



Datum
2020-10-20

Yttrande

Diarienummer
TN-2020-2799

Till
Kommunstyrelsen

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

Tekniska nämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Stadskontoret har till Tekniska nämnden översänt remiss från Finansdepartementet angående Boverkets rapport *Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror*. Boverket föreslår att normhyror för statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bör räknas om så att 50 procent av förändrade produktionskostnader får genomslag på högsta tillåtna normhyra.

Tekniska nämnden har inga invändningar mot slutsatsen i rapporten att en årlig omräkning av normhyror bör göras och anser att den av Boverket föreslagna modellen uppfyller syftet.

Yttrande

Bakgrund

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.

Yttrande

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 Byggprisindex, Faktorprisindex, KPI 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 uppräknig 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, dvs 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.

Ordförande

.....
Andréas Schönström (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Philip Lee
.....