



Datum

2020-11-30

Vår referens

Magnus Persson

Planeringssekreterare

Magnus.Persson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror STK-2020-1226

Sammanfattning

Finansdepartementet har skickat Boverkets rapport *Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror* på remiss till Malmö stad. Inom Malmö stad har tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden, och MKB Fastighets AB inkommit med yttranden. Stadskontoret har utarbetat ett förslag till yttrande baserat på nämndernas och MKB Fastighets AB:s synpunkter.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsens godkänner förslag till yttrande och översänder det till Finansdepartementet.

Beslutsunderlag

- Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror
- Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror
- Remissvar från MKB
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 201022 § 327
- Remissvar från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 201020 § 375
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 201207 Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror
- Förslag till yttrande - Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-12-07

Kommunstyrelsen 2020-12-09

Beslutet skickas till

Finansdepartementet

Stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden
MKB Fastighets AB

Ärendet

Finansdepartementet har skickat Boverkets rapport *Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror* på remiss till Malmö stad. Inom Malmö stad har tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden, och MKB Fastighets AB inkommit med yttranden. Stadskontoret har utarbetat ett förslag till yttrande baserat på nämndernas och MKB Fastighets AB:s synpunkter.

Boverkets rapport - Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Hösten 2016 infördes ett statligt investeringsstöd till nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Vissa ändringar av investeringsstödet infördes 1 januari 2020 bland annat kring lägenhetsstorlekar och sociala kontrakt. Kopplat till investeringsstödet gäller ett hyrestak i form av högsta tillåtna normhyror för att projektet ska få rätt till stödet.

I den remitterade rapporten redovisar Boverket sitt regeringsuppdrag att analysera och lämna förslag till hur högsta tillåtna nivåer för normhyror, enligt 8 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder.

Mot bakgrund av en genomgång av befintlig statistik som potentiellt skulle kunna användas för omräkning av normhyror anser Boverket att faktorprisindex för flerbostadshus är den befintliga statistik som Boverket anser bör ligga till grund för omräkning av normhyror. Boverket föreslår att den genomsnittliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus över en rullande femårsperiod används för att fastställa förändrade produktionskostnader. Boverket anser att förändrade produktionskostnader inte fullt ut ska få genomslag på de högsta tillåtna normhyrorna. Skälet till detta är att stödet ska främja ett kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder, det vill säga stödet ska komma hyresgästerna till del. Boverket föreslår att 50 procent av kostnadsförändringen får genomslag på högsta tillåtna normhyra.

Sammanställning av yttranden

Inom Malmö stad har ärendet remitterats till tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden och MKB Fastighets AB som alla inkommit med yttranden. Nedan sammanfattas inkomna yttranden.

Tekniska Nämnden

Tekniska nämnden instämmer i slutsatsen i Boverkets rapport att en årlig omräkning av normhyror bör göras för att kompensera för ökade byggkostnader och inflation. Tekniska nämnden instämmer vidare i Boverkets konstaterande att stödnivåer bör omräknas så att relationen mellan normhyror och stödbelopp är konstant.

I rapporten resoneras kring olika tänkbara grunder för omräkningen såsom byggnadsprisindex, faktorprisindex, konsumentprisindex eller en omräkning som bygger på hyresutvecklingen antingen i nyproduktion eller i det befintliga beståndet. Nämnden instämmer i rapportens konstaterande att det inte finns något ”rätt” sätt att göra en uppräknings av normhyran. Rapporten har arbetat efter förutsättningarna att beräkningsmodellen ska vara lättförståelig och inte leda till för

stora variationer i den årliga omräkningen för att på så vis garantera en förutsägbarhet för samtliga parter och föreslår därför ett genomsnitt av faktorprisindex för flerbostadshus (FPI) under fem år tillbaka i tiden som beräkningsgrund för omräkningen. Faktorprisindex styrs av produktionsfaktorer i bostadsbyggande, inräknat material av olika slag, men det är rensat från vinster.

Ett syfte med investeringsstödet är att främja ett kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder, det vill säga att stödet ska komma hyresgästerna till gagn. För att främja stödmottagarnas incitament att försöka pressa ned byggkostnaderna föreslår rapporten att endast 50 procent av förändringen i produktionskostnaden ska få genomslag i omräkningen av normhyran vilket nämnden ställer sig positiv till.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden har inga invändningar mot slutsatsen i rapporten att en årlig omräkning av normhyror bör göras för att kompensera för ökade kostnader och inflation. Nämnden instämmer också i Boverkets konstaterande att stödnivåer bör omräknas så att relationen mellan normhyror och stödbelopp är konstant.

