

Till Finansdepartementet

Dnr Fi2019/02681/BB

Stockholm den 12 september 2019

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

Fastighetsägarna har ombetts att inkomma med synpunkter på rubricerad promemoria.

1 Allmänt om det nuvarande investeringsstödet

Det nuvarande investeringsstödet får lämnas till anordnande av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist, för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt i en kommun som inte har befolkningstillväxt.

Med undantag för kooperativa hyresbostäder utgår stödet endast för bostäder som fått sin hyra fastställd enligt 12 kap. 55 c § jordabalken, det vill säga genom en presumtionshyresuppgörelse med en hyresgästorganisation på orten.

Upp- och nedgångar i bostadsproduktionen påverkas av flera faktorer, varav de viktigaste kan hänföras till internationell konjunkturutveckling, räntor och hushållens efterfrågan. Produktionsstöd och subventioner riktade mot utbudssidan kan påverka på marginalen, men dess effekt på enskilda byggprojekt måste vägas mot hur de långsiktigt påverkar marknaden. Det är till exempel inte önskvärt att bostadsproduktionen anpassas primärt efter stödets utformning och inte efter hur den faktiska efterfrågan ser ut. Erfarenhetsmässigt vet vi också att subventioner kan verka kostnadsdrivande i produktionsledet och att naturliga marknadsmekanismer påverkas negativt. När projekt som skulle byggts ändå får del av investeringsstödet leder det till större vinstmarginaler (överkompensation) och en felprioritering där mer angelägna bostadspolitiska åtgärder får stå tillbaka.

Genom bruksvärdessystemet fastställs hyror delvis i relation till varandra. En bostad med en artificiellt lägre hyra, möjliggjord genom statlig delfinansiering av produktionskostnaden, kommer därför att påverka hyror även för bostäder som inte tagit del av något investeringsstöd. Detta riskerar att över tid skapa ojämlika näringsvillkor på hyresbostadsmarknaden.

Villkoret om en presumtionshyresöverenskommelse innebär slutligen att Hyresgästföreningen givits ett oproportionerligt inflytande över tilldelningen av investeringsstöd. Ovilja att teckna en sådan överenskommelse, också av skäl som kan vara godtyckliga, räcker för att stoppa ett projekt som är beroende av investeringsstöd. Det oproportionerliga inflytandet förstärks av att det saknas en tvistlösningsfunktion för presumtionsförhandlingar.

Av bland andra dessa skäl var Fastighetsägarna kritiska till införandet av investeringsstödet.

1.1 Stödets träffsäkerhet

När den ursprungliga förordningen (från början två, HYS 1 och HYS 2) bereddes uttryckte vi även farhågor kring stödets sociala träffsäkerhet. Utan tydligare vägledning avseende tilldelningen av de bostäder som byggdes gjorde vi bedömningen att det statliga konsumtionsstöd som investeringsstödet utgör i en oförsvarlig utsträckning riskerade kanaliseras till relativt köpstarka konsumenter på bostadsmarknaden.

Vid en utvärdering av den första förordningen (HYS 1), som uttryckligen föreskriver att företräde ska ges till hushåll som av ekonomiska eller särskilda skäl har bäst behov av en bostad till rimlig hyra, fann vi att denna oro var befogad. Boende i hus som byggts med stöd enligt HYS 1 hade en väsentligt högre medianinkomst än hyresgäster i allmänhet och andelen med en låg disponibel inkomst var liten. En möjlig förklaring är att kötid tillmätts större betydelse än behov vid tilldelning av bostäderna, men det inverkar naturligtvis också att hyrorna även med investeringsstöd är väsentligt högre än hyror i äldre hyresbostäder.

De sociala utmaningarna på bostadsmarknaden är stora och tilltagande. En utveckling av den sociala bostadspolitiken, med fler och bättre verktyg, är därför nödvändig och Fastighetsägarna välkomnar initiativ som erbjuder fler ekonomiskt och socialt utsatta ett tryggt boende.

