

**Handläggare**  
Margareta Björkvald

**Datum**  
2015-10-05

## Remissyttrande

### **Investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande, Ds 2015:35**

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade förslag och anför följande.

#### **Sammanfattning**

Hyresgästföreningen välkomnar förslaget om investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Hyresgästföreningen vill i sammanhanget påpeka att det i ett långsiktigt perspektiv, vid sidan av inrättande av investeringsstöd, är nödvändigt att den ekonomiska obalansen mellan ägt och hyrt boende åtgärdas.

Hyresgästföreningen tillstyrker i stort förslaget om investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande med följande invändningar.

- Hyresgästföreningen avstyrker att riktvärdeshyran anges i BRA kr/kvm och föreslår att hyran istället anges som ett snitt för varje fastighet yttryckt i BOA kr/kvm
- Hyresgästföreningen avstyrker förslaget att riktvärdeshyran ska vara densamma oavsett lägenhetsstorlek och föreslår en relativ hyressättning utifrån branschpraxis för hyressättning inom gällande bruksvärdessystem. Hyresgästföreningen föreslår att 91 års relativtabell används för omräkning av hyran
- Hyresgästföreningen förutsätter att riktvärdeshyran avser totalhyra
- Hyresgästföreningen anser att riktvärdeshyran i sin helhet bör utformas i samarbete med hyresmarknadens parter

- Hyresgästföreningen efterfrågar ett förtydligande avseende innebörden av uttrycket byggstart
- Hyresgästföreningen förutsätter att hyressättningen ska bygga på en långsiktig investeringskalkyl och att lägre hyresnivåer än riktvärdeshyran ska kunna förhandlas fram
- Hyresgästföreningen föreslår att förhandlingsprocessen påbörjas tidigare i projektet än vad som följer av promemorian, för att säkerställa ett transparent och väl underbyggt förhandlingsförlopp
- Hyresgästföreningen anser att en mer rimlig nivå för att erhålla investeringsstödet är att byggnadens energiprestanda är 10 % bättre än Boverkets byggregler, för att möjliggöra byggande med god energiprestanda på en ekonomiskt rimlig nivå
- Hyresgästföreningen föreslår ett tydliggörande av undantagsreglerna från kravet på blandning av lägenhetsstorlekar för att förekommande konceptbyggen med enbart mindre lägenheter ska kunna erhålla stöd
- Hyresgästföreningen föreslår att Boverket, istället för Länsstyrelsen, handhar ansöknings- och prövningsförfarandet avseende investeringsstödet

### **Hyresgästföreningens allmänna synpunkter**

Det behöver byggas fler hyresrätter. Skälen till att det inte byggs tillräckligt många hyresfastigheter är flera. Bland annat är bygg- och produktionskostnaderna för uppförande av hyresrätter höga. Den kommunala markpolitiken leder till höga markpriser och dyra bygggrätter. Dessutom läggs stora delar av exploateringskostnaderna på de enskilda byggprojekten. De kommunala handläggningstiderna är oftast alldeles för långdragna vilket leder till osäkerhet och onödiga kostnader i och med de utdragna planprocesserna. Mindre byggherrar har ofta svårt att få lån för att finansiera hyresrättsprojekt. Att mindre byggtreprenörer av olika anledningar slås ut från byggprocessen leder till bristande konkurrens på byggmarknaden med kontinuerligt höjda byggpriser som följd. Det råder därutöver idag en omfattande skattemässig obalans mellan upplåtelseformerna, vilket drabbar hyresrätten negativt. En osäkerhet kring redovisningsreglerna gör också många byggherrar tveksamma till att initiera ett byggprojekt, eftersom effekten av en tvingande nedskrivning allvarligt kan påverka hela verksamheten.

Av ovan nämnda skäl byggs det för få och för dyra hyresrätter. Hyrorna i den nyproduktion som uppförs är alldeles för höga för att hushåll i de breda

inkomstgrupperna ska kunna efterfråga dem. I genomsnitt betalar hyresgäster 28,4 procent av disponibel inkomst i hyra. Bostadsrättsinnehavare betalar 20,1 procent och egnahemsägare 16,6 procent. För den som tjänar 23 000 kr/mån ser situationen ut som följer vid olika hyres- och skattenivåer.

