

Till
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

REMISSYTTRANDE

Ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Synpunkter från Sveriges Allmännyttas tidigare SABO)

3.1 Samordning med stöd enligt andra författningar

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att om sökanden erhållit stöd enligt annan författning för projektet så ska detta räknas av vid beräkningen av stödets slutliga storlek. Syftet är att undvika överkompensation, vilket kan leda till återbetalningsskyldighet för stödmottagaren.

Sveriges Allmännyttas konstaterar dock att förslaget innebär att stöd enligt förordningen om statligt stöd till solceller kommer att avräknas från investeringsstödet. Detta kommer att minska intresset för att installera solceller i de hus som byggs med investeringsstöd, vilket är negativt för miljö och klimat. Förslaget framstår i denna del som kontraproduktivt, eftersom investeringsstödet inrymmer en ambition att främja långsiktigt hållbart byggande och låg energianvändning. Regeringen bör därför utesluta stöd till särskilda energiinvesteringar från sådant stöd som ska avräknas investeringsstödet.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att i förordningen byta begreppet *rimliga* boendekostnader till *relativt lägre* boendekostnader. Det är ett bra förslag därför att det blir ett mer sakligt begrepp och därför att

nuvarande begrepp kan tolkas som att hyror som ligger högre än de nivåer som investeringsstödet medger är orimliga.

3.2 Stödet riktas till hela landet

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att ta bort bestämmelsen att stöd bara får lämnas för bostäder i områden med befolkningstillväxt. Det finns flera orter som inte har befolkningstillväxt, men ändå bostadsbrist. Det gäller inte minst bristen på bostäder som är moderna, lättskötta och tillgängliga för äldre i centrala lägen på mindre orter.

3.3 Krav på tidpunkt för påbörjande av ett projekt

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att ett projekt ska påbörjas inom ett år från det att stödbeslutet fattas för att stöd ska få lämnas samt förslaget att beslutande myndighet får besluta om undantag från kravet om det finns särskilda skäl. Bostadsbyggandet behöver komma igång så snart som möjligt och det vore olyckligt om projektstarter drar ut så långt i tiden att de begränsade bemyndiganderamarna leder till att andra projekt får vänta. Samtidigt kan det finnas faktorer som den sökande inte råar över eller kan påverka, vilka gör att en projektstart förskjuts i tid. Därför är det viktigt att det finns en ventil som gör det möjligt att i enskilda fall besluta om undantag från bestämmelsen.

3.4 Nya villkor och förändrad ärendehantering i storstadsregionerna

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

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget att införa en särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna.

Förslaget om en särskild prioriteringsgrund motiveras med att det finns många unga personer som vill flytta hemifrån eller till dessa regioner för att studera eller arbeta och har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Förslaget syftar till att det ska byggas fler lägenheter än vad som annars skulle bli fallet och det framhålls att dessa mindre lägenheter är särskilt lämpliga för unga personer.

Det stämmer att det behövs fler lägenheter som kan efterfrågas av ungdomar, men samtidigt behövs också större lägenheter som kan efterfrågas av

barnfamiljer. Båda dessa behov måste tillgodoses. En stelbent rangordning utifrån kriteriet flest bostäder på given yta leder till att stödet i huvudsak kommer att gå till smålägenheter. Hus med enbart smålägenheter är inte det lämpligaste om vi vill bygga hyresbostäder för alla och därigenom motverka segregation. Det finns inget skäl att så ensidigt satsa på så små lägenheter som möjligt. Det finns redan i den nuvarande förordningen incitament till att fokusera på smålägenheter eftersom stödbeloppet halveras för ytor som överstiger 35 kvadratmeter.

Promemorians förslag om att en tiondel av bostäderna som byggs med investeringsstöd i första hand ska hyras ut till personer under 27 år är också inriktat på att erbjuda mindre bostäder till ungdomar. Detta förslag har den fördelen att det handlar om en mer tillfällig åtgärd, eftersom den endast avser förstagångsupplåtelsen och inte heller påverkar lägenhetsbeståndets sammansättning på samma sätt som den föreslagna prioriteringsgrunden skulle göra.

Förslaget är också trubbigt på så sätt att det inte tar hänsyn till mer lokala förhållanden inom en storstadsregion. Det är sannolikt så att behovet av små respektive större lägenheter varierar mellan olika delar av en storstadsregion och att då prioritera utifrån ett enda kriterium blir inte optimalt. I storstäderna kommer nyproduktion även att handla om att utveckla och förtäta miljonprogramområden och ett strikt fokus på smålägenheter svarar då inte mot behoven på ett lämpligt sätt.

Vår bedömning är att det är de lokala marknadernas byggande aktörer och kommunerna som har bäst koll på vilka behov och vilken efterfrågan som finns och därmed är bäst skickade att bedöma vad som är en lämplig lägenhetsfördelning i nya projekt. Staten bör därför avstå från att styra lägenhetsfördelningen på det trubbiga sätt som föreslås i promemorian.

Sammantaget talar detta för att storstadsregionerna inte bör ha någon annan prioriteringsgrund än landet i övrigt.

3.4.2 Beslutsomgångar införs i storstadsregionerna och ansvarsfördelningen förändras

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget att ansökningar om investeringsstöd som avser projekt i någon av de tre storstadsregionerna ska beslutas

av Boverket. Förslaget innebär att länsstyrelserna endast ska bereda ärendena och sedan lämna yttrande till Boverket. Ansökningarna från storstadsregionerna ska sedan samlas ihop av Boverket och beslutas vid regionala beslutsomgångar. Detta förfarande riskerar att leda till extra byråkrati, onödig tidsutdräkt och därmed ökade kostnader. Det rimmar också illa med Januariavtalets mål att effektivisera investeringsstödet.

Förslaget om ett ändrat beslutsförfarande är en konsekvens av förslaget att införa en särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna. Varje projekt föreslås tävla med övriga projekt inom samma region utifrån vilket som innehåller flest bostäder på en given yta. Eftersom en region kan omfatta flera län kan besluten inte fattas av enskild länsstyrelse, utan de behöver fattas av en aktör som kan se till regionen som helhet, enligt förslaget Boverket.

Om ingen särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna införs så faller också behovet av att flytta beslut från länsstyrelserna till Boverket. Ansökningarna kan då som tidigare hanteras av respektive länsstyrelse varefter de kommer in.

Sveriges Allmännyttta delar inte bedömningen att stödet bör delas upp i två potter, en för Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna och en för övriga landet. Enligt promemorian ska regeringen bestämma hur de av riksdagen avsatta medlen ska fördelas mellan olika regiontyper. En uppdelning utifrån vad som för olika delar av landet är en "lämplig andel" av budgetutrymmet ska göras på grundval av Boverkets bostadsmarknadsenkät, länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser och Boverkets byggbehovsanalyser. Dessa enkäter och analyser ger intressant information men garanterar knappast en optimal fördelning av investeringsstödet.

Ett alternativt synsätt är att utgå från de bedömningar som marknadens lokala aktörer gör. På de orter där en byggherre ser att investeringskalkylen för ett projekt går ihop tack vare investeringsstödet så har hen självklart undersökt marknaden och konstaterat att det finns ett behov av bostäder och vet att dessa kommer att efterfrågas. Ju större det faktiska behovet är på en ort, desto troligare är det att byggherrar gör sådana bedömningar och därefter inkommer med en ansökan om investeringsstöd. Om ansökningarna sedan hanteras varefter de kommer in vet man att de

kommer att bidra till att det byggs där det finns ett behov samt någon som vill bygga.

En uppdelning av stödet i potter kan däremot leda till att allt stöd inte kommer till användning. I de fall en region inte gör av med sin andel av stödet uppstår frågan om medlen kan överföras till en annan region eller om de stannar i statskassan.

Syftet med uppdelningen i potter är enligt promemorian att säkerställa att investeringsstödet går till projekt i hela landet, vilket självklart är ett önskvärt mål. Av de bostäder som vid årsskiftet 2018/19 beviljats stöd låg endast 22 procent i storstadsregionerna. En viktig orsak till detta är att antalet ansökningar från dessa regioner varit begränsat. Det kommer knappast att öka genom att medel reserveras i en särskild pott. Huvudskälet till att antalet ansökningar från dessa regioner varit få är att – trots att justeringar uppåt har gjorts – stödnivån och normhyresnivån varit för låg i förhållande till situationen på byggmarknaden på dessa orter. Ska investeringsstödet ianspråkta i högre utsträckning av projekt i storstadsregionerna behöver dessa nivåer höjas.

3.5 Beräkningen av det slutliga stödet efter ansökan om utbetalning

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att beräkningen av stödets slutliga storlek ska ske med utgångspunkt i de stödbelopp som gällde vid länsstyrelsens beslut om stöd. Eftersom sökandens investeringsbeslut har grundat sig i det preliminära beslut som har fattats så bör sökanden få medel motsvarande det preliminära beloppet i de fall förändringar skett utanför den sökandes kontroll – till exempel av befolkningsutvecklingen.

