighet. Boverket ska bland annat agera som garantigivare för statens räkning, ta fram ramavtal, föra register över förstagångsköpare, hantera utbetalningar till bolåneaktörer, överta regressfordringar, sammanställa statistik och informera allmänheten om kreditgarantierna och vad de omfattar.

Bankföreningen delar utredningens förslag att Boverket bör vara garantimyndighet med det ansvar som utredningen föreslår.

8.10 Närmare om ramavtalen

Utredningen föreslår att bolåneaktörer som vill lämna startlån med statlig garanti måste teckna ett ramavtal med garantimyndigheten. Den statliga garantin och start-

lånet ska vara frivilliga för bolåneaktörerna att använda. Ramavtalet utgör, tillsammans med bestämmelser i lag eller förordning, den reglering som anger vilka villkor som måste vara uppfyllda för att den statliga kreditgarantin ska gälla för startlån.

Bankföreningen tillstyrker förslaget att de långivare som önskar använda startlånet ska teckna ett ramavtal med garantimyndigheten. Dock anser föreningen att följande principer bör gälla:

- Alla viktiga förutsättningar för att använda startlånet bör klargöras i förordningen och dess förarbeten. Behovet av komplettering i ramavtalen bör minimeras.
- Det bör framgå av förordningen vilka paragrafer som Boverket har mandat att besluta om föreskrifter för.
- Ramavtalen bör så långt möjligt vara likalydande för de olika långivarna.
- Ramavtalens innehåll bör tas fram i dialog med bolåneaktörerna, lämpligen genom dessas branschorganisationer.

8.11 Statens regressrätt och återbetalning till staten

Utredningen föreslår att regressfordringar på förstagångsköpare som tagit startlån med stöd av den statliga garantin ska återbetalas till staten. Återbetalningstakten ska baseras på gäldenärens inkomster. Nedsättning av årsbeloppen ska kunna ske om gäldenärens ekonomiska förutsättningar försämras.

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag.

Utredningen föreslår att utgångspunkten ska vara att statens regressfordringar ska krävas in till fullo och att ingen avskrivning ska ske. I de fall en återbetalningsskyldig har en mycket svag ekonomisk situation ska regressfordringar kunna skrivas av. Avskrivning ska för samtliga gäldenärer även kunna ske vid hög ålder och vid dödsfall.

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag.

Utredningen föreslår att om den återbetalningsskyldige genom att lämna oriktiga uppgifter eller på annat otillbörligt sätt fått startlån eller orsakat utbetalning av ersättning från kreditgarantin ska särskilda villkor för återbetalningen till staten gälla.

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag.

Utredningen föreslår att statens regressfordringar inte ska hanteras som allmänna mål. Fordringarna ska i stället hanteras som enskilda mål.

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag.

8.12 Överklagan

Utredningen föreslår att det i förordningen ska införas en bestämmelse som upplyser om att det i 40 § förvaltningslagen (2017:900) finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol.

Vidare föreslås att enbart beslut om fastställelse av det återbetalningspliktiga beloppet, beslut om eventuell nedsättning och avskrivning samt garantimyndighetens införande av en person i registret över förstagångsköpare som fått startlån med hjälp av den statliga kreditgarantin ska vara överklagbara.

Bankföreningen finner det oklart om det av regelverket framgår att Boverket fattar ett gentemot bolåneaktören gällande beslut om huruvida garantin sätts i kraft och om detta beslut i så fall är möjligt att överklaga för bolåneaktören.

8.13 Sekretess

Utredningen föreslår att det införs en ny bestämmelse i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) som anger att sekretess gäller i ärenden enligt den föreslagna förordningen om statlig kreditgaranti för startlån som lämnas till förstagångsköpare. Sekretessen föreslås gälla för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den enskilde eller någon närstående till denne lider men.

Vidare föreslås att i andra ärenden än sådana om nedsättning eller avskrivning till följd av sjukdom ska sekretessen inte gälla beslut i ärendet.

Bankföreningen vill framhålla att sekretessen även bör gälla information om förstagångsköparens banktillhörighet.

9. Överväganden om gynnat bosparande

Utredningen lämnar inget förslag till gynnat bosparande, bland annat av det skälet att det förefaller vara svårt att införa ett gynnat bosparande som minskar sparandetiden lika mycket som startlånet.

Bankföreningen delar utredningens syn att det föreslagna startlånet är en effektivare metod än bosparande för att förstagångsköpare ska ha råd med kontantinsatsen vid bostadsköp. Föreningen anser också, i likhet med utredningen, att ett skattegynnat bosparande på sikt kan ersätta eller komplettera startlånet och att ett sådant sparande inte bör uteslutas i den fortsatta beredningen.

10. Överväganden om åtgärder vad gäller den andra tröskeln

10.3 Ränteskillnadsersättning

Utredningen ser positivt på Finansinspektionens hemställan om förändrade regler för ränteskillnadsersättning. Ett syfte är att öka attraktiviteten för längre räntebindning.

Bankföreningen konstaterar att frågan om utformningen av systemet för ränteskillnadsersättning är i många avseenden komplicerad. Bankföreningens grundinställning är att system för ränteskillnadsersättning vid förtidslösen av lån dels inte får ge låntagare ekonomiska incitament att i förtid bryta avtal om räntebindning, dels måste innebära att långivare får täckning för sina kostnader i det fall ett lån löses i förtid. Om så inte är fallet riskerar ränteskillnadsersättningssystemet att medföra relativt sett högre räntor på lån med lång räntebindningstid, vilket skulle gå stick i stäv med utredningens uttalade syfte med en förändring av nuvarande system. Eftersom regeringskansliet kan komma att remittera ett förslag på förändring av nuvarande metod avstår Bankföreningen från att lämna konkreta synpunkter i detta skede.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Johan Hansing