

2018-06-20



Remiss

DNR: N2017/07857/BB

Remissvar: Betänkande "Lån och garantier för fler bostäder" (SOU 2017: 108)

Näringsdepartementet

n.registrator@regeringskansliet.se

helene.lassi@regeringskansliet.se



Remissvar: Betänkande "Lån och garantier för fler bostäder" (SOU 2017: 108) Dnr: N2017/07857/BB

Remissvaret har beretts av Byggherrarnas utskott för Miljö, Teknik och Kvalitet. Byggherrarna, nedan "vi", lämnar härmed följande synpunkter på remissen.

BAKGRUND

Regeringen beslutade den 12 januari 2017 att tillsätta en särskild utredare för att utreda frågor om förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder (Dir. 2017:1). Utredaren skulle se över systemet med kreditgarantier för bostadsbyggande, utvärdera de befintliga kreditgarantierna och vid behov föreslå hur dessa kan utvecklas. Utredaren skulle också analysera om det finns andra sätt att förbättra de långsiktiga finansieringsförutsättningarna för ny- och ombyggnad av bostäder och, om det bedöms lämpligt, lämna sådana förslag. I uppdraget ingår även att lämna förslag till ett system med förmånliga statliga topplån för att underlätta finansieringen av nyproduktion av hyresbostäder och bostäder för studerande. Syftet med översynen är att skapa förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad.

FÖRSLAGEN

Utredningens mål är att underlätta finansiering av bostadsprojekt utan att bidra till oansvarig riskhantering. En annat övergripande mål är att undvika krångliga regler och så långt det går samordna regler för föreslagna åtgärder sinsemellan och med närliggande regelverk.

Utredningen föreslår

1. Kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad utan krav på påtaglig förnyelse samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter.
2. Kreditgaranti ska, under vissa förutsättningar, kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder.

3. Kreditgarantin får höjda schablonvärden för produktionskostnad. Från 16 000 till 22 000 kr/kvm (uppvärmd, BOA).
4. Avgränsningen av vilka långgivare som kan teckna avtal om kreditgaranti utvidgas till att gälla även andra företag som erbjuder lån till bostadsbyggande och som står under tillsyn av Finansinspektionen.
5. Boverket får i uppdrag att se över kreditgarantiverksamheten och Finansinspektionen får i uppdrag att klargöra garantins effekt på kapitaltäckningskravet.
6. Statliga marknadskompletterande topplån, via Almi, erbjuds där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden.
7. En statlig hyresförlustgaranti erbjuds för aktörer som bygger hyresbostäder för egen förvaltning i kommuner som till följd av befolkningsökning har brist på bostäder men där det råder osäkerhet om framtida efterfrågan.
8. Under en försöksperiod på fem år erbjuds, under vissa förutsättningar, ett startbidrag för byggemenskaper, för att täcka budgeterade utgifter i projekteringskedet upp till 300 000 kronor.
9. En mindre översyn av K3-regelverket görs när det gäller hur nuvärdet av ett framtida kassaflöde ska beräknas vid bestämningen av nyttjandevärdet av en nybyggd bostadsfastighet.
10. Reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en viss del av stödet betalas ut i förväg.

Förslagen har synkroniserats med utredningen "Effektivare energianvändning" (SOU 2018: 99).

YTTRANDE

Allmänt

Det finns en stor enighet om att byggandet under många år understigit den långsiktiga efterfrågan på bostäder samtidigt som det befintliga bostadsbeståndet inte utnyttjas optimalt. Det finns också en stor enighet om att grunden för att uppnå en fungerande bostadsmarknad är att åtgärda de strukturella problemen – förutom ny- och ombyggnad också rörligheten på bostadsmarknaden och användningen av det befintliga beståndet.

Det finns ett stort behov att skapa en långsiktig hållbar bostadsmarknad. Det är också önskvärt med en jämnare takt i bostadsbyggandet med mindre svängningar mellan åren. Vi konstaterar att dessvärre ger inte denna utredning, trots förtjänstfulla ansatser, något större bidrag till att lösa bostadsproblemen därtill har utredning i alltför stor utsträckning begränsats av de givna direktiven.

Vi konstaterar att förslagen i utredningen i haft en geografisk ansats och främst riktas till de svagare bostadsmarknaderna. Det är olyckligt att blanda ihop de regler som styr bostadsbyggande och förvaltning med regionalpolitik. Systemen bör hålla isär. Om det behövs stöd för de svaga marknaderna bör det ske inom ramarna för regional-, arbetsmarknads- eller skatteutjämningspolitiken. En rimligare ansats hade sannolikt varit att vidga begreppet och även ta med de ekonomiskt svaga hushållen i analysen. Dessa hushåll förekommer i alla regioner och orter.