3.6 Ett eller flera nya villkor – bostäder för särskilda ändamål

3.6.1 Alternativ 1 – bostäder till unga i storstadsregionerna

Sveriges Allmännyttas är positiv till förslaget att stöd till projekt i storstadsregionerna får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att förmedla minst tio procent av lägenheterna i projektet, dock minst en lägenhet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun till personer under 27 år.

Förslaget har ett tydligt syfte, fler ungdomar ska få möjlighet att flytta hemifrån. Att underlätta för ungdomar att få en egen bostad är inget nytt för allmännyttan; flera av våra medlemsföretag har särskilda köer för ungdomar till mindre bostäder. Förslaget har flera fördelar. För det första gäller villkoret endast vid den första upplåtelsen vilket innebär att vid succession behöver den nya hyresgästen inte vara under 27 år. Bostäderna blir således inte öronmärkta utan kommer att ingå i det vanliga beståndet. För det andra kan hyresvärderna som alternativ hyra ut lägenheter till personer under 27 år i befintligt bestånd; vilket bör innebära att hyran för den unga hyresgästen kommer att bli lägre. För det tredje är förslaget utformat så att fastighetsägaren själv kan hyra ut lägenheterna till unga personer utan att blanda in kommunen. Andelen tio procent framstår också som rimlig.

Sveriges Allmännyttas föreslår att förslaget utvidgas till att gälla i hela landet. Även på andra orter än i storstadsregionerna finns det behov av att underlätta för ungdomar att flytta hemifrån. Detta diskuteras i promemorian som öppnar för en förändring på sikt, om den nu föreslagna åtgärden får avsedd effekt och behovet bedöms vara stort även i andra kommuner. Det framstår som ett väldigt försiktigt förhållningssätt. Bestämmelsen borde vara möjlig att genomföra generellt. Skulle någon hyresvärd misslyckas med att hitta tillräckligt många unga hyresgäster, borde hen i stället kunna få hyra ut de avsedda bostäderna till personer som är 27 år eller äldre.

Sveriges Allmännyttan anser inte att detta förslag (Alternativ 1) står i motsättning till Alternativ 2; de kan genomföras samtidigt.

Sveriges Allmännyttan konstaterar att i promemorian och även i den föreslagna nya lagtexten (8a §) används begreppet "förmedla" ("*förbinder sig att... förmedla minst tio procent av lägenheterna*") synonymt med "hyra ut". Att "förmedla" innebär dock att fungera som mellanhand; en hyresvärd förmedlar inte sina lägenheter utan hyr ut dem och formuleringen bör ändras i enlighet med detta.

3.6.2 Alternativ 2 – bostäder för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden i alla kommuner

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att stöd får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att erbjuda kommunen att hyra fem procent av lägenheterna i projektet, dock minst en lägenhet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun, i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats enligt socialtjänstlagen. Det är rimligt att villkoret endast gäller projekt med tio eller fler lägenheter.

Sverige Allmännyttas föreslår att den senaste tidpunkt till vilken kommunen ska ha möjlighet att utnyttja erbjudandet att hyra fem procent av lägenheterna justeras från tre månader till fem månader. Tre månader är för kort tid och riskerar att leda till vakanser och hyresbortfall för fastighetsägaren. Om kommunen tackar nej måste hyresvärden ha rimlig tid att hitta en ny hyresgäst. En förlängning av tiden till fem månader är mer ändamålsenlig.

Flertalet allmännyttiga bostadsföretag upplåter redan idag bostäder åt kommunen för andrahandsuthyrning av sociala skäl. Privata fastighetsägare gör det i betydligt mindre utsträckning, men förslaget skulle tvinga dem att vid nyproduktion också lämna lägenheter till kommunen. En viktig poäng med dessa så kallade kommunala kontrakt är att man inte reserverar särskilda lägenheter eller hus där alla vet att här bor ett "problemhus-håll". I stället handlar det om olika och varierande lägenheter.

Det är viktigt att detta förslag inte leder till att det blir permanent "insprängda" lägenheter. Situationen kan uppstå i de fall innehavaren av ett socialt kontrakt – eller en person som har från början har fått ett vanligt kontrakt genom "Bostad först" – missköter sitt boende och därmed inte får bo kvar och socialförvaltningen därefter hyr ut lägenheten på samma villkor till en annan person och så vidare. Därför bör fastighetsägaren i sådana fall återta bostaden och hyra ut den på vanliga villkor, för att i stället erbjuda kommunen en annan lägenhet.