<b>Hyrans andel av disponibel inkomst vid olika skattesatser, bruttoinkomst 23 000 kr/mån</b>							
<b>Hyra kr/kvm och år</b>	<b>Hyra kr/mån (2 rok 60 kvm)</b>	<b>Skatt30 (1) %</b>	<b>Skatt30 (2) %</b>	<b>Skatt32 (1) %</b>	<b>Skatt32 (2) %</b>	<b>Hyra kr/kvm och år</b>	<b>Hyra kr/mån (2 rok 60 kvm)</b>
<b>1 000</b>	5 000	27,7	28,3	28,8	29,4	1 000	5 000
<b>1 200</b>	6 000	33,3	33,9	34,5	35,3	1 200	6 000
<b>1 400</b>	7 000	38,8	39,6	40,3	41,2	1 400	7 000
<b>1 600</b>	8 000	44,4	45,2	46,0	47,0	1 600	8 000
<b>1 800</b>	9 000	49,9	50,9	51,8	52,9	1 800	9 000
<b>2 000</b>	10 000	55,5	56,6	57,5	58,8	2 000	10 000

Källa: SCB Hushållens ekonomi (2012).

Not:

(1) Med jobbskatteavdrag

(2) Utan jobbskatteavdrag

Utifrån detta går det att dra slutsatsen att en mycket liten andel av befolkningen klarar nyproduktionshyror. I en genomgång av det totala antalet personer över 20 år med deklarerad förvärvsinkomst 2012 (7 238 000 personer) som klarar inkomstkravet vid olika hyresnivåer ser vi att enbart ca två femtedelar klara nivåer i linje med de genomsnittliga presumtionshyrorna i landet 2014 dvs. 1626 kr/kvm.<sup>1</sup> I storstadsregionerna kan dessa dock ligga långt högre.

<b>Andel av alla med förvärvsinkomst som klarar inkomstgränsen tre gånger hyran</b>			
<b>Hyra kr/mån(2 rok 60 kvm)</b>	<b>Hyra kr/kvm</b>	<b>Inkomstkrav</b>	<b>Andel som klarar</b>
<b>6 000</b>	1 200	18 000	58 %
<b>7 000</b>	1 400	21 000	49 %
<b>8 000</b>	1 600	24 000	39 %
<b>9 000</b>	1 800	27 000	30 %
<b>10 000</b>	2 000	30 000	23 %
<b>11 000</b>	2 200	33 000	17 %

Källa: SCB Hushållens ekonomi (2012).

För att möta den stora efterfrågan på hyresrätter som finns, måste hyrorna därmed anpassas till hushållsekonomi och betalningsförmåga hos bredare grupper än vad som gäller för det som byggs idag.

<sup>1</sup> Hyresgästföreningens nyproduktionsregister (2014).

Det råder stor enighet om att hyresrätten är skattemässigt missgynnad jämfört med ägda småhus och bostadsrätter. Bland annat konstateras detta i Bostadsbeskattningskommitténs betänkande, (SOU 2014:1) Hyresgästföreningen med flera anser att denna orättvisa beskattning måste rättas till genom en skattereform. I väntan på en sådan reform är det både bra och nödvändigt med ett investeringsstöd till hyresrätter, en stimulans som villkoras av rimliga hyresnivåer. En sådan investeringsstimulans kan i mellantiden bidra till att utjämna en del av den snedvridna skattemässiga situation som uppstått mellan ägda bostäder och hyresrätter.

