

Handläggare	Datum	
Ragnar Bengtsson Margareta Björkvald	2019-09-23	

Remissyttrande

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

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över ”Förslag till ändringar i förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande”, och får med anledning av detta anföra följande.

Sammanfattning

Hyresgästföreningen Riksförbundet tillstyrker i huvudsak utredningens förslag om ändring av förordning om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Statlig medfinansiering av bostadsbyggande är avgörande för samhällets förmåga att tillgodose allas behov av bra och hållbara bostäder.

Bakgrund

Det skifte som ägde rum under tidigt 1990-tal där den statliga bostadspolitiken ersattes av en mer marknadsorienterad bostadsfinansiering fick långtgående konsekvenser. Sett över tid har det årliga bostadsbyggandet från 1994 fram till 2018 legat på närmare hälften av den årliga takten mellan 1975–1993. När staten drog sig tillbaka från finansieringen fick det inte bara konsekvenser för byggherrar, som av förklarliga skäl blev mer försiktiga när man fick ta över hela risken för investeringen. Även kommunernas vilja att planlägga mark och låta det allmännyttiga bostadsföretaget bygga minskades när staten inte längre bidrog med finansiering och på så sätt stärkte de kommunala incitamenten för en aktiv bostadsplanering.

I takt med storstadsregionernas tillväxt och en ökad inflytning från utlandet har behovet av ett större bostadsbyggande ökat. Därtill har skillnader i hur olika kommuner hanterar sitt bostadsförsörjningsansvar blivit tydligare, där vissa kommuner bygger mycket och blandat, och andra avsevärt mindre och i huvudsak ägt boende.

Investeringsstödet infördes som en åtgärd för att öka det totala bostadsbyggandet av, i synnerhet, små lägenheter. Stödet minskar den egna insatsen bostadsutvecklaren behöver stå för och möjliggör därigenom i många fall de lägre hyror som är ett villkor för stödet.

I Januariöverenskommelsen förekom en formulering om ett förändrat investeringsstöd vilket i och med det remitterade förslaget nu ligger för behandling.

Utredningens förslag

I promemorian lämnas förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Ändringarna syftar till att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet.

I huvudsak består förändringsförslagen av åtta delar, här uppdelat i sex punkter:

1. För ökad samordning med stöd enligt andra författningar föreslås att de sökande ska redovisa sökta och i slutändan erhålla stöd enligt annan författning.

Begreppen rimliga boendekostnader/hyresnivåer föreslås bytas ut till relativt lägre boendekostnader/hyresnivåer

Kommentar

Hyresgästföreningen har ingen kommentar rörande samordningsförslagen med andra förordningar. Det bör dock säkerställas att det inte riskerar leda till förvirring rörande icke avsedda ekonomiska relationer med offentliga aktörer som mellan fastighetsutvecklare eller allmännyttiga bostadsbolag och kommuner.

Hyresgästföreningen efterfrågar dock ett förtydligande kring förhållandet mellan IMD (Individuell Mätning och Debitering) och maxhyresnivån. Enligt den av Boverket rekommenderade 1991-års relativtabellen ska vatten ingå i hyresberäkningen, men det råder viss osäkerhet om stöd beviljas även för maxhyresnivåer exklusive vatten. Klargöranden angående att så väl varm- som kallvatten och värme ingår i maxhyresnivån behövs därför.

I förslaget anges att beräkningen för om förhöjt stöd avseende energikraven ska göras utifrån de regler som gäller vid utbetalningstillfället. Detta kan enligt Hyresgästföreningen leda till stora bekymmer. Hyresgästföreningen erfar att ett av investeringsstödet hittills största dilemman har varit bristen på förutsägbarhet, ett förhållande som med liggande förslag riskerar att förvärras. Med tanke på de långa ledtiderna som råder inom bostadsbyggandet är det av stor vikt att så tidigt som möjligt ha förutsättningarna för processen klara. Om det finns anledning att anta att en investeringskalkyl kommer att spricka, om Boverket tar fram en ny BBR med förändrade energikrav, kommer detta att få konsekvenser. Hyresgästföreningens erfarenhet är att osäkerheten redan gällande energibonusen enligt det tidigare investeringsstödet medfört att tilltänkta projekt inte genomförts.

Vidare är det oklart om energi- och påbyggnadsstödet kan kombineras, så att ett projekt både kan få del av båda stöden. Dessutom är det inte helt klart om påbyggnadsbonus kan beviljas om det byggs bostäder ovanpå en kommersiell lokal.

Allmänt vill Hyresgästföreningen belysa att det saknas reglering kring vilken normhyra som ska användas. Som det är nu har Boverket rekommenderat 1991 års tabell.

