



REMISSYTTRANDE

2018-06-19

Näringsdepartementet
Avdelningen för bostäder och transporter
103 33 STOCKHOLM

Vårt dnr: 18/00128

n.registrator@regeringskansliet.se,
helene.lassi@regeringskansliet.se

Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108) | N2017/07857/BB

Kommuninvest i Sverige AB har inbjudits att lämna synpunkter över utredningens betänkande om *Lån och garantier för fler bostäder* (SOU 2017:108). Synpunkterna lämnas istället av bolagets ägare, Kommuninvest ekonomisk förening (Kommuninvest), vars medlemmar består av 288 kommuner och landsting/regioner.

Kommuninvests roll för att finansiera offentliga fastighetsrelaterade investeringar

Kommuninvest är en kommunal samverkan för effektiv och hållbar finansiering av kommunala investeringar, exempelvis i bostäder, skolor, sjukhus och äldreboenden. 288 av Sveriges 310 kommuner landsting och regioner är för närvarande medlemmar i denna frivilliga samverkan. Verksamheten bedrivs i det helägda kreditmarknadsbolaget Kommuninvest i Sverige AB, vars åtaganden garanteras av medlemmarna via ett solidariskt borgensåtagande. Vid slutet av 2017 uppgick balansomslutningen till 357 miljarder kronor och utlåningen till 310 miljarder kronor. Kommuninvest är kommunsektorns största kreditgivare och Sveriges sjätte största kreditinstitut.

En betydande del av Kommuninvests utlåning avser bostäder och verksamhetslokaler, för att finansiera nyproduktion, ombyggnation/renoveringar samt refinansiera befintliga bestånd. Utlåningen sker antingen direkt till medlemskommunerna, landstingen eller regionerna, alternativt, och mot proprieborgen, till av medlemmarna majoritetsägda bolag, exempelvis allmännyttiga bostadsbolag.

Kommuninvests syn på utredningens förslag

Kommuninvest välkomnar insatser för att främja ett långsiktigt hållbart bostads- och fastighetsbestånd i Sverige. I sin roll som ansvarig för bostadsförsörjningen ligger det i kommunsektorns och därmed Kommuninvests intresse att det finns en väl fungerande marknad för bostadsbyggande, som främjar ett långsiktigt hållbart samhälle utan inslag av för stort risktagande.

Utredningens syfte är att skapa bättre finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder. Andra faktorer, som höga produktionskostnader och kapacitetsbrist ligger utanför utredningens ramar. För att uppnå syftet har utredningen i uppdrag att föreslå produktionsinriktade styrmedel för att underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder, med fokus på svagare bostadsmarknader och mindre byggaktörer.

Kommuninvest i Sverige AB (publ). Org nr: 556281-4409. Styrelsens säte: Örebro

Kommuninvest Ekonomisk förening. Org nr: 716453-2074. Styrelsens säte: Örebro

Kommuninvest Fastighets AB. Org nr: 556464-5629. Styrelsens säte: Örebro



Utredningen har således inte i uppgift att utreda behovet av eventuella efterfrågeinriktade styrmedel.

Kommuninvests bild av kommunsektorns, och i synnerhet Kommuninvests medlemmars, tillgång till finansiering är att den är god, oavsett var i landet kommunen är belägen. Medlemskap i Kommuninvest ekonomisk förening säkerställer även att kostnaden för finansiering är låg. Kommuninvest betraktar alla kommuner som mycket kreditvärdiga och Kommuninvests lånevillkor har ingen koppling till kreditrisk. Med detta sagt följer av kommunallagens lydelse om god ekonomisk hushållning att kommunernas skuldsättning ska vara långsiktigt hållbar, utan inslag av ett för stort risktagande, varför Kommuninvest aktivt arbetar för att vägleda sina medlemmar i att ha en skuldsättning som är i linje med kommunens ekonomiska förhållanden i övrigt (diskuteras i utredningen under stycke *Lånetak som sällan nås*). Av de kommuner, landsting och regioner som valt att inte bli medlemmar i Kommuninvest ekonomisk förening har vissa ett mycket begränsat lånebehov, övriga har goda finansieringsmöjligheter utanför Kommuninvestsamarbetet. Kommuninvest bedömer således att huvuddelen av utredningens förslag inte kommer att ha någon, eller mycket begränsad direkt påverkan på svensk kommunsektor. Förslagen bedöms ej heller ha någon direkt påverkan på Kommuninvests verksamhet.

