



Näringsdepartementet

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

Lån och garantier för fler bostäder, SOU 2017:108 - yttrande

1. Förslag från SmåKom

SmåKom föreslår att den statliga banken SBAB får ett uppdrag att finansiera bostadsbyggande, grundat på produktionskostnaden, i områden där produktionsvärdet överstiger marknadsvärdet och traditionell marknadsfinansiering saknas. En social dimension bör införas i bostadspolitiken; förebilder finns i Norden – se nedan. Lösningen bör innefatta en behovsanalys och ett lånetak för att undvika överproduktion. Finansieringen bör omfatta både egnahem och flerfamiljshus med olika ägandeformer. Den norska Husbankens ”grunnlån” och ”startlån” kan tjäna som exempel, liksom det finska ARA-systemet (p 10.3.3, 10.3.4). Också i Danmark finns lån och kapital från det allmänna (p 10.3.5).

Det finns alltså lösningar för att ersätta behovet av komplicerade och dyra kreditgarantier, liksom markandskompletterande topplån från Almi, vilket, som framgår nedan, kräver omfattande åtgärder i organisationen och fördyrar lån jämfört med banker.

2. Kommentarer till utredningens förslag

3.1 Statliga kreditgarantier 2.0

SmåKom konstaterar att statliga kreditgarantier finns sedan tidigare, men de har använts i begränsad omfattning, i synnerhet på landsbygden. Vi är tveksamma till om de förändringar som nu föreslås främjar bostadsbyggnation på landsbygden.

Ett förslag är att kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad utan krav på påtaglig förnyelse samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter (3.1.1). SmåKom konstaterar att det finns ett statligt aktiebolag, Statens Bostadsomvandling AB, SBO, som har uppdraget och en modell för finansiering när det gäller att omvandla befintliga fastigheter till moderna bostäder för olika kategorier. Kreditgarantier är också förknippade med en kostnad som fördyrar krediterna. Vi förordar därför att SBO även fortsättningsvis i första hand sköter ombyggnation av offentliga byggnader.

Kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till **projekteringskostnader** för nybyggnad av bostäder, föreslås vidare. (3.1.2). Projektören ska ha mark med byggrätt eller markanvisning från kommunen.

SmåKom tillstyrker förslaget, som kan vara en lösning till att privata aktörer engagerar sig på svaga bostadsmarknader. Kooperativa hyresrätter är sällsynta, i synnerhet utanför storstäderna, men är en form av boende som kan lämpa sig väl i hela landet.

SmåKom tillstyrker också att schablonbeloppet för kreditgarantier höjs från 16 000 till 22 000 kr/m². 90 % av marknadsvärdet *eller* produktionskostnaden på svaga marknader (3.1.3). I synnerhet är det glädjande att produktionskostnaden får ligga till grund för behovsbedömningen.

Punkten 3.1.4, att kretsen möjliga långgivare utvidgas, har vi inget att invända mot.

De möjliga förbättringar som skissas under punkten 3.5.1 med bland annat olika avgiftsklasser tror vi orsakar en större administration, även om ambitionen med sänkta avgifter är god.

3.2. Marknadskompletterande toplån via Almi

SmåKom förordar SBAB som kreditgivare enligt ovan. Dessutom tror vi att finansieringsbehovet i vissa fall behöver vara högre än 80 procent för toplån, upp till 100 procent. Att få bottenlån på den ordinarie kreditmarknaden tror vi inte på för landsbygden. Där finns inte längre finansiella aktörer med lokalkännedom, oavsett kreditgarantier.

Vi noterar vidare att Almi har utmärkt sig för att ha höga räntor och kostnader i förhållande till banker, vilket blir fördyrande för landsbygdens byggare.

Till skillnad från utredningen anser vi vidare, att även egnahem borde omfattas av marknadskompletterande lån. Idag råder olika förutsättningar för att få lån vid lika inkomst, beroende på vilken plats man vill bygga på.

3.3.1 Statlig hyresförlustgaranti

Den föreslagna lösningen med beräkning av befolkningsutveckling med mera verkar komplicerad. och tror inte att en garanti för halva förlusten har någon större betydelse, men vi har inget emot om denna garanti införs.

