

Till:
Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Sollentuna 2022-08-17
Handläggare: Anton Persson

Kopia till:
fi.sba.bb@regeringskansliet.se

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

Finansdepartements diarienummer: Fi2022/01201

Villaägarnas Riksförbund (Villaägarna), som företräder drygt 270 000 medlemskushåll över hela landet, har beretts tillfälle att yttra sig över ovan rubricerat betänkande och lämnar följande yttrande.

- Villaägarna **tillstyrker** utredningens förslag om startlån till förstagångsköpare av bostad. Förbundet har emellertid synpunkter på vilka som ska omfattas av reglerna, vad gäller definitionen av förstagångsköpare.
- Villaägarna anser att införande av åtgärden för att stimulera bosparande bör undersökas ytterligare.

Villaägarnas synpunkter

Villaägarna delar utredningens uppfattning om att det finns betydande problem för den grupp av personer som står utanför den ägda bostadsmarknaden men som vill köpa en bostad. Villaägarna anser därför att det finns ett påtagligt behov av åtgärden för att underlätta för förstagångsköpare att komma in på den ägda bostadsmarknaden, och välkomnar utredningens förslag om startlån till denna grupp. Det är Villaägarnas uppfattning att den svenska bostadsmarknaden lider av flera strukturella problem som skapar trösklar för den enskilde som vill komma in på den ägda bostadsmarknaden. Ett införande av startlån för förstagångsköpare är

Villaägarnas Riksförbund
Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Rotebergsvägen 3
Telefon: 010-750 01 00
Org.nr: 802003-7118
Plusgiro: 46 94 00-6
Bankgiro: 227-7200
info@villaagarna.se
villaagarna.se

ett steg i rätt riktning för att underlätta att denna grupp ska kunna köpa sig en bostad.

Som sin valda målgrupp för startlånet föreslår utredningen de personer som inte ägt en primär bostad de senaste tio åren, som har behov av att belåna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en primär bostad och med tillräckliga inkomster för att ha återbetalningsförmåga.

Utredningen har i sitt överväganden framfört att det är viktigt att gruppen *förstagångsköpare* utformas på ett så tydligt vis som möjligt, så att gränsdragningssvårigheter inte ska riskera att nyttan med startlånet för målgruppen försämras eller uteblir. Villaägarna delar utredningens målsättning om att en gränsdragnings måste kunna göras på ett rättssäkert, rättvist och administrativt enkelt vis, men anser trots detta att den föreslagna definitionen – valda målgruppen – av *förstagångsköpare* lämnar övrigt att önska.

Ett inte allt för sällan förekommande upplägg, vad gäller unga vuxnas bostadsägande, är att föräldrar köper en bostadsrätt för att hjälpa sitt barn att hitta bostad. För att möjliggöra att barnet ska kunna bosätta sig i bostadsrätten under en lägre tid, exempelvis vid studier, måste ofta en viss andel av ägandet av formella skäl överlåtas på barnet. Inte sällan ställs sådana krav på ägande av bostadsrättsföreningar. Även om barnet formellt framstår som ägare kan andelen vid försäljning återgå till föräldrarna, till exempel genom gåva. Ett sådant ägandeupplägg tycks utredaren inte ha beaktat i utredningen. Såvitt Villaägarna emellertid kan förstå av utredningens förslag kommer denna grupp inte ha möjlighet att erhålla startlånet, trots att denna grupp av individer kan ha både behov och återbetalningsförmåga.

Såsom den föreslagna målgruppen definieras, sällas således individer bort från målgruppen, och som oberoende av hur stor andel dessa äger i en primär bostad inte kommer kunna dra nytta av det föreslagna startlånet. Villaägarna anser att detta är en olycklig konsekvens av förslaget definition – tillika valda målgrupp för startlånet – av *förstagångsköpare* av bostad; särskilt olyckligt blir det mot bakgrund av utredningens föreslagna tid om tio år, som den enskilde inte ska ha ägt en primär bostad för att kunna ingå i målgruppen för startlånet.

Villaägarna är inte övertygade om att den valda definitionen av *förstagångsköpare* är fullt tillfredställande i förhållande till den målgrupp som startlånet bör rikta sig

till. Villaägarna föreslår därför att kravet, om att en person inte ska ha ägt en primär bostad de senaste tio åren, för att anses vara en förstagångsköpare bör strykas.

Villaägarnas synpunkter avseende gynnat bosparande

Utredningen har övervägt ett gynnat bosparande för att underlätta för förstagångsköpare, men funnit att ett statligt subventionerat bosparande är en mindre effektiv åtgärd för att möta de problem som finns på bostadsmarknaden. Villaägarna anser i likhet med utredningen att startlånet är en effektiv åtgärd för att möjliggöra för förstagångsköpare att komma in på den ägda bostadsmarknaden på kort sikt. Med detta sagt, anser inte Villaägarna att åtgärder för att stimulera bosparande bör uteslutas som ett komplement till det föreslagna startlånet.

Att bospara innebär för den enskilde en lägre skuldsättning vid lån, lägre kapitalkostnad och direkt lägre boendekostnad. Det finns även positiva samhällsekonomiska konsekvenser av bosparande; bosparande ökar tillgången till kapital, stärker hushållens förmåga att hantera kriser och bringar stabilitet till bostadsmarknaden på lång sikt. En grupp som särskilt skulle kunna gynnas av stimulerande åtgärden för bosparande, är unga vuxna med så låg inkomst att de saknar återbetalningsförmåga och som därför inte har möjlighet att dra nytta av startlånet.

För att komma till rätta med de strukturella problem som föreligger på bostadsmarknaden räcker det inte att med kortsiktiga lösningar.

Villaägarna anser därför att ett gynnat bosparande som främjar till bosparande, även om det inte löser förstagångsköparens problem att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden på kort sikt, bör undersökas ytterligare.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Kenneth Kanckos
Förbundsdirektör