

Etablering på ägarrättsmarknaden

29 februari 2012

Titel: Etablering på ägarriättsmarknaden
Redovisning av regeringsuppdrag S2011/3877/PBB (delvis)
Utgiven av: Statens bostadskreditnämnd (BKN)
BKN:s dnr: 17-75/11

Innehåll

Innehåll	3
Sammanfattning	5
1. Uppdraget	6
1.1. Avgränsningar	6
1.2. Struktur	7
2. Att äga eller inte äga?	8
2.1. Bostadsmarknaden idag	9
2.1.1. Bostadsbeståndet	9
2.1.2. Bostadspriser	12
2.1.3. Hushållens förmögenhet och finansiering av köp	13
2.2. Kategorier som särskilt nämns i uppdraget	15
2.2.1. Miljonprogramsområden	15
2.2.2. Ungdomar	17
2.3. Inkomstkrav	17
3. Instrument för etablering och stärkt betalningsförmåga	19
3.1. Inträde – att kunna köpa en bostad	19
3.1.1. Bidrag till köp	19
Australien	19
3.1.2. Uppmuntra sparande	20
Australien	20
Finland	21
Frankrike	22
Norge	22
Tyskland	23
Sverige	24
3.1.3. Delat ägande	24
Storbritannien	24
Sverige	25
3.1.4. Köption	26
3.1.5. Garantier/förmånliga lån	26
Finland	26
Kanada	27
Norge	28
Sverige	28
3.2. Boende – att kunna bo kvar	29
3.2.1. Bidrag	29
Sverige	29
3.2.2. Försäkringar/garantier	30
Storbritannien	30
Sverige	30
3.2.3. Lånevillkor	32
Finland	32
Sverige	32
3.3. Utträde – att kunna flytta	33
3.3.1. Garanti/boprisförsäkringar	33
Holland	33
Storbritannien	34
Sverige	34
4. Överväganden	36
4.1. Inträde	36
4.1.1. Stimulans till bosparande	38
4.2. Boende	39
4.3. Utträde	41
5. Förslag och konsekvenser	43

5.1.	Sparstimulans	43
5.1.1.	Alternativ	44
	Skattereduktion	44
	Sparpremie/räntebonus	45
5.1.2.	Krets av sparare	45
5.1.3.	Konsekvenser för hushåll	46
5.1.4.	Konsekvenser för samhället	46
	Statens kostnader och intäkter	47
	Berörda aktörer	47
5.2.	Övriga förslag	48
6.	Referenser och kontakter	49
6.1.	Referenser	49
6.2.	Kontakter	51

Sammanfattning

BKN har fått i uppdrag att utreda åtgärder för att underlätta etablering på ägarrättsmarknaden. BKN har tolkat uppdraget som ett uttryck för att regeringen vill undersöka dels möjligheterna att fler hushåll, som har betalningsförmåga, etablerar sig på ägarrättsmarknaden, dels vilka instrument som kan vara lämpliga för att underlätta etablering.

Det finns många fördelar för den enskilde att äga sin bostad. Inte minst är det tilltalande att kunna påverka boendekostnaderna genom eget arbete och att utforma boendet efter egna preferenser. Bostadsägande gör det möjligt att ta del av en generell värdeökning. Hushållets egna kapital ökar genom amorteringar och inflation som reducerar lånet i reala termer. Uppbyggnad av eget kapital ger möjlighet till ytterligare konsumtion av bostad och/eller annan konsumtion samt att hantera oförutsedda händelser. En ökad andel bostadsägare kan också för samhället i stort innebära ökad välfärd och en stabilare ekonomi.

Det är dock inte riskfritt att äga sin bostad. Det krävs en buffert för att klara av reparationer och underhåll liksom oförutsedda händelser. Minskade inkomster kan tvinga fram en försäljning med kvarstående skuld för hushållet som resultat.

Bostadsmarknaden har betydelse även för andra delar av samhället. Arbetsmarknaden, och därmed i förlängningen också tillväxten, påverkas av hushållens vilja och möjlighet att flytta. Svårigheter att få bostad på tillväxtorter liksom negativa tillgångsvärden på bostäder minskar hushållens mobilitet.

Andelen som äger sin bostad har ökat under senare år, samtidigt har bostadspriserna på många håll stigit kraftigt, belåningsgraden har ökat och hushållen har ett relativt litet sparad kapital att använda vid köp av bostad.

Det finns idag en vida spridd medvetenhet om att eget sparkapital krävs för att kunna behålla standarden då de yrkesverksamma åren är över. Drygt var tionde 20-24 åring sparar till sin ålderdom. Medvetenheten om att det krävs eget kapital för att köpa bostad är inte lika stor.

För att underlätta etablering på ägarrättsmarknaden föreslår BKN att sparande till egen bostad stimuleras. Att kunna finansiera bostadsköpet är en avgörande faktor för att kunna etablera sig i ägd bostad. Lägre belåningsgrad har inneburit att behovet av egen kontantinsats ökat. Ett regelbundet sparande ökar också hushållets kreditvärdighet och därmed möjligheten att låna till bostadsköpet.

BKN avser vidare att följa utvecklingen av delat ägande, användandet av köpoptioner och återköpsgarantier samt utvecklingen av boprisförsäkringar för hushållen.

1. Uppdraget

Regeringen beslutade den 7 april 2011 att ge BKN i uppdrag att utreda åtgärder för att underlätta etablering på ägarrättsmarknaden. I ägarrättsbegreppet ingår också indirekt ägande av bostad genom bostadsrätt.

Uppdraget ska ses mot bakgrund av att BKN i december 2010 lämnade rapporten Utvärdering av kommunala hyresgarantier och förvärvsgarantier. BKN bedömde i utvärderingen att det finns etableringshinder på bolånemarknaden men att förvärvsgarantier i nuvarande form inte är en lösning på problemet. BKN föreslog därför att förvärvsgarantierna skulle avvecklas och att en ny stödform skulle utredas i samarbete med intressenterna på marknaden.

Det senaste decenniets bostadsprisutveckling har inneburit att tröskeln till bostadsmarknaden har höjts. Det nu aktuella uppdraget har BKN tolkat som ett uttryck för att regeringen dels vill undersöka möjligheterna att fler hushåll, med betalningsförmåga, etablerar sig på ägarrättsmarknaden, dels vilka instrument som kan vara tänkbara för att underlätta etablering.

I uppdraget ingår att göra en bred genomgång av möjliga instrument samt utifrån denna analys föreslå lämpligt eller lämpliga instrument tillsammans med en konsekvensanalys. Arbetet ska göras i samarbete med berörda parter.

Arbetet har bedrivits som sedvanligt utredningsarbete kompletterat med intervjuer och samtal med representanter för byggherrar, fastighetsägare, långivare, myndigheter m fl. Samarbetet med berörda parter har skett i flera steg. Inledningsvis för att få en bild av vilka instrument som används internationellt och nationellt, hur de är konstruerade och vilka effekter de fått. Under uppdragets senare del har samverkan varit mer koncentrerad till att stämma av slutsatser och förslag. Inom ramen för uppdraget har även en webbenkät genomförts. Enkäten riktade sig till boende i miljonprogramsområden runt om i landet.

1.1. Avgränsningar

I korthet kan man säga att det är kombinationen av individens betalningsvilja och betalningsförmåga som styr möjligheterna att köpa en bostad.

Åtgärder för att påverka betalningsviljan dvs. om och hur mycket en enskild person är beredd att betala för sitt boende bedöms ligga utanför detta uppdrag. Huvudfokus ligger på att underlätta tillträdet för den som vill äga sin bostad, minska risken för att sviktande betalningsförmåga tvingar fram en försäljning samt i någon mån underlätta frånträdet från bostaden utan en kvarstående skuld.

Att kunna finansiera bostadsköpet är en avgörande faktor för att kunna etablera sig i ägd bostad. Vårt arbete har därför i första hand koncentrerats till finansieringsfrågan.

Våren 2009 infördes upplåtelseformen ägarlägenheter i Sverige. Ägarlägenheter kan främst bildas genom nyproduktion. Under vissa förutsättningar kan befintliga lokaler omvandlas till ägarlägenheter. Befintliga bostads- eller hyreslägenheter kan dock inte ombildas till ägarlägenheter i dagsläget. Då denna fråga bereds inom Regeringskansliet avstår BKN från att analysera konsekvenserna av en sådan förändring.

1.2. Struktur

I avsnitt 2 ges en översiktlig bild av bostadsbeståndet, inkomster m.m. samt en beskrivning av ägande och vad ägande kan innebära för den enskilde och samhället i stort. Avsnitt 3 innehåller en genomgång av de instrument vi funnit intressanta nationellt och internationellt. Genomgången följer ägandets tre faser; köp, förvaltning och försäljning. Våra överväganden behandlar vi i avsnitt 4. Förslagen och dess konsekvenser följer i avsnitt 5.

2. Att äga eller inte äga?

Att ordna en bostad är först och främst ett ansvar för den enskilda individen. Hushåll i olika livsfaser väljer olika upplåtelseformer för sitt boende. De personliga preferenserna skiljer sig mycket åt; var vill jag bo, vilken typ av bostad vill jag ha, hur mycket är jag beredd att betala m.m. Bostaden är vårt hem men kan också vara ett investeringsobjekt.

Inom nationalekonomin antar man att individer är rationella och fullt ut begriper frågan de ställs inför. I praktiken är det individuella beslutsfattandet i många fall inte särskilt väl underbyggt.

Allt ägande innebär en risk, detta gäller även bostäder. För de allra flesta är bostadsköpet den största affär som görs. Hur köpet finansieras påverkar ekonomin både på kort och på lång sikt. Ett förstagångsköp som görs när bostadspriserna är höga, innebär ofta stora lån och därmed högre sårbarhet vid stigande räntor och vikande priser.

Hushållets sammansättning har också stor betydelse för hur riskutsatt man är. Sammanboende/gifta har stordriftsfördelar samtidigt som två arbetsinkomster gör hushållet mindre utsatt vid sjukdom och arbetslöshet.

Att äga eller inte äga är både en fråga om tycke och smak och om ekonomi och risktagande.

För den enskilde

Att äga sin bostad är för många starkt förknippat med känslor. En frihetskänsla – att själv bestämma hur bostaden ska se ut men också en känsla av att betala till sig själv. För den som vill bo i småhus finns det dessutom små möjligheter att få drömmen uppfylld på annat sätt än att köpa sin bostad.

Det finns många fördelar för den enskilde att äga sin bostad. Bostadsägande gör det möjligt att ta del av en generell värdeökning. Hushållets kapital ökar genom amorteringar och inflation som reducerar lånet i reala termer. Uppbyggnad av eget kapital ger möjlighet till ytterligare konsumtion av bostad och/eller annan konsumtion samt till att hantera oförutsedda händelser.

Hushåll som äger sin bostad får göra skatteavdrag för delar av sina räntekostnader. Den tidigare fastighetsskatten är ändrad och för de allra flesta är fastighetsavgiften väsentligt lägre. Hushållet kan genom eget arbete minska kostnaderna för drift- och underhåll. Till skillnad från hushåll som hyr sin bostad utgår inte heller något vinstpåslag på boendekostnaden.

Det är dock inte riskfritt att äga sin bostad. Ju kortare tid man planerar att bo kvar i samma bostad, desto mindre attraktivt är det att äga den. Det krävs en buffert för att klara av reparationer och underhåll liksom oförutsedda händelser. Minskade inkomster kan tvinga fram en försäljning och hushåll, som

tvingas sälja med förlust och där försäljningspriset inte täcker kvarvarande skuld, är fortsatt betalningsskyldiga.

Under stora delar av 00-talet har bostadspriserna stigit kraftigt, vilket troligen inneburit att bostadsköpare underskattat risken med prisvariationer. Internationella och svenska undersökningar har också visat att många konsumenter har svårt att förstå finansiell information om produkter och villkor¹. Detta i kombination med att många finansiella beslut tas sällan och att konsekvenserna av valen märks långt senare gör att många hushåll kan ha svårt att ta långsiktigt välgrundade beslut.