#### **4.1 Utgångspunkter för förslaget**

#### **4.2 Vilka projekt bör få stöd?**

##### **4.2.1 Hyresbostäder för vem?**

I promemorian har föreslagits att

- Ett investeringsstöd bör kunna lämnas till fastighetsägare eller tomträttshavare till nya bostäder som anordnas genom ny- eller ombyggnad
- Stöd bara lämnas om bostäderna upplåts med hyresrätt, dvs. är avsedda för permanent bruk och självständigt boende som garanteras genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet, eller med kooperativ hyresrätt
- Investeringsstöd även bör kunna lämnas för anordnande av bostäder för studerande
- Investeringsstöd även bör kunna lämnas för anordnande av bostäder som syftar till att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer som befinner sig i social utsatthet, dvs. olika former av s.k. övergångskontrakt

##### **4.2.2 I vilka regioner och på vilka orter ska det gå att få stöd?**

I promemorian har föreslagits att

- Investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder som upplåts med kooperativ hyresrätt bör lämnas i regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist
- För anordnande av bostäder för studerande bör investeringsstöd kunna lämnas på eller i anslutning till orter där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola och där det råder brist på lämpliga bostäder för studerande
- Investeringsstöd även bör kunna lämnas till anordnande av nya bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt om det finns

brist på en viss typ av bostäder och detta behov inte kan tillgodoses på annat sätt

### 4.2.3 Regionindelning

I promemorian har föreslagits att

- Stödnivån bör differentieras utifrån regioner. Landet bör delas in i tre regiongrupper med hänsyn till stödnivån. De tre regiongrupperna bör vara 1) Stockholmsregionen, 2) Göteborgs- och Malmöregionerna, regionen Stockholmsnära kommuner, regionen Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, Övriga stora kommuner och bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, samt 3) Övriga landet
- Regionindelningen bör i första hand utgå från vad som utgör funktionella arbetsmarknads- och bostadsmarknadsregioner (FA-regioner) enligt den indelning som görs av Tillväxtanalys. Det avsteg som bör göras är att de kommunerna i Stockholms FA-region som gränsar mot andra FA-regioner och därmed till vad som utgör regionen Övriga landet bör bilda en särskild region Stockholmsnära kommuner, att kommuner utanför storstadsregionerna med hög och varaktig befolkningstillväxt bildar regionen Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och att kommuner med mer än 75 000 invånare och som inte ingår i någon av ovanstående regioner bildar regionen Övriga stora kommuner

Hyresgästföreningen anser att det är viktigt att nyproduktionen av hyresbostäder ökar. Dels behöver byggandet öka på orter, eller i områden inom en i övrigt tillväxande ort, där det inte uppfattas som tillräckligt lönsamt att bygga bostäder, men där det trots detta finns en efterfrågan på hyresrätter. Dels behöver hyrorna i nyproduktionen vara på rimliga nivåer så att de kan efterfrågas av breda inkomstgrupper. Ett investeringsstöd kan bidra till att det byggs fler hyresrätter och fler hyresrätter som breda inkomstgrupper kan efterfråga.

Hyresgästföreningen tillstyrker att Boverket löpande utfärdar föreskrifter om vilka kommuner som ingår i de olika regionerna, eftersom det är angeläget att det inte råder något tvivel om vilken region en kommun ingår i.

### 4.3 Stödets utformning

I promemorian har föreslagits att

- Stödet utbetalas som ett engångsbelopp efter färdigställande
- Stödet lämnas per kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA)
- Stödnivån är regionalt differentierad med högst stödnivå för Stockholmsregionen och lägst stödnivå för Regionen Övriga landet. I Stockholmsregionen bör stödet uppgå till högst 5 300 kronor per kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA) och år. I Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionerna Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och Övriga stora kommuner bör stödet uppgå till högst 4 200 kronor per kvadratmeter. I regionen Övriga landet bör investeringsstödet uppgå till högst 3 000 kronor per kvadratmeter BRA
- Detsamma ska gälla för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola
- För ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet bör högsta stödbelopp utgå i respektive stödregion. För ytor över 35 kvadratmeter och upp t.o.m. 70 kvadratmeter BRA per lägenhet bör ett reducerat stödbelopp med 50 procent av stödbeloppet för respektive region lämnas. För ytor därutöver bör inget stöd utgå
- Den som uppnår en bättre energiprestanda än grundkravet bör få ett förhöjt stöd i syfte att kompensera för en del av de merkostnader som krävs för att uppnå detta. För sådana projekt föreslås att stödet höjs med 75 procent

