

Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se

helene.lassi@regeringskansliet.se

Stockholm 2018-05-30

Remissvar avseende

Lån och garantier för fler bostäder,

SOU 2017:108

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 8 000 bostadsrättsföreningar och 8 000 bosparare som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 300 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerade förslag och får framföra följande.

Utredningen föreslår en rad åtgärder som ska främja bostadsbyggandet, och då framförallt av hyreshus på så kallade svaga bostadsmarknader, utan att för den skull påverka neutraliteten mellan olika upplåtelseformer. Vad som talar för att likabehandlingen av de förekommande formerna för boende inte kommer att påverkas är de ringa statsfinansiella konsekvenser som förslaget ger upphov till; kostnader i storleksordningen 30Mkr per år – att jämföra med årliga bostadsinvesteringar i riket om ca 200 Mdr. I ett investeringsperspektiv handlar det alltså om marginella förslag.

Förhoppningsvis är också de förväntade resultaten bakgrunden till att vare sig Bostadsrätterna, den största organisationen för bostadsrättsföreningar, eller Villaägarnas Riksförbund, som representerar ungefär hälften av landets bostäder, tidigare inte har inbjudits till samråd eller information om utredningens förslag.

Utredningen föreslår i sitt betänkande produktionsinriktade styrmedel:

Schablonbeloppet för statliga kreditgarantier höjs från 16.000 kr/kvm till 22.000 kr/kvm.

Nya marknadskompletterande topplån via Almi föreslås och en hyresförlustgaranti för aktörer som bygger för egen förvaltning vid osäkerhet om framtida efterfrågan ska införas. Vidare föreslås ett startbidrag och tidigarelagt investeringsstöd till så kallade byggemenskaper.

Rent generellt kan sägas att Bostadsrätterna är skeptiska till subventioner och åtgärder som riktar sig till produktionssidan av byggandet eftersom dessa tenderar att i slutändan hamna hos andra än de som utgjorde den ursprungliga målgruppen.

Men i synnerhet när byggfrämjande åtgärder riktar sig mot områden och marknader som kallas svaga bör seriöst övervägas om byggande av hyresrätter är rätt åtgärder, och följaktligen om utredningens förslag ska vara tillämpliga. Vi menar således att även fler sakområden borde tas upp till seriös behandling när frågan om lån till fler bostäder ska behandlas.

Med svaga områden syftar utredningen på antingen starkt segregerade områden eller byggande i glesbygd där det idag finns en bostadsefterfrågan men tvivel om områdets långsiktiga bärkraft. Många har fortfarande minnen av hur man kring sekelskiftet tvingades riva hela bostadsområden i brist på boende som accepterade den rådande bruksvärdeshyran.

Inom båda typerna av områden är som regel bostadsrätter den upplåtelseform som har de bästa förutsättningarna och således i första hand borde främjas.

Oftast är segregerade miljonprogramsområd redan idag starkt dominerade av hyresrätter, det vill säga den dyraste boendeformen. Ur valfrihetsperspektiv är det naturligtvis belastande med denna ensidighet. Men det finns också starka ekonomiska fördelar med en större blandning av boendeformer. Att bostadsrätter långsiktigt alltid är mest ekonomiskt fördelaktigt beror på att det är självkostnadsprincipen som gäller inom bostadsrätt – ingen annan fastighetsägare kräver ”riskjusterad avkastning” på investeringen. Med ränta-på-ränta effekt blir det högst avsevärda skillnader på boendekostnader till hyresrättens nackdel.

Därför ifrågasätter Bostadsrätterna utredningens grundidé att med att skapa ytterligare regler och subventioner för att styra de svagaste hushållen till den dyraste boendeformen.

Även på mindre orter där sannolikt egna hem är den dominerande boendeformen finns det anledning ifrågasätta hyreshus som alternativet för flerfamiljsboende.

För hyreshus gäller bruksvärdessystemet med administrativt framförhandlade hyror utifrån andra kriterier än de marknadens efterfrågan. Lite hårddraget kan sägas att även i glesbygd gäller Stockholmshyror. Kalkylen fastighetsutvecklaren bygger på är, oavsett om den är privat eller offentligägd, att i princip ska 100 procent av lägenheterna vara uthyrda under husets levnad. Finner man inte hyresgäster som accepterar bruksvärdeshyran ställs lägenheten tom. Om blott ett fåtal lägenheter står outhyrda uppstår avsevärda förluster. Lägre, marknadsanpassade hyror är inte ett alternativ vid svårighet att finna hyresgäster. Därför blir risken för investerare också mycket hög.

Risken för både investerare och fastighetsägarna av egna hem är väsentligt mer hanterbar när det gäller eget ägt boende. Dels fördelas risken på aggregerad nivå naturligtvis på många fler, vilket inte minst för finansieringsinstitut är fördelaktigt. Och om marknaden skulle svika på den aktuella orten och fastighetspriserna rasa så justerar ägarna ner sina anspråk på marknadspris vid överlåtelse istället för att låta lägenheten stå tom. Ur både bostadsförsörjningsperspektiv och investerarsynpunkt är detta stora fördelar.

Detta utesluter naturligtvis inte att hyresrätter ska byggas och förvaltas både för olika typer av kategoriboende för till exempel yngre eller äldre – och som alternativ för dem som har en ekonomi som tål kostnaderna för en högre servicegrad i boendet.

Dessa hus förutsätter dock inte den typ av kreditgarantier och topplån som utredningen föreslår. Dessa avstyrks således.

Utredningen föreslår också nya stödåtgärder för så kallade byggemenskaper. Man syftar här på situationen där enskilda går samman och i föreningsform planera och bygga sig ett nytt flerfamiljshus. I grunden är likheterna med en traditionell bostadsrättsförening alltså mycket stor. Denna form av byggande är idag tyvärr mycket ovanligt och behöver av den anledningen stöd och vi tillstyrker därför utredningens förslag att utveckla bidrag om 300.000 kr för de initiala kostnader som uppstår i gemenskapen – eller bostadsrättsföreningen. Vi kan också peka på att initieringen av ”byggemenskaper” ligger mycket nära den process som sker när hyreshus ombildas till bostadsrätt – de

boende hyresgästerna går samman och planerar och genomför köp av sina hem genom en bostadsrättsförening. De konsultkostnader – som föreningen och de boende betalar – ligger normalt i samma härad som det föreslagna stödet. Tyvärr har vi under senare år upplevt en mycket negativ attityd från beslutande politiker till dessa bostadsrättsombildningar. Bostadsrätternas förhoppning är att utredningens förslag kan komma att utgöra ett trendskifte i detta sammanhang.

Sammanfattningsvis avstyrker Bostadsrätterna således förslagen om utvidgade kreditgarantier, hyresförlustgarantier och nya topplån men tillstyrker förslaget att stödja byggemenskaper.

Med vänlig hälsning

Mats Lindbäck

Utredningschef