

Regelrådet är ett särskilt beslutsorgan inom Tillväxtverket vars ledamöter utses av regeringen. Regelrådet ansvarar för sina egna beslut. Regelrådets uppgifter är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Näringsdepartementet

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

Regelrådets ställningstagande

Regelrådet finner att konsekvensutredningen uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Innehållet i förslaget

Betänkandet innehåller förslag till ändring i lag (1994:77) om beslutanderätt för regionala utvecklingsbolag, ändring i förordningen (2012:872) om statlig finansiering genom regionala utvecklingsbolag med flera. Förslaget innebär bland annat följande.

- Kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad utan krav på påtaglig förnyelse samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter.
- Kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder, om låntagaren innehar mark med byggrätt eller har ett avtal om markanvisning med en kommun. Garantin får omfatta 90 procent av finansieringsbehovet i fråga om hyres- eller bostadsrätt och 95 procent av finansieringsbehovet om det gäller kooperativ hyresrätt.
- Det nuvarande schablonbeloppet för produktionskostnad höjs från 16 000 till 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea när det gäller nyproduktion. Det tydliggörs också att detta även gäller för kooperativa hyresrätter.
- 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.
- Statligt marknadskompletterande toplån erbjuds där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden. Detta anges möjliggöra en högre sammanlagd belåningsgrad och minska behovet av eget kapital.
- Ett startbidrag på upp till 300 000 kronor lämnas till byggemskaper för beräknade initiala projektkostnader i samband med ny- eller ombyggnad av bostäder. Bidraget föreslås införas som ett tillfälligt stimulansbidrag under fem år och hanteras av Boverket.
- Reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras så att en viss del av stödet betalas ut i förväg.

Betänkandet innehåller även förslag om en statlig hyresförlustgaranti vilket inte behandlas i detta yttrandet enligt instruktion i remissmissivet. Det finns även förslag till uppdrag vilket inte heller behandlas i detta yttrande.

Skälen för Regelrådets ställningstagande

Bakgrund och syfte med förslaget

Av betänkandet framgår följande. Idag är det främst i mindre kommuner utanför storstadsregionerna och för mindre aktörer som svårigheter att få tillräcklig extern finansiering kan utgöra ett hinder för ny- och ombyggnad av bostäder. Många av de problem och svårigheter som utredningen har identifierat när det gäller finansiering av bostadsbyggande anges bota i att byggaktörer och kreditgivare och även kommuner och revisorer gör sinsemellan olika bedömningar av marknadsvärdet för den planerade bostadsfastigheten. Vidare framgår det att statens ansvar när det gäller bostadsförsörjning är att tillhandahålla legala och finansiella förutsättningar, så att kommunerna ska kunna leva upp till sitt ansvar för planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen. Att så långt som möjligt undanröja hinder för finansieringen av bostadsbyggande anges därför vara ett övergripande motiv för de åtgärder utredningen föreslår.

I konsekvensutredningen anges att utredningens förslag bedöms i sin helhet kunna bidra till att tillskottet av bostäder blir större, jämfört med om inga av utredningens förslag genomförs. Dessutom bedöms de enskilda förslagen förbättra finansieringsförutsättningarna och därmed positivt påverka ny- och ombyggnad av bostäder. Åtgärderna bedöms på kort sikt endast ha en marginell påverkan på antalet ny- och ombyggda bostäder totalt sett i landet. Förslagen kan ha en positiv effekt på ny- och ombyggnad för vissa marknadssegment, som svagare marknader. Det framgår att vid en vikande konjunktur, då priserna ligger stilla eller faller, kan förslagen utgöra ett stöd för bostadsbyggandet även på de bostadsmarknader som är heta just nu. Bättre finansieringsförutsättningar anges kunna vara en faktor som till en begränsad kostnad stöttar bostadsbyggandet. Utredningen bedömer att de föreslagna åtgärderna kan bidra till att säkra möjligheterna att få lån för bostadsbyggande framöver och därigenom öka beredskapen inför tider med mer begränsad tillgång till extern finansiering än nu.

Regelrådet finner att redovisningen av bakgrund och syfte med förslaget är godtagbar.

Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd

I konsekvensutredningen anges att ett alternativt sätt att underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad samt renovering och upprustning är att genom investeringsstöd minska behovet av kapital som behöver förräntas. Investeringsstöd förbättrar framförallt lönsamheten men om utbetalning sker i förskott kan det även underlätta finansieringen.

I betänkandet redovisas förkastade idéer. Det framgår bland annat varför utredningen inte förordar en övergång från enkel borgen till proprieborgen och varför utredningen avstår från att föreslå en subvention av kreditgarantiavgifterna. Det anges även att utredningen har övervägt olika alternativ till avgränsning av och förutsättningar för statliga topplån för bostadsbyggande. Utredningen har även övervägt olika sätt att allokera medel för statliga topplån och vilken instans som ska hantera en sådan kreditgivning. Det framgår även resonemang om nivån på schablonbeloppet.

I konsekvensutredningen framgår även följande. Utredningens bedömning är att om inte någon av de föreslagna åtgärderna genomförs, kommer bostadsbyggandet i mindre kommuner utanför storstadsområdena att fortsatt ligga på en låg nivå, med risk för att bostadsbyggandet, inklusive ombyggnad och renovering, på svagare marknader inte kommer att motsvara behovet. För att kunna bedöma om de förväntade effekterna annars inte skulle ha uppstått av föreslagna åtgärder behövs en uppfattning om hur utvecklingen på bostadsmarknaden utan ytterligare statlig intervention skulle se ut i framtiden. Utgångspunkten för utredningens bedömning är utifrån Boverkets senaste bedömning av bostadsbyggnadsbehovet i juli 2017, att det behöver byggas 600 000 bostäder i landet fram till 2025.

Enligt utredningen kommer bostadsbyggandet utan några åtgärder vara fortsatt lågt eller obefintligt på de svagare marknaderna. Åtgärderna som underlättar finansieringen anges ha en potential att påverka bostadsbyggandet positivt och effekterna av de av utredningens föreslagna åtgärder är i grunden additionella.

Utredningens bedömning är att det på svagare marknader finns ett glapp mellan behov och byggande av bostäder, som utredningen visar beror dels på finansieringsproblem, dels på lönsamhetsproblem. Detta glapp kommer bestå i framtiden om inga statliga åtgärder vidtas. Det framgår dock att det inte automatiskt är att åtgärderna alltid är kostnadseffektiva. För att kunna bedöma detta hade det bland annat behövts en kvantifiering eller uppskattning av storleken på marknadsmisslyckanden som föreslagen adresserar. Utredningens förslag går att kombinera med varandra vilket kan förstärka de positiva samhällsekonomiska effekterna av utredningens förslag. En fördjupad bedömning av möjliga synergier mellan utredningens förslag har dock inte varit möjligt inom utredningens tidsram.

Regelrådet gör följande bedömning. Genom att tydliggöra i konsekvensutredningen varför det föreslagna alternativet är det förordade framför de andra lösningar som har övervägts hade konsekvensutredningens kvalitet höjts ytterligare. Befintlig redovisning i övriga delar av betänkandet är likväl tillräcklig. Regelrådet har vidare förståelse för de begränsningar som kan följa av en begränsad tidsram. Det hade dock varit önskvärt med kvantifierade uppgifter för att tydliggöra effekter av om ingen reglering kommer till stånd. Detta är dock inte avgörande för bedömningen.

Regelrådet finner att redovisningen av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd är godtagbar.

Förslagets överensstämmelse med EU-rätten

I konsekvensutredningen redogörs för förenligheten med EU:s statsstödsregler. Det anges bland annat att den modell för statliga topplån som föreslås inte utgör statsstöd i EU-rättslig bemärkelse och innebär inte någon otillbörlig konkurrens från offentlig verksamhet. Utredningen har gjort bedömningen att startbidrag för byggemskaper kan lämnas som stöd av mindre betydelse. Därmed behövs ingen anmälan till EU-kommissionen. Avseende statliga marknadskompletterande topplån anges även att Almis verksamhet idag inte i någon del utgör statsstöd i EU-rättslig bemärkelse och att utredningen utgår från att hanteringen av de statliga topplånen kan ingå i Almis verksamhet under samma förutsättningar i förhållande till EU:s konkurrens- och statsstödsregler.

I betänkandet anges bland annat följande. I flera internationella deklamationer framhålls bostad som ett grundläggande mänskligt behov och tillgången till bostäder identifieras som en grundläggande mänsklig rättighet. Det finns också omnämmande av EU:s kapitalskravförordning och hur kreditinstitut definieras.

Regelrådet gör följande bedömning. Redogörelsen avseende förslagets förenlighet med statsstödsreglerna är utförlig. Konsekvensutredningens kvalitet hade dock höjts om det tydligare framgick hur förslaget överensstämmer med övrig EU-rätt.

Regelrådet finner att redovisningen av förslagets överensstämmelse med EU-rätten är godtagbar.

Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser

Förslag till förordning om startbidrag till byggemskaper föreslås träda i kraft den 1 januari 2019. I författningskommentarerna anges att genom att förslag till förordning om statlig kreditgaranti för lån till ny- och ombyggnad av bostäder träder i kraft upphävs äldre förordning om statlig kreditgaranti för lån för

bostadsbyggande m.m. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för ärenden i vilka kreditgaranti utfärdas och som ännu inte avslutas före tidpunkten för den nya förordningens ikraftträdande.

Av konsekvensutredningen går det att utläsa att Boverket får ökade kostnader för information till berörda aktörer i samband med lanseringen av det tillfälliga stimulansbidraget. Även Almi anges få ökade kostnader till följd av information kopplat till startbidraget. Utredningen bedömer att ett tillfälligt stimulansbidrag i kombination med riktad information bland annat till kommuner kan bidra till att öka intresset för denna planeringsform. Avseende startbidrag för byggemaskaper anges att utredningen vill understryka vikten av att Boverket i samband med lanseringen av startbidraget också tar fram och sprider tillgänglig information om vad byggemaskaper är och vilken funktion de kan ha i bostadsförsörjningen och att stimulansseffekten av stödet utvärderas.

I betänkandet anges att Boverket har utvidgat och förbättrat sin information om kreditgarantierna och den information som nu finns på Boverkets webbplats är enligt utredningens bedömning tillräcklig både för att väcka intresse och för att skapa förståelse för hur kreditgarantisystemet fungerar. Det anges att Boverket under 2016 genomförde en omfattande informationskampanj, vilket också kan ha bidragit till att antalet ansökningar om kreditgarantier ökade jämfört med tidigare år. Problemet verkar snarare vara att de aktörer som borde känna sig berörda inte hittar fram till informationen. Utredningen bedömer att det skulle behövas mer uppsökande verksamhet riktad till aktörer som kan agera budbärare och sprida kunskapen vidare. Det gäller dels berörda intresseorganisationer för såväl byggaktörer som kreditgivare, dels kommuner och länsstyrelser. Det anges även att ett sätt att underlätta och förbättra informationen om kreditgarantierna kan vara att förenkla formuleringen av reglerna så att det blir tydligare och mer begripliga.

Regelrådet gör följande bedömning. Det går inte med enkelhet att finna uppgifter om någon särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande. Om bedömningen är att det inte är möjligt eller nödvändigt att ta någon särskild hänsyn till tidpunkten för ikraftträdandet borde detta ha angetts och motiverats i konsekvensutredningen. I motiveringen hade exempelvis uppgifter om den efterföljande processen kunnat påtalas.

Regelrådet finner att redovisningen av särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande är bristfällig men att redovisningen avseende behov av speciella informationsinsatser är godtagbar.

Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch

I konsekvensutredningen anges att det i huvudsak är följande grupper som berörs: byggaktörer, staten och olika myndigheter, kommuner, kreditgivare, hushåll och företag i andra branscher.