För samhället

Alla har behov av att ha någonstans att bo vilket gör bostadsfrågan till en central del av välfärden. Regeringens mål för bostadsmarknaden är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader med långsiktigt stabila regelverk samt sunda och förutsägbara villkor för byggande, ägande och förvaltning av bostäder. Bostäder med god kvalitet ska eftersträvas och konkurrens ska råda inom byggsektorn och bostadsmarknaderna. Utbudet ska styras av efterfrågan och bidra till en fungerande arbetsmarknad i alla delar av landet.

En ökad andel bostadsägare kan för samhället i stort innebära ökad välfärd och en stabilare ekonomi. Pensionssystem etc. påverkas genom att hushållens förmögenhet kan ökas. Bostadsområden kan få ett bättre socialt klimat genom att upplåtelseformer blandas och de boende blir mer "trogna" sitt område.

Bostadsmarknaden har betydelse även för andra delar av samhället. Arbetsmarknaden, och därmed i förlängningen också tillväxten, påverkas av hushållens vilja och möjlighet att flytta. Svårigheter att få bostad på tillväxtorter liksom negativa tillgångsvärden på bostäder minskar hushållens mobilitet.

För en väl fungerande bostadsmarknad krävs en väl fungerande bolånemarknad. Fungerar bolånemarknaden dåligt kan det få stora ekonomiska och sociala konsekvenser, vilket finanskrisen har satt fokus på under senare år.

2.1. Bostadsmarknaden idag

2.1.1. Bostadsbeståndet

I Sverige finns det ca 4,5 miljoner bostäder avsedda för permanent boende, fördelat på 44 % småhus och 56 % flerbostadshus. Det antal lägenheter som tillkommer varje år i form av nybyggnation är visserligen en liten andel av beståndet men innebär ändå att en viss förändring kan skönjas i bostadsstockens sammansättning. Under det senaste decenniet har drygt 250 000 lägenheter färdigställts, två tredjedelar av dessa är bostads- eller äganderätter. Detta kan jämföras med byggnationen under 90-talet då det

¹ Se bl.a. Finansinspektionen Unga vuxna behöver bättre räknefärdigheter

färdigställdes nästan lika många bostäder men andelen bostads- och äganderätter uppgick till drygt 40 %. Under 00-talet har även hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Antalet ombildade lägenheter skattas till ca 160 0002. Successivt har andelen bostäder upplåtna med bostads- eller äganderätt ökat.

Tabell 1. Bostadsbestånd 2010 fördelat på upplåtelseform och hustyp. Procent

Upplåtelseform	Flerbostadshus	Småhus
Hyresrätt	63	3
Bostadsrätt	37	4
Äganderätt		93

Källa: SCB

Fördelningen mellan hustyper och upplåtelseformer skiljer sig mycket åt i olika delar av landet. Oavsett var vi bor kan det vara svårt för den som vill bo i småhus att hitta alternativ till att äga bostaden. Medan den som väljer att bo i flerbostadshus har större utrymme att välja mellan att hyra och äga.

Andelen som bor i bostads – eller äganderätt har successivt ökat under den senaste trettioårsperioden. I början av 1980- talet bodde tre av fem i en ägd bostad. År 2010 hade andelen ökat till två av tre, en ökning med 6 procentenheter.

Tabell 2. Boende i bostadsrätt eller äganderätt, ålder 16-84 år. Procent.

	1980	1990	2000	2010
Kvinnor	60,8	65,2	63,8	66,4
Män	62,1	66,8	66,3	68
Samtliga	61,4	65,9	65,1	67,2

Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF)

Hur stor andel som bor i en ägd bostad skiljer sig åt mellan olika åldersgrupper, kön och hushållstyper. I åldersgruppen 55-64 år bor nu nästan fyra av fem i ägd bostad, en ökning med 18 % sedan 1980. Vi bor även kvar längre i våra ägda bostäder, andelen 75-84-åringar som bor i ägd bostad har ökat med 34 % sedan 1980. Att kvarboendet ökar är troligen en av anledningarna till att andelen 25-34 år som bor i ägd bostad minskat med 6 % till 50,5 %.

² www.bobattre.se

tidpunkt för köp, ålder etc. finns det begränsningar vad gäller priset på bostaden. Beloppsgränserna för priset på bostaden skiljer sig åt mellan delstaterna. I övrigt är kriterierna för stödet detsamma över hela landet. Stödet är inte tidsbegränsat eller beroende av inkomst och det finns inget krav på vad bidraget ska användas till. Däremot ställer vissa långivare krav på hur bidraget används utifrån finansieringen av bostaden, t.ex. att det används till amortering eller räntebetalning.

Utöver FHOG fanns tidigare även First Home Owner Boost (FHOB) som var ett utökat bidrag under perioden oktober 2008- december 2009. Mellan oktober 2008 -september 2009 fick man ytterligare 7000 AUD för köp av befintlig bostad och 14 000 AUD vid nyproduktion. Mellan 1 okt 2009 – 31 dec 2009 var det extra stödet 3 500 AUD för befintlig bostad och 7 000 AUD vid nyproduktion.

Fram till 31 oktober 2009 hade nästan 200 000 hushåll använt FHOB²³. Totalt stod förstagångsköpare för 25,8 % av alla köp under 2009 jämfört med 17,4 % under perioden mars 2007-mars 2008.

Det finns ingen övergripande statistik över utfallet av stödet utan varje delstat sköter hanteringen enskilt. Vissa delstater har även ytterligare stöd att söka. Studier har visat att andelen lån till förstagångsköpare ökade i samband med att FHOB infördes och minskade när det togs bort. FHOB har inneburit att antalet som övergått från att hyra till att köpa en bostad har ökat samtidigt som det möjliggjort för unga vuxna att flytta hemifrån.²⁴ En del kritik har framförts mot att stödbeloppet för FHOG inte ökat trots att medelpriserna på bostäder mer än dubblats sedan stödet infördes. Kritiker pekar även på att förstagångsköparna gjort "en dålig affär" då bostadspriserna samtidigt trissats upp pga. stödet.²⁵

3.1.2. Uppmuntra sparande

Att spara till sitt boende uppmuntras i många länder. En ökad andel eget kapital minskar både sårbarheten vid höjda räntor och risken för att ha en kvarstående låneskuld vid försäljning av bostaden. Formerna för sparstimulanserna är olika utformade liksom vilka grupper de vänder sig till.

Australien

First Home Saving Account är ett sparkonto som syftar till att underlätta för hushåll att köpa eller bygga den första bostaden. För sparande upp till 5 500 AUD per år bidrar staten med 17 %, dvs. maximalt 935 AUD²⁶.

²³ Media Release, Australien Government, Minister for Housing and Minister for the Status of Women, 2009-09-25

²⁴ National Housing Supply Council, State of Supply Report 2010 och 2011.

²⁵ Sidney Morning Herald, 15 juni 2011.

²⁶ Inkomstår 2011-12

Sparandet måste uppgå till minst 1 000 AUD per år under minst 4 år innan pengarna kan användas. Maximalt sparande med förmånliga villkor är 85 000 AUD²⁷. Räntan på sparkontot beskattas lägre än andra sparformer. Det sparade kapitalet måste användas till första bostaden. Köper du din första bostad innan du hunnit spara i 4 år kan du ta ut pengarna efter 4 år och använda till amortering. Används inte det sparade kapitalet till första bostaden får det användas först efter du fyllt 60 år som en del av din pension.

Sparformen infördes 1 oktober 2008. Eftersom sparpengarna kan tas ut först efter fyra år går det ännu inte att se hur sparformen påverkar bostadsmarknaden. Användningen av sparformen har dock varit lägre än förväntat. Detta kan delvis förklaras av att FHOB/FHOG har använts i stället. Men även svårigheter att förstå upplägget på sparandet, och en önskan att köpa direkt istället för att spara till bostaden kan förklara den låga användningen. Sparformen har dock ökat i popularitet efter att FHOB avslutades 31 dec 2009. Fram till 30 september 2009 hade 15 300 sparkonton öppnats till ett totalt värde på 50 miljoner AUD. I snitt fanns en behållning om 3 300 AUD på respektive konto.²⁸

Finland

Bostadssparpremie-systemet, BSP, för unga som köper sin första bostad, innehåller en kombination av räntebonus på sparande, räntestöd för lån och en bosparpremie. Syftet är att förbättra situationen för dem som vill köpa sin första bostad. Villkoren för systemet ändrades senast i juli 2009, vilket har gjort att antalet nya sparare ökat väsentligt.

BSP-systemet riktar sig till personer mellan 18-30 år och som inte äger eller har ägt en bostad. Man kan dock vara mindre än hälftenägare. Räntebonus utgår med 1 % per år för regelbundet sparande i minst 2 år. Bankerna erbjuder därutöver en avtalad tilläggsränta på 2-4 %. Den som köpte bostad under perioden 1 juli 2009 – 31 december 2011 fick dessutom en bosparpremie på 3 000 euro. För den som bosparar lämnas även räntestöd under tio år när man lånar till bostadsköpet. Räntestödet är 70 % av den del av räntan som överskrider 3,8 %. Maximalt lånebelopp för räntestödet är beroende av var i Finland bostaden ligger. Intervallet på lånebeloppet är 100 000 – 145 000 euro.²⁹

Antalet sparare i BSP-systemet, hösten 2011, är drygt 43 000 varav 11 000 börjat spara under året. Knappt 10 000 låntagare får räntestöd.

²⁷ Inkomstår 2011-12

²⁸ National Housing Supply Council, State of Supply Report 2010 och http://www.ato.gov.au/individuals/pathway.aspx?sid=42&pc=001/002/066&mf=001/002&mnu=49638#001_002_066

²⁹ www.miljo.fi

Frankrike

I Frankrike finns ett par olika former för sparande till bostad där Plan/Konto för bostadssparande är vanligast³⁰. Konto för bostadssparande introducerades 1965 och är en skattefri sparplan med syfte att uppmuntra sparande och underlätta för framtida bostadslån. Efter att ha sparat i 18 månader kan den sparande få ett lån med fördelaktig ränta, vilket även inkluderar en statlig bonus, som mest 1 144 euro. Det finns en övre gräns för hur mycket man kan låna och sparlånen kombineras ofta med andra former av lån.

Plan för bostadssparande är en sparform där man sparar en summa regelbundet under minst fyra år. Därefter kan den sparande få en statlig bonus, som mest 1 525 euro, samt möjlighet att låna till en fördelaktig ränta. Med Plan för bostadssparande är det möjligt att låna ett högre belopp än med Konto för bostadssparande.

Ränteintäkterna på båda sparformerna är skattefria.³¹

Norge

Bosparande för Ungdom, BSU är ett skattegynnade sparande för ungdomar upp till 33 år. Sparformen infördes 1992.

Ungdomar kan spara upp till 20 000 norska kronor per år och erhålla ett skatteavdrag på 20 %. Det maximala sparbeloppet får uppgå till 150 000 kronor med ett maximalt skatteavdrag på 30 000 kronor. Sparandet får bara användas för köp av bostad eller för ränta och amortering på bostadslånet. Om sparmedel används till annat än bostadsköp eller lånekostnader återförs skatteavdraget kommande år.

De flesta banker erbjuder sparkonton kopplade till BSU. Räntan är 2,5-3 procentenheter högre än för ett vanligt sparkonto i banken.³² Räntan sätts på kontot och uttag får göras först då kontot avslutats. Endast ett BSU-konto är tillåtet för varje bosparare men kontot kan överföras till annan bank.

För 2011 beräknas skatteavdraget för BSU uppgå till 720 miljoner norska kronor, för år 2012 740 miljoner kronor.³³ Under 2010 var det drygt 304 000 bosparare som fick skatteavdrag, det genomsnittliga avdraget var 2 500 kronor.³⁴

Systemet har inte utvärderats efter år 2000. I denna utvärdering konstaterades att det var svårt att dra slutsatsen att BSU bidrar till att öka ungdomars ägande. I NOU 2003:9 Skatteutvalget föreslogs att det skattesubventionerade bosparandet skulle avvecklas eftersom det verkade som att det främst rörde sig

³⁰ Compte Epargne Logement/Plan Epargne Logement

³¹ BKN, Bostadsmarknaden i Frankrike

³² Nordeas BSU-ränta 29/9 2011 4,45%, Sparekonto Ung 1,95%, Sparekonto 1,70%

³³ Budgetproposition för 2012

³⁴ Statistisk sentralbyrå Skattestatistikk for personer

om en omplacering av sparande, inte att det sparades mer och att det framförallt var de med högre inkomster som hade möjlighet att spara. Ordningen finns dock kvar och 300 000 norska ungdomarna sparade på ett BSU-konto under 2010 ³⁵.