3.3.2. Startbidrag till hyresgemenskaper tillstyrks.

3.3.3. Översyn av redovisningsreglerna

SmåKom välkomnar och tillstyrker att Bokföringsnämnden får i uppdrag att göra en översyn av K-3 regelverket avseende beräkning av nyttjandevärdet för en nybyggd hyresfastighet. Vi hoppas att det kan gå så långt, att fastigheter med ett positivt driftnetto inte ska behöva drabbas av nedskrivningar, utan att behovet kan bedömas i framtiden, om kassaflödet förändras.

3.3.4. Tidigare utbetalning av investeringsstöd

SmåKom tillstyrker en regeländring enligt förslag.

4 Konsekvensbedömningar – kommentarer

Tabell 4.2: SmåKoms bedömning skiljer sig något åt från utredningens. Vi tror på effekter på ”svaga” marknader enligt nedan:

	Effekt enl Utredningen	Effekt enl SmåKom
Statliga kreditgarantier 2.0	++	0
Ny modell för statliga toplån	++	+
Hyresförlustgaranti	++	+
Startbidrag för byggemskaper	+	0
Översyn av K3-regelverket (beroende på resultat)	+	++
Tidigare utbet. av investeringsstöd	+	+

4.2.2. Statliga topplån via Almi

SmåKom förordar SBAB

Utredningen konstaterar att Almi behöver utveckla sin organisation och införskaffa nödvändig kompetens för kreditbedömningar i bostadsbranschen, vilket orsakar kostnader för staten. Eftersom det redan finns en statlig aktör med denna kompetens, ser vi det som överflödigt att Almi ska behöva hantera frågan. Ett uppdrag via exempelvis en ägarinstruktion till den statliga bostadskreditgivaren SBAB räcker. Så får SBAB ett för en statlig bank lämpligt uppdrag, nämligen en marknadskompletterande funktion. Att finansiera bostäder på expansiva marknader klarar de kommersiella bankerna av på ett bra och konkurrensneutralt vis.

4.4 Samhällsekonomisk bedömning

Resonemanget på sid 77 om pantvärde kontra lönsamhet är intressant. SmåKom anser att vi måste komma dithän, att samhällsekonomiskt lönsamma projekt kan finansieras oavsett ”pantvärde” som sätts enligt strikt marknadsekonomiska principer.

6 Nuvarande förutsättningar (– och kommande)

Under den allra senaste tiden (våren 2018) har bostadsmarknaden avsvannat, och nybyggnationen avtar i hela landet. De närmast föregående åren byggdes mycket, med en koncentration till storstäder och större städer (Figur 6.3 sid 116). SmåKom anser att staten, jämte regioner och kommuner, har ett stort ansvar i att se till att ny- och ombyggnation möjliggörs på lika villkor i hela landet.

7 Problem och svårigheter vid finansiering av bostadsbyggande

Finansieringen är här en grundförutsättning, som är problematisk för andra byggaktörer än kommuner och kommunala bolag i lands- och glesbygd. Utredningen fångar på ett bra sätt problematiken i kapitlet.

8 Utvärdering av nuvarande bostadskreditgarantier

SmåKom konstaterar beträffande tabell 8.2: Det är idag dubbel bestraffning för den som vill bygga i så kallade sämre lägen på landsbygden. Det är dyrt att låna och dyrt att få garantier. Utredningen beskriver det kontraproduktiva i bestämmelserna på sid 228. Vi instämmer.

9 Bostadsfinansiering i Sverige under de senaste 50 åren

I kapitlet beskrivs 1960-talets statliga, subventionsfria lån som möjliggjorde miljonprogrammet men också finansierade egnahem, och som fungerade väl. **SmåKom föreslår** en utredning om hur delar av systemet kunna tas i bruk igen, med SBAB som uppdragstagare.

SmåKoms reflektioner

Historien visar att Riksbankens slopande av lånetak för banker och bostadsinstitut ledde till en överproduktion med ödesdigra konsekvenser under 1990-talet.

Omläggning av bostadspolitiken (9.3.1) med statliga kreditgarantier i stället för lån, slopande av myndighetsprövningar och en allmän avreglering som syftade till att ”byggheerrar kan vända sig till

marknaden direkt och tillfredsställa marknadens efterfrågan.....för att åstadkomma sänkta byggkostnader” har visat sig inte alls fungera. Det behövs kanske en bostadsanvisningslag och en bostadsförsörjningslag, samt statliga lån, för att få till stånd en ordnad bostadsproduktion i hela landet. Marknaden råder varken bot på bostadsbristen på svaga marknader eller till svaga grupper, som efterfrågar hyresbostäder till rimliga kostnader. En social bostadspolitik, där det allmänna tar stort ansvar, är kanske en delösning, kombinerad med en åtstramning av räntebidragssystemet.