2. Bostadsprojekt som beviljats statligt investeringsstöd ska påbörjas inom ett år från det att stödet beviljats.

Kommentar

Det är bra om regler för stödet uppmuntrar att projekt påbörjas och avslutas inom rimlig tid. Tidsramarna bör dock aldrig vara sådana att de i sig begränsar möjligheten att genomföra bostadsprojekt.

Att villkora stödet med att projektet påbörjats inom ett år från det att beslut om stöd fattas medför att tiden från beviljat stöd till dess att fastigheten måste vara färdigställd blir totalt tre år. Detta bör i många fall vara fullt tillräckligt, men kan uppfattas som onödigt snävt i relation till de argument som anges i promemorian. En förlängning till totalt fyra år från beslut om stöd till det att fastigheten är färdigställd erbjuder projektutvecklaren större frihet samtidigt som de statliga åtagandena begränsas i enlighet med de argument som promemorian anger.

3. För storstadsregionerna föreslås en ordning med ett antal beslutstillfällen per år och en prioriteringsordning som premierar projekt med fler bostäder på en given yta framför färre. Respektive länsstyrelse föreslås bereda inkomna ansökningar medan Boverket beslutar om stöd. I förslaget ingår även en regional kvotering av stödet som innebär att det delas mellan olika regioner i syfte att ”säkerställa att investeringsstöd går till projekt i hela landet”.

Kommentar:

Investeringsstödet stimulerar redan i sin nuvarande utformning produktionen av mindre lägenheter. Att som i förslaget ge ytterligare prioritet av projekt med mindre lägenheter i storstadsregionerna riskerar att förstärka en i många fall redan skev lägenhetsfördelning, vilket Hyresgästföreningen avstyrker.

Om förslaget genomförs bör en bevakning finnas om huruvida de föreslagna ändringarna tillsammans med regler för ersättning och tilldelning av kontrakt (se 4) medför att socialt problematiska miljöer skapas till följd av stödets utformning.

En regional kvotering av stödet ser Hyresgästföreningen positivt på. Men medel bör kunna överföras från regioner som av olika skäl inte ser ut att kunna använda de tilldelade medlen för en specifik period.

4. Två åtgärder föreslås för att underlätta för fler människor som behöver ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden. Promemorian innehåller inget ställningstagande till om endast ett av förslagen eller båda förslagen ska genomföras.

- a. Stödmottagaren vid den initiala uthyrningen ska avsätta minst tio procent av de nybyggda bostäderna, alternativt motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd, till personer under 27 år.
- b. Stödmottagaren ska erbjuda kommunen att hyra fem procent av lägenheterna i projektet eller motsvarande antal bostäder i stödmottagarens övriga bestånd, i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation.

Kommentar

Hyresgästföreningen förespråkar generella och transparenta fördelningsprinciper av hyreslägenheter med utgångspunkt i att alla medborgare behandlas lika och rättvist. Sociala kontrakt är ett viktigt verktyg för att socialtjänsten ska kunna fullgöra sitt uppdrag att förse sina klienter med en bostad. Vi menar dock att utvecklingen mot en allt mer omfattande sekundär bostadsmarknad med socialtjänsten som en av landets största hyresvärdar i grund och botten är ett resultat av en misslyckad bostadspolitik och allt svagare offentliga försäkrings- och trygghetssystem. Målsättningen måste därför vara att stärka den generella bostadsförsörjningen för att minimera behovet av exempelvis sociala kontrakt.

Att särskilt underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden är angeläget i tider av omfattande bostadsbrist och höga inträdesbarriärer. Någon i sammanhanget entydig definition av unga finns inte, och Hyresgästföreningen efterlyser motiv till varför just 27 använts som åldersgräns.

Formuleringen om att värden kan erbjuda lägenheter i värdens övriga bestånd bör kompletteras med en övre gräns som liknar den för de nya bostadsfastigheterna (tio respektive

fem procent avlägsenheterna) eller tas bort helt. Detta för att undvika att stora delar av enskilda fastigheter i mindre attraktiva lägen erbjuds som ersättning för de mindre andelarna av fastigheter som skulle förmedlas efter ålder eller erbjudas kommunen att hyra i fastigheter som en värd bygger med hjälp av investeringsstödet.

Förslagen bör kunna antas båda två. En önskvärd kombination skulle vara att fem procent alltid ska erbjudas kommunen, fem procent alltid erbjudas unga, men att i de fall där kommunen inte accepterar erbjudandet om lägenhet så ska dessa först erbjudas unga och därefter erbjudas individer i den allmänna bostadskön.

Vidare bör en bevakning finnas om huruvida de föreslagna ändringarna, sammantaget med regler för ersättning medför att socialt problematiska miljöer skapas till följd av stödets utformning.

5. Mindre förändringar föreslås av när stöd skall kunna beviljas. Från att erbjudas projekt i ”kommuner med befolkningstillväxt och bostadsbrist” till ”kommuner med bostadsbrist”.

