

Malmö 2019-08-20

Kommunstyrelsen  
registrera.stk@malmö.se  
Att. Ola Yndeheim

## Yttrande angående remiss från finansdepartementet, Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande STK-2019-1038

MKB har tagit del av finansdepartementets promemoria med förslag till ändringar i förordningen om statligt investeringsstöd och avger här följande yttrande.

Det är i grunden positivt att investeringsstödet nu återinförs. Det var till stor nytta i sin tidigare form då det skapade möjligheter till lägre hyror för hyresgästerna i förhållande till om stödet inte funnits. I stora delar accepterar MKB föreslagna förändringar gentemot tidigare förordning, det vill säga att ett projekt ska påbörjas inom ett år från det att beslut tagits och att tio procent av ungdomsbostäderna respektive fem procent av övriga hyresrätter ska lämnas till kommunen.

Avseende tidpunkter är det dock viktigt att påpeka att såväl överklagande- som byggprocesser 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" tydliggörs i den aktuella förordningens 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. Om den föreslagna rangordningen blir verklighet skulle en konsekvens då kunna bli att ett enskilt bolags ansökningar tävlar mot varandra inom samma kvarter vilket blir helt ohållbart.

Stödet riktas nu mot byggandet av många små lägenheter vilket riskerar att i förlängningen leda till inflexibilitet beroende på hyresmarknadens utveckling och behov. Det kan också komma att leda till alltför enhanda boendestruktur vilket är olyckligt och kontraproduktivt utifrån målsättningen att skapa så blandade boendeförhållanden som möjligt. Dessutom är de lokala förhållanden olika avseende behov av olika storlekar på lägenheter. Här bör förordningen vara mer flexibel så att man kan öka andelen större lägenheter utan att för den skull riskera gå miste om investeringsstödet. En "ventil" eller undantag om man utifrån fastställda kriterier tydligt kan visa att det finns ett behov av större lägenheter i ett specifikt projekt och bostadsområde.

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.

Vad gäller stödnivån innebär förslagens avsaknad av nivåuppräknings att stödet de facto 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 den 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.

Oavsett vilken eller om båda alternativa paragraferna 8 a) 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.

Förslaget innebär att Boverket beslutar om ett antal beslutstillfällen per år och skall rangordna de förslag som uppfyller grundvillkoren utifrån en prioriteringsgrund. Om det blir för få beslutstillfällen 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 man har en ansökan som i sig är bra men som rangordnas ner så kanske man får vänta ett antal beslutstillfällen före det att det beviljas vilket vore mycket olyckligt utifrån produktionsaspekter. Därför bör det vara tätt mellan beslutstillfällena.

Vidare ifrågasätter MKB själva 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 kostnadskalkyl 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.

Förslaget kan innebära att byggandet av bostäder med låg energianvändning blir svårare då ett avräkningskrav för energiinvesteringar gäller vid utbetalningstillfället. Har man projekterat för flera år sedan och får förändrade förutsättningar under processen, som förändringar i BBR som ändras i hög takt, skapar det osäkerhet för de ekonomiska kalkylerna. 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 kan ses som 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.

Ett antal allmännyttiga fastighetsbolag skiljer sig idag från de allra flesta privata fastighetsbolag när det gäller att ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi får 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.

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