

2019-10-14

FINANSDEPARTEMENTET
103 33 STOCKHOLM

Finansdepartementet: Promemoria med förslag till förordning om stöd för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsföretag Fi2019/01129/BB

Härmed avger Riksorganisationen Hela Sverige ska leva följande synpunkter på promemorian med förslag till förordningen om stöd för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsföreningar.

Vi är en riksorganisation vars syfte är att ge allmännyttan genom att verka för goda villkor i hela landet, en god landsbygdsutveckling och en god balans mellan stad och land. Vi företräder byarörelsen och stöts av medlemsorganisationer som vill att Hela Sverige ska leva.

Vi har fått möjlighet att avge synpunkter på ”Promemoria med förslag om stöd för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsbolag”

Vi noterar att förordningen av bestämmelserna om statligt stöd måste anmälas och godkännas av Europeiska Kommissionen innan ett stöd kan lämnas. Promemorian anger också att eftersom promemorian avviker från kommissionens riktlinjer kan det inte uteslutas att modifieringar kan behöva göras.

Vi stödjer inriktningen på förslagen i promemorian.

Att upprätthålla konkurrensneutraliteten är helt avgörande för en rättvist och väl fungerande marknad och samhälle. Vi kan inte bortse från att myndigheter, i egen regi eller i bolagiserad form, haft verksamheter som kan ha varit en form av snedvriden konkurrens, då det kan ha varit svårt att se gränsdragningen mellan myndighetens formella uppdrag och den mer kommersiella verksamheten. Detta verkar nu i huvudsak blivit bättre då myndigheter själva renodlat sina myndighetsuppdrag.

Samtidigt, framgår det av EU:s officiella digitala tidning: EUR-Lex, med all önskvärd tydlighet att mängden av beviljade undantag från reglerna för statligt stöd är många. Det är inget ovanligt fenomen att de godkänns.

Det torde inte vara någon större nyhet att bostadsmarknaden i princip i sin helhet är dysfunktionell. Därför finns det i detta svar, anledning att också framhålla några andra frågor som vi ser som betydelsefulla för bostadsmarknaden.

Det står i kommunallagen och i bostadsförsörjningslagen att alla kommuner skall se till att det finns bostäder för sina medborgare. Kommunerna är skyldiga att ta fram en bostadsförsörjningsplan i princip varje år för att analysera och se till att olika grupper får sina

behov tillgodosedda. De flesta kommuner beaktar inte där landsbygden och de små orternas speciella behov utan analyserar kommunen i stort för enspecifika grupper typ särskilda behov etc. Analysen utifrån landsbygdens behov är mycket rudimentär och de flesta kommuner nöjer sig med planlagd mark för småhus.

Vi har de senaste åren haft flera statliga utredningar av bostadsfrågan, utan att det lett till några viktiga politiska beslut.

Flera bostadsutredningar har på olika sätt tagit upp den statliga kreditgaranti som finns för byggande av egna hem på landsbygden. En av dem, SOU2015:58 redovisade på knappt ett par sidor den att den bara sedan 2004 kunnat utnyttjas i några få tillfällen, och att den inte fungerar eller kan användas. Några åtgärder föreslogs inte. Förhållandet är helt enkelt, att efter en byggnation anses marknadsvärdet vara betydligt lägre än produktionskostnaden, varför banker i regel inte beviljar lån. Därför kan garantin inte utnyttjas.

Vid ett seminarium i Riksdagen som samarbetsorganisationen SmåKom arrangerade i samarbete med riksdagsledamöter redovisades de problem som framförallt mindre kommuner drabbas av när deras kommunala bostadsbolag byggt välbehövliga hyreslägenheter; när byggnationen är klar kräver revisorer att värdet skrivs ner, då, av samma skäl som ovan, att marknadsvärdet bedöms vara väsentligt mindre än produktionskostnaden, vilket drabbar den kommunala ekonomin. Det leder också till att många kommuner inte bygger bostäder där det finns ett behov. Av samma skäl bygger inte andra aktörer bostäder så resultatet blir att det inte byggs alls.

Man kan tycka på grund av den senaste tidens rapportering av det inte skulle behövas bostäder på orter där befolkningen har minskat eller där bostadsakuten varit och hjälpt till att avveckla bostäder men då måste man komma ihåg att demografin på de som bor på dessa platser ofta kräver andra typer av bostäder. Äldre personer kanske inte kan bo kvar i ett större hus eller på en gård och behöver då handikappanpassad lägenhet eller trygghetsboende. I många gårdar där det tidigare bodde fler personer, ofta flerfamiljshushåll så ser det inte ut längre, vilket innebär att det kan vara bostadsbrist i dessa kommuner. Det är flyttkedjorna som inte fungerar då de hindras från att bygga nya lägenheter till de grupper som behöver dessa. Om man byggde fler lägenheter skulle andra hus frigöras för inflyttning av yngre familjer. Det finns också en problematik i att bedömningen av huslån utgår från stadens perspektiv och att man då inte kan låna till huset trots att köpesumman är låg så bedöms värdet vara ännu lägre och det blir då en "förlust". En bedömning som aldrig görs när personer köper en bil, och får låna till denna. I vissa av dessa kommuner är värdet detsamma på en ny bil och ett nytt hus. Till en får man låna - till den andra inte.

Även migrationen har påverkat alla kommuner och skapat större efterfrågan på lägenhetsboende.

I och med att vi nu går mot ett mer hållbart samhälle är det också viktigt att få bygga bostäder på ett energieffektivt och smart sätt detta hindras genom de förutsättningar som nu råder på många platser i Sverige enligt de vi beskrivit ovan.

Sverige behöver, enligt vår mening, en bostadspolitik, som gör det möjligt för alla att få en bostad till rimliga kostnader där behoven finns, stad, tätorter, men också på landsbygden.

Stockholm 2019-10-14

Staffan Nilsson
Ordförande

Åse Classon
Ordförande

Terese Bengard
Verksamhetschef