

Datum
2020-12-09

Diarienummer
405-12088-2020

Finansdepartementet
Fi.remissvar@regeringskansliet.se

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

Länsstyrelsen i Norrbottens län yttrar sig över remissen Boverkets rapport nr 14, Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror (Fi dep beteckning: Fi2020/02916/BB)

Sammanfattning

Länsstyrelsen i Norrbottens län är positiv till att en översyn görs av normhyrorna i hyresstödet och delar Boverkets syn på att faktorprisindex är lämpligt verktyg för beräkningen. Den föreslagna ändringen i 8 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande tillstyrks enligt föreslagen lydelse.

Länsstyrelsen instämmer vidare i Boverkets ställningstagande att även stödnivåerna bör omräknas för att stödets syfte ska kunna efterlevas. Länsstyrelsen anser att en sådan översyn även bör inkludera geografiska regionindelningen för stödbelopp, fördelningen av medel i potter samt kravet på lägenhetsstorlekar i projekten.

Om stödet ska kunna uppfylla sitt syfte att öka byggandet av hyresbostäder och bostäder för studerande till relativt lägre boendekostnader så krävs kontinuerlig uppföljning så att stödet uppfyller syftet. Konsekvenser för bostadsmarknad och hyresgäster behöver vägas och analyseras löpande. Om hyrorna i bostäder anordnade med stöd börjar närma sig annan nyproduktion är det statliga stödet inte längre motiverat.

Att stödet svarar mot syftet med stödet är viktigt för att stödet ska ge en effekt på bostadsbyggandet, behovet av framtida bostäder är stort i hela landet. Detta gäller inte minst i Norrbottens län, med anledning av de stora industriella investeringar som kommer att ske de närmaste tjugo åren, och där behovet av bostäder kan förväntas öka.

Synpunkter på innehåll (redovisningen följer rapportens avsnittsrubricering)

1 Förslag på förordningsändring

Länsstyrelsen tillstyrker förordningsförändring 8 § 3 d i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Länsstyrelsen bedömer att argumentationen för användningen av faktorsprisindex som bas för omräkningen av normhyran är rimlig och ger minst kostnadsdrivande effekt på hyrorna av de uppräknade alternativen. Länsstyrelsen instämmer även i förslaget om fem års tidsperiod, detta för att variationerna inte ska bli för stora från år till år samtidigt som konjunkturväxlingar fångas upp, samt att inte låta produktionskostnaderna få för stort genomslag på hyrorna.

2.3 Allmänt om investeringsstödet utformning

Länsstyrelsen har invändningar mot den geografiska och ekonomiska indelningen i regioner i investeringsstödet. Länsstyrelsen anser att svagare bostadsmarknader inte ska missgynnas genom en lägre stödnivå, framförallt då det tydligt framgår att det i synnerhet är dessa kommuner som söker och behöver investeringsstödet. För att marknadsmekanismerna ska fungera bör staten ha en enhetlig stödnivå, och aktivt stödja de kommuner där behovet av bostäder finns, men där det är initialt svårt att få marknaden att finansiera bostadsbyggandet.

2.4 Normhyrorna i utbetalade ärenden

Av tabell 2.1 i Boverkets rapport framgår tydligt var efterfrågan på stödet finns i dagsläget, då 70 procent av bostäder byggda med investeringsstöd återfinns i Region 2 (kommuner nära Stockholm, Göteborgs- och Malmöregionen, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt regionen övriga stora kommuner).

Länsstyrelsen vill dock poängtera att intresset för stödet även finns i Region 3 (övriga kommuner), men att det där är svårare för intressenter att gå vidare med projekten med anledning av att det är väldigt svårt att få lån till investeringen. I Region 1 (Stockholmsregionen) bedömer länsstyrelsen att byggaktörerna hittar ekonomi i projekten utan söka ett statligt investeringsstöd som sätter motkrav på reglering av hyresnivån.