Enligt 5 § i förslaget uppges att ett investeringsstöd ska beräknas på uppvärmd bruksarea ovan mark, BRA. Under st. 3 sid. 51 i förslaget anges att det i BRA även ingår ytor uppvärmda till en temperatur som understiger 10 grader. Hyresgästföreningen anser att detta skapar oklarhet i till vilka ytor stödet främst är riktat. En ytterligare oklarhet ligger i hur lokalytor ska behandlas i projekt med blandade upplåtelse. Att använda BRA som beräkningsgrundande enhet kan medföra risk för att viss produktion styrs mer mot uppvärmda bruksareor såsom trappuppgångar, korridorer och andra ytor som inte kan användas för bostadsändamål, än till att skapa bostäder.

## 4.4 villkor för stöd

### 4.4.1 Rimliga boendekostnader

I promemorian har föreslagits att

- För att stöd ska kunna lämnas bör krävas att projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa att boendekostnaderna är rimliga
- Hyresnivån inte bör få ändras under 15 år

Hyresgästföreningen anser att den pågående trenden med kraftigt stigande hyror för nyproduktion måste brytas. Med lägre presumerade hyresnivåer än idag får fler möjlighet att välja ett nyproducerat boende. Risker är annars stor att stödet leder till en substitutionseffekt där byggprojekt som ändå skulle kunnat genomföras med lönsamhet subventioneras och där hyrorna ändå blir för höga för genomsnittskonsumerten. Som framgår av promemorian är avsikten med stödet att det ska konstrueras så att byggpriserna pressas och ytterligare kostnadsinflation motverkas. Genom tillräckligt låga hyresnivåer tvingas fastighetsägaren att i flera led pressa priser hos entreprenörer och underleverantörer, vilket kan påverka även priserna för den nyproduktion som inte omfattas av stödet.

Hyresgästföreningen tillstyrker förutsättningen att hyran är fastställd i förhandlingsöverenskommelse för att stöd ska beviljas. Hyresgästföreningen vill erinra om att den riktvärdeshyra som föreslås är bestämd som ett hyrestak. Hyresgästföreningen förutsätter att hyressättningen ska bygga på en långsiktig investeringskalkyl och att lägre hyresnivåer än riktvärdeshyran ska kunna förhandlas fram.

Ambitionen måste vara att i varje projekt erbjuda en så låg hyra som möjligt utifrån de förutsättningar som gäller. Hyresgästföreningen kan bekräfta att det i glesbygd och landsbygd med sviktande marknad inte finns betalningsvilja, eller betalningsförmåga, för hyresnivåer ända upp till det föreslagna taket. Särskilt inte med hänsyn taget till att förslaget innehåller förutsättningen att riktvärdeshyran ska vara densamma utan hänsyn till lägenhetsstorlek.

Hyresgästföreningen *avstyrker* förslaget att riktvärdeshyran ska vara densamma oavsett lägenhetsstorlek. Skälet framgår av nedanstående tabell.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Utgångspunkten för tabellen är en fiktiv fastighet med ett visst antal lägenheter och en viss lägenhetsfördelning. Maximalt stöd utgår för produktionen. Fastighetsägarens intäkter blir densamma oavsett hyressättningsmodell. Beräkningen utgår från Relativtabell -91.

**Jämförelse mellan relativ och rak hyressättning:**

Lägenhets- typ	Yta	BRA RELATIV hyra kr/mån	BRA kr per kvm	BOA/BRA 0,80 kr/mån	BOA/BRA 0,80 kr/kvm
1 rum och kök	35	4 750 kr	1 629	5 938	2 036
2 rum och kök	55	6 540 kr	1 427	8 175	1 784
3 rum och kök	75	8 192 kr	1 311	10 240	1 638
4 rum och kök	90	9 569 kr	1 276	11 961	1 595

