

Finansdepartementet
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder

Fi2019/02681/BB

fi.remissvar@regeringskansliet.se

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Remissyttrande

Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Riksbyggen får härmed avge yttrande över rubricerad promemoria. Nedan redogör vi för våra övergripande synpunkter och därefter kommenterar Riksbyggen enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

Den i Sverige tillämpade så kallade generella bostadspolitiken innebär att det förutom LSS-boenden och äldreboenden i princip inte byggs bostäder för särskilt utsatta personer eller grupper. Tanken är att i stort sett alla ska kunna ordna sitt boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt Riksbyggens uppfattning är det därför viktigt att effekten inte blir att de bostäder som byggs med hjälp av investeringsstödet blir bostäder som anses byggda för vissa, särskilt utsatta målgrupper. Bostäder byggda med stöd enligt nu aktuell förordning måste utformas så att de är attraktiva för breda grupper. Förhoppningen är dock att det förslag om krav på att erbjuda kommunen att hyra viss andel av ett projekts bostäder inte får den följden tack vare att skyldigheten att erbjuda är begränsad till 5–10 procent av ett enskilt projekts bostäder.

Utanför utredningsförslagets område kan noteras att det redan sedan tidigare finns en osäkerhet kring det extra investeringsbidrag som kan erhållas för lägre energiförbrukning. Som investerare har vi därför inte vågat planera för en så mycket lägre energiförbrukning som krävs för att erhålla det utökade stödet, då det är osäkert om den stora merkostnaden faktiskt kommer att leda till ett utökat bidrag. Dessa regler bör göras mer förutsebara för att öka investeringsviljan för energisnålt byggande.

3.1 Samordning med stöd enligt andra författningar (s. 16)

Riksbyggen finner detta ställningstagande beklagligt. Investeringsstöd enligt förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande lämnas för att hålla nere hyrorna så att fler ska ha möjlighet att bo i hyresrätt. Stödet fungerar också för det ändamålet, byggherrar kan idag få ungefär motsvarande ekonomiska utbyte av ett projekt med stöd som ett projekt utan, men på olika sätt.

Statliga stöd enligt andra författningar har andra syften. Exempelvis kan stöd enligt förordningen om statligt stöd till solceller ges för att bidra till omställningen av energisystemet och till industriell utveckling inom energiteknikområdet och öka användningen av solceller som energikälla. Kostnaden för solceller finansieras inte genom investeringsstödet enligt

förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Det är således ett annat intresse som tillgodoses och det blir därför enligt Riksbyggens uppfattning inte fråga om någon överkompensation.

En konsekvens av att samordna investeringsstödet med stöd enligt andra författningar riskerar istället bli att exempelvis färre solceller byggs när byggherrarna inte får täckning för dessa kostnader på samma sätt som idag.

3.3 Krav på tidpunkt för påbörjande av ett projekt (s. 17)

Riksbyggen tillstyrker förslaget. Riksbyggens uppfattning är att byggherrar normalt kommit tillräckligt långt i planeringen av ett projekt när det är dags att ansöka om investeringsstöd att det inte blir några svårigheter att påbörja projektet inom ett år från beslut om stöd.

Förhoppningen är att tidsramarna kan skapa större förutsebarhet för vilka förutsättningar för stöd som finns vid varje given tidpunkt.

3.4 Nya villkor och förändrad ärendehantering i storstadsregionerna (s. 18)

3.4.1 (s. 18) Riksbyggen är tveksamt till förslaget. Den föreslagna prioriteringsprocessen i storstadsregionerna syftar till att skapa incitament att bygga mindre bostäder, vilket i sig är bra men tyvärr inte okomplicerat. Konkurrensen om bidraget riskerar att skapa bostäder som är så små att de inte utgör bra boendemiljöer. Nybyggnadsreglernas tillgänglighetskrav (BBR) gällande hygienutrymmen och kök gör vidare att mycket små lägenheter får oproportionerligt stora sådana utrymmen jämfört med övrig vistelseyta, vilket riskerar göra att bostäderna inte blir attraktivt utformade. Riksbyggen anser inte att stödet ska utformas så att det riskerar att lämnas till sådana bostäder som endast löser tillfälliga bostadspolitiska problem utan det måste säkerställas att stödet ges till bostäder som byggs för att vara attraktiva och hållbara över tid.

3.4.2 (s. 19) Riksbyggen ser ett antal osäkerheter i förslaget om ny beslutsordning. I rollen som produktutvecklare, byggherre och investerare läggs mycket tid och pengar på projektering och planering. Det är därför viktigt med förutsebarhet och ju färre osäkerhetsmoment som finns kring hur beslut fattas desto bättre. Ska Boverket ha möjlighet att ändra ordningen på prioriterade projekt enligt länsstyrelsens förslag till beslut? Ny konkurrenssituation uppstår i och med att man jämförs med andra projekt inom samma region och beviljas man inte bidrag vid ett beslutstillfälle kan man komma att beviljas stöd vid nästa tillfälle, vilket skapar osäkerhet kring tiderna för projektets genomförande. Osäkerheten gör det svårt för investerare att fatta beslut, vilket riskerar att minska investeringsviljan i jämförelse med nuvarande utformning av stödet.

Otydliga principer för prioriteringsordning av projekten riskerar vidare godtycklig hantering och att marknadskonkurrensen delvis sätts ur spel.

3.6 Ett eller flera nya villkor – bostäder för särskilda ändamål (s. 22 - 26)

Riksbyggen motsätter sig inte de två föreslagna alternativen. Riksbyggen har förståelse för att det kan anses finnas ett behov av, och kan också se det som motiverat, att ställa krav på vissa riktade åtgärder för att främja tillgången till bostäder för särskilda ändamål.

Med det sagt är Riksbyggens uppfattning, med hänvisning till den i inledningen nämnda generella bostadspolitiken, att de kravnivåer som lämnats som förslag i de båda alternativen inte

bör höjas utan att de bör utgöra maximala kravnivåer för att erhålla stöd. Högre ställda krav riskerar att göra att andelen bostäder som byggs för särskilda ändamål i ett projekt blir för dominerande, något som Riksbyggen inte tror skulle ge en positiv utveckling på bostadsmarknaden.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening

Mårten Lilja
Vice VD