



Länstyrelsen
Norrbotten

YTTRANDE

1 (3)

Datum
2018-06-25

Diarienummer
405-3966-2018

Näringsdepartementet
103 33 STOCKHOLM
n.registrator@regeringskansliet.se

kopia till:
helene.lassi@regeringskansliet.se

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

Länstyrelsen i Norrbottens län yttrar sig över betänkandet ”Lån och garantier för fler bostäder” (SOU 2017:108).

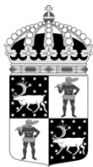
Sammanfattning och övergripande synpunkter

Länstyrelsen i Norrbotten delar utredningens syn på att delar av det finansiella systemet kring bostadsmarknaden behöver förändras. Länstyrelsen delar bilden av situationen på bostadsmarknaden, att finansiering är en av de grundläggande förutsättningarna för att bostäder överhuvudtaget ska kunna byggas. Länstyrelsen delar också bilden att ett stort fokus på lönsamhet, avkastning, återbetalning och ekonomiska riskbedömningar drabbar svagare bostadsmarknader.

Flertalet faktorer som inverkar på bostadsmarknadens förutsättningar har exkluderats i utredningsdirektivet till utredningen, exempelvis de höga produktionskostnaderna som utgör den enskilt mest hämmande faktorn i vårt län, även kapacitetsbristen inom byggsektorn har uteslutits i utredningsdirektivet till utredningen. På motsvarande sätt har utredningens mandat exkluderats möjligheten att ta fram skarpa efterfrågeinriktade styrmedel. Hit hör beskattningen av boende, bostadsbidrag och bosparande, vilket hade varit nog så viktiga komplement i utformningen av en statlig bostadspolitik.

Länstyrelsen anser att ett helhetsgrepp därmed saknas genom utredningens begränsade mandat. Detta indikeras också av att marginalnyttan av förslagen antas generera en blygsam ökning av motsvarande 1000 – 3000 bostäder.

Betänkandets förslag innehåller förändringar av flera finansiella instrument som Länstyrelsen inte har direktkontakt med, utöver investeringsstöden. Därför lämnas inga detaljerade synpunkter på dessa förslag. När det gäller investeringsstöden tillstyrker Länstyrelsen utredningens förslag kring tidigare utbetalning av stöden, i syfte att uppnå en ökad stimulans effekt i bostadsbyggandet.



Synpunkter på betänkandets förslag

3.1 Statliga kreditgarantier 2.0

- 3.1.1 Kreditgaranti för lån till ombyggnad och renovering
- 3.1.2 Kreditgaranti för lån till kostnader under projekteringen
- 3.1.3 Höjt schablonbelopp vid låga marknadsvärden
- 3.1.4 Omdefinierad krets av kreditgivare
- 3.1.5 Möjliga förbättringar av nuvarande garantier

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag kring utvecklade statliga kreditgarantier. Länsstyrelsen gör detta utifrån den generella inställningen att det är bra att utveckla flera olika delar av bostadsmarknadens förutsättningar och regelverk. Länsstyrelsen har utifrån sin verksamhet inga mer detaljerade synpunkter kring förslagets innehåll, utformning eller effekter.

3.2 Marknadskompletterande topplån via Almi

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag kring marknadskompletterande topplån via Almi. Länsstyrelsen tillstyrker utifrån ovanstående motivering.

3.3 Andra åtgärder

- 3.3.1 Statlig hyresförlustgaranti

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget om statlig hyresförlustgaranti. Enligt remissmissivet ingår inte förslag 3.3.1 om statlig hyresförlustgaranti i remissen. Länsstyrelsen vill ändå kommentera förslaget. Utredningen för ett angeläget resonemang över att det egentliga problemet för byggproduktionen på s.k. svaga marknader inte i första hand utgörs av brist på kapital, utan snarare är ett genomgripande lönsamhetsproblem. Detta eftersom produktionskostnaden i dessa områden inte sällan är högre än det bedömda marknadsvärdet.

Flertalet av Norrbottens kommuner har stora utmaningar i form av successivt minskande och samtidigt åldrande befolkning. Detta konstateras också i flera föregående utredningar som exempelvis slutbetänkandet från den parlamentariska landsbygdskommittén (SOU 2017:1). Hög osäkerhet inför framtida bostadsefterfrågan med sval investeringsvilja hos kreditinstitut som följd, samtidigt som bristen på bostäder ytterligare försvårar kommunernas möjligheter till befolkningstillväxt, skapar sammantaget ett låst läge som kommunerna själva har svårt att bryta.

- 3.3.2 Startbidrag till byggemenskaper

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag kring startbidrag till byggemenskaper. Länsstyrelsen gör detta utifrån den generella inställningen att det är bra att utveckla flera olika delar av bostadsmarknadens förutsättningar och regelverk. Länsstyrelsen har utifrån sin verksamhet inga mer detaljerade synpunkter kring förslagets innehåll, utformning eller effekter.

- 3.3.3 Översyn av redovisningsreglerna

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag kring översyn av redovisningsreglerna. Länsstyrelsen tillstyrker utifrån ovanstående motivering.

- 3.3.4 Tidigare utbetalning av investeringsstödet

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget om tidigare utbetalning av investeringsstödet. Länsstyrelsen delar utredningens slutsats att en tidigarelagd utbetalning av investeringsstöden skulle kunna stärka den avsedda stimulans-effekten. De föreslagna förändringarna förutsätts leda till att antalet stödärenden blir fler, men också att antalet ärenden med återkrav ökar något.



Länsstyrelsen
Norrbotten

YTTRANDE

3 (3)

Datum
2018-06-25

Diarienummer
405-3966-2018

Länsstyrelsen vill dock framhålla att för att genomförandet av förslaget ska bli bra krävs översyn av både system för handläggning samt utökade och tydligare regler för återkrav och uppföljning. Länsstyrelsen delar utredningens slutsats om att handläggningen av investeringsstöden ryms inom det budgeterade anslaget.

Länsstyrelsen vill ytterligare framföra att den befintliga regionsuppdelningen i olika stödnivåer är olycklig i investeringsstödet. Tabell 8.4 på s.234 visar tydligt att investeringsstödet främst söks i kommuner som inte har en hög och varaktig befolkningstillväxt, dvs. kategori 3. Av de projekt som hittills beviljats investeringsstöd till hyresbostäder finns 57% i kommuner inom region 3. Det innebär att där stödet verkligen behövs och dessutom söks mest ges den lägsta stödnivån. För Norrbottens län innebär regionindelningen att 13 av 14 kommunerna tillhör kategorin med lägsta stödnivån. Länsstyrelsen anser att svagare bostadsmarknader inte ska missgynnas genom en lägre stödnivå, framförallt då det framgår att det i synnerhet är dessa kommuner som söker och behöver investeringsstödet. För att marknadsmekanismerna ska fungera bör staten ha en enhetlig stödnivå, och aktivt stödja de kommuner där behovet av bostäder finns men där det är initialt svårt att få marknaden att finansiera bostadsbyggandet.

I detta ärende har avdelningschef Näringsliv Andreas Lind beslutat. I den slutliga handläggningen har även enhetschef Samhällsplanering och Kulturmiljö Willy Sundling, avdelningsstrateg Mats Lindell och handläggare Vendela Björkbom Länström deltagit. Handläggare Anna-Karin Abrahamsson har varit föredragande.

Andreas Lind

Anna-Karin Abrahamsson