I betänkandet finns en översikt över bostadsbyggandet, vad som byggs och var samt vilka aktörer som bygger bostäder och behöver ha tillgång till extern finansiering. Det anges bland annat att byggaktörens roll varierar. Det kan vara privata respektive kommunala bostadsutvecklare, bostadsrättsföreningar och enskilda hushåll eller de mindre vanliga kooperativa hyresgästföreningarna. En annan indelning är i små och medelstora, respektive större projektutvecklare. I en tabell redogörs för antal företag och konkurser i byggbranschen, där antal företag med mellan 0 och 49 anställda särskilt urskiljs. Det framgår bland annat att år 2016 fanns 101 612 företag varav 101 054 hade 0–49 anställda. Det anges finnas cirka 300 kommunala bostadsföretag, som huvudsakligen bygger hyreslägenheter i flerbostadshus. Det finns även en tabell med en procentuell fördelning av färdigställda lägenheter 2008–2016 efter typ av fastighetsägare, där det bland annat framgår att år 2016 stod privata fastighetsägare för 34 procent av de nybyggda bostäderna i flerbostadshus.

Vidare framgår att de tio största byggaktörerna år 2013 hade nästan hälften av marknaden för byggande av flerbostadshus. Det redogörs också för hur tidigare utredningar har skilt på flergångsbyggare, sällanbyggare och engångsbyggare. Detta eftersom de olika kategorierna av byggaktörer har olika konkurrensförutsättningar och deras möjligheter att finansiera nyproduktion skiljer sig åt. Det redogörs även för byggaktörer som bygger för egen förvaltning eller för att direkt överlåta förvaltningen åt annan aktör.

Det anges att bygg- och fastighetsmarknaden idag är starkt integrerad med de finansiella marknaderna. Lån i bank anges vara det absolut vanligast sättet att finansiera bostadsbyggandet i Sverige. Det finns även vissa uppgifter om berörda banker.

Regelrådet gör följande bedömning. Redogörelsen innehåller flera olika kvalitativa segmenteringsalternativ över byggaktörerna. Konsekvensutredningens kvalitet hade dock höjts med ytterligare kvantifierade uppgifter exempelvis avseende flergångsbyggare, sällanbyggare och engångsbyggare. Det är vidare tydligt vilka branscher som främst berörs av förslaget.

Regelrådet finner att redovisningen av berörda företag utifrån antal, storlek och bransch är godtagbar.

Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet

Administrativa kostnader

I konsekvensutredningen anges att givet de svårigheter som finns att bedöma de kvantitativa ekonomiska effekterna av utredningens förslag, läggs tonvikten vid att göra kvalitativa bedömningar av föreslagens konsekvenser.

Statligt topplån till nybyggnad, ombyggnad och renovering är avsett att täcka det gap som uppstår mellan eget kapital och tillgänglig finansiering. Det anges att totalt sett kan fler lönsamma projekt genomföras med än utan tillgång till statliga topplån vilket leder till en ökad vinst för projektutvecklare. Samtidigt ökar det administrativa arbetet något för projektutvecklaren och hen måste göra två låneansökningar, en till banken och en till Almi. Mycket av underlaget till banken kan dock antagligen användas även för Almi, varför den tillkommande administrationen i huvudsak avser kompletteringar till Almi avseende det befintliga underlaget.

Förslaget om tidigare utbetalning av investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder innebär en viss risk att stöd utbetalas till projekt som inte blir av. Detta kan inte hända vid nuvarande ordning eftersom hela bidraget betalas i efterskott. Enligt utredningen kan den nya ordningen förväntas öka de administrativa kostnaderna genom hantering av två utbetalningstillfällen istället för ett. Fler byggaktörer förväntas också ansöka om investeringsstödet till följd av att nyttan av stödet ökar.

Regelrådet gör följande bedömning. Det finns ingen kvantifiering eller försök till kvantifiering av påverkan på företagens administrativa kostnader. Utifrån befintliga uppgifter är det svårt att bedöma omfattningen av förslagets totala administrativa kostnader. Trots det angivna anser Regelrådet att den kvalitativa redovisningen som finns är tillräcklig i detta fall. Det hade dock varit önskvärt om det i konsekvensutredningen hade tydliggjorts om de andra åtgärderna som utredningen föreslår kan medföra en påverkan på företagens administrativa kostnader. Regelrådet har likväl inte identifierat någon sådan påverkan varför det inte har varit avgörande för bedömningen.

Regelrådet finner att redovisningen av påverkan på företagens administrativa kostnader är godtagbar.

