

2018-09-20
Fi2019/02681/BB

Näringsdepartementet
n.remissvar@regeringskansliet.se
marija.grekovska@regeringskansliet.se

Sveriges Byggindustriers yttrande avseende Promemorian Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande Diariennr Fi2019/02681/BB

Sveriges Byggindustrier är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 3 600 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Sveriges Byggindustrier har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Generella synpunkter

Sverige står inför en stor utmaning att få till en bättre fungerande bostadsmarknad. Vi kommer att bli 11 miljoner invånare inom en tioårsperiod vilket medför behov av att fortsätta rusta och bygga såväl bostäder som infrastruktur. Bostadsbyggandets villkor är därför av mycket stor betydelse. Det är svårt att med säkerhet uttala sig om vilken utsträckning investeringsstöden bidragit till ökat bostadsbyggande eftersom det inte står klart hur stor volym av bostäderna som tilldelats stöd som hade byggts ändå. Tillgänglig statistik indikerar att stöden bör ha spelat roll för byggvolymerna i de delar av landet där betalningsviljan för nyproduktion är låg. I starka arbetsmarknadsregioner där bostadsbristen är som mest påtaglig har betydligt mindre investeringsstöd betalats ut.

Sveriges Byggindustrier ifrågasätter i vilken utsträckning som de ursprungliga ambitionerna med investeringsstödet uppnåtts. I den promemoria som föregick förordningarna om investeringsstöd skriver regeringen att det:

”inte [är] rimligt att de pressade hyrorna i de av samhället subventionerade hyresrätterna inte i första hand kommer hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster till del.”

En samkörning av data från Boverket och SCB av vilka som bodde i lägenheter byggda med stöd enligt HYS 1 (den stödförordning som säger att företräde ska ges till hushåll som av ekonomiska skäl har bäst behov av en bostad till rimlig hyra) tyder på att så inte blivit fallet då disponibel medianinkomst i dessa grupper överstiger de inkomster övriga hyresgäster har. Detta förvånar inte då lägenheter fördelas efter kötid och därmed till mer etablerade hushåll.

Därmed kan man anta att investeringsstödet endast i begränsad utsträckning ökar det faktiska marknadsdjupet i områden med hög efterfrågan. I miljöer med lägre efterfrågan där betalningsviljan är lägre kan däremot bostäder som annars inte hade producerats komma till via ett ökat marknadsdjup – investeringsstödet medger en hyresnivå som matchar efterfrågan. (Evidens, Modell för bostadsefterfrågan, Skåne) I områden där efterfrågan är hög innebär investeringsstödet istället en subventionerad hyra för den med längst kötid utan att innebära ett ökat byggande.

Sveriges Byggindustrier vidhåller att produktionsstöd och subventioner sällan är kostnadseffektiva. I det fall där projektet hade kommit till stånd även utan subvention blir den främsta effekten större vinstmarginaler för projektet då stödet sänker risken för byggherren. Subventioner generellt driver kostnader, dvs. byggkostnaderna riskerar bli ännu högre när olönsamt byggande åter blir lönsamt. Investeringsstödet utformning har inneburit att en ökad byggkostnad kompenseras av investeringsstödet krona för krona upp till en viss nivå, vilket minskar incitamenten att pressa byggkostnaderna.

Vi kan också konstatera att investeringsstödet svårligen kan bli en del av de långsiktiga och förutsägbara villkor för bostadsbyggande som branschen efterfrågar, mot bakgrund av hur stödet införts, förändrats och avskaffats under de senaste åren. Subventionerna stör marknaden och skapar osäkerhet. Det är inte ovanligt att byggherrar avvaktar nya besked och byggandet avstannar.

Sammantaget är investeringsstöden till byggbranschen inte den mest träffsäkra åtgärden för de bostadspolitiska mål man önskar uppnå. Ska en subvention förekomma bör den, så långt det är möjligt, vara riktad direkt mot det slutliga målet, individen.

Sveriges Byggindustrier förordrar en anmälan till kommissionen

I samband med att regeringen föreskrev om ett investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande (DS 2015: 141) angavs att regeringen hade för avsikt att föranmäla stödåtgärden till kommissionen. Regeringen valde i stället att endast meddela kommissionen om stödåtgärden, under åberopande av artikel 56 i kommissionens förordning (EU) nr 651/2014 som gäller lokal infrastruktur (GBER). Regeringens utredning av förordningens EU-rättsliga aspekter kom också att kritiseras av bl.a. Regelrådet.