Lägenhets- typ	Yta	BRA RAK hyra kr/mån	BRA kr per kvm	BOA/BRA 0,80 kr/mån	BOA/BRA 0,80 kr/kvm
1 rum och kök	35	4 229 kr	1 450	5 286	1 813
2 rum och kök	55	6 646 kr	1 450	8 308	1 813
3 rum och kök	75	9 063 kr	1 450	11 329	1 813
4 rum och kök	90	10 875 kr	1 450	13 594	1 813

Av tabellen ovan framgår att vid ett förhållande mellan BOA och BRA om 0,8, vilket inte kan anses som ett alldeles orimligt förhållande, kommer en större lägenhet att bli mycket dyr med vid föreslagen rak hyressättning. Med vedertagen relativ hyressättning får en lägenhet om 90 kvm enligt modellen ovan en månadshyra på 11 961 kr, medan hyran vid föreslagen rak hyressättning blir 13 594 kr. Relativ hyressättning är den metod som idag tillämpas för hyressättning inom ramen för bruksvärdesystemet i hela Sverige. En rak föreslagen hyressättning som så kraftigt avviker från etablerade normer kommer dessutom att medföra stora bekymmer i fråga om framtida infasning vid presumtionstidens utgång. Eftersom förslaget även innehåller krav på att produktionen för att beviljas stöd ska innehålla större lägenheter avstyrker Hyresgästföreningen i denna del förslaget. Det är viktigt att inte med hjälp av hyresnivåer styra byggandet mot en viss typ av lägenhet. Behovet är istället det som ska styra vilken typ av lägenheter som byggs.

Hyresgästföreningen föreslår att 91 års tabell är den tabell som ska användas för omräkningen till relativhyra.

Hyresgästföreningen avstyrker att riktvärdeshyran anges i kr/kvm BRA. Hyresgästföreningen föreslår istället att riktvärdeshyran anges i kr/kvm BOA. Skälet till det är dels den otydlighet ett angivande i kr/kvm BRA skapar avseende storleken på den verkliga hyra hyresgästen kommer att betala, dels att ett sådant sätt att ange hyresnivå rent allmänt avviker från det gängse sättet att ange bostadshyra på. Hyresgästföreningen vill på grund av ovanstående resonemang kring rak kontra relativ hyressättning och kring angivande av hyra kr/kvm BRA eller BOA föreslå, att hyran anges med ett riktvärde i kr/kvm BOA att gälla som ett snitt för hela fastigheten. På så sätt blir det parternas uppgift att förhandla om en relativ hyressättning för fastigheten, enligt gällande branschpraxis.



Eftersom BRA inte används av parterna i hyressättningen kommer ett sådant förfarande att innebära stora svårigheter när hyrorna efter 15 år ska fasas in i bruksvärdessystemet. Att då behöva jämföra hyror angivna i kr/kvm BRA med gällande hyressättning i kr/kvm BOA kommer innebära onödiga och krångliga prövningar. Antalet kvm uppvärmd biyta påverkar enligt befintligt hyressättningssystem dessutom inte bruksvärdet, och ska alltså inte vägas in när skälig hyra sätts.

Hyresgästföreningen tillstyrker den presumtionsverkan hyran ges genom att hänvisning till JB 12:55c ska göras i förhandlingsöverenskommelsen för att stöd ska beviljas. Hyresgästföreningen föreslår att hyresförhandlingsmomentet skjuts in tidigt i projektet, för att säkerställa en för båda parter väl underbyggd och transparent förhandlingsprocess.

Hyresgästföreningen förutsätter att föreslagen riktvärdeshyra omfattar totalhyra för respektive lägenhet. Det vore mycket olyckligt om begreppet tolkades på olika sätt i olika förhandlingsöverenskommelser. Risken är att riktvärdeshyran enligt nuvarande utformning på sina håll kan uppfattas som en lägsta grundstandardhyresnivå varpå diverse tillval kan förhandlas till. Förutsättningarna för alla projekt som omfattas av investeringsstödet bör vara likvärdiga och hyresgästföreningen anser att det är nödvändigt att det tydligt framgå av förordningen vad riktvärdeshyran omfattar. Diskussioner kring om vatten, eller till exempel diskmaskin, ska ingå i riktvärdeshyran bör enligt hyresgästföreningen kunna undvikas helt med hjälp av en tydlig skrivning kring att riktvärdeshyran avser totalhyra.