Tyskland

I Tyskland finns flera olika program med syfte att stimulera sparande till bostad. Bostadssparande spelar en stor roll på den tyska bostadsmarknaden. Mer än 20 % av det totala sparande sparas till bostäder genom Bausparkassen. Bausparkassen består av auktoriserade offentliga och privata kreditinstitut vilka erbjuder spar- och kreditkontrakt för blivande bostadsägare och bostadsrenoverare. Bausparkassen använder enbart sparade medel för finansiering och den egna spar- och utlåningsverksamheten fungerar som ett slutet system. Bausparkassen har en lång tradition, ett mycket gott rykte och används av många. För närvarande löper 30 miljoner kontrakt för en total summa av 763 miljarder euro, 32 % av BNP. Förutom det goda ryktet finns det skäl att spara via en Bausparkassen eftersom det erbjuds flera olika former av bostadssparande med statliga stöd.

Wohnungsbauprämien

Wohnungsbauprämien är en årlig statlig bonus för sparande till bostadsägande (och andelar i ett bostadskooperativ). Bonusen uppgår till 45/90 euro för ensamstående/gifta, vilket motsvarar 8,8 % av det maximalt tillåtna sparandet. Premien är skattefri och kan erhållas om den beskattningsbara inkomsten inte överstiger 25 600/51 200 euro för ensamstående/gifta (med högre inkomsttak för dem med barn).

Arbeitsnehmersparzulage

Arbeitsnehmersparzulage är kopplat till kapitalsparande och bostadssparande för anställda. Staten bidrar med 9 % av det årliga bostadssparandet, maximalt 470 euro, om individens eller hushållets inkomst inte överstiger 17 900/35 800 euro för ensamstående/gifta. Den sparade summan investeras av arbetsgivaren i någon form av sparande och sparperioden uppgår till 6–7 år, beroende av vilken investeringsform den anställde valt.

Eigenheimrente

Eigenheimrente innebär fördelar för dem som pensionssparar i den privata, men statligt subventionerade, Riester-pensionen. De som sparar kan använda sina sparade medel, när summan överstiger 10 000 euro, för att köpa en bostad och bostadsköparen kan dessutom få bidrag för att betala av sina lån. Basbidraget är på 154 euro/år. Bidragen utökas om det finns barn i hushållet, för barn födda före 2007 är bidraget 185 euro per barn. För barn födda 2008 och senare är bidraget 300 euro. Idag finns ungefär 8,5 miljoner tyska Riester-sparare. ³⁶

³⁵ Förslag finns om att öka det maximala beloppet för sparande till 300 000 NOK och att öka skatteavdraget till 28 %. Stortinget ska behandla förslaget i mars 2012

³⁶ BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader – en internationell jämförelse

Sverige

I dagsläget har bostadsrättsproducenterna HSB, Riksbyggen och SBC bosparsystem som är kopplade till kösystem. Av dessa har HSB flest antal bosparare, knappt 100 000, varav ca 60 000 sparar aktivt. Bosparandet ger förtur till de nya bostadsrätter HSB bygger samt de hyresrätter som föreningarna äger. Spararna kan välja mellan tre olika typer av sparande; sparkonto, fasträntekonto och aktieindexobligation. Det totala sparandet omfattar ca 2,5 miljarder kronor varav ca 90 % sparas på vanligt sparkonto.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, har också ett bosparsystem. Bosparandet är en förutsättning för att få stå i kö för en lägenhet. SKB:s kö ger tillgång både till nyproducerade lägenheter och de lägenheter som blir lediga i det övriga beståndet.

Swedbank lanserade Spara & Bo-konto under våren 2011. Räntan är för närvarande 2,5 %, sparandet sker månadsvis och det sparade beloppet kan tas ut först efter 1 år. Under förutsättning att man klarar kreditprövningen får man låna 3 gånger det sparade beloppet.

Under perioden 1989-2001 fanns ett särskilt ungdomsbosparande i Sverige. Ungdomsbosparandet vände sig till personer mellan 16-28 år. Som sparare fick man fick en statlig räntebonus på 3 % under förutsättning att man sparade minst 5 000 kronor under en treårsperiod. Sparandet var kopplat till en möjlighet att låna tre gånger sparbeloppet, dock efter sedvanlig kreditprövning. Räntebonusen var till en början skattefri men skattebefrielsen togs bort 1993. Antalet sparare var som flest ca 50 000 stycken. Sista året som räntebonusen fanns, år 2000, var anslaget 7,5 miljoner.

3.1.3. Delat ägande

Delat ägarskap bidrar både till att minska tröskeln i samband med bostadsköp och till att minska förlustrisken vid en påtvingad försäljning. Beroende på hur det delade ägarskapet konstrueras kan även hushållets risk för räntehöjningar reduceras.

Storbritannien

I Storbritannien finns ett flertal produkter med syfte att öka ägandet genom att minska inträdeskostnaderna, bland annat shared ownership och shared equity³⁷.

Delat ägande, shared ownership, introducerades på 1980-talet som ett led i att frigöra "social housing"-lägenheter. Utfallet har dock blivit att hushåll som köpt en bostad genom shared ownership i flertalet fall kommer från den privata hyresmarknaden.³⁸

³⁷ Övriga produkter riktar sig specifikt bl.a. mot personer med funktionshinder. Shared Equity beskrivs mer i avsnitt 3.3.1 Storbritannien.

³⁸ Whitehead, Policies to increase affordable housing: experience in England

Shared ownership innebär att bostaden delvis ägs av hushållet och delvis ägs av en bostadsförening "housing association". Bostadsföreningen är en icke vinstdrivande organisation vars syfte är att erbjuda bostäder, både hyresrätter och andelsägande, till hushåll som har svårt att etablera sig på den privata marknaden. Bostadsföreningarnas verksamhet finansieras via de avgifter de tar ut samt via statligt stöd.³⁹

Hushållet kan börja med att köpa 25 %, eller mer, med ambitionen att successivt öka ägarandelen. Den andel som hushållet inte äger hyr de av bostadsföreningen, normalt till en hyresnivå runt 2,5-3 % av andelens värde. Hushållet har i normalfallet samma rättigheter och skyldigheter som andra ägare och kan när som helst köpa ytterligare andelar av bostaden genom en skriftlig begäran till bostadsföreningen. Priset för de nya andelarna styrs av värdet på bostaden vid tidpunkten för köpet. När man vill sälja sin bostad meddelar man detta till bostadsföreningen. Om hushållet äger en mindre andel har bostadsföreningen rätt att hitta en köpare till bostaden. Hushåll som äger 100 % kan sälja bostaden på öppna marknaden men bostadsföreningen har förköpsrätt. Förköpsrätten gäller i 21 år från det att jag äger bostaden till 100 %.

Shared ownership är även möjligt för vissa nyproducerade bostäder. Hushållet får maximalt tjäna 60 000 GBP⁴⁰ per år. Möjligheten riktar sig i första hand till förstagångsköpare men även personer som tidigare har ägt en bostad men som nu inte har råd att köpa och personer som hyr en viss typ av bostäder kan omfattas. Det är så kallade HomeBuy Agents, som avgör om hushållet har möjlighet att köpa en bostad genom shared ownership.⁴¹

Sverige

Andelsägande kan vara ett alternativ till att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. T.ex. har företaget Andelsägarbolaget M2 AB utvecklat en modell för delat ägande. Metoden bygger på att hyresgäster som vill äga sitt boende blir delägare i den fastighet de bor i. Genom standardiserade avtal med övriga delägare får de dispositionsrätt till just sin lägenhet. Den ursprungliga fastighetsägaren säljer andelar av fastigheten till de tidigare hyresgästerna. Som jämförelse kan nämnas att i bostadsrättsfallet säljer fastighetsägaren fastigheten till bostadsrättsföreningen. De boende som vill blir bostadsrättsinnehavare genom att söka medlemskap i föreningen och får därmed dispositionsrätt till sin lägenhet. För att hyresrättslägenheter ska kunna ombildas till bostadsrättslägenheter krävs att minst två tredjedelar av de boende i fastigheten är för ombildningen. Andelsägarfallet ger utrymme för att en lägre andel, ca 20-25 %, av hyresgästerna blir ägare. I båda fallen ansvarar den

³⁹ <http://www.shared-ownership.org.uk/> http://en.wikipedia.org/wiki/Housing_association
http://www.moat.co.uk/About_Moat/About_Moat_Homepage/

⁴⁰ 1 GBP = ca 11 SEK

⁴¹

<http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/BuyingAndSellingYourHome/HomeBuyingSchemes/index.htm>

boende för underhållet av lägenheten. Underhållet av fastighetsdelar utanför lägenheten skiljer sig dock åt, i bostadsrättsfallet är det fastighetsägaren dvs. bostadsrättsföreningen som har ansvaret. I andelsägarfallet är det den ursprungliga fastighetsägaren som ansvarar för förvaltningen. Det finns en del skillnader mellan andelsägande och bostadsrätt, t.ex. att ägaren av andelslägenheten blir passiv näringsidkare och därmed ska deklarerar för verksamheten, vid försäljning beskattas realisationsvinst högre i en andelsägarlägenhet, reavinstskatt får inte skjutas upp vid försäljning av en andelsägarlägenhet och ROT-avdraget får inte användas i en andelsägarlägenhet. Däremot får man göra vissa reparationsavdrag i samband med deklarationen. Finansieringen skiljer sig också; det delade ägandet innebär att varje delägare blir lagfaren ägare, vilket i sin tur innebär att man som delägare inte har möjlighet att välja långgivare, alla ägare måste ha samma.

Botkyrkabyggen AB kommer under våren 2012 att erbjuda Andelsägarbolagets metod till sina hyresgäster.

3.1.4. Köption

I Sverige finns ett flertal bostadsbolag, i första hand kommunala bolag, som under senare år byggt nya bostäder och i samband med detta arbetat med köptioner. En köption innebär att lägenheten/villan hyrs ut, med en möjlighet att köpa bostaden till ett förutbestämt pris inom ett visst antal år.

Upplägg och syfte har sett olika ut hos de olika bostadsbolagen men grunden har varit densamma. Initiativet med köptioner har uppkommit dels därför att det har varit svårt att sälja bostaden vid ett visst tillfälle pga. att marknaden tillfälligt vikit, dels för att bolaget önskat blanda olika upplåtelseformer inom ett visst bostadsområde.

Örebrobostäder arbetade med köptioner under 2006-2011 för nyproduktion av villor. Efter 2 år fick hyresgästen möjlighet att köpa villan till produktionskostnaden.

Helsingborgshem har byggt radhus där hyresgästen hyr bostaden under minst ett år. Därefter har de under fem år möjlighet att köpa bostaden baserat på ett fast baspris +indexjustering enligt en förutbestämd modell.

3.1.5. Garantier/förmånliga lån

Finland

Alla som köper en bostad eller bygger ett egnahem kan få statsborgen för sitt lån som kompletterande säkerhet när låntagarens egna säkerheter inte räcker till. Statsborgen infördes 1996 och syftade till att minska behovet av personlig borgen och att stimulera bostadsmarknaden efter den ekonomiska lågkonjunkturen.

Bostadslånet som staten går i borgen för kan maximalt uppgå till 85 % av bostadens anskaffningspris. Eget kapital eller tillägglån behövs således på

minst 15 %. Statsborgens belopp får uppgå till högst 20 % av ägarbostadslånet, dock högst 50 000 euro.

Den primära säkerheten för bostadslånet är den bostad som ska köpas. Banken godkänner högst 70 % av anskaffningspriset som bostadens säkerhetsvärde. Statens borgen är en sekundär säkerhet.

Exempel: Bostadens pris 100 000 euro. Självfinansiering 15 000 euro (15 %). Lån 85 000 euro. Säkerhet för lån är bostad 70 000 euro och statsborgen 15 000 euro (max 20 % av lånets belopp).