För resurssvaga grupper upplevs nybyggda bostäder, också de som finansierats med hjälp av investeringsstödet, som ett mycket dyrt boendialternativ. Hushållen kan som regel inte efterfråga dem. Tillgång till billigare bostäder i det befintliga beståndet är A och O för deras förmåga att av egen kraft etablera sig på bostadsmarknaden eller märkbart minska sitt beroende av stödinsatser.

För dem som inte klarar det är den sekundära bostadsmarknaden central. Denna del av bostadsmarknaden har på senare tid vuxit i volym och behoven indikerar att den behöver utvecklas ytterligare, till både storlek och utformning.

I förnyad form kan investeringsstödet bättre än hittills medverka till att underlätta situationen för grupper med en utsatt ställning på bostadsmarknaden. Det förutsätter dels att villkoren för tilldelning av de byggda bostäderna justeras, dels att andra åtgärder vidtas för att åstadkomma den rörlighet som krävs för bättre fungerande flyttkedjor.

2 Fastighetsägarnas specifika synpunkter på föreslagna förändringar

2.1 Samordning med stöd enligt andra författningar

Enligt förslaget ska sökande som erhållit stöd enligt annan författning för projektet i ansökan om utbetalning upplysa om att sådant stöd sökts eller utbetalats. Vid beräkning av stödets slutliga storlek ska sådant annat stöd räknas av.

Fastighetsägarna anser att den föreslagna förändringen är motiverad, men begreppet "projekt" kan behöva preciseras tydligare. EU:s statsstödsregler tillåter inte överkompensation. Överkompensation kan dock endast röra de kostnader som stödet baseras på och utbetalas för. Länsstyrelsen bör således i sin analys vid uträkning och eventuellt avdrag från stöd enbart beakta samma faktorer (produktionskostnad samt årlig drift- och underhållskostnad) som vid bestämning av stödbelopp.

2.2 Stödet riktas till hela landet

Villkoret om att stöd endast får utgå i områden med befolkningstillväxt luckras upp. Även orter utan befolkningstillväxt kan komma i fråga för stöd, under förutsättning att det i kommunen finns brist på en viss typ av bostäder och att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Hög och varaktig befolkningstillväxt kommer emellertid även fortsättningsvis att berättiga till en förhöjd stödnivå.

Fastighetsägarna anser att en sådan uppluckring kan vara motiverad, men vill understryka betydelsen av att stöd i sådana fall föregås av en noggrann analys av långsiktigt behov och alternativa lösningar. Fortsatt utflyttning från svaga bostadsmarknader bidrar till fler tomma bostäder och det finns redan förslag om ett mer generöst utformat stöd för undsättning och omstrukturering av vissa bostadsföretag (Fi2019/01129/BB). Att samtidigt subventionera både rivande och byggande av bostäder på en ort kan vara motiverat, men med otillräcklig analys ökar risken för misstag.

2.3 Krav på tidpunkt för påbörjande av ett projekt

Projekt ska enligt förslaget påbörjas inom ett år från det att stödbeslutet fattas för att stöd ska få lämnas. Beslutande myndighet får dock besluta om undantag från detta krav om det finns särskilda skäl. Kravet om att ett projekt ska färdigställas inom två år från den dag det påbörjas kvarstår.

Fastighetsägarna anser att en sådan villkorsskärpning förutsätter generösa undantagsmöjligheter för objektiva omständigheter som ligger utanför stödmottagarens kontroll. Det är till exempel inte ovanligt att projektstart skjuts fram i tiden på grund av att omgivande infrastruktur, till exempel VA- eller elanslutning, inte färdigställs av andra aktörer. Generellt baseras investeringskalkyler på en så kort tidsrymd som möjligt från idé till färdigställt projekt. Det bör därför vara ansvarig myndighets utgångspunkt vid beviljande av stöd att stödmottagarens ambition är att komma igång så snabbt som möjligt.