Kommissionen har rätt att pröva om villkoren i GBER är uppfyllda vid utformningen och vid tillämpningen av den svenska förordningen, och om villkoren inte är uppfyllda så är utgångspunkten att stödet är olagligt och ska återkrävas. I det fallet gäller en 10-årig preskriptionstid från varje enskilt stöds beviljande. Återkravet ska därtill återbetalas av mottagaren med ränta.

Oaktat regeringens bedömning om förordningens laglighet, föreligger av ovanstående skäl, alltjämt en osäkerhet bland företagen om att ansöka om investeringsstöd. Frågan har till exempel varit föremål för skriftlig fråga i riksdagen. Företag har kontaktat Sveriges Byggindustrier och framhållit att stödet upplevs som ett ekonomiskt risktagande, och då avstår man hellre.

Om regeringens ambition är att det nya regelverket ska få förutsättningar att bli mer attraktivt och utgöra ett långsiktigt inslag i bostadspolitiken, krävs ett klagande av stödets förenlighet med den inre marknaden. Med hänsyn till att lagligheten av förordningen ännu är ifrågasatt, riskerar dessvärre syftet att gå förlorat och att ändringarna i förordningen inte får avsedd effekt.

Investeringsstödet skulle få större genomslagskraft om företagen som kan nyttja stödet, också känner sig trygga med att använda det. Sveriges Byggindustrier förordrar därför att regeringen anmäler förordningen till kommissionen för granskning.

Kommentarer till förslagen i promemorian

3.4.1 En särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna – flest bostäder på given yta och 3.4.2 Beslutsomgångar införs i storstadsregionerna och ansvarsfördelningen förändras

Att prioritera utifrån principen flest bostäder på given yta skapar vissa problem. Beroende på läget för byggrätten är det i många fall med gällande regelverk avseende exempelvis buller och dagsljus

omöjligt att undvika en mer jämn fördelning av stora och små lägenheter än vad som premieras av regelverket. (För exempel, se [SBUF-rapport](#)) Därmed framstår det som troligt att projekt i miljöer som ännu inte är exploaterade prioriteras på bekostnad av mer tätbebyggda områden, vilket kan ifrågasättas ur ett hållbarhetsperspektiv.

Vidare innebär förslagen sammantaget en stor osäkerhet för företagen. Även om man lever upp till kraven för att beviljas investeringsstöd är det osäkert om man kommer att beviljas detsamma då andra aktörer kan prioriteras utifrån förslaget i 3.4.1. Konsekvensen riskerar att bli att endast projekt som hade byggts även utan investeringsstöd genomförs. Investeringsstödet kommer därmed inte bidra till ett ökat bostadsbyggande utan enbart till en subvention av bostäder som ändå hade byggts (om än med något lägre hyresnivåer i dessa lägenheter).

Att ansökningar som uppfyller alla grundkrav, men som inte beviljats stöd, inte avslås utan kvarstår till nästa beslutsomgång är inte tillräckligt för att motverka denna risk.

Sveriges Byggindustrier avstyrker förslagen.

3.6 Ett eller flera nya villkor – bostäder för särskilda ändamål

Förslagen i promemorian om prioritering utifrån olika sociala aspekter är välkomna. Krav på att en viss andel av de nybyggda bostäderna, eller ett motsvarande antal lägenheter i byggherrens övriga bestånd, ska fördelas till vissa grupper ökar också möjligheten till en social blandning i de nybyggda bostäderna, och det subventionerade byggandet kan då också underlätta bostadssituationen för utsatta grupper genom att staten bidrar till ett socialt blandat boende.

Sveriges Byggindustrier tillstyrker därför förslaget om bostäder för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden i alla kommuner, alternativ 2. Att andelen satts till fem procent framstår som lågt och bör höjas givet att många kommuner redan idag ställer krav på en högre andel vid exempelvis markanvisningar. Denna andel bör därför höjas.

Av promemorian framgår inte heller under hur lång tid åtagandet gäller. Detta bör förtydligas.

Sveriges Byggindustrier har heller inget att invända mot att även förslaget om ”bostäder till unga i storstadsregionerna” genomförs. Åldersgränsen som föreslås kan dock ifrågasättas. Framförallt i storstadsområdena, som förslaget riktar sig mot, är det många som etablerar sig på arbetsmarknaden relativt sent, exempelvis efter avslutade studier. Därmed uppstår även behovet av en fast bostad först senare. Således framstår det som rimligt att den övre åldersgränsen höjs till förslagsvis 30 år.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, 08-698 58 62 alt anna.broman@sverigesbyggindustrier.se.

SVERIGES BYGGINDUSTRIER

Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör