

2018-06-28
N2018/03940/BB
N2017/07857/BB (delvis)

Näringsdepartementet

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Uppdrag att ta fram förslag på åtgärder som kan underlätta finansieringen av bostadsbyggande på landsbygden

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Boverket att utarbeta förslag på kostnadseffektiva statliga åtgärder som underlättar finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden. Uppdraget ska slutredovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 29 mars 2019. En delredovisning av uppdraget, såvitt avser framtagande av förslag på statliga åtgärder som underlättar finansieringen av ny- och ombyggnad av egnahem, ska lämnas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 november 2018.

Boverket ska beakta de förslag som lämnats i betänkandet Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108) och de remissynpunkter som lämnats på detta betänkande.

Boverket ska utforma förslagen så att de inte leder till att kreditgivare lämnar krediter som innebär ett olämpligt risktagande eller att enskilda hushåll eller företag på annat sätt skuldsätter sig på ett sätt som innebär ett olämpligt risktagande. Föreslagna åtgärder ska endast avse bostäder för permanent bruk.

Vid utformningen av åtgärderna ska Boverket eftersträva att begränsa de statliga kostnaderna i så stor utsträckning som möjligt. Om förslagen leder till statliga utgifter ska förslag på finansiering tas fram.

Boverket ska inhämta synpunkter från Tillväxtverket, Tillväxtanalys och andra berörda myndigheter och aktörer.

Förslagen ska stå i överensstämmelse med EU-rätten, inklusive statsstödsreglerna. Boverket ska för varje enskilt förslag redogöra för hur förslaget förhåller sig till relevant lagstiftning, inklusive EU-rätten, och vid behov lämna författningsförslag.

Boverket ska analysera förslagens kostnader och konsekvenser, vilket inkluderar att analysera förslagets risker för staten, enskilda och andra aktörer. Om de förslag som lämnas påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda ska en beräkning av dessa konsekvenser redovisas.

Boverket får för uppdragets genomförande använda högst 500 000 kronor under 2018. Kostnaderna ska belasta utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, anslag 1:4 Boverket, anslagspost 3. Medlen utbetalas engångsvis efter rekvisition ställd till Kammarkollegiet. Rekvisitionen ska lämnas senast den 29 september 2018. Medel som inte har förbrukats ska återbetalas till Kammarkollegiet på bankgiro 5052-5781 senast den 31 januari 2019. Vid samma tidpunkt ska en ekonomisk redovisning lämnas till Kammarkollegiet. Rekvisition, redovisning och återbetalning ska hänvisa till det diarienummer som detta beslut har.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i propositionen En sammanhållen politik för Sveriges landsbygder – för ett Sverige som håller ihop (prop. 2017/18:179, bet. 2017/18:NU19, rskr. 2017/18:360) gett uttryck för att det bör övervägas hur de finansiella förutsättningarna för om- och nybyggnation av bostäder på landsbygden kan underlättas. Många landsbygdskommuner uppger att det finns en brist på bostäder. En ökad bosättning på landsbygderna ger ett bredare underlag för både kommersiell och offentlig service. Det är därför angeläget att skapa gynnsamma villkor för byggande på landsbygden, vilket även kan innefatta mindre tätorter.

I betänkandet Lån och garantier för fler bostäder konstateras att finansieringssvårigheter är ett vanligt hinder för bostadsbyggande i mindre kommuner. På landsbygderna är ofta fastighetens pantvärde lägre än dess produktionskostnad, vilket i bankernas kreditprövning innebär en risk. Högre risk för kreditförluster gör att striktare krav ställs på låntagaren och att sämre lånevillkor erbjuds eller att det inte alls är möjligt att få lån.

Samtidigt som detta är ett uttryck för en i grunden fungerande och sund kreditgivning kan det försvåra för den som vill bo och verka på landsbygden. Det kan också vara så att bankerna inte är intresserade av att erbjuda lån på mindre marknader eller saknar tillräcklig kunskap om de närmare marknadsförhållandena på den aktuella orten. I betänkandet konstateras att antalet bankkontor har minskat, framförallt på landsbygden.

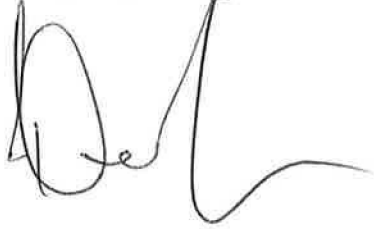
En utmaning för tillgången till just attraktiva egnahem på landsbygden kan vara att de egnahem som frigörs när äldre personer flyttar inte alla gånger ligger där efterfrågan finns. Det kan också vara så att äldre tenderar att bo kvar i villan även om de inte längre orkar med underhållet. När huset till slut kommer ut på marknaden är renoveringsbehovet stort, vilket kan minska attraktiviteten. Även om intresserade köpare finns blir det svårt att få lån till upprustning och renovering.

I betänkandet föreslås bl.a. statliga toppån för ny- och ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden. Däremot undantas byggande av egnahem från de föreslagna lånen. Utredningen bedömer att om staten ska underlätta eller uppmuntra enskilda till att köpa egnahem där produktionskostnaderna överstiger marknadsvärdet, är det av stor betydelse att eventuella statliga verktyg utformas så att risktagandet för enskilda hushåll inte blir för stort. Regeringen delar den uppfattningen. Förslag på åtgärder som kan underlätta finansieringen av byggandet av egnahem på landsbygden bör därför utformas så att de inte leder till en osund kreditgivning och ett olämpligt risktagande för enskilda och företag.

I samband med att åtgärder övervägs som syftar till att underlätta finansieringen av byggande av egnahem är det befogat att göra en samlad bedömning av hur finansieringen av byggande av egnahem och bostäder i andra upplåtelseformer kan underlättas.

Möjligheten att få tillgång till en attraktiv bostad är en viktig faktor för att bibehålla eller utveckla livskraftiga landsbygder. Mot den bakgrunden bör det utredas hur staten kan underlätta finansieringen av bostadsbyggande på landsbygden.

På regeringens vägnar



Tomas Eneroth



Mattias Janland

Kopia till

Statsrådsberedningen/SAM

Finansdepartementet/BA, B, E, FMA och K

Näringsdepartementet/FF, FÖF, HL, KF, KLS, KSR, RTS, SUBT och SUN

Tillväxtanalys

Tillväxtverket