Hyresgästföreningen har inget att invända mot att investeringsstöd även omfattar kooperativ hyresrätt.

#### **4.4.2 Kommunal förmedling av bostäderna**

I promemorian har föreslagits att

- Bostäderna bör förmedlas av en kommunal bostadsförmedling eller, om en sådan inte finns i kommunen, i samarbete med kommunen
- Rimliga krav bör ställas på den bostadssökandes ekonomi och att schablonmässiga inkomstkrav inte bör tillämpas

Hyresgästföreningen anser att de stödberättigade lägenheterna bör förmedlas genom kösystem, där sådana finns. Hyresgästföreningen instämmer i att rimliga och ej schablonmässiga inkomstkrav ska kunna ställas på bostadssökande. Hyresgästföreningen anser däremot inte att bostäderna ska fördelas på ett sätt som leder till en social housing-modell med krav på lägsta inkomstnivå. Däremot anser Hyresgästföreningen det rimligt att den kommun som vill få fastighetsägare att t.ex. tilldela

ungdomar en särskild kvot, eller upplåta vissa lägenheter till kommunen för sociala kontrakt, ska kunna göra detta.

Hyresgästföreningen vill i sammanhanget också peka på den urholkning av bostadsbidragen som skett. De rikthyresnivåer som föreslås i promemorian ligger högt över hyresgränserna i bostadsbidragssystemet. Vid en jämförelse framgår att hyresnivåerna i stödberättigade hyresfastigheter kraftigt överstiger dagens bostadsbidragssystem bidragsgrundande bostadskostnader.

#### 4.4.3 Långsiktig hållbarhet

I promemorian har föreslagits att

- För att komma i fråga för investeringsstöd bör ett projekt bidra till ett långsiktigt hållbart byggande

Ett långsiktigt hållbart byggande och boende handlar om mycket mer än byggnaders energianvändning. Det handlar också om rimliga kostnader, god boendekvalitet, god innemiljö och om möjligheten att påverka sitt boende. Att minska energianvändningen i bebyggelsen är dock också viktigt varför Hyresgästföreningen tillstyrker ambitionen att bygga med god energiprestanda. Samtidigt är det viktigt att produktionen av nya bostäder nu stimuleras eftersom det råder stor brist på bostäder med rimliga hyror som människor med lägre ekonomiska marginaler har råd att efterfråga. Det är därför viktigt att krav på viss energiprestanda kopplat till investeringsstödet inte fördyrar byggandet.

Boverket konstaterade 2013<sup>3</sup> att det är svårt att nå lönsamhet för energieffektiviseringsåtgärder som går över kraven i Boverkets byggregler (BBR). Vid tidpunkten för denna analys gällde dessutom ett högre energikrav än idag (90 kWh/m<sup>2</sup> i zon III jämfört med dagens krav på 80 kWh/m<sup>2</sup> för icke-eluppvärmda hus i zon III). Boverkets och Energimyndighetens gemensamma utvärdering av lågenergibygnader<sup>4</sup> visar tydligt på en högre livscykelkostnad för flerbostadshus som byggts med högre energiprestanda jämfört med BBR. Vidare visar denna utvärdering att det finns risk för sämre luftkvalitet, ljusmiljö, termisk komfort och brandsäkerhet vid byggande av lågenergihus.