Andra kostnader och verksamhet

Av konsekvensutredningen framgår följande. Byggaktörer finansierar bostadsprojekt med eget kapital, lån och hybridkapital. Utredningens förslag bedöms ha en liten effekt i nuvarande konjunkturläge, eftersom byggresurserna framförallt riktas mot områden där finansiering inte är ett problem. Vid en vikande konjunktur då priserna ligger stilla eller faller kan dock förslagen utgöra ett stöd för bostadsbyggandet även på de bostadsmarknader som är heta just nu. Bättre finansieringsförutsättningar kan vara en faktor som till en begränsad kostnad stöttar bostadsbyggandet. Det anges även att det främst är företag inom byggsektorn som direkt berörs av utredningens förslag. Att det finns tillgång till bostäder för arbetskraften anges också vara en förutsättning för att företag ska kunna etablera en verksamhet eller fortsätta sin verksamhet.

Vidare anges att ett höjt schablonbelopp i huvudsak kan medföra att ett projekt helt eller i större utsträckning kan finansieras med bottenlån till en lägre ränta. För bostadsutvecklare bör det därmed medföra en ökad vinst för de företag som bygger, förutsatt att inte sänkningen av räntekostnaderna äts upp av avgiften för kreditgarantin.

Kreditgaranti för lån till renovering och ombyggnad anges kunna innebära en tydlig riskbegränsning, framförallt för kreditgivare, men också för bostadsutvecklare, särskilt när det gäller projekt med hög osäkerhet. Kreditgarantin kan möjliggöra finansiering på den ordinarie marknaden av renoveringar och ombyggnader som annars inte hade kunnat finansieras och som annars möjligtvis inte hade genomförts.

Kreditgaranti för lån till utgifter i projekteringskedet anges kunna innebära en tydlig riskbegränsning för projektutvecklare och i ännu högre grad för kreditgivaren för projekt med hög eller oklar risk att falla. De positiva effekterna gäller i huvudsak för de mindre aktörerna. Kreditgarantin kan möjliggöra en finansiering på den ordinarie kreditmarknaden av en projektering som annars inte hade kunnat finansieras. Men kreditgarantin kan också öka den moraliska risken, dvs. locka till affärer som har hög sannolikhet att falla eller till finansiering av projekt som står på skakig grund.

Avseende statligt topplån till nybyggnad, ombyggnad och renovering anges att det statliga topplånet är avsett att täcka det gap som uppstår mellan eget kapital och tillgängliga finansiering från kreditgivare och projektkostnaderna, i de fall lånebehovet på den ordinarie kreditmarknaden inte kan uppnås även om det rör sig om ett lönsamt projekt. Projektutvecklaren får tillgång till ett statligt topplån som täcker detta gap till en något högre kostnad än det lån som finns tillgängligt. Effekten av detta blir att projektutvecklaren kan genomföra projekt som är lönsamma givet den vägda kapitalkostnaden. Eftersom den genomsnittliga vägda kapitalkostnaden av en finansiering med topplån är högre än motsvarande lånefinansiering med enbart bottenlån, kan vissa projekt som hade varit lönsamma om hela lånet haft samma villkor som bottenlån blir olönsamma med topplån. Totalt sett kan fler lönsamma projekt genomföras med än utan tillgång till statliga topplån vilket leder till en ökad vinst för projektutvecklare.

Startbidrag för byggemaskaper gynnar, utöver byggemaskaper, i huvudsak konsulter som anlitas av gemenskaper genom stödet. Det föreslagna startbidraget beräknas täcka cirka 300 konsulttimmar per projekt.

I konsekvensutredningen anges att de ekonomiska konsekvenserna för kreditgivare av förslagen rörande kreditgarantierna är sammanfattningsvis neutrala eller positiva eftersom de stimulerar bankernas utlåning utan ökad risk och därmed ökar deras vinster i relation till den ökade utlåningen. Ett statligt topplån kan dock ha negativa effekter för bankerna. Har banken gett lån utan kreditgaranti och låntagaren får ett statligt topplån, påverkas projektrisken negativt och därmed bankens förväntade utfall

av lånet. Problemet anges vara av mer teoretisk natur eftersom en kreditgivare som överväger att medge ett bottenlån i praktiken måste vara angelägen om att ha en bild av den totala finansieringen. Avseende att omdefiniera kretsen av långgivare anges förslaget ha positiva effekter för kreditgivare som annars inte hade kunnat få kreditgaranti. Förslaget kan ha negativa effekter för bankernas marginaler för kreditgivning med garantier till bostadssektorn. Det anges att samhällsekonomiskt bör denna förlust för kreditgivarna mer än väl uppvägas av vinsten för låntagarna.

I konsekvensutredningen anges sammanfattningsvis att de föreslagna åtgärderna kommer att ha en liten effekt på det totala bostadsbyggandet i närtid. Under antaganden om att den totala effekten av utredningens förslag ligger på 1000–3000 lägenheter per år så är effekten på bostadsbyggandet av utredningens förslag inte särskilt stor. Det anges finnas andra restriktioner som utredningen bedömer spelar roll som exempelvis arbetskraftsbristen inom byggsektorn. Däremot kan utredningens förslag få större effekt på medellång sikt och i en fas av ekonomisk nedgång eller finansiell kris. I konsekvensutredningen framgår även budgetkonsekvenser vid olika antaganden om efterfrågan på topplånet och vilken effekt det har på låneramen.

I betänkandet tydliggörs att effekterna av det statliga topplånet beror på hur stort problemet är att få ihop finansieringen på de svagare marknaderna, samt hur stor efterfrågan på och betalningsförmågan för bostäder är. Utredningen har inte kunnat kvantifiera problemet att få finansiering. Något som komplicerar bedömningen av effekterna är att statliga topplån troligtvis kommer kombineras med andra åtgärder, som kreditgarantier för bottenlånet. Det försvårar en isolerad bedömning av effekterna av topplånet. Det statliga topplånet leder inte per automatik till låga boendekostnader, men i kombination med andra åtgärder kan det ha viss betydelse för boendekostnaderna. Mot bakgrund av detta gör utredningen en grov bedömning av effekterna i antal bostäder. Under antagandet om att det statliga topplånet skulle komma till användning i 100 kommuner och att de byggs i genomsnitt 20 lägenheter per år i dessa kommuner, skulle effekter bli att cirka 2000 fler bostäder byggs. Utredningen bedömer att effekten i vart fall bör hamna mellan 1000 och 3000 bostäder per år.

Regelrådet gör följande bedömning. Den kvalitativa redovisningen är utförlig. Det hade dock varit önskvärt om det också framgick kvantifierade uppgifter eller exempelberäkningar ur ett företagsperspektiv. Därmed hade förslagets effekter för företagen tydliggjorts ytterligare. Regelrådet anser likväl att de kvalitativa uppgifterna i kombination med bland annat uppskattningar om effekten på antalet bostäder, är tillräckliga i detta fall.

Regelrådet finner att redovisningen av påverkan på företagens andra kostnader och verksamhet är godtagbar.

Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag

I konsekvensutredningen framgår att förslaget inte bedöms vara till nackdel för små företags konkurrenskraft i förhållande till större företag. Det framgår även att bostadssektorn redan står för en stor del av bankernas utlåning och i ett sämre konjunkturläge kan det bli hårdare konkurrens om kapital för investeringar. Den lösning som utredningen har landat i innebär marknadskompletterande topplån utan inslag av subvention, en långgivning som inte anges konkurrera med annan kreditgivning. Upplägget innebär att det är mer fördelaktigt att lösa bottenlån på den ordinarie kreditmarknaden och därmed föreligger ingen risk för otillbörlig konkurrens från det offentliga eller för överutnyttjande.