Fastighetsägarna anser att projektstart bör underordnas färdigställande vid beslut om stöd. Om syftet är att projekt ska startas inom ett år från stödbeslut och färdigställas inom två år från projektstart är det liktydigt med att projektet ska vara färdigställt inom tre år från beslut om stöd.

Fastighetsägarna föreslår därför följande förenkling av 8 §:

2. projektet kommer att färdigställas inom tre år från det att beslut om stöd enligt 16 § har fattats

Följdändringar av att fokusera på när projekt färdigställs är att 5 § samt förslag till nytt sista stycke 17 § behöver ändras till

5 § Ett byggnadsprojekt, genom vilket bostäder anordnas enligt 4 §, anses färdigställt när det finns ett slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) eller ett interimistiskt slutbesked enligt 10 kap. 36 § samma lag.

respektive

17 § (sista stycket)

Om det finns särskilda skäl får undantag beviljas från kravet i 8 § första stycket 2 på att projektet ska färdigställts inom tre år från det att beslut om stöd enligt 16 § har fattats.

Genom förenkling av 8 § 2 samt 17 § möjliggörs undantag även för fördröjning på grund av särskilda skäl som skett under produktionstiden. Det kan under produktion uppstå situationer utom byggherrens rådighet som fördröjer produktionstiden till att bli över två år. Tidigare fanns ingen möjlighet för myndigheten att bevilja utbetalning av stöd om projektet på grund av till exempel en arbetsmarknadskonflikt inte hunnit färdigställas inom två år från projektstart. Av regeringen föreslagen skrivning skulle endast medge undantag om fördröjning för sådana situationer sker innan projektstart men inte om det sker under produktion.

2.4 Nya villkor och förändrad ärendehantering i storstadsregionerna

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

Enligt förslaget ska man vid beslut i Stockholms-, Göteborgs och Malmöregionen prioritera projekt som genererar flest bostäder på en given yta. Härigenom ska företräde ges åt bostäder som riktar sig till ungdomar och unga vuxna som söker ett självständigt boende.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget.

Fastighetsägarna befävar att prioriteringsgrunden kan leda till att homogena byggnader och områden bestående av en ohållbart stor andel små lägenheter premieras.

Erfarenheter visar att såväl byggnader som områden med blandade bostadsstorlekar är de mest hållbara (ekologiskt, ekonomiskt och socialt) och attraktiva. Homogena byggnader och områden med stor andel små lägenheter leder till högre förvaltningskostnader, ökad omflyttning, ökad otrygghet och minskad möjlighet att stärka det lokala sociala kapitalet.

Hur många bostäder som ryms i ett projekt är dessutom beroende av flera platsspecifika faktorer, till exempel buller, tillgång till dagsljus och ej tillåtna men ändå förekommande kommunala särkrav på till exempel tillgänglighet och energi.

Platsens förutsättningar har en mycket stor inverkan på hur många bostäder som kan anordnas på en given yta. Om omgivningsfaktorer inte tillåts vägas in i rangordning av projekt finns uppenbar risk att projekt som lokaliseras långt från omgivande infrastruktur, verksamheter och bebyggelse prioriteras. Sådana lokaliseringar tenderar vara mindre hållbara då de bidrar till ökat transportbehov samt dyrbara nyinvesteringar i infrastruktur. Då kommuner i storstadsregioner har olika förutsättningar riskerar byggherrar med mark i tätbebyggda kommuner, där omgivningsfaktorer inverkar, att i större grad missgynnas.

2.4.2 Beslutsomgångar införs i storstadsregionerna och ansvarsfördelningen förändras

Boverket föreslås få ansvar för att för respektive region rangordna olika projekt som sökt stöd utifrån vilka som ger flest bostäder på en given yta, men också fatta beslut om stöd. Länsstyrelserna behåller beredningsansvaret för ansökningarna och gallrar bort dem som inte uppfyller villkoren innan övriga sänds vidare till Boverket. Boverket beslutar om antalet beslutstillfällen per år.

Fastighetsägarna avstyrker en matematiskt baserad prioritering som styr mot homogena bostadsområden av skäl som anges ovan. Därmed faller behovet av att Boverket rangordnar och beslutar.

Vidare bedömer regeringen att stödet behöver delas upp i två potter, en för storstadsregionerna och en för övriga landet. För att säkerställa att investeringsstöd går till projekt i hela landet bör stöd endast få beviljas till projekt i olika delar av landet upp till ett visst belopp, motsvande en lämplig andel av det totala budgetutrymmet baserat på den konstaterade bostadsbristen, eller byggbehovet, i respektive regiontyp.

Fastighetsägarna instämmer i regeringens bedömning att stödet bör delas upp i potter men vill framhålla att analys av behov i respektive region både kan och bör bli bättre innan beslut om potternas storlek fattas.

2.5 Beräkning av det slutliga stödet efter ansökan om utbetalning

Beräkningen av stödets slutliga storlek ska ske med utgångspunkt i de stödbelopp som gällde vid länsstyrelsens eller Boverkets beslut om stöd.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget, med reservation för att Boverket inte bör rangordna efter antal bostäder per yta.

2.6 Ett eller flera nya villkor – bostäder för särskilda ändamål

I promemorian föreslås två olika sätt att underlätta för människor som behöver ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden. Regeringen har valt att inte ta ställning till om endast ett av förslagen eller båda förslagen ska genomföras.

Fastighetsägarna anser att de båda förslagen inte är likvärdiga med avseende på för vem behoven är störst, vilka åtgärder som kan bedömas vara mest värdefulla för att åstadkomma en bostadsmarknad som erbjuder plats för fler än i dag och för hur de upplevs av de byggherrar som har möjlighet att

välja mellan dem. Ställda mot varandra är alternativ 2 mer angeläget ur ett samhällsperspektiv och det vore därför olyckligt om detta valdes bort.

2.6.1 *Alternativ 1 – bostäder till unga i storstadsregionerna*

Stöd till projekt i Stockholms-, Göteborgs- eller Malmöregionen 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. Förmedlingen kan ske genom att kommunen erbjuds att förmedla de aktuella lägenheterna, att de förmedlas av stödmottagaren själv eller på annat sätt.

Fastighetsägarna avstyrker användning av ett sådant villkor för investeringsstöd.

I synnerhet i storstadsregionerna kan det vara svårt för många unga att etablera sig på bostadsmarknaden eller finna ett boende vid studier på orten. Utöver otillräckligt bostadsutbud handlar det ofta om utformningen på olika tilldelningssystem som prioriterar lång kötid. Unga är emellertid inte en homogen grupp. För vissa är utmaningen att lösa sina bostadsbehov mindre och flertalet kommer att efter bara några år vara väl etablerade på bostadsmarknaden. Med ett historiskt perspektiv är det inte heller självklart att i dag betrakta unga som en särskilt utsatt grupp, i synnerhet inte relativt andra grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan finnas goda skäl att genom olika åtgärder underlätta unga människors tillträde till bostadsmarknaden – eller låta bli att försvåra det – men bara åldern är som regel ett trubbigt urvalskriterium för stödinsatser.

Enskilda privata och kommunägda bostadsföretag har redan i dag möjlighet att erbjuda unga företräde, till exempel genom en särskild ungdomskö eller genom att erbjuda särskilda ungdomsbostäder. Sådana initiativ är förhållandevis vanligt förekommande. Fastighetsägarna noterar till exempel att nästan en tredjedel (29%) av alla hyreslägenheter i Storstockholm som förmedlades genom bostadsförmedlingen förra året var ungdoms- eller studentbostäder.

Det finns därtill anledning att fundera över hur främjande av nyproduktion riktad mot unga skulle påverka bostadsmarknadens funktionssätt. Även om investeringsstödet ska främja projekt med relativt lägre boendekostnader kommer de bostäder som byggs med stödet att vara avsevärt dyrare än äldre hyresbostäder i samma storlek på respektive ort. Tillträde till en äldre mindre hyresbostad är ur ett boendeekonomiskt perspektiv alltid ett bättre alternativ för en ensam ung vuxen som vill flytta hemifrån eller flyttar till en ny ort. Med åtgärder som främjar rörlighet underlättas fungerande flyttkedjor i vilka de relativt billigare hyresbostäderna frigörs. Ytterst i kedjorna lämnar par sina respektive mindre lägenheter för att flytta ihop, liksom äldre ensamstående som söker en mer ändamålsenlig bostad utifrån förändrade behov. Sådana åtgärder bör därför prioriteras om man vill göra bostadsmarknaden tillgänglig för fler unga. Att ge företräde åt projekt som huvudsakligen vänder sig till personer som gör debut på bostadsmarknaden, till en högre boendekostnad än vad som annars vore möjligt, går däremot stick i stäv med ambitionen.

Ur ett förvaltningsperspektiv är det stor skillnad mellan att erbjuda bostäder för en ålderskategori, exempelvis unga, och att erbjuda bostäder för hushåll med en social problematik eller osäker ekonomi. Att förbinda sig att förmedla bostäder till unga kommer att uppfattas som enklare. Det kan även vara lockande för kommunpolitiker att för röstmaximering prioritera projekt som hjälper den viktiga väljargruppen unga, framför socialt utsatta med få ambassadörer i väljaropinionen.

Sammantaget finner Fastighetsägarna det därför inte motiverat att använda alternativ 1 som ett villkor för investeringsstöd.

Om regeringen ändå väljer att gå vidare med förslaget bör det justeras för att reducera de negativa effekterna på bostadsmarknadens funktionssätt.

I bostadsföretags egna initiativ för att underlätta ungas tillträde till den lokala marknaden är det naturligtvis upp till företagen vilka lägenheter som används. För ett investeringsstöd bör emellertid staten beakta hur stödet gör bäst nytta och hur flyttkedjor påverkas. Av ovan redovisade skäl är det mindre önskvärt att de förmedlade lägenheterna återfinns i projekt som investeringsstöd söks för. Även med stödet handlar det om en boendekostnad som är avsevärt högre än för äldre bostäder i beståndet. Den villkorade mängden lägenheter bör därför hämtas ur stödmottagarens befintliga bestånd. Mot detta kan invändas att det skulle missgynna aktörer som är nya eller har ett mycket begränsat bestånd på orten. Dessa har emellertid möjlighet att åberopa villkoret som i förslaget benämns alternativ 2 och några hinder för att samtidigt och skiljt från stödvillkoren erbjuda ungdomsförtur för en eller flera lägenheter i projektet finns inte. Fastighetsägarna anser därför att en sådan villkorsskärpning kan motiveras.

Kravet att villkorade lägenheter måste hämtas från bestånd i samma kommun som aktuellt stödprojekt rimmar illa med förordningens användning av FA-regioner. För den som flyttar till någon av de tre storstadskommunerna för att till exempel studera är en bostad i en angränsande kommun som regel ett väl så gott alternativ. Trenden går allmänt mot att utveckla det regionala perspektivet i bostadspolitiken och det vore olyckligt att här gå i motsatt riktning.

Enligt förslaget avser villkoret endast den första inflyttningen efter färdigställandet. Det innebär i praktiken att villkoret kan frångås efter bara tre månader. Det finns därtill risk att unga används som bulvaner för att andra än de som uppfyller villkoren ska kunna flytta in i stället. Att villkora att den som först flyttar in i bostaden måste bo kvar en viss tid vore en omotiverad inskränkning av hyresgästens rättigheter. Ett möjligt alternativ är att ange en lägsta tidsperiod under vilket villkoret måste vara uppfyllt, förslagsvis någonstans inom tidsspannet 1–5 år. Villkoret skulle då gälla oberoende varifrån lägenheterna hämtas och inte begränsa enskilda hyresgästers rättigheter.

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

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. Villkoret gäller projekt med tio eller fler lägenheter.

Fastighetsägarna anser att detta villkor utgör ett värdefullt initiativ för att göra investeringsstödet mer socialt träffsäkert. Flera kommuner ställer redan motsvarande krav vid tilldelning av byggrätter utan offentligt stöd. Villkoret är då som regel skarpare än fem procent och Fastighetsägarna ifrågasätter varför staten i samband med att ekonomiskt stöd utgår för investeringen ska lägga sig på en lägre nivå. Det förefaller särskilt olyckligt när man kan tänka sig ett dubbelt så högt tilldelningskrav för en mindre utsatt kategori på bostadsmarknaden (alternativ 1). Vi föreslår att villkoret i alternativ

2 höjs till tio procent, med möjlighet till avvikelse om särskilda skäl föreligger. I enskilda kommuner och för enskilda hyresvärdar kan förutsättningar saknas för att fullt ut leva upp till villkoret.

Eftersom kommunen är förstahandshyresgäst i dessa lägenheter påverkas kommunens förmåga att finansiera sociala kontrakt av hyrans storlek. Ju fler nyproducerade bostäder som hyrs för ändamålet, desto färre bostäder kan en kommun hyra för en given budget. Det finns därför även i alternativ 2 skäl att särskilt främja användning av äldre billigare lägenheter för uppfyllandet av stöd villkoret, även om det här inte behöver utgöra ett villkor. Det är värdefullt även för den boende, vars betalningsförmåga som regel gör det svårare att ta över ett hyreskontrakt i nyproduktion.

Kopplingen till kommunens åtagande enligt SoL gör det mer logiskt att i alternativ 2 ställa som villkor att ersättningslägenheter erbjuds från bestånd i samma kommun som stödprojektet byggs i. Mot bakgrund av de geografiska förutsättningarna i vissa tillväxtregioner förordar Fastighetsägarna emellertid visst utrymme för undantag. Kommunens prioritet är att säkerställa tillgång till de lägenheter som behövs för kommunens åtagande enligt SoL. För de personer som befinner sig i en socialt utsatt situation är det primära behovet en bostad, till villkor som gör det möjligt att gradvis förbättra sin ställning på bostadsmarknaden och utan att behöva ge upp relationer och nätverk som är värdefulla för att förbättra sin situation. Om detta kan uppnås i en angränsande kommun och ett sådant tillvägagångssätt sammantaget främjar tillgången på bostäder för sociala kontrakt borde det utgöra särskilda skäl som förordningen medger undantag för.

I förslaget nämns inget om hur länge stödmottagaren behöver tillhandahålla lägenheterna för att uppfylla villkoret. Förvisso fyller även korta kontrakt en värdefull funktion i dessa sammanhang, men eftersom det här är förenat med ett ekonomiskt stöd från staten vore det inte orimligt att i villkoret ange en minimiperiod för åtagandet.

2.7 Överklagande

Boverkets beslut om investeringsstöd i storstadsregionerna och utbetalningsbeslut avseende sådana stöd föreslås kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget.

2.8 Övriga synpunkter

2.8.1 Gör förordningen neutral avseende fastställande av hyror

En utredning tillsätts hösten 2019 för att lämna förslag på hur möjligheten till fri hyressättning i nyproduktion ska utformas. När denna möjlighet införs får vi ytterligare ett sätt att fastställa hyror på bostadsmarknaden, vid sidan av de metoder som tillämpas vid nyproduktion i dag. Det medför sannolikt, i synnerhet i storstadsregionerna, att intresset för att använda presumtionshyresavtal minskar ytterligare.

Att staten förenar ett investeringsstöd med villkor också för hyresnivåer är inte orimligt. Att använda sig av stödet är frivilligt. Som Fastighetsägarna tolkat det är emellertid investeringsstödet syfte att

stimulera anordnandet av fler hyresbostäder med relativt lägre hyresnivåer och att främja ett långsiktigt mer hållbart byggande. Huruvida hyrorna fastställs enligt 12 kap. 55 c § jordabalken eller på annat sätt är inte avgörande för att uppnå något av dessa. Förordningen bör därför vara neutral i förhållande till vilken metod som används för fastställande av hyrorna, så länge stödmottagaren under föreskriven period kan möta villkoren för stödet i övrigt. Avtal om detta skulle teoretiskt kunna ingås direkt med Boverket eller länsstyrelsen. Kravet om presumtionsförhandling är för övrigt märkligt när ett hyrestak redan är reglerat i förordningen och antyder att det finns andra motiv.

Genom att behålla krav om presumtionshyresavtal görs projektet beroende av inte bara stödgivarens godkännande utan även en tredje part, Hyresgästföreningen. Eftersom en tvist i presumtionsförhandling inte kan hänvisas till någon oberoende tvistlösningsmekanism är den som söker investeringsstöd utlämnad till motpartens goda vilja. Konflikter avseende andra fastigheter eller projekt kan, liksom en allmän ovilja från hyresgästorganisationens sida mot det enskilda företaget, menligt påverka företagets möjligheter att utnyttja investeringsstödet.

Är ambitionen att bredda användningen av stödet vore en neutralitet avseende vilken metod som används för att bestämma hyran ett sätt att sänka tröskeln för många företag som i dag föredrar andra metoder än presumtionshyresavtal. Det skulle även ge hyresgäster i hus som byggts med investeringsstöd de möjligheter som erbjuds med en ökad avtalsfrihet som följer med en reform om fri hyressättning i nyproduktion.

2.8.2 Ökad förutsägbarhet

Fastighetsägarna förordar en ökad förutsägbarhet genom att en garanti om utbetalning införs under förutsättning att villkoren för ansökan och beviljande av stöd uppfylls.

Regeringen bör överväga möjlighet till delutbetalning av stöd tidigare än vad förordningen medger i dag, med sanktionsmöjligheter (återbetalning) om det färdiga projektet inte uppfyller villkoren för det utbetalda stödet.

2.8.3 Överlåtelse av byggnad

Förordningens 17 § 5 och 6 behandlar överlåtelse av byggnad med bostäder som anordnats med stödet. Lydelsen behandlar fall där bostäderna inryms i de byggnader som överläts.

Om det av Fastighetsägarna förordade alternativ 2 införs och ett överlåtelsefall uppstår där stödmottagaren förbundit sig att erbjuda kommunen att hyra ett antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd täcks inte fallet av nuvarande lydelse. Det är oklart hur förbindelsen kring befintligt bestånd hanteras vid en sådan överlåtelse.

Förordningens 17 § behöver kompletteras med hänsyn till detta.

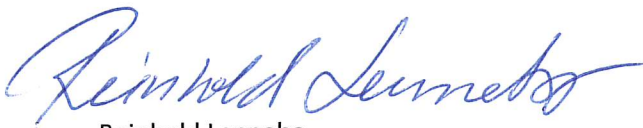
2.8.4 Energibonus bör vara lika över landet

Fastighetsägarna bedömer att möjligheten till höjt stöd på 75% i energibonus enligt 13 § 1 i många fall är avgörande för att en kalkyl ska kunna räknas hem och projekt bli av.

Samtidigt som en differentiering av grundstödet storlek kan vara motiverad, till exempel utifrån högre markkostnader i Stockholmsregionen, är det mer svårmotiverat varför även energibonusen ska vara det. Energieffektiva byggnader bör premieras lika över landet.

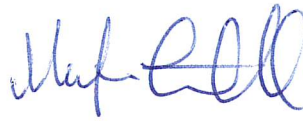
Regeringen bör överväga att införa fastställt belopp för energibonus i hela riket i nivå med den för energieffektiva byggnader i Stockholmsregionen.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo

VD



Martin Lindvall

Samhällspolitisk chef