

Finansdepartementet

Yttrande över Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Jönköpings kommun har av finansdepartementet beretts tillfälle att senast 2020-12-09 yttra sig över Boverkets rapport *Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror*.

Jönköpings kommun anser att det är bra att högsta beloppet för normhyror kopplas till en indexuppräknings för att dessa ska kunna hållas kostnadsneutrala över tid. I rapporten förs en lång diskussion kring vilket index som ger bästa förutsättningar för att få en långsiktigt hållbar utveckling av högsta beloppet för normhyror. Boverket landar slutligen i att faktorprisindex för flerbostadshus ger bäst förutsättningar för detta.

Jönköpings kommun kan utifrån boverkets rapport inte bedöma om faktorprisindex eller något av de andra index som Boverket går igenom är det mest lämpade indexet att använda. Det kan dock konstateras att ett syfte med investeringsstödet, enligt kommunens tolkning, är att bidra till lägre produktionskostnader av flerbostadshus. Att då koppla förändringar av högsta tillåtna normhyror till ett index som är direkt kopplat till produktionskostnader skulle kunna riskera att motverka stödets syfte. När priset på insatsfaktorer stiger, så stiger även högsta tillåtna normhyra. Boverket berör den frågan när de diskuterar framförallt byggkostnadsindex och de problem som finns med detta index. Bland annat utifrån den enorma ökning som skett av byggkostnadsindex under de senaste tio åren i jämförelse med andra nationella kostnadsindex. Av den anledningen föreslår Boverket att förändringar i indexet inte fullt ut ska ge genomslag på nivåerna för normhyror.

Även om faktorprisindex för flerbostadshus inte har stigit i samma takt som byggkostnadsindex samt att det inte får fullt genomslag på normhyrorna har det ändå, i likhet med byggkostnadsindex en tydligare koppling till just kostnader på produktionssidan än andra index. Trots att det inte nödvändigtvis skulle innebära någon större skillnad för utvecklingen av normhyror, skulle användandet av exempelvis konsumentprisindex eller inkomstindex ligga närmare bostadskonsuments villkor och förutsättningar snarare än byggaktörernas.

Jönköpings kommun anser även att det i samband med en diskussion kring nivåer för högsta tillåtna normhyror bör uppmärksammas att en stor andel hushåll på grund av svag ekonomi inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad enligt dagens normhyra på 1450 kr/kvm och år. Det kan därför diskuteras om det

jämte investeringsstödet bör övervägas om det även behövs andra stödformer som mer direkt kommer hyresgästerna till del.

Jönköpings kommun instämmer i Boverkets konstaterande att stödnivåer i reformen för investeringsstöd framöver bör omräknas så att även relationen mellan normhyror och stödbelopp är konstant över tid.

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Ann-Marie Nilsson
Kommunstyrelsens ordförande

Johan Fritz
Stadsdirektör