

Remissvar
Avsändarens ärendenummer:
LI2025/01122

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: li.bb@regeringskansliet.se

Vårt ärendenummer: 2025/96
Ert ärendenummer: LI2025/01122

2025-06-26

Ang. remitteringen av promemorian Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner

Tillväxtanalys ska analysera, utvärdera och redovisa effekter av statens insatser för hållbar nationell och regional tillväxt och näringslivsutveckling. Myndigheten ska ta fram beslutsunderlag och rekommendationer för utveckling, omprövning och effektivisering av statliga åtgärder samt, om det är relevant, peka på viktigare målkonflikter. Remissvaret är skrivet utifrån dessa utgångspunkter.

Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser har mottagit rubricerad remiss av Landsbygds- och infrastrukturdepartementet för yttrande.

Tillväxtanalys tillstyrker promemorians förslag

Tillväxtanalys delar den bakomliggande analysen som regeringens samordnare Peter Larsson tecknar i sin avrapportering och som promemorian bygger på.¹ Samordnarens analys sammanfaller med den analys som Tillväxtanalys gör i sina egna studier om samhällsomvandlingen i norra Sverige.² Utifrån Sveriges ambition om att ha ett investeringsklimat i världsklass behövs ett sammanhållet system för att kunna hantera större företagsinvesteringar. Såväl investeringsfrämjande som mottagningsstruktur är viktiga beståndsdelar i ett sådant system. Tillgången till bostäder utgör en viktig

¹ Regeringskansliet (2024). Delrapport från utredare med uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län (Fi 2022: A).

² Se exempelvis Tillväxtanalys (2025), "Att landa en gigainvestering". Rapport 2025/01.

förutsättning för en fungerande kompetensförsörjning och kan därför sägas vara en viktig komponent i en mottagningsstruktur för stora och/eller för Sverige strategiskt viktiga investeringar.

Såväl promemorian, som regeringens samordnare Peter Larsson, pekar på att marknaden har svårt att få igång ett tillräckligt bostadsbyggande i de aktuella orterna. Det kan i hög grad kopplas till en osäkerhet om vilket utfallet blir av företagsinvesteringarna. Särskilt i fall där investeringarna är stora i förhållande till den lokala arbetsmarknaden får utfallet av en enskild investering stor påverkan på utvecklingen av hela den lokala/funktionella arbetsmarknadsregionen. Om investeringen blir lyckosam medför den en kraftfull positiv injektion på arbetsmarknaden. Det finns dock inga garantier för att investeringarna blir lyckosamma och i de fall de misslyckas får de stora negativa konsekvenser med exempelvis risk för ett överutbud av byggda bostäder.

Förutom osäkerheter kopplat till företagsinvesteringarna tillkommer svårigheter för fastighetsbolag att hitta tillräckliga säkerheter för lån på marknader med låga marknadsvärden. Även om det finns en efterfrågan på bostäder kan det i dessa fall vara svårt för marknaden att bygga tillräckligt många nya bostäder.

Som har framkommit i Tillväxtanalys ovan refererade rapport finns skäl till statliga åtgärder för att underlätta bostadsbyggande kopplade till stora investeringar.

Kommentarer till förslagen

Tillväxtanalys önskar lämna fyra kommentarer till förslagen:

Systemet för kreditgarantier bör årligen följas upp

Som promemorian påpekar är det av stor vikt att villkoren för kreditgarantierna i form av garantiavgiften och kraven på säkerheter utformas på sådant sätt att garantierna blir verkningsfulla och användbara. Samtidigt är det viktigt att villkoren utformas så att kreditgivarna (bankerna) tar sin del av risken.³

Tidigare erfarenheter från statliga bostadskrediter för bostadsbyggande visar att villkoren avsevärt kan begränsa användningen av dessa.⁴ Ett omdebatterat villkor vid den tidigare tillämpningen av kreditgarantier gällde krav på låntagarens säkerheter som vissa aktörer ansåg vara för högt ställt.⁵ Tidigare erfarenheter pekar också på att systemet inte var känt bland långivare, vilket ytterligare kan ha begränsat användningen.⁶

De tidigare erfarenheterna visar att det har stor betydelse hur villkoren för kreditgarantierna utformas. För att systemet ska kunna användas behöver det också vara känt hos kreditgivarna och hos företag inom byggsektorn.

Tillväxtanalys föreslår att Boverket ges i uppgift att årligen följa upp och analysera användandet av kreditgarantierna. En sådan uppföljning bör omfatta en analys om

³ För en genomgång av de teoretiska grunderna för kreditgarantisystem, se kap. 3 i Tillväxtanalys (2016), "Perspektiv på kapitalförsörjning – en antologi om företagens finansiering och statens roll".