Den regionsindelade statistiken ger en indikation på marknadsförutsättningarna i landet, men däremot så säger statistiken inte så mycket om behovet av bostäder med en dräglig hyra. Den efterfrågan finns över hela landet, oavsett investeringsstödet regionindelning.

3.1 Bör årlig omräkning av normhyror göras?

Boverkets rapport (Fig. 3.1 i rapporten) visar hur produktionskostnader, produktionspriser och konsumentpriser samt hyror har ökat över tid. Mot bakgrund av detta menar Boverket att en årlig omräkning av normhyrorna bör göras för att kompensera för ökade byggkostnader och inflation.

3.5 Behov av översyn av stödnivåerna

Länsstyrelsen delar Boverkets uppfattning att på sikt även måste se över stödbeloppsnivåerna. I samband med detta bör även en översyn göras avseende relationen mellan stödnivåer och de normhyror som är aktuella vid denna tidpunkt.

Länsstyrelsen anser att det då även bör göras en översyn av hur stödet ska fördela sig över landet i de potter som tillkom i förordningsändringen som trädde i kraft den 1 februari 2020. Väntetiden är för närvarande lång utanför storstadsregionerna, vilket också riskerar att minska intresset för stödet på sikt. Behovet av bostäder med relativt lägre boendekostnader och lägre energianvändning än övrig nyproduktion finns i hela landet, inte bara i storstadsregionerna.

Länsstyrelsen anser utöver det att indelningen i tre olika stödnivåer utifrån geografi behöver ses över, likartade villkor för investeringsbeslut avseende statliga stöd bör råda över hela landet.

Länsstyrelsen bedömer även att regelbunden översyn av förordningens krav på fördelning av lägenhetsstorlekar behöver göras så att det svarar mot ett eventuellt förändrat bostadsbehov och efterfrågan över tid.

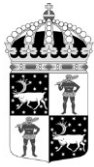
4.1 Omräkning av normhyror bör bygga på faktorprisindex

Länsstyrelsen delar Boverkets uppfattning att omräkning bör bygga på faktorprisindex och att en tidsperiod på fem år är lämplig vid beräkning.

4.4 Fastställande av normhyra

Länsstyrelsen delar Boverkets uppfattning om att den nya nivån bör fastställas den 1 januari varje år men menar att Boverkets förslag att den normhyra som gäller vid beslut om att bevilja stöd ska tillämpas i det enskilda ärendet och att det skulle ge en förutsägbarhet i själva verket kan bli problematiskt och ej förutsägbart.

Innan ett beslut om att bevilja stöd kan tas, måste länsstyrelserna äska och erhålla medel från Boverket i det enskilda ärendet. När medel äskas för ärendet ska handläggningen vara avslutad och stödbeloppet fastställt. I dagsläget är väntetiden på tilldelning av stödet lång utanför storstadsregionerna, vilket beror på införandet av potter för fördelning av medel mellan storstadsregioner och övriga landet.



Länsstyrelsen
Norrbotten

YTTRANDE

4 (4)

Datum
2020-12-09

Diarienummer
405-12088-2020

Det innebär att byggprojekten i många fall påbörjas och inte sällan också färdigställs innan ett beslut om stöd kan fattas av länsstyrelsen. Det kommer då inte finnas någon förutsägbarhet om vilken normhyrenivå som ska gälla för det enskilda ärendet, då beslut om stöd ännu inte är fattat när hyrorna ska förhandlas med hyresgästföreningen. Stödmottagaren kan behöva ändra sina uppgifter och ett nytt stödbelopp behöva fastställas, och processen riskerar att bli utdragen och otydlig för stödmottagaren.

I detta ärende har Landshövding Björn O. Nilsson beslutat.

I den slutliga handläggningen har även enhetschef Samhällsplanering och Kulturmiljö Willy Sundling, avdelningsstrateg Mats Lindell, handläggarna Anna Palmgren Vahlroos och Anna-Karin Risnert deltagit. Handläggare Anna-Karin Abrahamsson har varit föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.