För borgen utgår en avgift på 2,5 % av borgensbeloppet.⁴²

Fram till slutet av 2008 uppgick borgensavgifterna till ca 96,5 miljoner euro. Statens åtagande uppgick till ca 1 809 miljoner euro vid utgången av 2008. Det var 204,5 miljoner euro mindre än året innan. Fram till utgången av 2008 var borgensförlusterna mycket små, endast 0,56 miljoner euro.⁴³

*Kanada*⁴⁴

I Kanada har idag över 643 000 hushåll en bolåneförsäkring via statliga Canada Mortgage and Housing Corporation, CMHC. Utöver CMHC finns det även mindre privata aktörer.

Bolåneförsäkringen är obligatorisk vid en belåningsgrad över 80 %. Försäkringen innebär att bolånetagaren endast behöver sätta in 5 % eget kapital, men de får en boräntnivå som om de hade satt in 20 % eget kapital. De lägre räntekostnaderna kan möjliggöra ett tidigare inträde på bostadsmarknaden än vad som annars hade varit möjligt. För låntagare som har kortvariga betalningsproblem arbetar CMHC med individuella lösningar för att undvika att bostaden måste säljas och försäkringen träda in. CMHC har mycket låg dröjsmålsränta, endast 0,4 %, arbetar ofta med att förfallna betalningar läggs på det totala lånet och att ny amorteringsplan tas fram. När försäkringen utnyttjas ersätter CMHC långivaren för förfallna betalningar och har sedan regressrätt mot låntagaren. Dock är det ofta endast små belopp som återvinns.

Avgiften för försäkringen är beroende av lånets storlek och är ofta en engångsavgift som läggs på lånet. För en familj som köper ett hus för 300 000 CAD⁴⁵ med 5 % egen insats är avgiften ca 8 000 CAD.⁴⁶

⁴² <http://www.ara.fi>

⁴³ Regeringens proposition till Riksdagen, RP 75/2009 rd.

⁴⁴ www.cmhc-schl.gc.ca

⁴⁵ 1 CAD = ca 7 SEK

⁴⁶ Snittpriset på en bostad i Kanada var 2009 320 333 CAD.

För de försäkringar som CMHC och privata aktörer ställer ut finns en statlig återförsäkran. CMHC är återförsäkrad till 100 % medan privata försäkringsbolag är återförsäkrade till 90 %.

Norge

Startlån infördes 2003 med syfte att underlätta för svaga grupper att förvärva en bostad⁴⁷. Lånen administreras gemensamt av stat och kommun genom att kommunerna hanterar behovs- och kreditprövning medan lånen tas i statliga Husbanken. Risken för fallissemang delas av stat och kommun, kommunen svarar för de översta 25 procenten av lånet. Startlån kan ges antingen som ett toplån tillsammans med vanliga bottenlån i bank eller som enda lån. Avsikten är inte att startlånen ska konkurrera med vanlig bankfinansiering utan komplettera lånemarknaden genom att kommunerna tar en risk som banken inte är villig att ta. Efter tre år har ca 60 % av startlånmottagarna flyttat över lånen till privat bank.

Våren 2010 införde Finanstilsynet i Norge riktlinjer för lån till bostad. Riktlinjerna innehöll en rekommendation om att belåningsgraden inte skulle överstiga 90 % av köpeskillingen. Startlånen omfattades inte av dessa riktlinjer vilket har inneburit att förfrågningarna om startlån ökat väsentligt, inte minst från hushåll med "vanliga" inkomster. I december 2011 ändrade Finanstilsynet riktlinjerna och nu rekommenderar de att belåningsgraden uppgår till högst 85 %. Startlånen är fortsatt undantagna.

Under det första halvåret 2011 var nästan två tredjedelar av startlånmottagarna förstagångsköpare. Den genomsnittliga belåningsgraden för nya startlån uppgår till 98 %. Vid utgången av juni 2011 var den utestående länestocken för startlån 5,4 miljarder norska kronor.⁴⁸

Förutom att startlånen medger en väsentligt högre belåningsgrad, vilket gynnar hushåll med litet eget kapital, är även räntenivån lägre. Den rörliga räntan för ett startlån uppgår till 2,765 %, oavsett belåningsgrad. Lån hos en privat bank t.ex. Storebrand kostar 3,65 % om man lånar mindre än 75 % av värdet och 4,78 % om belåningsgraden är 90 %.⁴⁹

Sverige

Förvärvsgarantier är en statlig garanti, som infördes våren 2008, till förmån för kreditgivare och omfattar räntebetalningar för förstagångsköparens bostadslån. Syftet är dels att underlätta etablering för förstagångsköpare dels underlätta för boende att bo kvar genom att överbrygga tillfälliga betalningssvårigheter. Garantin kan tecknas för hushåll som vill köpa en bostad men som har svårt att få lån, pga. enskilda riskfaktorer, trots att de har en långsiktig betalningsförmåga.

⁴⁷ Startlånen ersatte det tidigare lånesystemen med Etableringslån och Kjöpslån

⁴⁸ Husbanken Halvårsrapport 2011

⁴⁹ www.storebrand.no Lånekalkulator 2011-12-21

Förvärvsgarantin garanterar räntebetalningar gentemot långgivaren upp till ett belopp av 100 000 kr under högst 10 år. Förvärvsgarantin tecknas av långgivaren i samband med att bostaden köps och bostadslånet betalas ut. Om låntagaren inte kan betala kan långgivaren begära att BKN infriar garantin och ersätter uteblivna räntebetalningar. För garantin utgår en avgift, för närvarande 1 000 kr per år för en garanti om 100 000 kr. I de fall BKN infriar garantin har låntagaren en skuld till BKN. Garantin har inte fått något genomslag hos långgivarna och BKN har föreslagit att garantiformen avvecklas.⁵⁰

3.2. Boende – att kunna bo kvar

De allra flesta behöver låna till bostadsköpet. En förutsättning för att långgivaren ska bevilja krediten är att hushållets betalningsförmåga bedöms vara tillräcklig. Även om betalningsförmågan är fullt tillfredsställande vid tidpunkten för tillträdet till bostaden kan sjukdom, arbetslöshet, förändrade familjeförhållanden m.m. innebära försämringar i densamma. För bolåntagaren innebär försämrade förutsättningar att klara betalningarna på sitt bolån en risk att tvingas lämna sin bostad.

Nedan följer ett urval av instrument som kan skydda konsumenten genom att deras betalningsförmåga kvarstår eller genom att minska risken för ökade räntekostnader.

3.2.1. Bidrag

Det är vanligt att använda bostadsbidrag i olika former som en hjälp till vissa hushåll. Det görs t.ex. i alla de nordiska länderna. Kriterierna avseende vilka som är berättigade till bidraget kan skilja sig åt liksom bidragens storlek. Nästan alla tar dock sin utgångspunkt i hushållets inkomster och sammansättning.

Sverige

Bostadsbidraget riktar sig till ungdomar mellan 18 och 29 år och barnfamiljer. För att få bostadsbidrag måste man vara folkbokförd och bo i Sverige.

Storleken på bidraget beror på flera faktorer t.ex.

- antal personer i hushållet
- hushållets inkomst och förmögenhet
- bostadskostnaden och bostadsytan

Bostadsbidraget består av olika delar, ett bidrag till bostadskostnader, ett särskilt bidrag för hemmavarande barn och umgängesbidrag för barnfamiljer som får bostadsbidrag och har barn som tidvis bor i hushållet.

Utgifterna för bostadsbidraget uppgick under 2010 till cirka 3,5 miljarder kronor. Det är en ökning med närmare 4 % jämfört med 2009. Det totala antalet hushåll som någon gång under 2010 hade bostadsbidrag var cirka

⁵⁰ BKN, Utvärdering av kommunala hyresgarantier och förvärvsgarantier

238 000. Den allra största delen, cirka 177 000, utgjordes av barnhushåll, medan ungdomshushållen uppgick till cirka 61 000. Den i särklass största gruppen av bostadsbidragshushåll bor i hyresrätt, drygt 90 %, cirka 5 % av hushållen bor i bostadsrätt och 3 % i småhus. Majoriteten, cirka trefjärdedelar, av bostadsbidragshushållen består av ensamstående hushåll.⁵¹

3.2.2. Försäkringar/garantier

Att drabbas av arbetslöshet är ett scenario som många hushåll med bolån fasar för. Försäkringslösningar för att skydda hushållet vid kortvariga inkomstbortfall finns i ett flertal länder. Internationellt är de privata försäkringslösningarna mest utvecklade i Storbritannien och Kanada.

Storbritannien

I Storbritannien har man drivit en aktiv politik för att minska statens försäkringsansvar och istället utöka skyddet via privata försäkringslösningar. Utfallet har dock blivit att knappt 20 % av de brittiska bolånetagarna har en privat bolåneförsäkring. Studier har även visat att det framförallt är riskaverta hushåll som tecknat försäkringar och inte hushåll med hög risk för arbetslöshet och små finansiella resurser. I Storbritannien förekommer diskussioner om att en bolåneförsäkring bör vara obligatorisk och finansieras av såväl hushåll, stat som långivare. Samtidigt har den statliga försäkringen för arbetslösa bostadsägare, Income support for mortgage interest, återigen blivit mer generös till följd av den ekonomiska krisen.⁵²

Sverige

Låneskyddsförsäkringar

Flertalet av de svenska långivarna erbjuder olika former av låneskyddsförsäkringar. Produkterna skiljer sig åt men det gemensamma syftet är att överbygga kortvariga inkomstbortfall pga. sjukdom eller arbetslöshet. Det finns även livskydd att teckna som ett skydd för den kvarlevande parten vid dödsfall.

Utbudet av låneskyddsprodukter har ökat under de senaste åren och enligt uppgift från långivare tecknar ca en tredjedel av alla som tar ett lån även en låneskyddsförsäkring. Exakta siffror redovisas varken av långivarna eller av försäkringsbolagen som står bakom produkterna. Hos merparten av långivarna är låneskydd en produkt som tecknas efter att en kredit är beviljad och påverkar inte deras kreditbedömning. Andra långivare menar att tecknandet av en försäkring kan påverka utfallet av deras kreditbedömning.⁵³

Utförning och villkor för befintliga låneskyddsförsäkringar varierar mellan långivarna även om grunden är densamma. Ofta finns det krav på

⁵¹ http://www.forsakringskassan.se/omfk/statistik_och_analys/barn_och_familj/bostadsbidrag

⁵² BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader, en internationell jämförelse

⁵³ BKN, Utvärdering av hyresgarantier och förvärvsgarantier

tillsvidareanställning eller ett visst antal arbetade timmar per vecka. Även för egen företagare finns det oftast specialregler.

Försäkringen träder in om låntagaren blir sjuk eller arbetslös och kan tecknas för belopp upp till 15 000 kr per månad och låntagare. Försäkringsbeloppet är fast oavsett om månadskostnaden för lånet ökar eller minskar. Ersättningen utbetalas oftast månadsvis i förskott under maximalt 12 månader.⁵⁴

Personer som inte har en tillsvidareanställning har svårt att teckna denna typ av försäkringar. Statistik från SCB visar att 14 % av de anställda mellan 15-74 år har en tidsbegränsad anställning, vilket innebär 639 000 personer. I åldern 20-24 är andelen betydligt högre och knappt hälften hade en tidsbegränsad anställning.⁵⁵ LO anger att totalt 417 000 i åldern 16-24 år hade en tidsbegränsad anställning 2009 vilket innebär 48 %. Bland de tidsbegränsade anställningsformerna var allmän visstidsanställning vanligast och det är även denna som ökat mest sedan 1990.⁵⁶

Tabell 9. Exempel kostnad försäkring (kr/mån)

Försäkrat belopp	SBAB*	SEB	Swedbank**	Nordea
5 000 kr/mån	151	198	85	212,50
9 000 kr/mån		356		382,50

*Bolånekostnad 4 000 kr/mån och ålder 31-35 år.

** Endast kort sjukförsäkring, ålder 35 år.

Inkomstförsäkringar

Fackförbunden har ofta försäkringslösningar för att öka sina medlemmars skydd vid arbetslöshet. Försäkringarna syftar till att personer som får a-kassa ska få ut en större andel av sin tidigare lön, ofta 80 %, även om de slår i taket för ersättning från a-kassan⁵⁷. Utformning och villkor skiljer sig åt mellan olika fackförbund men bl.a. ställs krav på medlemskap i 12-18 månader och individen ska ha arbetat minst 80 timmar per månad under 12 månader. Hos flertalet fackförbund ingår försäkringen i medlemskapet. Flertalet erbjuder även en möjlighet att teckna extra tilläggförsäkringar t.ex. för att utöka antalet ersättningsdagar. Premien för tilläggförsäkringarna är runt 50-150 kr/mån.

De senaste 5-6 åren har antalet privata försäkringslösningar för inkomstbortfall ökat. Bland annat förmedlar Insplanet försäkringar via ett samarbete med Accept. Försäkringen syftar till att individen ska behålla 80 % av lönen vid arbetslöshet, gäller även för egenföretagare. Premien är beroende av ålder, utbildning etc.

⁵⁴ Bilaga 1 Jämförelse villkor

⁵⁵ SCB Undersökning arbetskraftstillhörighet (AKU) 2010

⁵⁶ LO, Anställningsformer år 2009

⁵⁷ Taket för a-kassan är f.n. 18 700 kr vilket efter skatt ger ca 10 500 kr under 200 dagar, därefter sänks ersättningen ytterligare under de sista 100 dagarna.

Även Förvärvsgarantin som infördes 2008 innebär en försäkringslösning vid tillfälliga betalningsproblem. Garantin tecknas av långgivaren som vid uteblivna räntebetalningar kan ersättas av BKN upp till ett belopp av 100 000 kr under högst 10 år. I de fall BKN infriar garantin har låntagaren en skuld till BKN. Det finns inga krav på orsak till uteblivna betalningar.

3.2.3. Lånevillkor

Som ett led i att försöka stärka den enskildes återbetalningsförmåga arbetar flera länder med förmånliga villkor vid finansiering av bostad. Många gånger kombineras förmånliga villkor med andra former av säkerheter för att underlätta för bostadsköparen och samtidigt minska risken vid eventuella betalningsproblem. T.ex. kombineras den kanadensiska bolåneförsäkringen med en lägre ränta, vilket innebär att låntagare med belåningsgrad som överstiger 80 % får samma räntenivå som låntagare med låg belåningsgrad. I Storbritannien finns det produkter i samband med Shared Equity som erbjuder förmånliga räntevillkor under de första åren⁵⁸ och i Holland får låntagaren årligen en räntereduktion på upp till 0,6 % av bolåneräntan vid tecknande av en garanti från NGH⁵⁹. De norska startlånen är ytterligare ett exempel där lånet dels innebär en etableringshjälp dels ger lägre boendekostnader då räntan är väsentligt lägre än motsvarande lån i en privat bank.

Finland

BSP, riktar sig till förstagångsköpare mellan 18-30 år och innehåller dels en sparstimulans, dels ett skydd mot ökade räntekostnader. Från tidpunkten för bostadsköpet och tio år framåt ger det statliga räntestödet ett skydd för hushållet mot stora räntehöjningar på räntestödslånet. När räntan överstiger 3,8 % träder det statliga räntestödet in och täcker 70 % av den överstigande räntan.

Sverige

I Sverige har majoriteten som tagit nya lån under flera år valt korta rörliga räntor.⁶⁰ För hushållen tycks det vara viktigt att hålla nere räntebetalningarna på kort sikt trots ökad ränterisk.⁶¹

I Sverige finns det ingen koppling mellan olika försäkringslösningar och förmånliga räntevillkor som det finns i flera andra länder. Däremot finns det en möjlighet att binda räntan och på så sätt minska hushållets sårbarhet vid ökade räntor i framtiden. De svenska bankerna erbjuder bindningstider upp till 10 år. Nackdelen med en bunden ränta är kostnaden för ränteskillnadsersättning som hushållet måste betala om lånet löses i förtid, t.ex. när bostaden säljs. Ränteskillnadsersättningen är en kompensation till långgivaren för ränteförlust

⁵⁸ Shared Equity beskrivs under 3.3.1 Storbritannien

⁵⁹ Se mer under 3.3.1 Holland

⁶⁰ Rörliga räntor har oftast visat sig mest lönsamt på sikt.

⁶¹ BKN, Kortsiktiga hushåll i riskzonen – en lärdom för framtiden

och hanteringskostnad för förtidsinlösen. Beräkningen av ersättningen regleras i konsumentkreditlagen och i allmänna råd från Finansinspektionen.

Det finns även möjlighet att teckna lån med räntetak hos flera banker. Det är en kombination av rörlig och fast ränta där låntagaren har en rörlig ränta så länge nivån understiger ett förutbestämt tak. Däremot kan räntan aldrig stiga över samma tak. För den extra tryggheten med ett räntetak betalar låntagaren en premie. Prisbildningen på bolån med räntetak skiljer sig väsentligt åt mellan olika banker och exakt hur stor själva premien är i förhållande till räntenivån framgår inte i långivarnas informationsmaterial⁶².

3.3. Utträde – att kunna flytta

Att bostadspriserna fluktuerar är normalt och har oftast inte någon praktisk betydelse, vare sig för ägaren eller för långivaren. Värdet på bostaden den dag man säljer är dock intressant och kan påverka hushållets ekonomi under många år framöver; både till det bättre och till det sämre. Att i förväg veta vad försäljningspriset kan tänkas bli när det är dags att avyttra bostaden innebär en trygghet både för låntagare och för långgivare.

3.3.1. Garanti/boprisförsäkringar

Det finns försäkringar för oförutsedda händelser som sjukdom, arbetslöshet, dödsfall, brand, skador på huset men det är svårare att försäkra sig mot en realisering av negativt boendekapital.

Holland

Bostadsägare som av specifika skäl tvingas sälja sin bostad till ett lägre pris än skuldens storlek och som har tecknat en garanti från den nederländska fonden Dutch Mortgage Guarantee Fund, NGH, slipper sin restskuld. Skälen till försäljning kan t.ex. vara arbetslöshet, skilsmässa, sjukdom.

NGH etablerades 1993. Fonden är privat men har ett starkt band till staten (och kommunerna fram till januari 2011) genom att staten åtagit sig att vid behov backa upp garantierna med räntefria lån om fonden töms.

Uppbackningen av stat reducerar kreditriskerna för långivaren och ger en säkerhet att lånen kommer att betalas även om värdet på bostaden minskar. Lån som täcks av garantin är därmed undantagna solvenskrav för långivaren.

Garanti kan tecknas för lån där bostadens värde, inkl transaktionskostnader förenade med köpet, inte överstiger 350 000 euro. För garantin betalar låntagaren ett engångsbelopp på 0,55 % av lånet. Garantin är attraktiv för låntagaren eftersom den både skyddar mot prisfall och ger en årlig räntereduktion på upp till 0,6 % av bolåneräntan. Högst 50 % av lånet får vara amorteringsfritt. Om låntagaren tvingas sälja till ett lägre pris än vad skulden är

⁶² Prisppgifter per 2012-01-17 Bolån med räntetak på 5 år. Handelsbanken aktuell ränta 5,04 %, räntetak 5,90 %. Nordea aktuell ränta 4,73 %, räntetak 4,90 %

täcks resterande del av garantin. Den del som ersätts av garantin är inte förenad med återbetalningskrav.

Målet med garantierna var från början att göra det tryggare för låginkomsttagare att äga sin bostad. Utfallet har dock visat att låginkomsttagare har ett bra boende i den sociala sektorn och pga. kraftigt stigande priser har köp av bostad inte varit intressant. Syftet har därför breddats till ett mer allmänt stöd och en utvärdering visar att 78 % av garantierna är tecknade för medel- och höginkomsttagare. Sedan 1995 har drygt 908 000 tecknat en garanti. Under 2010 lämnades 1 335 fordringar in, 51,1 miljoner euro. 37,3 miljoner euro betalades ut, i snitt 33 062 euro. Ingen uppbackning har så här långt behövts från stat eller kommun och garantin har blivit allt mer populär efter krisen. Kritik har dock framförts att garantin inte eliminerar några risker utan endast förflyttar risken från investerare till skattebetalare.

Storbritannien

Shared Equity är en produkt som fördelar risken för prisfall och ökar hushållens möjligheter att få råd att köpa sin bostad. Shared Equity innebär att hushållet vanligtvis äger hela bostaden och denna finansieras genom ett vanligt bostadslån, ofta 50-80 % av finansieringen, samt ett hybridlån på resterande del som inte finansieras genom egen insats. När hushållet säljer bostaden fördelas förlusten eller vinsten mellan hybridlångivaren och låntagaren. Genom denna riskfördelning verkar Shared Equity som en delförsäkring mot prisfall för låntagaren.

Shared Equity kan ges av såväl sociala institutioner som av privata finansiärer. Ofta används finansieringsformen vid vissa utvalda nybyggnationer. Intresset för produkten har dock varit svalt, framförallt från privata investerare. Produkten anses komplicerad och risken för "moral hazard" är påtaglig. I första hand är det sociala institutioner som erbjuder hybridlån t.ex. inom ramen för program som Ownerhome och My Choice Homebuy. Hybridlånet har till en början inneburit räntefrihet. Råntan har sedan höjts stegvis. Då villkoren var förmånliga blev produkterna snabbt populära.⁶³

Sverige

Återköpsgarantier

Flera fastighetsägare, både privata och kommunala⁶⁴, har ställt ut s.k. återköpsgarantier i samband med att deras hyresrättsfastigheter ombildats till bostadsrätter. Garantigivaren ställer ut ett löfte att inom en tidsbegränsad period återköpa lägenheten till samma pris som bostadsrättsinnehavaren gav. Återköpsgarantin omfattar enbart den lägenhetsinnehavaren som köper i samband med ombildningen. I normalfallet gäller garantin under 2-3 år från

⁶³ BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader, en internationell jämförelse

⁶⁴ T.ex. Akelius Fastigheter, Staffanstorps hus

tillträdesdagen. Garantin minskar den ekonomiska risken för den enskilde, vilket väntas påverka intresset för att ombilda.

Det finns även företag som har återköpsgarantier som affärsidé, t.ex. Svensk Bostadsrättsgaranti AB, SBRG. De ställer ut återköpsgarantier till nybildade bostadsrättsföreningar mot en avgift. Företaget har sedan starten lämnat återköpsgarantier för ett knappt tiotal föreningar.

I de fall lägenhetsinnehavaren vill använda sig av garantin överläts lägenheten till garantigivaren för det garanterade beloppet. Samtliga garantigivare som BKN har varit i kontakt med har haft för avsikt att avyttra återlämnade lägenheter snarast möjligt. Risken för kapitalförlust bedöms vara liten och ingen av garantigivarna har valt att återförsäkra sitt garantiåtagande.

Erfarenheterna från garantigivarna såhär långt är att det endast är i ett fåtal fall som bostadsrättsinnehavarna valt att återlämna lägenheten. Vid de tillfällen det förekommit har omständigheterna varit mycket speciella.

Prisfallsförsäkringar

De svenska hushållens möjligheter att försäkra sig mot ett prisfall på bostaden är idag starkt begränsad, om det överhuvudtaget låter sig göras. Det finns dock begynnande initiativ på området, t.ex. har företaget Valueguard tagit fram ett koncept för prisfallsförsäkring kallat Marknadsförsäkring. Försäkringen är tänkt att bygga på företagets bostadsindex HOX. Försäkringstagare som säljer sin bostad med förlust får ersättning under förutsättning att prisutvecklingen på bostadsmarknaden i stort gått ned under försäkringsperioden. Valueguards avsikt är att Marknadsförsäkringen placeras i ett traditionellt försäkringsbolag och att återförsäkring sedan tecknas för att kunna hantera extrema nedgångar på marknaden. Diskussioner pågår, hösten 2011, med försäkringsbolag, återförsäkrare och långgivare om en produkt för hushåll vars belåningsgrad överstiger bolånetaket.

4. Överväganden

I det tidigare kapitlet har vi beskrivit olika instrument som används i Sverige och i andra länder för att underlätta etablering och/eller stärka hushållens möjligheter att bo kvar vid betalningssvårigheter. Genomgången är av översiktlig karaktär och kan närmast beskrivas som ett smörgåsbord av instrument. I uppdraget ingår också att föreslå lämpliga instrument för Sveriges vidkommande utifrån de förutsättningar som gäller juridiskt, finansiellt och hur instrumenten kan samverka med andra befintliga stödsystem.

