

Motion till riksdagen 2020/21:3428

av Mats Persson m.fl. (L)

Bättre regler för bostadsköpare

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyndsamt lätta hushållens regelbörda från makrotillsynsåtgärder och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Det finns få områden i samhället där skillnaden i individers makt och frihet är lika stor som på bostadsmarknaden. Den som redan är etablerad på bostadsmarknaden eller som har pengar kan välja sin bostad, men för många ungdomar och nyanlända är situationen en annan. Liberalernas bostadspolitik syftar till att öka byggandet och få en bostadsmarknad präglad av större rörlighet, där byggkostnaderna hålls nere genom ökad konkurrens, där priserna för att hyra i högre grad speglar verkligheten och där skattepolitiken minskar risken för snabba prisstegringar såväl som plötsliga prisfall. I och med januariavtalet införs nu mot den bakgrunden bland annat fri hyressättning i nyproduktion, samtidigt som läge och kvalitet tillåts få större genomslag i hyressättningen i det befintliga beståndet samt flyttskatten avskaffas.

De svenska hushållens skulder är internationellt sett på en hög nivå, något som bland annat har påtalats av EU-kommissionen. Ur ett internationellt perspektiv har Sverige också präglats av en svag amorteringskultur, där svenska bostadslån amorterats i relativt liten utsträckning. Detta är en utveckling som gör att risker byggs upp och som på sikt kan bli skadlig för den makroekonomiska stabiliteten och i förlängningen också för den finansiella stabiliteten i Sverige.

I grunden är det därför bra och sunt att människor tar större ansvar för sin egen ekonomi och för sina boendekostnader genom att amortera. Ju fler svenska hushåll som har stora skulder, desto mer sårbar blir makroekonomin för en kris. Än så länge har coronakrisen lyckligtvis inte tagit den karaktär där detta verkligen prövats, men vid en kraftig konjunkturedgång och prisnedgång på bostadsmarknaden utgör hushållens motståndskraft en viktig del av förmågan till återhämtning. Detta gäller såväl avseende

ekonomin i stort samt mer specifikt för bostadsmarknaden. Den grundläggande principen om att skulder ska betalas tillbaka bör därför upprätthållas.

De medel som i dag används för att styra mot detta hotar dock andra viktiga värden: Under de senaste åren har ett antal kreditrestriktioner trätt i kraft – restriktioner som genom att minska människors möjligheter att efterfråga bostäder även utgör ett hinder för ökat bostadsbyggande. Den senaste begränsningen är skärpningen av amorteringskraven som trädde i kraft den 1 mars 2018 är ett sådant. För hushåll som tar ett nytt bostadslån som överstiger 4,5 gånger hushållets inkomster före skatt ska en procent av lånet amorteras årligen, utöver tidigare gällande krav på upp till två procents årlig amortering på lånebeloppet. Detta är felaktig politik. Ytterligare en makrotillsynsåtgärd som kommit att medföra liknande problem för människor som vill ta sig in på bostadsmarknaden är bolånetaket. Riksdagen har tidigare riktat ett tillkännagivande till regeringen om att utvärdera vad dessa åtgärder samlat får för konsekvenser, bland annat för förstagångsköpare samt hur för olika hushållstypers möjligheter att låna till boende. Mot bakgrund av det temporära undantag från amorteringskravet vilket utfärdats av Finansinspektion mot bakgrund av coronakrisen finns det anledning att väcka denna fråga igen med ett något bredare.

Detta arbete är prioriterat då åtgärderna för det första prioriterat slår mot unga förstagångsköpare, ofta i 25–35-årsåldern, som i början av sin karriär behöver flytta till en större stad för att få jobb. För dessa kan exempelvis amorteringskravet innebära flera tusenlappar i månaden i ökad amortering, vilket kraftigt förändrar utgiftskalkylen för den som behöver ta sitt första bostadslån. Detta innebär att hushåll som annars skulle ha råd med en bostad inte mäktar med den ytterligare amorteringen, något som bland annat Finanspolitiska rådet konstaterat. Beräkningar från analysföretaget Evidens visar att en avveckling av det skärpta amorteringskravet i kombination med lägre stressräntor i KALP-kalkylen skulle medge att upp till ca 20 procentenheter fler unga kunna efterfråga en bostad.

För det andra innebär gällande makrotillsynsåtgärder för hushåll att hushållens känslighet för inkomstbortfall ökar, att desammas motståndskraft därför minskar och att risken för djupare konjunkturnedgångar därmed förstärks.

För det tredje drabbar åtgärderna inte bara den som står utanför bostadsmarknaden utan också den som vill byta bostad. Svensk fastighetsbeskattning präglas redan av mycket höga skatter vid försäljning och inköp av bostäder (en välkommen reform väntas vid årsskiftet då uppskovsräntan vid bostadsförsäljning föreslås avskaffas), vilket bidrar till lägre rörlighet på bostadsmarknaden och en större bostadsbrist än vad som annars vore fallet. Då det endast är nya och inte gamla bostadslån som omfattas av det skärpta amorteringskravet blir det svårare för äldre med låga pensioner att ta nya lån för att flytta till mindre bostäder, vilket ytterligare minskar utbudet och rörligheten på bostadsmarknaden. Detta lägger särskilt sten på börda för äldre fastighetsköpare vilka därtill ofta redan är begränsade av hur regelverkets krav på en stadigvarande inkomst tillämpas utan större hänsyn till pensionärers inkomster. Då även renoveringslån omfattas av det skärpta kravet lär vi på sikt dessutom se ett minskat underhåll av det befintliga bostadsbeståndet.

För det fjärde har det skärpta amorteringskravet bidragit till en snabb inbromsning av efterfrågan på bostäder, och därmed också till en oönskad minskning av byggandet. Eftersom bostadsbristen redan i grunden varit starkt bidragande till de stigande priserna på bostadsrätter och villor innebär detta att problemet riskerar att bli ännu större i

framtiden. När byggandet i skrivande stund därtill påverkas av en djup lågkonjunktur finns starka skäl för regering och riksdag att skyndsamt agera.

Utöver de reformer av bostadsmarknaden som ligger i januariavtalet och redan innan den förbättring av bostadsmarknadens funktionssätt som måste följa av en ny skatte-reform måste vi här göra något åt de problem som det skärpta amorteringskravet och bolånetaket bidragit till. I väntan på en bred och långsiktig reformering av bostads- och bolånemarknaden bör hushållens regelbörda från makrotillsynsåtgärder därför skyndsamt lättas.

Det skärpta amorteringskravet respektive bolånetaket berör hushållens kreditvillkor på marknaden, amorteringskravet bedömdes vid införandet den 1 mars 2018 inte innebära några direkta budgetmässiga konsekvenser för staten. Ett avskaffande av samma krav eller en liknande reform av bolånetaket bör således inte heller ha några mätbara offentligfinansiella effekter.

Mats Persson (L)

Tina Acketoft (L)

Lina Nordquist (L)

Johan Pehrson (L)

Maria Nilsson (L)

Christer Nylander (L)

Allan Widman (L)