

## YTTRANDE

2019-09-19

Finansdepartementet  
103 33 Stockholm  
Fi.remissvar@regeringskansliet.se  
Kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se

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

### **Sammanfattning**

I grundfrågan om investeringsstöd accepteras stora delar av föreslagna förändringar gentemot tidigare förordning. På ett antal viktiga punkter finns dock avvikande åsikter och konkreta ändringsförslag.

#### **Avsnitt 2.2.4 Stödets storlek**

Förslaget avsaknad av nivåuppräknings av stödet innebär de facto att det relativt sett blir lägre än för nu färdigställda projekt som omfattats av förra omgångens investeringsstöd. Detta är olyckligt varför den nya stödnivån bör räknas upp så att det realt sett har samma nivå som tidigare investeringsstöd. Analogt med detta bör också normhyran räknas upp så att den realt sett har samma nivå som den normhyra som bestämdes 2018.

#### **Avsnitt 2.2.5 Villkor för stöd**

##### **Lägenhetsfördelning**

Stödet riktas nu mot byggandet av många små lägenheter vilket i förlängningen kan leda till inflexibilitet beroende på hyresmarknadens utveckling. Det kan också komma att leda till alltför enahanda boendestruktur vilket kan vara olyckligt utifrån målsättningen att skapa så blandade boendeförhållanden som möjligt. Dessutom är de lokala förhållanden olika avseende behov av olika storlekar på lägenheter. Här bör lagstiftningen vara mer flexibel så att man kan öka andelen större lägenheter utan att för den skull riskera gå miste om investeringsstödet.

##### **Nytt förslag**

Ett antal allmännyttiga fastighetsbolag skiljer sig idag från de allra flesta privata fastighetsbolag när det gäller att ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi för att få ett hyreskontrakt. För att motverka ökad segregation i bostadsområden skulle statsmakterna vad gäller investeringsstödet kunna ställa tydligare krav för att erhålla stödet, exempelvis att man accepterar försörjningsstöd som "rimligt" krav för att få ett lägenhetskontrakt. I arbetet med att motverka segregation behövs fler verktyg men detta är ett tydligt exempel på en möjlighet som bör tas tillvara.

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

Om man söker och får stöd för solceller så kommer detta att avräknas vilket innebär att man inte uppmuntrar solceller i projekt med investeringsstöd. Detta är kontraproduktivt ur långsiktig

hållbarhetssynpunkt. Investeringsstödet har ett syfte, att kunna bygga lägenheter med rimliga hyresnivåer medan exempelvis solcellsstödet syftar till en hållbar energiförsörjning. Att ställa dessa mål mot varandra är orimligt. Därför förordas att eventuella stöd för energiinvesteringar inte ska räknas av från investeringsstödet.

Exempelvis kan anföras att har man projekterat för flera år sedan och inkluderat stöd för solceller och sedan får förändrade förutsättningar under processen, som förändringar i BBR som ändras i hög takt, skapar det osäkerhet för de ekonomiska kalkylerna. I detta fall blir det än tydligare om man måste ta bort solcellerna ur projektet för att få den totala kalkylen med investeringsstöd att gå ihop.

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

Avseende tidpunkter är det viktigt att påpeka att överklagandeprocesser m.m. i vissa fall kan innebära svårigheter att klara tidsgränserna avseende såväl påbörjandetidpunkt som färdigställandetidpunkt. Inte minst färdigställandet kan vid större projekt ta upp till 2,5 år. Därför är det viktigt att betänkanstexten om att kunna göra undantag från tidskraven om det finns särskilda skäl, också tydliggörs i den aktuella lagstiftningens paragraf. Undantaget ska då kunna avse såväl påbörjad tidpunkt som färdigställandetidpunkt.

Alternativet vore att dela upp stora projekt i flera vilket skulle innebära ökad administration och osäkerhet. Med den föreslagna rangordningen, som MKB avvisar enligt nedan, skulle ett bolags ansökningar då kunna tävla mot varandra inom samma kvarter vilket blir helt ohållbart.

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

Som redan anförts under avsnitt 2.2.5, Villkor för stöd /Lägenhetsfördelning leder prioriteringsgrunden till inflexibilitet för hyresmarknadens utveckling och en enahanda boendestruktur vilket motverkar strävanden till så blandade boendeförhållanden som möjligt. Här bör lagstiftningen vara mer flexibel så att man kan öka andelen större lägenheter utan att för den skull riskera gå miste om investeringsstödet.

En annan problematik med styrningen till given yta ger är att det ger olika förutsättningar beroende på detaljplanen. En detaljplan med genomgående trapphus minskar boarean. Har man en liten fastighet utan källare med högt P-tal på cyklar kan man tvingas ordna cykelförråd på bottenvåningen, yta som annars varit boarea. Projekt utan källare gör att fläktrum och övriga teknikrum hamnar ovan jord och ofta i utrymmen som tar boarea. Detta kan ses som en detaljfråga men visar att vid utformandet av regelsystemet för investeringsstöd bör denna typ av aspekter också vägas in.

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

MKB ifrågasätter rangordningsförfarandet. Det innebär i praktiken en skönsbedömning där ett projekts kvalitet inte står på egna meriter utan ska jämföras med brister hos andra. Detta kan gynna stora aktörer som har råd att ta ett antal miljoner i projekteringskostnad och ändå i slutskedet kunna klara att bygga utan stöd alternativt om man bedömer att kalkylen då inte håller, helt avstå från projektet. Andra aktörer kan inte ta den typen av risker, att ta en hög kostnad för projektering för att sedan inte bygga. Då avstår man istället för att ens pröva. Oförutsägbarheten och osäkerheten i detta kommer att påverka investeringsviljan negativt. Statsmakterna bör därför budgetmässigt avsätta medel så att man från början vet att en kostnads kalkyl som bygger på investeringsstödet också i slutändan kommer att få detta stöd. Annars kan effekten bli att målsättningen med stödet, att snabbt få fram fler lägenheter med rimlig hyreskostnad inte kommer att kunna uppfyllas.

Vad gäller beslutstillfällen kan anföras att blir det för få ger det både långa ledtider och en osäkerhet. Bygglovets måste vara beviljat före det att man söker investeringsstöd och om man har otur så är det först lång tid mellan ansökan och beslutstillfället. Om sedan förslaget om rangordning skulle bli verklighet så kan man ha en ansökan som i sig är bra men som rangordnas ner och då får man vänta på ett antal beslutstillfällen före det att det beviljas vilket vore mycket olyckligt utifrån produktionsaspekter. Därför bör det vara tätt mellan beslutstillfällena.

### **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 vilken av de alternativa paragraferna 8a som antas bör kommunen ha möjlighet att utnyttja erbjudandet om fem respektive tio procent av de nya lägenheterna fram till sex månader före planerat inflyttningsdatum, tre månader kan vara för kort tid. Det bör också klargöras vad som händer om kommunen inte kan fylla sin "kvot". Vad gäller stödet för ungdomsbostäder; kan fastighetsägaren inte själv fylla den kommunala kvoten med ungdomar, har man då rätt att ta in andra hyresgäster? Den typen av detaljfrågor bör rätas ut.

### **Avsnitt 3.7 Överklagande**

Ett tydliggörande behövs om överklagandeprocessen om vem som har rätt att överklaga så att man inte får en situation där huvudmän som "tävlar" om att få stöd enligt rangordningsmetoden, som MKB enligt ovan avstyrker som metod, kan överklaga beslut som gäller andra projekt än de egna.

Malmö som ovan

MKB Fastighets AB



Marie Thelander Dellhag

VD



Håkan Sörensen

Nyproduktionschef