Den övergripande målsättningen med förslagen är att underlätta för fler att äga sin bostad, utan att hushållens risk ökar. Ägande kan innebära att man tar del av en allmän värdestegring. Men en spegelbild är att fler hushåll blir direkt utsatta för risk för husprisnedgångar, höjda räntekostnader och minskad betalningsförmåga till följd av exempelvis sjukdom eller arbetslöshet. Framst gäller belåningsproblematiken de som är sist in på bomarknaden då de tenderar att ha både högre belåningsgrad och högre lånebelopp. De risker som följer med ett ökat ägande har under senare år blivit tydliga bl.a. i Storbritannien och USA.

4.1. Inträde

I vår genomgång har vi gett exempel på olika åtgärder som syftar till att underlätta etablering i ägd bostad

- Bidrag
- Delat ägande
- Köptioner
- Förmånliga lån/garantier
- Bosparande

Förekomsten av bidrag för bostadsköp är inte ovanlig internationellt. Bidragen har emellanåt ett dubbelt syfte, dels att underlätta etablering dels att stimulera bostadsmarknaden i stort. En av fördelarna med bidrag är att de är lätta att slå på och av. Beroende på utformning och omfattning kan de dock ge oönskade effekter i form av ökade priser på bostäder och minskade incitament för eget sparande. BKN har inte gjort en komplett analys av förutsättningarna och konsekvenserna av ett riktat bidrag för bostadsköp men gör bedömningen att storleken på ett sådant bidrag bör vara förhållandevis generöst för att ge någon effekt, vilket både riskerar att få prisdrivande effekter och en stor belastning på statsbudgeten. BKN menar att ett bidrag till bostadsköp inte är rätt väg för att öka etableringen i ägd bostad.

Tröskeln till bostadsägande kan minska genom att ägandet delas på flera. Det delade ägandet kan också innebära att hushållets sårbarhet för räntehöjningar minskar. Erfarenheterna från Storbritannien visar dock att delat ägande kräver mycket kunskap hos alla inblandade och att ordningen är svår att hantera i

praktiken. Den metod för andelsägarlägenheter som lanseras i Sverige under våren 2012 möjliggör för boende att investera i den fastighet de bor i utan att merparten av övriga hyresgäster behöver göra det. Detta är intressant, inte minst i miljonprogramsområden där fastigheterna omfattar många lägenheter och där det ofta är svårt att nå kvalificerad majoritet för en bostadsrättsombildning⁶⁵. Baksidan är att andelsägarskapet kräver stor kunskap och insikt hos delägaren men också hos huvudägaren, finansiärer, mäklare m.fl. Frågan om ett införande av ägarlägenheter i befintligt bostadsbestånd är inte avgjord, utredning pågår i Regeringskansliet. Utfallet kan komma att påverka intresset för andelsägarmetoden. BKN menar att det är intressant att även fortsättningsvis följa både erfarenheterna från Storbritannien och andelsägarmetoden i Sverige.

De köpoptioner som några bostadsföretag har erbjudit sina hyresgäster kan ses som ett test. Fördelarna för hyresgästen är många. Optionen ger en möjlighet att prova om man trivs med bostaden och det i förväg fastställda priset innebär en tidsfrist under vilken man kan spara ytterligare till en kontantinsats. Fördelarna för bostadsföretagen är inte lika uppenbara. De bostadsföretag som BKN varit i kontakt med och som erbjuder köpoptioner har alla varit kommunägda företag och syftet med köpoptionerna har främst varit att öka blandningen av upplåtelseformer i ett område. I dagsläget kan köpoptioner erbjudas i samband med nybyggnad av småhus och ägarlägenheter. Det finns ett flertal svårigheter med köpoptioner. De optionsavtal som idag används kan inte anses vara juridiskt bindande eftersom en utfästelse om att i framtiden sälja fast egendom inte är bindande enligt svensk rätt. Optionsavtalen får därför mer ses som en avsiktsförklaring, en moraliskt bindande utfästelse. En annan svårighet är att de garantier som ställts ut vid nyproduktion av entreprenören till bolaget inte har varit möjliga att överföra till hushållet i samband med att bostaden överläts. Bostaden köps med andra ord i befintligt skick. För att ändå öka köparens trygghet har t.ex. Helsingborgshem beslutat att tvåårsbesiktningen kommer att genomföras i samtliga hus, oavsett om de hyrs ut eller är överlåtna. BKN ser, trots de beskrivna svårigheterna, möjligheter att öka etableringen i ägd bostad genom att fler bostadsföretag använder sig av köpoptioner. Det gäller inte minst om ägarlägenheter införs för befintliga bostäder. De entreprenadgarantier som ställs ut bör vara möjliga att överföra till köparen om avtal tas fram redan i samband med att bostadsprojektet påbörjas, förutsatt att köpet av bostaden sker inom garantitiden. Bygghörsförsäkring som tecknas vid nyproduktion följer fastigheten och gäller även efter ett ägarbyte. Med nuvarande regelverk med ickebindande optionsavtal är det dock viktigt att alla parter är väl informerade om vad som gäller och att optionsavtalet endast kan ses som en avsiktsförklaring.

Det är relativt vanligt förekommande med system som baserar sig på statliga lån eller garantier. Motiven är dels att minska hushållets behov av eget kapital och därmed möjliggöra etablering i ägt boende, dels att minska

⁶⁵ För kvalificerad majoritet krävs att 2/3 är för en ombildning.

boendekostnaderna. Systemen med garantier i Kanada och startlån i Norge är goda exempel på detta. I Sverige har skuldtillväxten och bostadspriserna ökat kraftigt under stora delar av 00-talet och inte minst BKN har varnat för utvecklingen och dess konsekvenser. De senaste årens debatt om hushållens risk och införande av bolånetak talar snarare för minskade belåningsgrader än att uppmuntra till minskade kontantinsatser genom förmånliga lån.

4.1.1. Stimulans till bosparande

Det är många som saknar sparade kapital i dagsläget och är därmed mer eller mindre utestängda från nära 2/3 av bostadsmarknaden som ägande- och bostadsrätter omfattar. Det har under lång tid varit lätt att låna till bostadsköpet, belåningsgraderna har varit höga och räntorna låga. Införandet av bolånetak har tydliggjort att det är viktigt med eget kapital och inneburit ökade kostnader för den som lånar mer än 85 % av bostadens värde då räntan på blacolån är högre än räntan på de topplån som tidigare användes för höga belåningsgrader.

BKN menar att det är viktigt att hushåll, som vill äga sin bostad, har ett långsiktigt målinriktat sparande. Genom att minska belåningen vid förvärv av egen bostad och därmed öka hushållens nettoförmögenhet minskar hushållens och samhällsekonomin utsatthet för olika svängningar till exempel ränteförändringar. En ökad andel eget kapital gör hushållet mindre sårbart vid oförutsedda händelser, vilket inte minst hushåll med lägre inkomster är betjänta av.

En direkt konsekvens av en hög belåningsgrad är att hushållet utsätter sig för en hög finansiell risk. Andelen eget kapital motsvarar ju det prisfall som ett hushåll kan tåla utan att skulderna överstiger bostadens värde. I Sverige är hushållet fortsatt betalningsskyldig även om långgivaren tagit över bostaden som lämnats som säkerhet. För det enskilda hushållet kan konsekvenserna av ett negativt eget kapital bli långtgående .

Genom att stimulera till ett långsiktigt, riskfritt sparande och med säker avkastning grundläggs goda sparvanor samtidigt som en grundplåt byggs upp. Bosparande är viktigt för att öka individens frihet att välja bostad och möjliggör etablering i ägd bostad. Förekomsten av ett regelbundet sparande ökar dessutom individens kreditvärdighet och därmed möjligheter att låna till bostadsköpet.

Spar – och lånesystemet, Bausparkassen, har lång tradition och stor spridning i Tyskland. Systemet är slutet, spar- och utlåningsverksamheten baseras på en slags självhushållning där lånemöjligheten bygger på att det finns sparade medel. Den som sparar erbjuds dels sparpremier dels förmånliga räntevillkor på lån till bostadsköp. Viss jämförelse kan göras med det system JAK Medlemsbank erbjuder i Sverige. Medan Bausparkassen har attraherat många av de tyska spararna och omfattar 30 miljoner kontrakt har JAK inte lyckats

locka de svenska spararna i samma utsträckning, medlemsantalet uppgår till ca 37 000, trots att verksamheten funnits i drygt 45 år.

Att etablera ett system, liknande det tyska, i Sverige tar lång tid och kräver engagerade uthålliga aktörer. Då systemet är okänt för det stora flertalet krävs bl.a. massiva informationsinsatser.

BKN föreslår istället att sparande till egen bostad stimuleras genom skattereduktion alternativt sparpremie/räntebonus. Ett sådant införande ger tydliga signaler om vikten av eget kapital då man köper bostad, stimulerar till ett sunt sparbeteende, samtidigt som övergången mot lägre belåningsgrader underlättas.

4.2. Boende

De instrument som vi beskrivit i tidigare kapitel och som avser tiden man äger bostaden syftar till att behålla betalningsförmågan och/eller att minska risken för höjda boendekostnader.

- Bidrag till boende
- Förmånliga lånevillkor
- Försäkringar/garantier

Ungdomar mellan 18-29 år och hushåll med barn har möjlighet att söka och erhålla bostadsbidrag. Bidragsbeloppen höjdes vid årsskiftet 2011/12. Syftet med bidraget är att stärka hushåll med lägst inkomster, för att förhindra trångboddhet och/eller öka konsumtionsförmågan. Bidraget är oberoende av bostadens upplåtelseform men över 90 % av hushållen som erhåller bidrag bor i hyresrätt. Att höja bidragsbeloppet ytterligare kan medföra att fler efterfrågar ägd bostad. Ett periodiskt bidrag riskerar inte, i samma utsträckning, som ett engångsbidrag att få prisdrivande effekter. Men är desto svårare att dra tillbaka när de blivit en förutsättning för hushållens boendekalkyler. För att bidragshöjningen ska leda till att fler får möjlighet att köpa krävs dessutom att långivarna ändrar sin kreditprövning och inkluderar bostadsbidrag i hushållets inkomster. Bostadsbidraget är till sin konstruktion en osäker inkomst då utbetalningarna endast är preliminära och det korrekta beloppet fastställs först i efterhand, vilket i sig skapar en osäkerhet hos både långivare och låntagare. BKN gör bedömningen att en ökning av bostadsbidragen inte är en effektiv åtgärd för att fler ska kunna etablera sig i ägd bostad.

Förmånligare lånevillkor är en positiv bieffekt av många av de försäkringar/garantier som används internationellt. Både de holländska och kanadensiska garantierna innebär att långivaren erbjuder hushållet en lägre ränta då risken för kreditförlust minskar. I andra länder använder man instrument som mer direkt ger hushållet lägre boendekostnader. Statliga Husbanken som upplånare innebär bättre lånevillkor för de hushåll som beviljas norska startlån. I Finland står staten för del av räntan när bolåneräntorna överstiger en viss nivå. I Sverige har vi tidigare använt liknande instrument dock begränsat till ny- och ombyggnad av bostäder. Systemet med

statliga lån övergavs 1991 och räntebidragen som baserades på en garanterad räntesats har successivt avvecklats under 00-talet. Idag finns statliga förvärvsgarantier och motsvarande privata produkter som minskar långivarens risk för kreditförlust. Men garantierna har haft litet genomslag och därmed har effekten i form av bättre lånevillkor för låntagaren uteblivit. Bra lånevillkor, i form av låga bolånemarginaler m.m. är självklart önskvärt. Det förbättrar hushållets ekonomi och möjligheterna att kunna bo kvar. BKN:s bedömning är dock att lånevillkoren inte är avgörande vid etableringstillfället och avstår därför ifrån att lämna förslag kring detta.