Nämnden ställer sig dock tveksam till att ökade produktionskostnader som fastställs genom faktorprisindex för flerbostadshus ska ligga till grund för omräkningen. Ett syfte med investeringsstödet är enligt nämndens tolkning att bidra till lägre produktionskostnader. Att då koppla förändringar av normhyrans nivå till ökade produktionskostnader förefaller kunna motverka stödets syfte. I rapporten resoneras också kring andra tänkbara grunder för omräkningen och nämnden anser att konsumentprisindex vore en rimligare utgångspunkt. En sådan konstruktion skulle ligga närmare bostadskonsumētens villkor och förutsättningar snarare än byggaktörernas.

Stadsbyggnadsnämnden vill i sammanhanget framföra en generellt negativ syn på stödformen. Den kan visserligen – i avsaknad av en heltäckande nationell bostadspolitik – på kort sikt ge bättre möjligheter att fler hyreslägenheter byggs till lägre hyresnivåer än normal nyproduktion. Men förutsättningarna för bostadsproduktionen och bostadsmarknaden behöver stabilitet och tydliga ramar som är bestående över tid och det är enligt nämndens uppfattning tveksamt om investeringsstöd och liknande subventioner ger varaktiga villkor på bostadsmarknaden. Det kan därtill vara svårt att säkerställa att stödet i slutändan blir till nytta för bostadskonsumētens genom lägre hyressättning. Det bör också i sammanhanget uppmärksammas att en stor andel hushåll på grund av svag ekonomi inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad enligt dagens normhyra på 1 450 kr/kvm och år.

Stadsbyggnadsnämnden anser att andra stödformer som mer direkt kommer hyresgästerna till del bör övervägas. En reformering av bostadsbidraget kan vara en sådan åtgärd. Bostadsbidrag får anses vara en relativt träffsäker fördelningspolitisk insats som är viktig för de ekonomiskt svagaste grupperna.

MKB Fastighets AB

MKB ställer sig positiva till att en årlig omräkning görs och instämmer i att faktorprisindex är ett lämpligt underlag för kalkylen. Det är också rimligt att ett medelvärde av faktorprisindex under de senaste fem åren ligger till grund för omräkningen. På så sätt blir omräkningen jämnare över åren och troligen mer förutsebar.

Boverket föreslår att 50 procent av kostnadsökningen enligt faktorprisindex ska ha genomslag på omräkningen av högsta tillåtna normhyra. MKB instämmer i att förändrade produktionskostna-

der inte fullt ut ska få genomslag på högsta tillåtna normhyror, för att inte riskera att motverka incitament att hålla nere byggkostnader. I rapporten tittar Boverket också på effekterna av att låta 75 procent av kostnadsökningen få genomslag, men väljer 50 procent utan vidare motivering. Jämfört med MKBs hyresutveckling sedan 2015, då hyresjusteringarna varit relativt låga, speglar ett genomslag till 75 procent av kostnadsökningen trenden bättre än 50 procent. Därför förordar vi modellen som innebär att faktorprisindex får genomslag till 75 procent. På så sätt får kostnadsökningen inte genomslag fullt ut, men kan på ett bättre sätt spegla hyresutvecklingen. I annat fall bör resonemanget kring valet av 50 procent utvecklas.

Slutligen vill MKB understryka det som Boverket framhåller i sin rapport om vikten av att även ta fram en modell för omräkning för själva investeringsstödet samt att förhållandet mellan stödet och högsta tillåtna normhyra bör vara relativt konstant. Detta har inte innefattats i Boverkets uppdrag, varför den frågan fortfarande behöver undersökas. Ska investeringsstödet vara ett möjligt verktyg även framåt är det viktigt att detta stöd också följer kostnadsutvecklingen.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret delar i stora drag de synpunkter som Malmö stads remissinstanser har inkommit med. Utifrån synpunkterna har stadskontoret utformat ett förslag till yttrande. I yttrandet har både kommunens förvaltande roll och roll som byggherre beaktats.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör