

Näringsdepartementet

Yttrande över Lån och garantier för fler bostäder: SOU
2017:108

Malmö universitet (MAU) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad remiss och vill avge följande yttrande.

Avsnitt 3.1.1. Kreditgaranti för lån till ombyggnad och renovering

MAU instämmer med förslaget och i att möjligheten till kreditgarantierna även bör innefatta lån till ombyggnad av bostäder som syftar till att göra dem mer användbara, inte minst för att tillgodose bostadsbehovet för den äldre befolkningen.

Avsnitt 3.1.2. Kreditgaranti för lån till kostnader under projekteringstiden

MAU instämmer med delen av förslaget som handlar om att lämna garanti för lån av projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder.

Avsnitt 3.1.3. Höjt schablonbelopp vid låga markvärden

MAU instämmer med förslaget.

Avsnitt 3.1.4. Omdefinierad krets av kreditgivare

MAU instämmer med förslaget om att ändra i kreditgarantiförordningen 1-2 §§. MAU anser att utredarna argumenterar väl för att man bör använda begreppet kreditgivare istället för kreditinstitut.

Avsnitt 3.1.5. Möjliga förbättringar av nuvarande garantier

MAU instämmer med förslagen om att införa avgiftsklasser, ge tidigare besked om garantiavgiftens storlek, följa bankens marknadsvärdering och att ge Finansinspektionen i uppdrag att klargöra garantins effekt på kapitaltäckningskravet. Särskilt ser MAU att avgiftsklasser kan öka förutsägbarheten och göra det lättare att räkna på hur en garanti skulle påverka möjligheten att genomföra olika projekt. Emellertid vill MAU inflika att förslaget om lägre avgifter kan innebära inslag av en subvention om det innebär att avgifterna inte kommer att täcka risken för de olika projekten. Men utredningen argumenterar dock väl för att avgifterna kan ha varit för högt satta från början.

Avsnitt 3.2 Marknadskompletterande topplån via Almi

MAU är tveksam till förslaget. MAU delar utredningens slutsats om att det kan vara svårt att få lån till bostadsbyggande på så kallat ”svaga marknader”. MAU delar också slutsatsen om att Almis regionala och lokala närvaro gör dem till en lämplig aktör för en sådan uppgift. Däremot vill MAU göra tillägget att det är svårt att se hur statliga topplån utan inslag av subventioner och med högre ränta än den genomsnittliga kommer att resultera i pristillgängliga hyresrätter. Man bör därför fråga sig vilka grupper som kan komma att få sitt bostadsbehov tillgodosett med hjälp av de statliga topplånen. MAU ser också en svårighet i att Almi för närvarande inte har någon särskild kompetens inom fastighetsvärdering och lån till bostadsutveckling. I ett vidare perspektiv kan även ifrågasättas om det är statens roll att syssla med bankverksamhet, vilket det är frågan om här. MAU ser anledning att istället rikta in sig på åtgärder som på ett tydligare sätt kan tillgodose bostadsbehovet för hushåll med låga inkomster. Eftersom hushåll med låga inkomster återfinns i alla delar av landet anser MAU vidare att utredningens definition av svaga bostadsmarknader utifrån geografiska kriterier är olycklig.

Avsnitt 3.3.1 Statlig hyresförlustgaranti

MAU motsätter sig förslaget i sin nuvarande form. MAU anser att avgränsningen av vilka som ska kunna använda garantin utifrån geografiska kriterier (kommungränser) är illa vald. I den mån man önskar implementera ett dylikt verktyg anser MAU att kriterierna bör utformas för att möjliggöra ett generellt ökat byggande av pristillgängliga hyresrätter, då hushåll med låga inkomster finns i alla delar av landet. MAU instämmer också i de yttranden som gjorts av Fredrik Kopsch och Stig Westerdahl om att det behöver ställas ytterligare krav på hur de aktuella lägenheterna ska fördelas om man vill säkerställa att hushåll med låg betalningsförmåga också i hög grad ska få tillgång till dessa lägenheter. I vilken grad avgiften för de föreslagna garantierna ska innehålla inslag av subvention anser MAU är en fråga som behöver utredas vidare.

Avsnitt 3.3.2. Startbidrag till Byggemenskaper

MAU har inga synpunkter på förslaget men gör samtidigt bedömningen att effekten av ett sådant stöd kommer att bli begränsad.

Avsnitt 3.3.3 Översyn av redovisningsreglerna

MAU instämmer med förslaget.

Avsnitt 3.3.4 Tidigare utbetalning av investeringsstödet

MAU instämmer med förslaget.

Beslut i detta ärende har fattats av undertecknad rektor efter föredragning av lektor Peter Karpestam. I den slutliga handläggningen har också universitetsadjunkt Per Larsson, universitetslektor Peter Håkansson, universitetsadjunkt Susanna Weibull, universitetsadjunkt Annica Orlov, universitetslektor Ola Jिंगryd, universitetslektor Karin Staffanson Pauli och universitetslektor Helena Bohman deltagit.



Kerstin Tham
Rektor



Peter Karpestam
Enheten för Fastighetsvetenskap
Fakulteten för Kultur och samhälle