Vår bedömning är att förslagen inte kan förväntas bidra till en volymmässig ökning av bostadsbyggandet i de svaga regionerna. Förslagen kan inte förväntas påverka nyproduktionen i någon större utsträckning i de områden där behovet av nybyggnad är som störst. Därmed kommer problemet med underskott av bostäder och behovet av strukturella åtgärder att kvarstå även med utredningens förslag.

Våra generella utgångspunkter är att

- Bostadsfinansieringen ska ske med långsiktiga, kända och stabila finansieringsregler.
- Subventioner snedvrider marknaden och har historiskt sett lett till att driva upp priserna på byggmarknaden.

KOMMENTARER TILL UTREDNINGENS FÖRSLAG

Våra kommentarer har numrerats enligt förteckningen ovan.

1. Vi tillstyrker
 - Förslaget att kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad utan krav på påtaglig förnyelse samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter.
2. Vi tillstyrker
 - Förslaget att kreditgaranti, under vissa förutsättningar, ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder.
3. Vi tillstyrker
 - Förslaget att kreditgarantin får höjda schablonvärden för produktionskostnad. Från 16 000 till 22 000 kr/kvm (uppvärmd, BOA).
4. Vi tillstyrker
 - Förslaget att kretsen av långgivare som kan teckna avtal om kreditgaranti utvidgas till att gälla även andra företag som erbjuder lån till bostadsbyggande och som står under tillsyn av Finansinspektionen.
5. Vi tillstyrker
 - Förslaget att Boverket får i uppdrag att se över kreditgarantiverksamheten och Finansinspektionen får i uppdrag att klargöra garantins effekt på kapitaltäckningskravet.
6. Vi avstyrker
 - Förslaget om statliga marknadskompletterade topplån genom statliga Almi. Det finns en stor risk att sådana topplån används för att driva fram byggande som egentligen inte behövs.
7. Vi avstyrker
 - Förslaget att en statlig hyresförlustgaranti erbjuds för aktörer som bygger hyresbostäder för egen förvaltning i kommuner som till följd av befolkningsökning har brist på bostäder men där det råder osäkerhet om framtida efterfrågan. Vi har svårt att förstå att skattebetalarna ska ta risken för denna typ av spekulationsbyggen.

8. Vi tillstyrker

- Förslaget att under en försöksperiod på fem år erbjuds, om det är fråga om en försöksperiod, ge ett startbidrag för byggemenskaper, för att täcka budgeterade utgifter i projekteringsskedet upp till 300 000 kronor.

9. Vi tillstyrker

- Förslaget att göra en mindre översyn av K3-regelverket när det gäller hur nuvärdet av ett framtida kassaflöde ska beräknas vid bestämningen av nyttjandevärdet av en nybyggd bostadsfastighet.

10. Vi tillstyrker

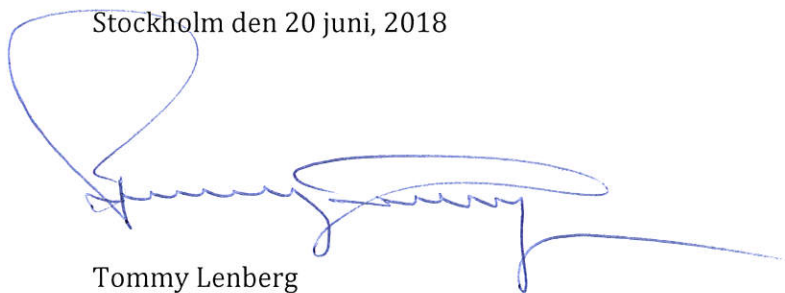
- Förslaget att ändra reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder, så att en viss del av stödet betalas ut i förväg. Förslaget kan förväntas möjliggöra en ökning av antalet aktörer på marknaden.

Avslutningsvis konstaterar vi, trots att vi tillstyrker flera av utredningens förslag, att de åtgärder som föreslås i den här utredningen inte erbjuder några långsiktiga lösningar på problemen inom bostadsbyggandet.

Vi föreslår

- En ny bostadssocial utredning, över block- och departementsgränser, som tar tid på sig att ordna upp den sönderreglerade bostadsmarknaden.

Stockholm den 20 juni, 2018



Tommy Lenberg
vd

Enligt uppdrag



Per Lilliehorn
Sekreterare i MTK-utskottet

Byggherrarna är en intresseförening för professionella byggherrar som arbetar för att stärka och utveckla byggherrrollen och det svenska samhällsbyggandet. Föreningens medlemmar är kontinuerliga byggherrar och beställer årligen byggprojekt för mer än 100 miljarder kronor.