I konsekvensutredningen anges att förslaget om att omdefiniera kretsen av långgivare som kan komma i fråga för kreditgarantier bedöms kunna öka konkurrensen på kreditmarknaden något i förhållande till nuvarande regler. Vidare framgår närmare uppgifter i betänkandet att bankmarknaden kännetecknas av

relativt höga inträdesbarriärer, vilket får betydelse för marknaden. Det handlar bland annat om stordriftsfördelar, inlåsnings effekter, infrastruktursamarbeten och reglering. Avseende att vidga kretsen av kreditgivare anges dock att antalet kreditgivare som på kort sikt tillkommer är med all sannolikhet blygsam. Utredningen bedömer ändå att den nya avgränsningen i förlängningen kan främja konkurrensen mellan kreditgivare och därigenom leda till en bättre tillgång till kapital

Av betänkandet framgår att olika kategorierna av byggaktörer har olika konkurrensförutsättningar och deras möjlighet att finansiera nyproduktion skiljer sig åt. Det framgår även att generellt anses en god tillgång till bostäder utgöra en viktig faktor för en regions konkurrenskraft.

Regelrådet gör följande bedömning. Redovisningen avseende påverkan på konkurrensförhållanden är utspridd i betänkandet. Enligt Regelrådet hade det varit önskvärt om uppgifterna utvecklats ytterligare i kombination med tydliga ställningstaganden för samtliga förslag på åtgärder samt om redovisningen presenterats mer samlat alternativt med tydliga hänvisningar. Trots det angivna anser Regelrådet att befintlig redovisning är tillräcklig.

Regelrådet finner att redovisningen av påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag är godtagbar.

Regleringens påverkan på företagen i andra avseenden

I konsekvensutredningen anges att i den mån ökat bostadsbyggande leder till att äldre personer kan bo kvar längre inom det ordinarie bostadsbeståndet, och inte behöver bo i särskilt boende, blir kommunernas kostnader för vårdboenden lägre än vad det annars skulle varit. Om äldre personer flyttar från småhus på landsbygden till nybyggda bostäder på centralorten kan kommunernas kostnader för såväl hemtjänst som bostadsanpassning minska. Inget av utredningens förslag anges däremot ha några direkta ekonomiska konsekvenser för kommuner och landsting.

Regelrådet gör följande bedömning. Konsekvensutredningens kvalitet hade förbättrats ytterligare om det även framgick hur det angivna kan påverka företag. Detta eftersom det enligt Regelrådet även indirekt skulle kunna medföra en påverkan på företag som bedriver hemtjänst.

Regelrådet finner att redovisningen av regleringens påverkan på företagen i andra avseenden är godtagbar.

Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning

I konsekvensutredningen anges att åtgärderna är särskilt avsedda att underlätta främst för mindre projektutvecklare, dvs. fastighetsägare som bygger bostäder i egen regi eller för egen förvaltning. I den mån det leder till ett ökat bostadsbyggande kan det även öppna möjligheter för andra mindre aktörer inom byggbranschen. Utredningen kan inte se att något av åtgärdsförslagen skulle kunna vara till nackdel för små företags arbetsförutsättningar, konkurrenskraft eller villkor i övrigt i förhållande till större företags.

Regelrådet gör följande bedömning. Utifrån det angivna framgår att någon ytterligare hänsyn till små företag inte är nödvändig.

Regelrådet finner att redovisningen av särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning är godtagbar.

Sammantagen bedömning

Regelrådet anser att ytterligare kvantifierade uppgifter om förslagets kostnader hade höjt konsekvensutrednings kvalitet. Det är positivt med de ansatser som gjorts för att tydliggöra effekterna av om ingen reglering kommer till stånd eftersom det också tydliggör förslagets förväntade effekter. Enligt Regelrådet är det utifrån betänkandet som helhet möjligt att bilda sig en uppfattning om förslagets konsekvenser för företaget, vilket även har varit avgörande för den sammantagna bedömningen.

Regelrådet finner att konsekvensutredningen uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Regelrådet ser gärna att strukturen i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning används vid upprättande av konsekvensutredningar. Enligt Regelrådet är förslagsställarens konsekvensutredning svår att följa då den inte följer denna struktur. Detta har dock inte påverkat den sammantagna bedömningen av konsekvensutredningen.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 7 juni 2018.

I beslutet deltog Pernilla Lundqvist ordförande, Annika Bergman, Hanna Björknäs, Claes Norberg och Marie-Louise Strömgren.

Ärendet föredrogs av Katarina Porko.



Pernilla Lundqvist
Ordförande



Katarina Porko
Föredragande