10 Aktuella internationella trender och exempel

Kapitlet ger stöd för SmåKoms uppfattning att staten behöver utveckla bostadsfinansieringen för de delar av landet där marknadslösningar saknas, och att den sociala delen av bostadspolitiken är i det närmaste obefintlig i Sverige. Det finns många goda exempel att titta på, också för att också hålla sig inom ramen för EU:s regler om statsstöd. Vi förordar att en djupare utredning och förslag som bygger på våra nordiska grannländers system, men också Storbritanniens lösningar är intressanta.

Utredningen konstaterar mycket riktigt i sina avslutande reflektioner (p 10.4) att ”Just behov av stöd för att producera överkomliga bostäder för hushåll med lägre inkomster är en stor fråga och här skiljer sig Sverige mot de många länder som har en avgränsad social bostadssektor”. Finland och Norge lyfts fram (s 269).

11 Analys och slutsatser

Utredningens beskrivning av problemanalys i kapitlet är relevant. Dock noterar vi att utredningen, som ofta når slutsatser dras utanför området för föreslagna insatser, förutsätter att man kan ”främja och ta tillvara ett engagemang från en grupp av medborgare”.

På landsbygden är människor visserligen vana vid att ta egna initiativ för att få fungerande infrastruktur, både analog och digital, samt att lösa andra samhällsättaganden på ett ickekonventionellt vis. SmåKom förordar dock inte gör-det-självm-modellen i frågan om bostäder. Vi tycker att en modern välfärdsstat ska ha en politik som främjar bostadsbehovet för alla i alla delar av landet.

Vad gäller statens svårigheter att ”styra bankernas kreditbedömningar och lånevillkor” är lösningen en statlig bank med ett tydligt uppdrag.

Utredningen redovisar Riksgäldens syn på kreditgarantier kontra statlig utlåning, där Riksgälden konstaterar att ”upplåning via Riksgälden torde vara att föredra framför upplåning via andra institut då staten oftast har lägre kostnader för sin finansiering” (s 277). Det blir alltså billigare med lån från en statlig bank än med statliga kreditgarantier.

Beträffande EU:s statsstödsregler, där utredningen är tveksam till om begreppet ”tjänster av allmänt ekonomiskt intresse” kan tillämpas för svaga bostadsmarknader, kan vi konstatera att flera länder inom EU trots allt har statliga lån och annan finansiering för bostadsändamål. Således borde även Sverige kunna tillämpa detta.

Kommentarer till punkt 11.2 – bredda och vässa kreditgarantierna

När det gäller **kreditgaranti för reoveringar på svaga marknader**, kan det kanske vara en lösning för eventuella privata fastighetsägare. För kommunalt ägda bostäder finns SBO, vilket torde vara mer tilltalande.

Resonemanget om investeringsstöd till egnahem på landsbygden (s 289) är intressant. Om inte detta kan genomföras, måste egnahem omfattas av de finansieringsåtgärder som föreslås för andra upplåtelseformer, anser SmåKom.

För att kreditgarantier ska fylla sitt syfte måste de kunna användas på svaga marknader, vilket för närvarande inte är fallet: "...där marknadsvärdena är låga används inte kreditgarantierna" (sid 290).

Utredningen avstår från att föreslå en subventionerad avgift för dessa områden. Resultatet blir sannolikt att garantierna fortsatt kommer att ha en högst begränsad betydelse.

SmåKom instämmer inte i resonemanget på sid 297: Vi anser att SBAB är en lämplig organisation för att administrera statliga topplån. SBAB:s uppdrag bör ändras, och den lokala närvaron återuppbyggas. Det är inte svårare än att ALMI ska bygga upp en bostadskreditkompetens, som saknas idag. SBAB ska inte heller konkurrera på kommersiella villkor på starka bostadsmarknader. Det är inte statens roll. Statens roll är att vara marknadskompletterande, vilket ska framgå av ägardirektiven.

En översyn av K3-regelverket (p 11.4.3) är nödvändig. SmåKom förordar också en jämförelse med andra EU-länder om tolkningen av detta regelverk.

Detta yttrande har antagits av SmåKoms styrelse.

Peter Lindroth, ordförande

Hilkka Eskelinen, sekreterare