Kommentar

Hyresgästföreningen har inga kommentarer rörande dessa ändringsförslag men noterar att betydande osäkerhet kan uppkomma i enskilda fall när det ska avgöras huruvida det finns brist på någon typ av boende, vilken aktör som anses bestämma huruvida sådan brist finns och på vilket sätt detta ska utrönas.

Särskilt gällande investeringsstöd för bostadsbyggandet i Kiruna och Gällivare

Förordningen om statligt investeringsstöd (2016:881) får som det förstås anses vara tillämplig för Kiruna och Gällivare kommun, eftersom dessa är exponenter som står inför en omfattande förändring av sin samhällsstruktur. Förordningen föreskriver närmare bestämt att stöd ska ges om behov finns med anledning av omfattande förändringar i samhällsstrukturen som kommunen inte råder över.

Den gruvnärliggande verksamhet som statliga LKAB utövar förutsätter att bostadsbeståndet i betydande omfattning ska rivas och ersättas på annan plats i kommunerna. Härav uppstår såväl *behovet* av att bygga nya ersättande hyresbostäder som *behovet* av bostäder som inte orsakar hyresgäster skada genom fördyringar genom att tvingas flytta till dyra, nyproducerade hyresrätter. Likaså befaras att *bostadsbrist* kommer råda som följd av det nybyggda samhälle som efter färdig omvandlingsprocess kommer befinna sig i nytt tillväxtläge.

Investeringsstödet har efterhand utökats till att gälla för samhällen vars behov av bostäder uppstår som följd av omfattande förändringar av sin samhällsstruktur och som är utom kommunens kontroll (läs Kiruna och Gällivare). Stödet fick på så sätt i efterhand även syftet att hjälpa områden till återanpassning efter extraordinära utmaningar. Kiruna och Gällivare besväras såväl av bostadsbrist som behov av bostäder med anledning av statens gruvverksamhet. När lagen om investeringsstöd ska återinföras, behöver särskild hänsyn tas till att Gällivare och Kiruna har behovet av stöd.

Gällivare kommun har utrett att efterfrågan på hyresrätter bedöms öka. Likaså förefaller omständigheterna sådana att bostadsbeståndet inte blir ersatt med lika många bostadslägenheter som de facto rivs. Stödet bör anpassas till att stimulera byggande av ett diversifierat bostadsbestånd som motsvarar de unga vuxnas behov av större lägenheter i kommunerna.ⁱ

Införandet av kommunernas namn i lagtext

Förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande fick efter sitt ursprungliga införande den komplettering som idag gör att kommunerna Gällivare och Kiruna har rätt till stödet inklusive dess stödnivå. Det får anses som uppenbart att lagstiftaren haft för avsikt att Gällivare och Kiruna kommun var ämnade att få ta del av stödet på samma riktade sätt som bland annat Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna. För att säkerställa att rättstillämpningen tillkommer kommunerna görs det gällande att Gällivare och Kiruna ska ingå i lagtexten med sitt namn så som föreslås.

I enlighet med ovanstående skäl föreslås följande ändringar/tillägg i lagen

I lagens **8§ 1 st. 6 p.** föreslås följande tillägg.

Stöd får lämnas om

6a Projekt i Gällivare och Kiruna som har till syfte att ersätta gammalt bostadsbestånd som följt av omfattande förändring i samhällsstrukturen ska ersättas med likvärdig lägenhetsfördelning sett till antal rum.

I lagens **11§** föreslås ändring enligt följande:

Stöd får lämnas med

- 1 Högst 7100 kr per kvadratmeter boarea i Stockholmsregionen **samt Gällivare och Kiruna kommun** och för bostäder som avses i 2§ andra stycket
- 2 (Oförändrad)
- 3 (Oförändrad)

För ytor upp till och med 35 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas högsta stödbelopp enligt första stycket för ytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas stöd med 50 procent av stödbeloppet enligt första stycket för ytor därutöver lämnas inget stöd.

För Gällivare och Kiruna kommun lämnas stöd enligt första stycket och utan begränsning av andra stycket ovan för de lägenheter som ersätter lägenheter efter omfattande förändringar i samhällsstrukturen.

Ovanstående föreslagna ändringar blir lagens syfte uppnått. Kiruna och Gällivare kommun får rätten till investeringsstöd säkerställd.

6. Övriga förändring är: Möjligheten att överklaga Boverkets beslut om ansökan om investeringsstöd till allmän förvaltningsdomstol. Förändring av formulering av vilka projekttyper investeringsstödet riktar sig mot från att projekt som till sin ”karaktär är ägnat till att säkerställa rimliga boendekostnader” till ”relativt lägre boendekostnader”.

Kommentar

Hyresgästföreningen har inga kommentarer rörande ändringsförslagen i punkt 6.

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Marie Linder

ⁱ Gällivare kommuns bostadsförsörjningsplan