Boverkets utvärdering av 56 hus år 2014<sup>5</sup> där målsättningen varit att bygga 25 % bättre än energikraven i BBR visar att endast 15 byggnader, dvs. 26 % uppfyllde denna målsättning. 37 % av byggnaderna uppfyllde inte BBR-kraven. Boverket konstaterar i utredningen om Nära-nollenergi-kraven<sup>6</sup> att

<sup>3</sup> Rapport 2013:2, Optimala kostnader för energieffektivisering (Boverket)

<sup>4</sup> Utvärdering av lågenergibygnader – en fallstudie, Ett gemensamt regeringsuppdrag för Boverket och Energimyndigheten 2015

<sup>5</sup> Boverket (2014) ”Skärpta energihushållningskrav” Rapport 2014:19

<sup>6</sup> Boverket (2015) rapport 2015:26, Förslag till svensk tillämpning av nära-nollenergibygnader

alltför långtgående skärpningar av energikrav kan medföra förhöjda risker, där jakten på energibesparingar kan ge upphov till att obeprövade byggnadstekniker, byggnadsmaterial samt tekniska system, används i större utsträckning.

Ovanstående utredningar visar att det redan idag är en utmaning att bygga mer energisnålt än kraven i BBR. Mot bakgrund av det anser Hyresgästföreningen att en mer rimlig nivå för att erhålla investeringsstödet är att byggnadens energiprestanda är 10 % bättre än Boverkets byggregler. På så vis finns en tydlig inriktning att man måste bygga med god energiprestanda – men det är fortfarande en ekonomiskt rimlig nivå.

#### 4.4.4 En blandning av lägenhetsstorlekar

I promemorian har föreslagits att

- Projekten bör innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar

Hyresgästföreningen anser att det är viktigt med en blandning av lägenhetsstorlekar för att tillgodose alla typer av behov. Däremot är det inte rimligt att byggkostnaden och därmed hyresnivåerna styrs av ett krav på att projekt för att vara stödberättigade ska innehålla även större lägenheter. Främst avses då de av SABO redan upphandlade Kombohus som enligt uppgift byggs till ett pris som motsvarar endast  $\frac{3}{4}$  av normalpriset för nyproduktion idag. För att hålla hyresnivåerna så låga som möjligt är det en förutsättning att sådana konceptbyggen också kan omfattas av investeringsstöd. Hyresgästföreningen föreslår därför, i enlighet med SABO:s förslag, ett tydliggörande av undantagsreglerna från kravet på blandning av lägenhetsstorlekar.

Hyresgästföreningen är därutöver tveksam till vilken effekt kravet om endast en större lägenhet vid stora projekt får. Effekten av 1 lgh om minst 3 rum och kök vid byggandet av 20-30 lägenheter blir inte särskilt stor. En nedtrappning av stödet efter ökande ytstorlek ger troligtvis effekten att fler små lägenheter byggs. En effekt som kan behöva analyseras. Problemet med trångboddhet är på sina håll mycket stort idag, vilket innebär att det även behövs stora lägenheter för att uppnå en bra blandning av boende och familjestorlekar. Detta gäller förmodligen inte för studentlägenheter, men i vanliga lägenheter är trångboddheten redan idag ett stort bekymmer.

Hyresgästföreningen är medveten om att promemorians förslag om en rak hyressättning, det vill säga att riktvärdeshyran ska vara densamma oavsett lägenhetsstorlek, motiveras med att stödet är störst för små lägenheter. Hyresgästföreningen anser inte att en sådan uppdelning av stödet på tillräckligt sätt motiverar en rak hyressättning. En rak hyressättning strider mot bruksvärdessystemets krav på skäliga hyror, hyresgästernas känsla för rättvisa och en rimlig kostnadsfördelning. Det ställer också till det i de

kommuner där systematisk hyressättning införts, en modell som bygger på relativa hyror.

#### 4.4.5 Krav på entreprenören

I promemorian har föreslagits att

- Den som utför arbetet bör medverka till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn samt vara godkänd för F-skatt
- Utländska företag bör kunna visa upp intyg på motsvarande kontroll i hemlandet
- Den som utför arbetet bör också ta ett huvudentreprenörsansvar

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget om krav på entreprenören att bidra till utbildningen av nya yrkesarbetande i byggsektorn genom exempelvis lärlingssystem och samverka med utbildningsanstalter. Hyresgästföreningen vill påpeka vikten av att konkurrensen ökar och att ett hyrestak kopplat till investeringsstödet bidrar till att pressa ner kostnaderna för nyproduktion av hyresrätter. Alla led i byggprocessen måste bidra till lägre kostnader, allt från hur kalkylen upprättas till markkostnad, exploateringskostnad och byggkostnad.