⁴ Tillväxtanalys, (2012), "Rural housing – landsbygdsboende i Norge, Sverige och Finland". Rapport 2012:05.

⁵ Muntlig information från Statens bostadskreditnämnd lämnat vid sammanträde i Östersund 2011-10-12.

⁶ Glesbygdverket, (2003), "Bolån på landet". Se också Länstidningen i Östersund, (2013) ""okänd kreditgaranti underlättar huslån i glesbygd". <https://www.ltz.se/2013-09-04/okand-kreditgaranti-underlatter-huslan-i-glesbygd> [2025-06-24].

villkoren för kreditgarantierna är väl avvägda utifrån syftet med garantierna, samt hur villkoren påverkat hur de kunnat användas i konkreta fall. Utifrån en sådan analys bör det skapas möjligheter att vid behov trimma in systemet så att det ges bättre förutsättningar att ge avsedd effekt.

Tydliggör att kreditgarantier är generellt tillämpliga för etablerings- och omställningskommuner oavsett bransch

Tillväxtanalys tolkar förslaget till förordningstext som att kreditgarantier kan lämnas till etablerings- och omställningskommuner utan särskilda restriktioner på vilken bransch eller verksamhet företagsinvesteringen omfattar, vilket Tillväxtanalys bedömer vara en riktig ordning.

Vid en läsning av beskrivningen av ärendet kan dock skrivningar om den "gröna omställningen" medföra en osäkerhet om lagstiftaren önskar villkora kreditgarantierna till att enbart gälla "gröna investeringar". På sidan åtta anges exempelvis att "Syftet med uppdraget var att underlätta för de kommuner som berörs av *omställning kopplad till fossilfri produktion och elektrifiering* att planera, bygga och förvalta hållbara och växande samhällen".⁷

Vid en implementering av kreditgarantierna bör det tydliggöras att dessa inte är villkorade med att företagsinvesteringarna specifikt ska vara inriktade på fossilfri produktion och elektrifiering. Även andra typer av stora investeringar bör omfattas, oavsett bransch eller inriktning på verksamheten. För att undvika eventuella missförstånd, eller tolkningsproblem, bör regeringen tydliggöra detta i ett implementeringsskede till den verkställande myndigheten.

Principen att utgå från FA-regioner behöver kompletteras med möjlighet till individuell prövning i det enskilda fallet

Tillväxtanalys delar promemorians bedömning om att tillämpningen bör utgå från ett funktionellt perspektiv, vilket speglas utifrån indelningen av FA-regioner. Det bör dock påpekas att vissa FA-regioner är geografiskt stora, vilket innebär att det kan vara långa avstånd mellan FA-regionens ytterkanter.⁸ En strikt tillämpning skulle därför kunna innebära att en FA-region kan uppnå en bostadsmarknad i balans genom en stor nyproduktion av bostäder på orter långt ifrån den ort där företagsinvesteringen genomförs.

Vid tillämpningen av kreditgarantierna behöver det därför finnas utrymme för en individuell prövning i varje enskilt fall om till vilka byggprojekt, och på vilka orter, det är lämpligt att lämna kreditgarantier.

Information om det samlade utbudet

Utredaren föreslog tre insatser för att stimulera bostadsbyggande. Norrlandsfonden har fått en kapitalförstärkning för att svara för topplån. Boverket ansvarar för kreditgarantierna.⁹ För att kunna göra en korrekt ekonomisk kalkyl av ett byggprojekt är

⁷ Se också sid. 9, 11 och 41.

⁸ Det kanske tydligaste exemplet på en geografiskt stor FA-region är Östersund där avståndet mellan de östliga och västliga delarna överstiger 20 mil. Även Stockholm-Solna och Skåne är exempel på stora FA-regioner.

⁹ Enligt vad Tillväxtanalys kunnat inhämta har regeringen inte fattat beslut om förslaget om hyresförlustgaranti.

det av vikt att såväl potentiella byggherrar som långivare har tillgång till information om hela utbudet av statliga åtgärder. De inblandade aktörerna, Boverket och Norrlandsfonden, bör därför kunna lämna information om hela utbudet av statliga insatser för att stimulera bostadsbyggande i de aktuella kommunerna, samt bistå med kontaktuppgifter till ansvarig aktör för respektive åtgärd.

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören. Föredragande har varit analytiker Ulf Tynelius. I ärendets handläggning har även avdelningschef Håkan Gadd medverkat.

Sverker Härd
Generaldirektör

Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser

Postadress: Studentplan 3, 831 40 Östersund

Telefon: 010-447 44 00

E-post: info@tillvaxtanalys.se

Webb: www.tillvaxtanalys.se

Organisationsnummer: 202100-6164