

Till
Regeringskansliet
Finansdepartementet
Enheten för bostäder och byggande
fi.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se
Diariernr: Fi2020/02916/BB

Stockholm den 9 december 2020

Svar på remiss: Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerad rapport.

Fastighetsägarna ser ett behov av en löpande uppräkning av normhyrorna enligt 8 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande ("investeringsstödsförordningen") och är därför positiv till utredningens föresatser.

Föreslagen metod för uppräkning

Med hänsyn till investeringsstödet konstruktion delar Fastighetsägarna Boverkets uppfattning att ett kostnadsbaserat index ska ligga till grund för utvecklingen av normhyra i investeringsstödsförordningen. Fastighetsägarna delar också Boverkets slutsats att faktorprisindex är det index bland de undersökta som lämpar sig bäst för ändamålet.

Fastighetsägarna delar dock inte Boverkets slutsats att uppräkning endast ska ske med hälften av indexets utfall. Syftet med uppräkningsen är att normhyran ska ligga på en relevant nivå med hänsyn till kostnadsutveckling. Om normhyrorna endast räknas upp med hälften av indexets utveckling uppnås inte detta syfte.

Boverket menar att en uppräkning med hela indexets utveckling inte ger tillräckliga incitament för kostnadsbesparingar. Fastighetsägarna anser att Boverkets resonemang brister. Det aktuella indexet avspeglar den historiska kostnadsutvecklingen för bostadsproduktion. Av denna produktion omfattas endast en mindre del av investeringsstöd. Indexets utfall får därmed redan anses avspegla de faktiska kostnaderna som köpare av bostadsproduktion varit beredda att betala, det vill säga en konkurrensutsatt och rimligtvis korrekt satt prisnivå. Det finns inga skäl att tro att bostadsproduktion som omfattas av investeringsstöd har möjlighet att pressa kostnaderna mer än annan

bostadsproduktion. Den aktuella ansatsen till en incitamentsmekanism ger därmed ett felaktigt resultat.

Vidare får antas att normhyresnivåerna i investeringsstödsförordningen redan ligger på en nivå som ställer krav på låga kostnader. Det finns därmed inget skäl att vid uppräkningsen av normhyran bygga in ytterligare mekanismer för att åstadkomma samma sak. Den föreslagna metoden leder dessutom till att skillnader mellan normhyra och kostnadsnivån för bostadsproduktion enligt det allmänna prisläget kommer öka för varje år givet en fortsatt positiv kostnadsutveckling. Det finns även skäl att nämna att faktorprisindex har en lägre utveckling än till exempel byggprisindex bland annat då vinst inte är inkluderat i underlaget för det förstnämnda indexet.

Detta sammantaget kommer leda till att diskrepansen mellan kostnaden för bostadsproduktion och normhyran kommer bli större för varje år, vilket leder till att normhyresnivåerna i förordningen måste ändras med jämna mellanrum. Detta riskerar att leda till att det statliga investeringsstödet inte används i avsedd omfattning och att stödberättigad bostadsproduktion inte sker i jämn takt över tid. Den avsedda effekten med en uppräkning uppnås därmed inte.

Fastighetsägarna föreslår därför att hela utvecklingen av faktorprisindex ska ligga till grund för utvecklingen av normhyra i investeringsstödsförordningen.

Tidpunkten för omräkning

Med anledning av att nuvarande nivåer för normhyra är fastställda år 2018 bör uppräkning ske även för detta och efterföljande år fram till regler om uppräkning införs i investeringsstödsförordningen.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Verkställande direktör

Johan Kleveland
Förbundsjurist