

YTTRANDE

2019-09-21

Finansdepartementet  
103 33 Stockholm  
Fi.remissvar@regeringskansliet.se  
Kopia: [fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

## **Remiss från Finansdepartementet, Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (Fi2019/02681/BB)**

### **Sammanfattning**

Vi är positiva till stora delar av föreslagna förändringar i investeringsstödet, gentemot tidigare förordning. Till exempel att viga tio respektive fem procent av de nybyggda lägenheterna till unga och socialt utsatta. Dock har vi en önskan om ett förtydligande av den senare gruppen, samt en förfrågan om en fördjupad analys av tillämpning i förhållande till respektive kommuns befintliga kravställande vid markanvisningar.

Vi är kritiska till den föreslagna särskilda prioriteringsgrunden för storstadsregionerna, fler bostäder på given yta, då en alltför ensidig lägenhetsstorlek kan leda till konsekvenser för den sociala hållbarheten i huset och bostadsområdet över tid. På ett antal viktiga punkter har vi reflektioner enligt nedan.

### **Avsnitt 2.2.4 Stödets storlek**

Vi saknar en nivåuppräknings av stödet då det annars innebär att det relativt sett blir lägre än för nu färdigställda projekt som omfattas av förra omgångens investeringsstöd. Vi föreslår därför att den nya stödnivån räknas upp så att det faktiskt sett har samma nivå som det tidigare investeringsstödet. Normhyran bör också parallellt räknas upp så att den reellt sett har samma nivå som bestämdes 2018.

## **Avsnitt 3.1 Samordning med stöd enligt andra författningar**

*Vi vänder oss mot förslaget att eventuella stöd för energiinvesteringar räknas av från investeringsstödet, då det långsiktigt är kontraproduktivt ur hållbarhetsperspektiv. Att inte uppmuntra till exempel investeringar i solceller i projekt med investeringsstöd ställer två viktiga sociala och miljömässiga hållbarhetsmål emot varandra. Vi föreslår därför att eventuella stöd för energiinvesteringar inte ska räknas av från investeringsstödet.*

## **Avsnitt 3.3 Krav på tidpunkt för påbörjande av ett projekt**

Vi stödjer förslaget att ett projekt ska påbörjas inom ett år från det att stödbeslut fattas, men vill påpeka att överklagandeprocesser med mera i vissa fall kan innebära svårigheter att klara tidsgränserna både vad gäller tidpunkt för påbörjande som färdigställande. Vi vill därför understryka vikten av att beslutande myndighet får bevilja undantag från detta krav om särskilda skäl finns, *även* förtydligas i den aktuella lagstiftningens paragraf och gäller båda nyss nämnda tidpunkter.

## **Avsnitt 3.4.1 En särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna – flest bostäder på given yta**

*Vi stödjer inte förslaget om flest bostäder på given yta som prioriteringsgrund i storstäderna. Kortsiktigt kan detta förslag vara lockande, det vill säga produktion av många små lägenheter. Vi vill dock påpeka vikten av att bygga socialt hållbara hus över tid och att detta långsiktigt kräver en blandad lägenhetsstruktur med olika lägenhetsstorlekar i en och samma fastighet. Lagstiftningen bör vara mer flexibel så att man kan öka andelen större lägenheter utan att gå miste om stödet. Detta speciellt i en stad som Malmö där vi har behov av stora lägenheter för barnfamiljer. Att bygga en tät stad är viktigt, men det får inte konkurrera ut andra mål som att *bygga staden hel, grön, barnvänlig och blandad*. Förbiser man dessa mål så finns det risk att man går mot de ambitioner som staden har för en hållbar utveckling.*

Ett annat problem med prioriteringsordningen som styr mot flest antal lägenheter på given yta är att det inte tar hänsyn till olika förutsättningar i detaljplanen. Ett vanligt förekommande krav i planen är till exempel genomgående trapphus i fastigheterna. Detta minskar boarean i huset. Vi bygger ofta hus med "platta på mark", dvs utan källare, vilket innebär att vi förlägger tvättstuga, cykelförråd i bottenplan och detta minskar också

boarean i projektet. Det hade varit olyckligt om nyproduktionsprojekthus prioriteras ner på grund av detta.

Ett tredje argument mot detta förslag är att vi ser ett missgynnande mot oss som långsiktiga förvaltare av husen gentemot de lägenhetsutvecklare som bygger sina hus för att sedan avyttra dem. De behöver inte ta hänsyn till den långsiktiga förvaltningen och den sociala hållbarheten i huset och kan maxa med många små lägenheter. Vi vet av erfarenhet att hus med alltför ensidig sammansättning av lägenhetsstorlekar är svårförvaltade och har en hög successionstakt. Vi vill vara med och bidra till långsiktiga och stabila boendeformer där vi har ambitionen att öka kvarboendet och möjliggöra boendekarriär.

### **Avsnitt 3.4.2 Beslutsgångar införs i storstadsregionerna och ansvarsfördelningen förändras**

*Trianon ser ett problem för mindre fastighetsutvecklare med det rangordningsförfarande som föreslås. Att projekten ställs mot varandra gynnar stora aktörer som har råd att ta höga projekteringskostnader och som trots ett eventuellt negativt beslut klarar att färdigställa husen utan stöd. För mindre aktörer som inte har råd att ta risken att bli utan stöd i slutänden kan konsekvensen bli att de inte ens inkommer med ansökan om stöd. Detta gäller då speciellt i mindre attraktiva lägen, där stödet är en förutsättning för att få ihop kalkylerna. Osäkerheten och oförutsägbarheten i förslaget om rangordning tror vi kommer att påverka investeringsviljan negativt. Medel bör därför budgetmässigt avsättas så att byggaktören från början vet att en kostnadskalkyl som bygger på investeringsstödet också kommer att beviljas detta.*

*Vi förordar relativt täta beslutstillfällen då det annars riskerar att det blir för långa ledtider. Ansökan kräver färdigt bygglov och i värsta fall kan detta leda till att det blir lång tid mellan ansökan och beslutstillfälle. Om det vill sig illa kan sedan förslaget om rangordningsförfarande leda till en nedprioritering i den sökta omgången och då får man vänta ytterligare på ytterligare beslutstillfällen, vilket kan få negativ påverkan på produktions-takten i storstadsregionerna där bostadsbristen är som störst.*

### **Avsnitt 3.6.1 och Avsnitt 3.6.2 Alternativ 1 – bostäder till unga i storstadsregionerna respektive Alternativ 2 - bostäder för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden i alla kommuner**

Oavsett vilket av de båda förslagen, alternativ ett eller två, det blir tror vi att det är viktigt att dessa pareras med respektive kommuners särkrav i markanvisningarna. Till exempel har Malmö kommun redan idag krav på att tio procent av lägenheterna ska avsättas till sociala lägenheter för gruppen socialt utsatta. Det bör redas ut om kravet i förslaget om fem procent till socialt utsatta ska inkluderas i kommunens krav eller om de ska läggas på toppen av de redan ställda kraven, så det i realiteten blir 15 procent krav på bostäder till gruppen socialt utsatta. I mindre fastigheter och för fastighetsägare som inte kan fördela dessa lägenheter i redan befintligt bestånd finns då en risk att detta krav belastar den sociala hållbarheten i fastigheten alltför tungt.

I båda alternativen ser vi gärna att tiden för kommunens utnyttjande av erbjudandet att förmedla lägenheterna till unga förlängs från, förslaget tre månader, till sex månader före planerat inflyttningsdatum.

Det behöver också klargöras vad som händer om kvoten avsedda till unga inte kan fyllas. Kommer fastighetsägaren då ha rätt att ta in andra hyresgäster för att slippa vakanser.

I de fall kommunen utnyttjar kvoten lägenheter för gruppen socialt utsatta för sociala kontrakt bör om möjligt dessa spridas i befintligt bestånd då hyrorna i allmänhet är lägre där. På så sätt undviker vi inlåsnings effekter som annars kan uppstå den dag lägenheten ska skrivas över från andrahands- till förstahandskontrakt. En hyresgäst utan egen försörjning kan ha svårt att klara hyran om man tiden efter inflyttande kommer i arbete och ska finansiera hyran själv. Incitamenten att söka arbete minskar hos individen om det finns risk för att man måste flytta den dag man kommer i arbete.

### **Avsnitt 3.7 Överklagande**

Otydligheterna kring överklagandeprocessen bör ses över, samt ett förtydligande av vilka sanktioner en fastighetsägare som frångår reglerna kan möta.

### **Övrigt**

*Vi vill understryka att investeringsbidraget verkligen är avgörande för att få positiva kalkyler när vi bygger hyreslägenheter i mindre lönsamma områden, till exempel vid förtätning av miljonprogramsområden. Förtätningen möjliggör kvarboende och bostadskarriär, vilket är en förutsättning för att öka attraktiviteten och utvecklingen i utsatta områden. Vi vill därför även påpeka vikten av investeringsstödet som en del i den fysiska stadsutveckling av utsatta områden och som en del i att minska den socioekonomiska segregationen som präglar många så kallade utsatta bostadsområden idag.*

För att sökande ska beviljas investeringsstödet tycker vi att det ska ställas krav på upphandling med sociala klausuler. Antingen genom att erbjuda praktikplatser eller visstidsanställningar internt hos byggutvecklaren eller genom krav på entreprenörerna som handlas upp. Framförallt bör detta riktas mot ungdomar. Bostad, arbete och skola hänger intimt ihop för utvecklingen av ett område. Det nya förslaget ökar möjligheterna för unga att komma in på *bostadsmarknaden*. Vi tycker att det är synd om man inte också utnyttjar möjligheterna att genom kravställande i lagstiftningen få in de unga även på *arbetsmarknaden*.

**Malmö som ovan**  
**Fastighets AB Trianon**

**Olof Andersson**  
**VD**

**Anna Heide**  
**Affärsutvecklingschef**