Det behövs flera åtgärder för att underlätta för personer i en socialt utsatt situation att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Promemorians förslag löser inte problemen men är ändå till god hjälp och utgör ett betydligt bättre alternativ än de förslag om en svensk modell för social housing som florerar i den bostadspolitiska debatten.

Sveriges Allmännyttan anser inte att detta förslag (Alternativ 2) står i motsättning till Alternativ 1; de kan genomföras samtidigt.

3.7 Överklagande

Sveriges Allmännyttan avstyrker förslaget att Boverkets beslut om investeringsstöd ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Beslut av investeringsstöd bör även framdeles fattas av länsstyrelserna, vilkas beslut kan överklagas till Boverket. Därmed saknas behov av den föreslagna nya överklagandebestämmelsen.

4 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att förordningsändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2020. Det är angeläget att de träder i kraft så snart som möjligt.

Övriga synpunkter

Med anledning av den översyn som Finansdepartementet nu gör av förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande vill Sveriges allmännyttan framhålla ytterligare några åtgärder som kan förbättra investeringsstödet funktionssätt.

Stöd- och hyresbelopp i storstadsregionerna

Sveriges Allmännyttan föreslår att normhyresnivån enligt 8 § samt stödnivån enligt 11 § för Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna höjs. Av de bostäder som hittills beviljats stöd ligger 22 procent i storstadsregionerna. Det framstår som en relativt liten andel, sett mot bakgrund av att bostadsbristen är störst i dessa regioner. Det är inte troligt att en uppdelning av anslaget i olika potter för skilda regioner kommer att råda bot på detta. Den viktigaste orsaken till att stödet använts i så begränsad utsträckning inom dessa regioner är att produktionskostnaderna och särskilt

markpriserna ligger på klart högre nivåer än i övriga delar av landet. Stöd- och hyresnivåerna blir därför inte tillräckliga för att "knuffa" projekt över gränsen till att bli lönsamma, vilket är en förutsättning för att investeringsstödet ska efterfrågas och användas av fastighetsägare.

Normhyran

Sveriges Allmännyttan föreslår att de normhyresbelopp som anges i 8 § 3 p. indexeras. Tyvärr ökar byggpriserna kraftigt i Sverige och med ett fast stödbelopp kommer kalkylerna att successivt försämrats och intresset för investeringsstödet därmed att minska. Åtgärder bör självklart vidtas för att dämpa byggprisutvecklingen – och Sveriges Allmännyttan arbetar mycket aktivt för detta – men icke desto mindre behöver regelverket beakta de faktiska omständigheterna. Indexeringen kan på lämpligt sätt kopplas till byggprisutvecklingen och basåret bör vara 2018.

Förhöjt stödbelopp för projekt med särskilt låg energianvändning

Sveriges Allmännyttan föreslår att regeringen överväger en förändring av 16 §, tredje stycket, i förordningen avseende förutsättningarna för att bevilja ett förhöjt stöd med till projekt med särskilt låg energianvändning.

Enligt 13 § ska stödbeloppet höjas med 75 procent om ett byggnadsprojekt har särskilt låg energianvändning. Den 23 juli infördes genom SFS 2019:476 ett nytt tredje stycke i 16 § med innebörden att prövningen av om detta förhöjda stöd ska utgå eller inte, ska göras vid utbetalningstillfället. Av den remitterade promemorian framgår att syftet med ändringen var att koppla beslutet om förhöjt stöd till vid tidpunkten för utbetalningstillfället gällande nybyggnadskrav, vilka kan komma att skärpas under byggtiden.

Konsekvensen är att byggherren som bygger energismart inte i förväg vet om hen kan räkna med att få det förhöjda stödbeloppet eller inte. Först när huset är färdigbyggt kommer besked om detta. Det är inte rimligt. Det förhöjda stödbeloppet är relativt stort i förhållande till grundstödet och den stora osäkerhet detta innebär kommer att leda till att färre byggherrar gör önskvärda investeringar för att minska energianvändningen. Bestämelsen framstår också som motsägelsefull i förhållande till promemorians förslag (avsnitt 3.4) att beräkningen av stödets slutliga storlek ska ske med

utgångspunkt i de stödbelopp som gällde vid beslutet om stöd, en bestämmelse som ska skydda stödmottagare från att få stödet sänkt på grund av omständigheter som denne inte råår över.

Förutsättningar för stöd

Sveriges Allmännyttas förutsätter att bestämmelsen om att stöd endast får lämnas om ansökan inkommit till länsstyrelsen före den 1 januari 2019 (1a§) upphävs vid årsskiftet 2019/20.

Stockholm den 6 september 2019

Anders Nordstrand
VD