

Yttrande över "Att säga ja! Kommunernas förutsättningar att ta emot stora företagsetableringar och företagsexpansioner"

Boverkets ställningstagande

Boverket tillstyrker Klimat- och näringslivsdepartementets remiss "Att säga ja! Kommunernas förutsättningar att ta emot stora företagsetableringar och företagsexpansioner".

Boverkets synpunkter

Boverket lämnar även följande synpunkter.

5.5.2 Hyresförlustgaranti

Boverket instämmer med bedömningen att en hyresförlustgaranti skulle vara ett bra komplement till de övriga stödinsatser som finns eller är på väg att införas för att underlätta bostadsbyggandet i kommuner som tar emot stora företagsetableringar eller företagsexpansioner. Enligt Boverkets uppfattning skulle ett införande av bara hyresförlustgarantin, utan att det sker i samband med införande av kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner, inte ge någon nämnbar effekt. Trots att en låntagare tecknat en hyresförlustgaranti kan kreditgivare ändå vara förhindrade att erbjuda finansiering bland annat på grund av låga marknadsvärden, vilket den nämnda kreditgarantin ska avhjälpa.

Boverket instämmer även med förslaget att hyresförlustgarantin ska täcka högst 50 procent av utebliven hyra år 1 till och med år 5 och att garantinivån därefter trappas ned med 5 procentenheter per år. Boverkets beräkningar indikerar att hyresförlustgarantins ersättningsnivåer ger tillräcklig kompensation för att bibehålla ett positivt kassaflöde upp till måttligt förhöjda vakansnivåer på 10 till 15 procent. Vid stadigvarande höga vakanser kommer garantiersättningen inte vara tillräcklig för upprätthålla ekonomisk hållbarhet men om den

risken är påtaglig för byggherren kommer bostäderna sannolikt inte uppföras ändå.

Boverket föreslår, för att hålla administration och antalet utbetalningar av garantiersättning på en rimlig nivå, att det i förordningen anges en nedre gräns för när ersättning kan betalas ut samt att ansökan om ersättning kan göras årsvis.

Utredaren föreslår att hyresförlustgarantin, likväl som räntebidraget, ska gälla för etablerings- och omställningskommuner. Boverkets uppfattning är att det krävs tydliga förutsättningar för att de föreslagna stödåtgärderna ska efterfrågas och få effekt på bostadsbyggandet. För att undvika osäkerhet gällande om en kommun bedöms motsvara definitionen av en etablerings- och omställningskommun eller ej, bör länsstyrelsen identifiera vilka kommuner som omfattas så snart som möjligt efter förordningens ikraftträdande. För att undvika variationer i länsstyrelsernas bedömning bör prövningen koncentreras till vissa samordnande länsstyrelser. Dessutom bör länsstyrelsens bedömning uppdateras med en på förhand känd periodicitet, förslagsvis årsvis. På så vis har Boverket alltid tillgång till aktuella uppgifter om kommunerna, vilket är en förutsättning för en smidig garantigivning.

5.5.3 Räntebidrag till privatpersoner som bosätter sig i nya småhus

Boverket ställer sig positivt till förslaget att även ge en stimulans till dem som bosätter sig i nya småhus i etablerings- och omställningskommuner men anser att det nuvarande förordningsförslaget kommer resultera i en oproportionerligt stor administration i förhållande till de belopp som ska betalas ut. Bidraget bör utformas så att det kan administreras på ett enkelt och rättssäkert sätt, med så få manuella inslag som möjligt. Önskad effekt skulle enligt Boverkets mening kunna uppnås med en enklare konstruktion. Till exempel skulle antalet utbetalningar kunna minskas till en utbetalning per år och småhus, samtidigt som den kostnadsbaserade konstruktionen ersätts av ett fast årligt belopp som lämnas till den som uppfyller vissa uppställda villkor i förordningen. Bidraget skulle även, utifrån det relativt ringa belopp som erbjuds per småhus, kunna utformas som en form av investeringsstöd med en engångsutbetalning. Boverket ser gärna att myndigheten involveras i ett tidigt skede vid en eventuell omarbetning av förslagen förordningstext.

6. Konsekvensbeskrivning

Utredaren menar att hyresförlustgarantin kan ses som ett stöd av mindre betydelse då det ter sig osannolikt att något enskilt företag skulle få en subvention som överstiger 300 000 euro under en treårsperiod. Enligt Boverkets uppfattning bör vakansrisken i åtminstone enskilda garantier, eller enskild grupp av garantier, bedömas som högre än de 5 procent som utredningen utgår från i sin beräkning, annars borde det inte finnas något behov av hyresförlustgarantier. Beroende det enskilda bostadsprojektets storlek och förutsättningar, kan en vakansrisk på 10 procent innebära att subventionen i det enskilda fallet hamnar i nivå eller högre än vad som följer av artikel 7.4 i kommissionens förordning (EU) 2023/2831 av den 13 december 2023 om tillämpningen av artiklarna 107

och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på stöd av mindre betydelse. Om så kommer byggherren inte uppföra så många lägenheter parallellt vilket blir begränsande på antalet bostäder.

Boverkets tillkommande kostnader för hyresförlustgarantin, i utredningen beräknade till 2 miljoner kronor initialt och 1 miljon kronor per år för löpande administration, föreslås kunna inkluderas i garantiavgiften. Boverket instämmer inte med detta förslag för de initiala kostnaderna. Denna garantiform skiljer sig från nuvarande kreditgarantier och kräver bland annat en separat riskmodell för omvärdering och avgiftsberäkning samt ett parallellt garantisystem. Boverket uppskattar de initiala kostnaderna till 4–8 miljoner kronor. Däremot instämmer Boverket i att den löpande administrationen av hyresförlustgarantin kan täckas av garantiavgifter, så som görs för nuvarande kreditgarantihantering.

Boverkets tillkommande kostnader för räntebidraget beräknas i utredningen till 2 miljoner kronor initialt, samt 1 miljon kronor per år för löpande administration. Utifrån nuvarande förslag till förordning bedömer Boverket att de löpande administrativa kostnaderna skulle bli betydligt högre. Med ett antagande om 2 200 – 3 400 nya småhus per år skulle minst lika många ansökningar inkomma under samma period. Om bidragsbeloppet ska beräknas utifrån faktiska räntekostnader och utbetalning ska ske en gång per månad krävs upprepad handläggning/kontroll av varje enskilt ärende tolv gånger årligen. Då varje ärende därutöver kommer att vara aktivt under fem år skulle det efter fem års tid komma att handla om ca 150 000 – 200 000 beslut respektive utbetalningar årligen. Grovt uppskattat bedömer Boverket att kostnaden för en dylik administration skulle röra sig om ca 15 miljoner årligen. Med en enklare bidragskonstruktion skulle kostnaderna kunna bli betydligt lägre.

I detta ärende har generaldirektör Nancy Mattsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit senior fastighetsekonom Lisa Borgström Åkesson. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson, enhetschef Joacim Möhlhoff och jurist Helena Svensson deltagit.

Nancy Mattsson
generaldirektör

Lisa Borgström Åkesson
senior fastighetsekonom

Kopia till:
ivana.vujic@regeringskansliet.se
helen.ekstam@regeringskansliet.se