På marknaden erbjuds idag möjligheter att försäkra sina bolånebetalningar gentemot försämrade betalningsförmåga som beror på sjukdom, arbetslöshet och liknande händelser. De grupper av försäkringstagare som uppfyller försäkringsbolagens krav kan mot en avgift försäkra sina bolånebetalningar under en period. Men det är inte alla som har bolån som erbjuds försäkring. Anställda med annan anställningsform än tillsvidareanställning och egenföretagare är grupper som helt eller delvis ställs utanför denna försäkringstyp. Till exempel behöver inte en projektanställning innebära ett hinder för bostadslån men villkoren för låneskyddsförsäkringar förutsätter däremot ofta en tillsvidareanställning med minst 17-22 tim/vecka. För egenföretagare gäller ofta specialregler.

Utöver att vissa grupper kan ha svårt att försäkra sina lånebetalningar har forskning visat att de med hög risk för arbetslöshet och små finansiella resurser inte tecknar privata bolåneförsäkringar i någon större utsträckning. Det betyder att det finns risk för att de privata försäkringarna inte når de mest utsatta.⁶⁶ En aktuell fråga är därför om det sker en "överförsäljning" till grupper som kanske är mindre behövande av skydd och en "underförsäljning" till de mer behövande.

BKN gör bedömningen att merparten av de hushåll som tar bolån har möjlighet att, under en tidsperiod, gardera sig mot försämrade inkomster och högre ränteutgifter och därigenom erhåller en tidsfrist under vilken betalningsproblem kan hanteras. Utöver det samhällliga skyddsnetet kan de produkter som erbjuds konsumenterna idag, sättas samman till ett "hushållspaket". Ett sådant paket kan bestå av inkomstförsäkring, låneskyddsförsäkring samt en kombination av räntebindningstider alternativt räntetak. För långivaren torde kreditrisken, för ett hushåll som väljer att säkra sin betalningsförmåga på detta sätt, minska och därmed leda till bättre lånevillkor för låntagaren. BKN ser, för närvarande, inte någon anledning att staten vidtar åtgärder för att utveckla ytterligare modeller och produkter avsedda att skydda dem som framöver vill äga sin bostad. BKN gör däremot bedömningen att informationen om befintliga produkter kan ökas och förbättras. Detta berör främst de parter som erbjuder produkterna men BKN ser även att Konsumentverket och webbsidan omBoende.se skulle kunna

⁶⁶ Pryce & Keoghan, Unemployment insurance for mortgage borrowers: is it viable and does it cover those most in need?

användas för kompletterande konsumentinformation, t.ex. genom att jämföra priser och villkor för försäkringarna.

4.3. Utträde

- Boprisförsäkringar
- Garanti

Det holländska garantisystemet innebär att hushåll som tvingas sälja sin bostad till ett pris som understiger lånen blir av med sin restskuld samtidigt som långivaren är skyddad. Systemet har funnits i nästan 20 år och har en bred täckning, framförallt allt bland medelinkomsttagare. I Nederländerna startades garantierna upp i goda tider, bostadspriserna har stigit, vilket har medfört att få garantier har infriats. Att påbörja en liknande organisation i tider när priserna faller torde medföra så stora avgifter att garantin slutar att vara attraktiv. Alternativt krävs stora subventioner - startpunkten är av största vikt för en gynnsam och trygg utveckling. Det kan därför vara svårt att introducera garantier liknande dessa på den svenska bolånemarknaden idag eftersom det finns förväntningar om att priserna på svenska bostäder kommer att falla. BKN ser dock stora fördelar med att hushållen får möjlighet att gardera sig mot rörelser i bostadspriser. BKN gjorde för ett par år sedan bedömningen att det borde finnas förutsättningar för marknader att utvecklas⁶⁷. Det har dock gått trögt, inte minst den finansiella oron har bromsat framväxten av produkter. Intressanta koncept finns dock under framtagande. BKN:s bedömning är att inga statliga åtgärder krävs för närvarande men att utvecklingen av produkter för prisfallsförsäkringar bör bevakas.

De återköpsgarantier som BKN funnit på marknaden har alla avsett fastigheter som ombildas från hyresrätt till bostadsrätt. Det finns flera anledningar till detta. Fastighetsägaren bedömer att det pris bostadsrättsföreningen betalar är högre än om fastigheten säljs till annan professionell fastighetsförvaltare. Samtidigt är priset för den enskilde bostadsrättsinnehavaren lägre än på den öppna marknaden då det endast finns en möjlig köpare till varje lägenhet vilket gör att garantigivarens risk för förlust vid garantiinfriande är låg. Det kan även finnas andra försäljningsskäl, än ekonomiska, t.ex. en önskan om att blanda upplåtelseformer i ett område. Som hyresgäst i ett område som domineras av hyresrätter kan det vara mycket svårt att bedöma vad andrahandsvärdet av lägenheten är återköpsgarantin gör att den ekonomiska risken minskar och att hyresgästen vågar köpa.

Problem som kan uppstå är att garantigivaren får ekonomiska svårigheter och inte kan infria sitt åtagande om återköp, vilket drabbar den enskilda bostadsrättsinnehavaren. I det fall garantigivaren tvingas återta många lägenheter i en förening, uppstår en oäkta förening och samtliga bostadsrättsinnehavare blir påverkade skattemässigt, löpande och vid försäljning.

⁶⁷ BKN, Om åtgärder på längre sikt för en väl fungerande finansiering inom bostadssektorn

BKN bedömer trots detta att återköpsgarantier kan vara ett verkningsfullt verktyg, dels genom att minska risken för den enskilde, dels för att öka intresset för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter, inte minst i områden där hyresrätterna dominerar. BKN:s bedömning är att inga statliga åtgärder behöver vidtas för närvarande men att det är viktigt att följa hur användandet av återköpsgarantier utvecklas, inte minst mot bakgrund av att det kommer uppgifter om fallande bostadspriser.

5. Förslag och konsekvenser

I föregående avsnitt har vi presenterat våra överväganden kring tänkbara instrument för att underlätta etablering. Några avfärdar vi av olika skäl; bidrag till köp och/eller boendekostnader och förmånliga lån. Andra instrument såsom delat ägande, köpoptioner, återköpsgarantier och boprisförsäkringar bedömer vi är mer intressanta för svenskt vidkommande. Vår bedömning är dock att det redan nu finns aktörer på marknaden som överväger sådana produkter. För närvarande torde därför inte krävas några statliga åtgärder för att främja utvecklingen av dem. BKN har dock för avsikt att följa utvecklingen av dessa instrument.

Att kunna finansiera bostadsköpet är en avgörande faktor för att kunna etablera sig i ägd bostad. Många tar stora lån för att finansiera bostadsköpet. Bolånetaket verkar ha medfört att det blivit svårare och dyrare att låna mer än 85 % av bostadens värde⁶⁸ och det har även synliggjort behovet att eget kapital. Ett regelbundet sparande innebär, förutom att en grundplåt byggs upp, att hushållets möjligheter att låna ökar då sparandet påverkar individens kreditvärdighet positivt. Det gäller inte minst unga personer.

BKN föreslår att sparande till egen bostad stimuleras antingen genom skattereduktion eller genom en sparprenie/räntebonus. Konsekvensanalysen berör endast översiktligt förslaget finansiella och skattemässiga effekter och BKN föreslår att detta belyses i särskild ordning.

5.1. Sparstimulans

Det finns idag en vida spridd medvetenhet om att eget sparkapital krävs för att kunna behålla standarden då de yrkesverksamma åren är över. Staten stimulerar pensionssparande genom att medge årligt sparavdrag på upp till 12 000 kronor.⁶⁹ År 2009 använde sig drygt 2 miljoner svenskar av denna möjlighet. I gruppen 20-64 år kompletterade 38,7 % sin kommande pension med eget pensionssparande. Denna typ av sparande är mest vanligt bland medelålders och medel- och höginkomsttagare men drygt var tionde 20-24 åring sparade också till sin ålderdom. Nästan lika stor andel av dem med årsinkomst lägre än 139 000 kronor valde också att spara till sin pension.⁷⁰ Medvetenheten om att det krävs eget kapital för att köpa bostad är inte lika stor. Ett införande av stimulans till bosparande kommer att tydliggöra behovet av eget kapital vid bostadsköp samt underlätta och påskynda övergången från "låne – till sparandekultur".

⁶⁸ Finansinspektionens första uppföljning tyder på det. Ytterligare utvärdering pågår.

⁶⁹ För näringsidkare gäller andra nivåer.

⁷⁰ Skatteverket Skattestatistisk årsbok 2011, SCB Privat pensionssparande 2009

5.1.1. Alternativ

I vår genomgång har vi funnit flera sätt att stimulera till bosparande. Alla metoder har sina för- och nackdelar.

Under 90-talet stimulerades ungdomars bosparande i Sverige genom en statlig räntebonus. Stimulansen avvecklades vid årsskiftet 2000/01. Erfarenheter från detta system bör tillvaratas vid införandet av en ny stimulans för bosparande t.ex. genom att sparformen ges tillräckligt utrymme för ett grundkapital till bostadsköpet, att avgränsningarna inte blir för snäva och att stimulansen är förbehållen bostadsköp.

Nedan beskriver vi två alternativa sätt att stimulera bosparande. Oavsett vilken väg man väljer är "enkelhet" en framgångsfaktor för införandet. Det bör vara lätt att förstå för den som ska spara men också lätt att förklara och följa upp för dem som ska tillhandahålla sparformen och administrera stimulansen. En annan framgångsfaktor är att i möjligaste mån ansluta till redan befintliga rutiner och system för att undvika att omfattande kostsamma förändringar behöver göras.

Den stimulans i form av räntebonus som tidigare fanns i Sverige kan inte anses ha uppfyllt flera av de ovan nämnda kriterierna. Det maximalt tillåtna sparbeloppet var för lågt för att rymma en "normal" kontantinsats, sparmedlen kunde användas till annat ändamål än köp av bostad, bonusen var låg och förutsatte bl.a. flera års sparande innan utbetalning och sparformen användes inte någon större utsträckning. En stimulans som bygger på skattereduktion har bättre förutsättningar att utformas så att de önskvärda kriterierna uppfylls. BKN förordar att en modell, liknande den norska, används i Sverige

Skattereduktion

Stimulans till bosparande via skattereduktion har använts under lång tid i Norge. Det norska bosparandet medger skattereduktion för andel av belopp som nysparats under året. Skattereduktion görs mot inkomst av tjänst och av näringsverksamhet. Det är inte möjligt att föra outnyttjade sparavdrag mellan år. Det gynnade sparandet förutsätter därmed egen inkomst och egen sparvilja.

Det finns begränsningar för hur mycket som får sparas under ett år och hur stort det totala sparbeloppet får vara. Genom att inte ställa krav på minimisparande kan även de som har ett litet sparutrymme delta.

Insättningar görs på räntebärande konton som anslutits till bosparande, ett s.k. bosparkonto. Både nationella och internationella studier har visat att många konsumenter har svårt att förstå finansiell information om produkter och deras villkor. Banksparkonto är den sparform som behållit sin popularitet när andra sparformer minskat antalet sparare. Varje sparare får ha ett bosparkonto. Kontot är möjligt att flytta mellan olika sparinstitut.

Bosparkkontot upphör om uttag görs på kontot utan att permanentbostad köps. Om sparade medel används till annat än köp av permanentbostad eller ränta och amortering på bolånet återförs tidigare gjorda skatteavdrag.

Norska exemplet

Skattereduktionen begränsas till 20 % på sparbelopp upp till 20 000 kr per individ och år. Det totala sparandet som är föremål för skattereduktion begränsas till 150 000 kr. För den som sparar maximalt belopp varje år innebär det en skattereduktion på 4 000 kronor om året, vilket motsvarar totalt 30 000 kronor då det maximala sparandet uppnåtts.

Sparpremie/räntebonus

Att uppmuntra sparande kan även göras genom en premie/räntebonus som utbetalas då spararen uppnått ett visst sparbelopp, då viss spartid passerat eller då permanentbostaden köps. I det Ungdomsbosparande som tidigare fanns i Sverige ställdes både krav på sparbelopp och sparandetid för att räntebonus skulle utgå. Under en period var räntebonusen skattebefriad.

Även för denna typ av stimulans bör det finnas begränsningar av årligt och maximalt sparbelopp. Sparformen bör vara enkel. T.ex. ett räntebärande bosparkonto som upphör då permanentbostad köps eller om uttag görs trots att bostadsköpet uteblir. Om sparkontraktet bryts bör krav ställas på återbetalning av stimulans.

Jämfört med stimulans via skattereduktion skiljer sig räntebonusen avseende krav på egen inkomst. Sparpremie/räntebonus förutsätter ingen egen inkomst, vilket dels vidgar kretsen sparare dels ger föräldrar och andra närstående ökad möjlighet att hjälpa barn och ungdomar med sparkapital.

5.1.2. Krets av sparare

Stimulansen bör omfatta alla som inte äger, eller tidigare har ägt en permanentbostad när stimulansen införs. Den del av befolkningen som redan är etablerade i ägd bostad berörs därmed inte av sparformen.

BKN menar att ingen begränsning avseende ålder bör införas dels för att uppdraget som ligger till grund för denna utredning rör ökad etablering i ägd bostad i allmänhet dels för att finansieringsfrågan är avgörande för alla hushåll som köper en bostad. Att ha en "krockkudde" i form av eget kapital är viktigt för alla oavsett ålder.

Ungdomar, ensamstående med barn och personer med utländsk bakgrund är grupper som i lägre utsträckning än andra äger sitt boende och som därmed gynnas av stimulansen.

En sparstimulans som bygger på att individen har beskattningsbar inkomst⁷¹ minskar kretsen av möjliga sparare. Under 2009 var det drygt 800 000 personer i åldern 0-34 år som hade en beskattningsbar förvärvsinkomst⁷². En koppling mellan sparstimulans och beskattningsbar inkomst innebär att ytterligare en faktor, som påverkar sparandet, tillförs. Förutom individens utrymme att spara och det tillåtna årliga sparbeloppet tillkommer även begränsning i form av slutlig skatt⁷³. Detta kommer troligen att innebära att de sparare som inte begränsas av de två första faktorerna begränsar sitt bosparande till beloppet för den möjliga skattereduktionen.

En sparstimulans som inte förutsätter egen inkomst möjliggör en vidare krets av gynnade bosparare, alla som inte äger eller har ägt. Mängden sparande är då främst kopplat till två faktorer, individens utrymme att spara och det maximalt tillåtna beloppet. Genom att det tillåtna beloppet inte begränsas av slutlig skatt kan närstående i större utsträckning bidra med kontoinsättningar och fler kan därmed spara maximalt tillåtet belopp.

5.1.3. Konsekvenser för hushåll

Ett regelbundet sparande ökar hushållets kreditvärdighet och därmed möjligheten att låna till bostadsköpet. En ökad egen insats innebär också att hushållens lånekostnader minskar och att motståndskraften mot oförutsedda händelser ökar.

En stimulans för bosparande ger inga omedelbara effekter på efterfrågan på bostäder men ger individen ökad frihet att välja bostad på sikt. Att nå upp till egen insats på 15 % av köpeskillingen kräver långsiktigt sparande.

5.1.4. Konsekvenser för samhället

En stimulans för bosparande förväntas öka hushållens nettoförmögenhet och därigenom minska både hushållens och samhällsekonomin utsatthet för t.ex. räntehöjningar.

En ökad andel eget kapital har också en stabiliserande effekt, inte minst i tider med fallande bostadspriser. Hushåll som har negativt eget kapital, dvs. skulderna överstiger värdet, tenderar att undvika försäljning in i det längsta. Bostadsaffärerna blir färre och det finns risk för inlåsnings effekter, vilket påverkar både hushållet och samhället negativt. Att hushållens balansräkningar blir mer stabila begränsar även risken för kraftiga variationer i hushållens konsumtion.

Stimulansen förväntas innebära både nysparande men också en viss omflyttning av befintligt sparande. Omfattningen av omflyttat sparande är

⁷¹ För inkomster under 18 200 kronor betalas ingen skatt. För inkomstintervallet 18 200-57 200 kr. utgår pensionsavgift på 7 %.

⁷² SCB Beskattningsbar förvärvsinkomst 2009

⁷³ Jämför ROT- och RUT-avdrag som är begränsade till maximalt 50 000 kronor per år och individ dock max den slutliga skatten.

beroende av stimulansens utformning och dess avgränsningar. De som i dagsläget bosparar hos bostadsrättsproducenterna och som uppfyller förutsättningarna för sparstimulansen kan förväntas föra över nuvarande sparmedel till den nya sparformen.

Stimulansen förväntas innebära en omfördelning av berörda hushålls nysparande. Hushållen kommer att väga olika sparalternativ mot varandra, t.ex. bospara eller pensionsspara. De personer som berörs av stimulansen och som vill äga en bostad kommer troligen att prioritera bosparande framför pensionssparande.

Statens kostnader och intäkter

En stimulans för bosparande innebär en belastning på statsbudgeten, oavsett vilket av alternativen som väljs. Del av kostnaden kan dock förväntas uppvägas genom löpande minskade skatteutgifter för ränteavdrag, dels som en följd av att hushållens behov av lån till bostadsköp minskar, dels som en följd av minskade bolånemarginaler då bosparande ersätter långivarnas dyrare externa finansiering. Ett införande av sparstimulans för bostadsköp kan komma att innebära att skatteavdrag för pensionssparande kommer att minska om hushåll, i viss mån, väljer att bospara istället för att pensionsspara.

De indirekta effekterna av ökad stabilitet på bostadsmarknaden måste också vägas in i bedömningen. Då sambandet mellan den privata konsumtionen och bostadsmarknaden är starkt finns det mycket att vinna på att öka stabiliteten.⁷⁴

Hur stor påverkan som stimulansen har på statens budget är beroende av stimulansens storlek och hur många som väljer att använda sparformen. Som jämförelse kan nämnas att för ungdomsbosparandet i Norge, som bedöms vara en mycket förmånlig sparform, beräknas skatteavdraget uppgå till 740 miljoner norska kronor för innevarande år. Under år 2009 gjorde drygt 400 000 svenska ungdomar, upp till 34 år, avdrag från sin förvärvsinkomst, till följd av privat pensionssparande⁷⁵. Om man antar att lika många som pensionssparar i denna åldersgrupp, väljer att bospara med stimulans och att sparandet uppgår till samma nivå som de norska ungdomarnas sparbelopp kan skattebortfallet beräknas uppgå till 1 miljard kronor. Därutöver uteblir skatteintäkter för det bosparande som görs i andra åldersgrupper. Anslaget för räntebonusen uppgick till 7,5 miljoner kronor det år det avvecklades.

Berörda aktörer

Valet av stimulansform styr vilka aktörer som berörs.

Att gynna bosparande via reduktion av skatten involverar hushåll, banker och andra aktörer som erbjuder sparformen samt Skatteverket, dvs. samma aktörer som interagerar när det gäller pensionssparande och vanligt banksparande.

⁷⁴ BKN, Bostad, förmögenhet och konsumtion och BKN, En bostadsbubbla kostar

⁷⁵ Skatteverket Skattestatistisk årsbok 2011

Bankerna erbjuder idag sparkonton och skickar kontrolluppgifter om ränta och pensionssparande till hushållen och Skatteverket.

Sparstimulans via räntebonus eller sparpremie berör hushållen, banker och andra aktörer med inlåningsverksamhet samt en myndighet som kontrollerar och utbetalar stimulansen. Riksgäldskontoret innehade denna kontroll – och betalningsfunktion för det ungdomsbosparande som tidigare fanns.

Samtliga de banker och andra marknadsaktörer som BKN har haft kontakt med under utredningsarbetet har varit positiva till en stimulans till bosparande.

Bankerna bekräftar att bosparande ses som ett långsiktigt åtagande vilket innebär bättre räntevillkor än för ett traditionellt sparkonto. Personer som bosparar är dessutom presumtiva bolånetagare vilket också påverkar viljan att konkurrera om kunden. Bankernas bedömning av kreditvärdigheten påverkas positivt av ett långsiktigt sparande och gör att individens möjligheter att låna till bostadsköpet ökar. Genom att använda formen sparkonto och i möjligaste mån ansluta till redan befintliga rapporteringsrutiner kan kostnaderna för administration av den nya sparformen hållas nere.

5.2. Övriga förslag

BKN avser, inom ramen för sin ordinarie verksamhet, att följa utvecklingen av delat ägande, användandet av köpoptioner och återköpsgarantier samt utvecklingen av boprisförsäkringar för hushållen.

6. Referenser och kontakter

6.1. Referenser

ARA, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, www.ara.fi

Australian Government,
http://www.ato.gov.au/individuals/pathway.aspx?sid=42&pc=001/002/066&mfp=001/002&mnu=49638#001_002_066

Australien Government, Minister for Housing and Minister for the Status of Women, Media Release, 2009-09-25

BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader - en internationell jämförelse, 2011

BKN, Bostaden en riskfylld tillgång, 2008

BKN, Bostadsmarknader i Frankrike, 2009

BKN, Kortsiktiga hushåll i riskzonen - en lärdom för framtiden, 2011

BKN, Om åtgärder på längre sikt för en väl fungerande finansiering inom bostadssektorn, 2009

BKN, Utvärdering av hyresgarantier och förvärvsgarantier, 2010

Bo bättre, www.bobattre.se

Boverket, Hushållens boendekonomi år 2009 med prognos för 2012

Canada Mortgage and Housing Corporation, www.cmhc-schl.gc.ca

Directgov,
<http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/BuyingAndSellingYourHome/HomeBuyingSchemes/index.htm>

Finansinspektionen, Unga vuxna behöver bättre räknefärdigheter, 2011

Försäkringskassan,
http://www.forsakringskassan.se/omfk/statistik_och_analys/barn_och_familj/bostadsbidrag

Husbanken, halvårsrapport 2011

Institutet för bostads- och urbanforskning, J Hugosson,
Miljonprogramsområden idag - uppdrag till Statens bostadskreditnämnd

LO, Anställningsformer år 2009

Miklo, del av undersökningen Sveriges Miljonprogram på uppdrag av BKN, 2011

Moat, http://www.moat.co.uk/About_Moat/About_Moat_Homepage/

Mäklarstatistik per 17 jan 2012

Natinal Housing Supply Council, State of Supply Report, 2010 och 2011

Nordea, Unga målmedvetna sparare har egen bostad i sikte, 2011

Pryce & Keoghan, Unemployment insurance for mortgage borrowers: is it viable and does it cover those most in need? 2002

Regeringen, Budgetproposition för 2012

Statistiska centralbyrå, Skattestatistik for personer

SCB

SCB, Finansräkenskaper tredje kvartalet 2011

SCB, Förmögenhetsstatistik 2007

SCB, Hushållens ekonomi, (HEK), 2009

SCB, Skattestatistisk årsbok 2011

SCB, Småhusbarometern tom november 2011

SCB Privat pensionssparande 2009

SCB, Undersökning arbetskrafttillhörighet (AKU) 2010

SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF), 2010

Shared ownership housing, <http://www.shared-ownership.org.uk/>

Sidney Morning Herald, 15 juni 2011

Skatteverket Skattestatistisk årsbok 2011

Statens miljöförvaltnings webbtjänst, www.miljo.fi

Storebrand, <http://www.storebrand.no/site/stb.nsf/Pages/forsideperson.html>

Swedbank, Så sparar svenskarna IV, 2009

U.S. Department of Housing and Urban Development, www.hud.gov

Ungdomsstyrelsen, Fokus11, En analys av ungas bostadssituation, 2011

Whitehead, Policies to increase affordable housing: experience in England, 2008

Wikipedia, http://en.wikipedia.org/wiki/Housing_association

6.2. Kontakter

Akelius Fastigheter

Andelsägarbolaget M2

Bankföreningen

Bilda Bostad

Bofrämjandet

BoKlok

Boverket

FNO, Finansnaeringens Fellesorganisasjon

Genworth

Helsingborgshem

Husbanken

Konsumenternas försäkringsbyrå

Konsumentverket

Marsh försäkringar

Nordea

SABO

SBAB Bank

SBRG, Svensk bostadsrättsgaranti

Signalisten

Staffanstopshus

Stockholms stad

Stångåstaden

Swedbank

Ungdomsstyrelsen

Valueguard

Växjöhem

Öckeröbostäder

Örebrobostäder