#### 4.5 Förfarandet

I promemorian har föreslagits att

- Berättigande till investeringsstöd bör prövas på ansökan av fastighetsägaren eller tomträttshavaren av länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. Länsstyrelsens beslut om stöd samt beslut om utbetalning bör meddelas Boverket
- Länsstyrelsens utbetalningsbeslut bör antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel och får tas bort tidigast 15 år från det att anteckningen har gjorts
- Stödet bör betalas ut av Boverket till den som vid tidpunkten för länsstyrelsens utbetalningsbeslut är antecknad som fastighetsägare eller tomträttshavare i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Stöd får inte betalas ut om mottagaren är föremål för betalningskrav på grundval av ett tidigare kommissionsbeslut som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden
- Länsstyrelsen bör i vissa fall få besluta om återkrav av utbetalat investeringsstöd
- Länsstyrelsen bör helt eller delvis få upphäva ett beslut om återkrav om det finns särskilda skäl samt om det är förenligt med EU:s statsstödsregler
- Vissa av länsstyrelsens beslut får överklagas till allmän förvaltningsdomstol

- Boverket bör ha tillsyn över verksamheten och få meddela nödvändiga föreskrifter
- För länsstyrelserna och Boverket behövs resurser för att bygga upp administrativa system och kompetens, för att hantera bidragsärenden samt för att följa upp stödgivningen och effekterna av stödgivningen inför en framtida utvärdering

Hyresgästföreningen vill erinra om att det finns en otydlighet i förslaget gällande när ett byggnadsprojekt ska anses vara *påbörjat*. Det är av yttersta vikt att det klarläggs vad som menas med påbörja eftersom investeringsstöd bara får lämnas om ansökan inkommit senast sex månader efter att projektet påbörjats. Ett byggnadsprojekt anses enligt förslaget vara färdigställt när byggnadsnämnden har beslutat om slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Kriterierna för vad som avses med påbörjande av byggprojekt behöver vara lika tydligt formulerade som kriterierna för färdigställande av byggprojektet. Det krävs tydlighet kring vad som avses med att påbörja ett byggprojekt för att minska osäkerhet, tidsförlust och eventuella ekonomiska förluster som kan följa av ett feltolkande av vad termen påbörja innebär. Hyresgästföreningen föreslår att kriterierna för när ett byggprojekt anses vara påbörjat tydligt framgår av förordningen. Hyresgästföreningen anser att en precisering i specialmotiveringen kan ske exempelvis genom formuleringen ”påbörjad gjutning av grundplattan”, eller liknande.

Hyresgästföreningen vill påpeka att det kan finnas skäl att överväga övergångsregler för projekt som påbörjats och förhandlats efter den 25 mars 2015 men som saknar hänvisning till JB 12:55c och därmed inte är stödberättigade. Det kan också finnas skäl att överväga övergångsregler även för de projekt som saknar något annat av villkoren för stödberättigande där det finns möjlighet att i efterhand, innan ansökan lämnas, läka skadan.

Stöd enligt förordningen får enligt 1 § lämnas till investeringar i mån av tillgång på medel. Hyresgästföreningen efterlyser i förhållande till det en transparens i systemet så att den sökande lätt kan avgöra möjligheten till bidrag, för att inte skapa osäkerhet hos investeraren.

Hyresgästföreningen menar att det skulle leda till en effektivare process med en bättre likabehandling av ansökningar om hanteringen sker hos Boverket, istället för hos Länsstyrelserna. Boverket får på så sätt en bättre överblick över processen, och ansökningarna kan behandlas i den turordning de inkommer. Beslut om investeringsstöd fattas på ett mer enhetligt sätt och administreringen underlättas.

Hyresgästföreningen ser gärna att utarbetandet av snitthyresnivåer i BOA kr/kvm för stödprojekten sker i dialog med parterna på hyresmarknaden och enligt branschens praxis.

/Marie Linder/

/Margareta Björkvald/