Redovisningsregler

Ett av utredningens förslag, *Översyn av redovisningsreglerna*, skiljer sig från övriga förslag och har en direkt påverkan på de allmännyttiga bostadsbolagen. I denna fråga hänvisar Kommuninvest till de synpunkter som inkommer från Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Sammanfattningsvis skulle enligt SKL en nedskrivning av värdet enbart behöva ske i lönsamma projekt om de ursprungliga antagandena om hyresnivå, driftskostnader eller uthyrningsgrad inte uppfylls. Kommuninvest vill dock betona vikten av regler som främjar investeringar med bibehållen långsiktig affärsmässighet, där relevanta risker beaktas.

Övriga generella synpunkter

Även om utredningens förslag för att främja möjlighet till finansiering inte bedöms ha någon, eller mycket begränsad, direkt påverkan på svensk kommunsektor och Kommuninvest är förslagen indirekt relevanta för sektorn, på grund av kommunernas övergripande bostadsförsörjningsansvar. Det ligger således i kommunernas och därmed Kommuninvests intresse att förutsättningar för privat byggande är sunda och hållbara. Kommuninvest har därför valt att nedan kommentera utredningens förslag även utifrån detta perspektiv.

Kommuninvest anser att utredningens begränsade uppdrag är olyckligt. Som framgår av utredningen saknas empiriskt stöd för att finansiering generellt är ett hinder för bostadsbyggande. Utredarna finner visserligen att på vissa orter, och i vissa lägen, kan svårigheter att få extern finansiering utgöra ett hinder. Däremot framgår av utredningen att den bakomliggande faktorn till bristande finansiering på svaga marknader i de flesta fall är att efterfrågan, och därmed marknadsvärdena, är låg i förhållande till produktionskostnader, varför finansieringslösningar, utan inslag av subventioner, knappast kan förväntas få några större effekter på bostadsbyggandet.

I delar av utredningens förslag finns inslag av subventioner och ökat statligt risktagande. Den svenska byggsektorn karakteriseras av ökande produktionskostnader och minskad



produktivitet.¹ Givet kapacitetsbrist inom byggsektorn och därmed en relativt oelastisk utbudskurva, kan subventioner förväntas ge större effekter på pris än på kvantitet. Effekterna av utredningens förslag skulle således riskera att i större utsträckning kunna leda till ett ökat tryck på produktionskostnaderna än på ökat bostadsbyggande.

Kommuninvest anser att utredningen inte har ett tillräckligt långsiktigt förhållningssätt till problematiken på bostadsmarknaden. En av utredningens slutsatser är att bostadsbyggandet på orter som långsiktigt haft en trendmässig befolkningsminskning, men som under senare år haft en befolkningstillväxt, är för lågt. Kommuninvest delar inte denna bild utan ser senare års befolkningstillväxt som en tillfällig ökning som inte kan förväntas vara bestående. Enligt vad Kommuninvest erfar har befolkningstillväxten på vissa orter åter börjat avta. Nyproduktion på dessa marknader riskerar således på sikt innebära att delar av bostadsbeståndet kommer att behöva rivas.

Detaljerade synpunkter på förslagen

Kreditgarantier

Kommuninvest är positiva till utredningens förslag att kreditgarantierna breddas för att omfatta renovering och upprustning av bostadsfastigheter. Kommuninvest tillstyrker utredningens förslag om kreditgaranti för lån till kostnader under projektering samt förslag att omdefiniera kretsen av kreditgivare, givet att kreditgarantierna är självfinansierade. Kommuninvest tillstyrker vidare utredningens förslag om höjt schablonbelopp samt möjliga förbättringar av nuvarande kreditgarantier, såvida dessa inte medför ett ökat statligt risktagande.

Marknadskompletterande topplån

Kommuninvest tillstyrker utredningens förslag om marknadskompletterande topplån.

Statlig hyresförlustgaranti

Kommuninvest anser att det vore olyckligt om staten subventionerade hyresförlustgarantier på orter med en hög långsiktig vakansrisk.

KOMMUNINVEST EKONOMISK FÖRENING

Göran Färm

Styrelsens ordförande

Tomas Werngren

Verkställande direktör

¹ Denna slutsats drogs även i utredningen SOU 2015:105, 'Plats för fler som bygger mer'.