

# Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande



SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst.  
Beställningsadress: Fritzes kundtjänst, 106 47 Stockholm  
Ordertelefon: 08-598 191 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Webbplats: [fritzes.se](http://fritzes.se)

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

*Svara på remiss – hur och varför.*

*Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02)*

En kort handledning för dem som ska svara på remiss. Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på [regeringen.se/remiss](http://regeringen.se/remiss)

Omslag: Regeringskansliets standard.

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2015.

ISBN 978-91-38-24327-5

ISSN 0284-6012

# Innehåll

<b>1</b>	<b>Promemorians huvudsakliga innehåll .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Förslag till förordning .....</b>	<b>7</b>
2.1	Förordning om statligt stöd till investeringar för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande .....	7
<b>3</b>	<b>Bakgrund .....</b>	<b>15</b>
3.1	Allmänt om bostadssituationen .....	15
3.1.1	Inledning .....	15
3.1.2	Situationen på bostadsmarknaden .....	16
3.1.3	Bostadsbyggandet .....	24
3.1.4	Samhällsekonomiska konsekvenser av otillräckligt bostadsbyggande .....	31
3.2	Bostadspolitikens inriktning .....	31
3.2.1	Kommunalt ansvar – men regionala förutsättningar .....	31
3.2.2	En aktivare bostadspolitik .....	33
3.2.3	Aktuella utredningar .....	35
3.3	Behovet av stöd till nya hyresbostäder .....	38
<b>4</b>	<b>Investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder ...</b>	<b>39</b>
4.1	Utgångspunkter för förslaget .....	39
4.2	Vilka projekt bör få stöd? .....	40
4.2.1	Hyresbostäder för vem? .....	40
4.2.2	I vilka regioner och på vilka orter ska det gå att få stöd? .....	42

4.2.3	Regionindelning .....	45
4.3	Stödets utformning .....	49
4.4	Villkor för stöd .....	54
4.4.1	Rimliga boendekostnader .....	54
4.4.2	Kommunal förmedling av bostäderna.....	59
4.4.3	Långsiktig hållbarhet.....	60
4.4.4	En blandning av lägenhetsstorlekar .....	62
4.4.5	Krav på entreprenören .....	63
4.5	Förfarandet .....	64
<b>5</b>	<b>Ikraftträdande och övergångsregler .....</b>	<b>69</b>
<b>6</b>	<b>Konsekvenser .....</b>	<b>71</b>
6.1	Allmänt.....	71
6.1.1	Konsekvenser för bostadsbyggandet .....	71
6.1.2	Konsekvenser för sysselsättningen .....	72
6.1.3	Konsekvenser för enskilda.....	73
6.1.4	Konsekvenser för miljön och klimatet .....	73
6.1.5	Konsekvenser för byggherrar och företag inom bygg- och byggmaterialindustrin .....	74
6.1.6	Konsekvenser för jämställdhet, barn och personer med funktionsnedsättningar .....	74
6.2	Statsfinansiella effekter .....	75
6.3	Myndigheter.....	76
6.4	EU-rätten .....	78

# 1 Promemorians huvudsakliga innehåll

I denna promemoria föreslås följande:

Ett investeringsstöd bör införas till fastighetsägare för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas för bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer som befinner sig i social utsatthet genom s.k. övergångskontrakt.

Nya bostäder kan anordnas genom nyproduktion och genom att ytor som inte tidigare använts för bostadsändamål görs om till bostäder.

Investeringsstöd bör lämnas i kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist. För anordnande av bostäder för studerande bör investeringsstöd 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. Stöd bör även 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.

Stödbeloppet föreslås vara olika stort, dels beroende på lägenhetsstorlek, dels beroende på var i landet bostäderna tillkommer.

Kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsregion är viktig från ett tillväxt- och sysselsättningsperspektiv. I alltför många områden utgör idag bristen på bostad ett hinder för människor att kunna ta de lediga jobb som finns. Investeringsstödet kan således bidra till uppfyllandet av regeringens sysselsättningsmål för 2020.

Regionindelningen bör utgå från vad som utgör funktionella arbetsmarknads- och bostadsmarknadsregioner (FA-regioner) enligt den analys som görs av Myndigheten för tillväxtpolitiska utvär-

deringar och analyser (Tillväxtanalys). Vissa avsteg bör dock göras: 1) de kommuner i Stockholms FA-region som gränsar mot andra FA-regioner och därmed till vad som utgör regionen Övriga landet bör bilda den särskilda regionen Stockholmsnära kommuner, 2) de kommuner utanför de tre storstadsregionerna som har haft en hög och varaktig befolkningstillväxt under senare år bör bilda regionen Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och 3) de kommuner med mer än 75 000 invånare som inte ingår i någon av de övriga regionerna bör bilda regionen Övriga stora kommuner. Ett annat avsteg är att bostäder för studerande som anordnas i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola utgör en särskild grupp.

Stödet är beräknat på ytmättet kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA), vilket inkluderar gemensamma ytor av olika slag, t.ex. trapphus, korridorer och olika gemensamhetsutrymmen. Detta innebär att en lägenhets bostadsarea (BOA) är något mindre än den yta för vilket stöd lämnas.

Tyngdpunkten i förslaget ligger på mindre lägenheter:

- För ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet är stödbeloppet 5 300 kronor per kvadratmeter i Stockholmsregionen. Detta gäller även bostäder för studerande. I Göteborgs- och Malmöregionerna samt i regionerna Stockholmsnära kommuner, 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 är stödbeloppet 4 200 kronor per kvadratmeter. I övriga landet är stödbeloppet 3 000 kronor per kvadratmeter.
- För ytor över 35 kvadratmeter och upp t.o.m. 70 kvadratmeter BRA per lägenhet lämnas ett reducerat stöd med 50 procent av stödbeloppet för respektive region.
- För ytor över 70 kvadratmeter BRA per lägenhet utgår inget stöd.

Viss blandning av lägenhetsstorlekar är önskvärd:

- Varje projekt ska i princip innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar, vilket innebär att det i stödbeviljat projekt ska ingå minst en lägenhet med fler än tre rum och kök. Även stora lägenheter får stöd för ytor upp till och med 70 kvadratmeter på samma villkor som lägenheter som är 70 kvadratmeter eller mindre. Vissa undantag från kravet på blandade lägenhetsstorlekar kan dock medges. Projekt som har en inriktning på en viss målgrupp, t.ex. studerande eller ungdomar, är alltid undantagna från detta villkor. Också små projekt kan vara undantagna.

Stödet ska främja kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder:

- Riktvärdet för hyran är 1 450 kronor per kvadratmeter BRA och år i Stockholmsregionen, 1 350 kronor per kvadratmeter i Göteborgs- och Malmöregionerna, Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, Övriga stora kommuner samt bostäder för studerande utanför Stockholmsregionen. I övriga fall är riktvärdet för hyran 1 300 kronor per kvadratmeter BRA.
- Bostäderna ska under minst femton år användas för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades.
- Bostäderna i de hus som byggs med investeringsstöd ska förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen. Förmedling av bostäder till studerande kan i vissa fall undantas från detta krav.
- Hyresvärden får endast ställa rimliga krav på den bostadssökandes ekonomi och inte tillämpa schablonmässiga inkomstkrav.
- Om bostäderna innan femtonårsperioden förflutit inte längre används på det sätt som avses ska hela investeringsstödet kunna krävas tillbaka.
- Länsstyrelsens utbetalningsbeslut ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel och får tas bort tidigast 15 år från det att anteckningen har gjorts.

Långsiktig hållbarhet ska främjas genom att:

- Grundkravet är att projekten måste hålla en viss lägsta energiprestanda.
- Projekt som uppnår en bättre energiprestanda än grundkravet får ett förhöjt stöd.
- Den värme som alstras i byggnaden genom brukandet ska återvinnas.

Krav på byggföretagen:

- Den som utför arbetet bör medverka till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn samt ha F-skattebevis. Utländska företag bör kunna visa upp intyg på motsvarande kontroll i hemlandet.
- Den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar.

Stödet bör regleras av regeringen genom förordning.

Länsstyrelserna blir kontroll- och beslutsinstans.

Boverket ska ha tillsyn över verksamheten och få meddela föreskrifter.

Länsstyrelsens beslut om investeringsstödet storlek, att inte betala ut ett beviljat stöd och återkrav får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Stödet kommer att finnas tills vidare, men vara rambegränsat, dvs. stöd kommer att utbetalas i mån av tillgång på medel.

Den årliga ramen kommer som mest att vara 3,2 miljarder kronor per år, vilket innebär att risken för att en sökande nekas stöd pga. medelsbrist är liten. Däremot skulle en senareläggning av utbetalningen kunna bli aktuell i enstaka fall om hela den årliga ramen utnyttjas

Förslaget ska anmälas till EU-kommissionen enligt reglerna om statsstöd i fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt (EUF-fördraget).

Stöd kan sökas för projekt som påbörjas den 25 mars 2015 eller senare, dock först efter att förordningen trätt i kraft.

Förordningen kan träda i kraft tidigast den 1 januari 2016.



## 2 Förslag till förordning

### 2.1 Förordning om statligt stöd till investeringar för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

utfärdad den x x 2015.

Regeringen föreskriver följande.

#### Allmänna bestämmelser

1 § Stöd enligt denna förordning får, i mån av tillgång på medel, lämnas till investeringar för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande (investeringsstöd). Ett stöd får lämnas till fastighetsägare och tomträttsinnehavare.

2 § Investeringsstöd får lämnas för anordnande av bostäder

1. som upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist,

2. för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller

3. om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt i en kommun som inte har befolkningstillväxt.

### Innebörden av vissa uttryck

3 § Anordnande av bostäder kan ske genom nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av hel eller del av byggnad som tidigare använts för annat ändamål än bostäder.

4 § Ett byggnadsprojekt anses vara påbörjat när de egentliga byggnadsarbetena har påbörjats. Vid ny- och tillbyggnad avses härmed grundläggningsarbeten och vid ombyggnad rivnings- eller röjningsarbeten.

Ett byggnadsprojekt anses färdigställt när byggnadsnämnden har beslutat om slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900).

5 § Ett investeringsstöd beräknas på uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA). Med BRA avses en area av nyttjandeenhet eller annan grupp av sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

6 § Vid prövning av frågor om investeringsstöd indelas landet i följande regioner.

1. Stockholmsregionen, som utgörs av kommunerna i Stockholms FA-region, utom de kommuner som gränsar mot kommuner utanför regionen,

2. regionen Stockholmsnära kommuner, som utgörs av de kommuner i Stockholms FA-region som gränsar mot kommuner utanför regionen,

3. Göteborgsregionen, som utgörs av kommunerna i Göteborgs FA-region,

4. Malmöregionen, som utgörs av kommunerna i Malmös FA-region,

5. regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, som utgörs av kommuner som ökat befolkningsmässigt med minst fem procent under minst tre år och högst fem år i följd,

6. regionen övriga stora kommuner, som utgörs av de kommuner utanför Stockholms, Göteborgs och Malmös FA-regi-

oner som har mer än 75 000 invånare och som inte ingår i någon av ovanstående regioner, samt

7. regionen övriga landet.

Med FA-regioner i första stycket avses de funktionella analys- eller arbetsmarknadsregioner som fastställs av Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser (Tillväxtanalys).

### Förutsättningar för investeringsstöd

7 § Investeringsstöd får lämnas för anordnande av hyresbostäder som är avsedda för permanent bruk och självständigt boende som garanteras genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet eller hyresavtal avseende kooperativ hyresrätt. Investeringsstöd får lämnas för bostäder för studerande även om dessa hyresavtal innehåller begränsningar i besittningsskyddet.

Kravet på hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet hindrar inte att investeringsstöd lämnas även för bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för socialt utsatta personer.

Bostäder får inrymmas i såväl småhus som flerbostadshus.

8 § Investeringsstöd får lämnas om

1. en ansökan enligt 12 § har lämnats in senast sex månader efter att projektet påbörjats,

2. projektet kommer att färdigställas inom två år från dagen för påbörjandet,

3. projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa rimliga boendekostnader, och att hyran per kvadratmeter BRA per år vid tillträdet därmed inte får överstiga

a) 1 450 kronor i Stockholmsregionen,

b) 1 350 kronor i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, i regionen övriga stora kommuner samt, utanför Stockholmsregionen, för bostäder för studerande, och

c) 1 300 kronor i övriga fall,

4. projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande genom att byggnaden har låg energianvändning, motsvarande högst

80 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) om byggnaders specifika energianvändning,

5. projektet innehåller en blandning av lägenhetsstorlekar, med minst en lägenhet med tre eller fler rum och kök,

6. den som utför arbetet medverkar till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn genom aktiv samverkan med relevanta gymnasieskolor och genom att ta emot lärlingar inom färdigutbildning,

7. den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar,

8. den som utför arbetet eller tillverkar byggelement är godkänd för F-skatt eller, i fråga om utländska företagare eller företag, visar upp intyg eller en annan handling som visar att företagaren eller företaget i sitt hemland genom registrering eller på annat sätt genomgår motsvarande kontroll i fråga om skatter och avgifter,

9. projektet har beviljats bygglov enligt 9 kap. plan- och bygglagen som vunnit laga kraft, och

10. byggnaden kommer att uppfylla de krav rörande permanentbostäder som följer av 8 kap. plan- och bygglagen.

För byggnadsprojekt som enbart är inriktat på bostäder för studerande eller på att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för socialt utsatta personer ska första stycket 5 inte tillämpas.

Om det föreligger särskilda skäl, får länsstyrelsen i enskilda fall medge undantag från kraven i första stycket 2, 3, 5 och 6.

**9 §** En stödmottagare ska förbinda sig att under en period om femton år från det att ett beslut om utbetalning av stöd enligt 14 § har fattats

1. låta bostäderna som anordnas med stöd av investeringsstödet förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen,

2. ställa rimliga krav på den bostadssökandes ekonomi och därmed inte tillämpa schablonmässiga inkomstkrav,

3. använda de bostäder som stödet avser för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades,

4. inte överlåta det eller de hus som innehåller bostäderna till någon som avser att använda bostäderna för annat ändamål eller med andra villkor än de som förutsattes när stödet beviljades,

5. vid en överlåtelse, i överlåtelseavtalet ange att bostäderna har anordnats med investeringsstöd enligt denna förordning och att de inte får användas för annat ändamål eller upplåtas med villkor som avviker från denna förordning och att köparen är skyldig att vid en eventuell framtida överlåtelse inom femtonårsperioden ange samma information, och

6. se till att hyrorna fastställs enligt 12 kap. 55 c § jordabalken eller, om det är fråga om kooperativ hyresrätt, dels att den hyresnivå som angivits i ansökan om investeringsstöd inte ska öka mer än hyrorna i genomsnitt på orten, dels att under samma period inte höja den insats som tas ut av medlemmarna.

**10 §** Stöd får inte lämnas till företag i svårigheter som begreppet definieras i punkt 20 i Europeiska kommissionens meddelande om riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av icke-finansiella företag i svårigheter.

### **Investeringsstödet storlek**

**11 §** I Stockholmsregionen uppgår stödet till högst 5 300 kronor per kvadratmeter BRA. I regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, i regionen övriga stora kommuner samt för bostäder för studerande utanför Stockholmsregionen uppgår stödet till högst 4 200 kronor per kvadratmeter. I övriga fall uppgår investeringsstödet till högst 3 000 kronor per kvadratmeter.

För ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet utgår högsta stödbelopp enligt första stycket. För ytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter BRA per lägenhet lämnas ett reducerat stödbelopp med 50 procent av det högsta stödbeloppet. För ytor däröver utgår inget stöd.

Om ett projekt medför en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) om byggnaders specifika energianvändning, ska stödbeloppen enligt första och andra stycket höjas med 75 procent.

## Förfarandet i stödärenden

**12 §** En ansökan om investeringsstöd ska vara skriftlig och lämnas till länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen.

Ansökan ska ha kommit in till länsstyrelsen inom den tid som anges i 8 § första stycket 1.

**13 §** Av länsstyrelsens beslut om stöd ska det framgå vilket färdigställandedatum som gäller för projektet och det preliminära stödbeloppet.

Ett beslut om stöd får förenas med de villkor som krävs för att syftet med stödet ska tillgodoses.

**14 §** När ett projekt är färdigställt ska länsstyrelsen, efter särskild ansökan, fatta ett utbetalningsbeslut varigenom stödets storlek slutligt bestäms.

Ansökan om utbetalning ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter projektets färdigställande eller, om ett projekt färdigställts innan beslut om stöd enligt 13 § har fattats, inom två månader från dagen för det beslutet.

**15 §** Länsstyrelsen ska sända ett utbetalningsbeslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att bostäder i fastigheten har anordnats med stöd av denna förordning. Inskrivningsmyndigheten ska underrätta fastighetsägaren om att en anteckning har gjorts.

En anteckning enligt första stycket får, på inskrivningsmyndighetens eget initiativ eller på begäran av fastighetsägaren, tas bort femton år från det att ett beslut om utbetalning av stöd enligt 14 § har fattats.

**16 §** Den som ansökt om eller tagit emot stöd ska lämna de uppgifter som behövs för uppföljning och utvärdering av stödet.

Länsstyrelsen ska följa den verksamhet som stöd har lämnats till och utöva tillsyn över att villkoren för stödet följs. Den som har beviljats stöd ska ge myndigheten eller den som myndigheten utser tillfälle att granska verksamheten och på begäran lämna ytterligare uppgifter om verksamheten.

## Utbetalning av investeringsstöd

17 § Ett investeringsstöd betalas ut av Boverket. Stödet ska betalas ut till den som vid tidpunkten för länsstyrelsens utbetalningsbeslut är antecknad som fastighetsägare eller tomträttshavare i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

18 § Ett stöd enligt denna förordning får inte betalas ut till ett företag som är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

## Återbetalningsskyldighet

19 § En stödmottagare är återbetalningsskyldig om

1. den som har sökt eller mottagit stöd genom att lämna oriktiga uppgifter eller på något annat sätt har förorsakat att stödet beviljats felaktigt eller med för högt belopp,

2. stödet av något annat skäl har beviljats felaktigt eller med för högt belopp och mottagaren borde ha insett detta,

3. bostäderna används för annat ändamål eller med andra villkor än som följer av stödbeslutet, eller

4. övriga villkor för stödet inte följts.

Om den som tagit emot stödet har överlåtit det eller de hus för vilka stöd givits och bostäderna därefter används för annat ändamål eller med andra villkor än de som förutsattes när stödet beviljades, ska dock stödet återbetalas endast om stödmottagaren insett eller borde ha insett att bostäderna skulle komma att användas för annat ändamål eller med andra villkor.

20 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig enligt 19 §, ska länsstyrelsen besluta att helt eller delvis kräva tillbaka stödet. Om det finns särskilda skäl, får myndigheten efterge kravet på återbetalning helt eller delvis.

Ett beslut om återkrav ska fattas inom femton år från det att ett beslut om utbetalning av stöd enligt 14 § har fattats.

21 § Om en stödmottagare inte är berättigad till ett stödbelopp och detta ska återbetalas, ska ränta tas ut enligt räntelagen (1975:635). Räntekravet får sättas ned om det finns särskilda skäl.

22 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig eller skyldig att betala ränta enligt denna förordning, får länsstyrelsen besluta att en utbetalning av stöd ska avräknas mot annan utbetalning av stöd enligt förordningen.

### Överklagande

23 § I 22 a § förvaltningslagen (1986:223) finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut än beslut enligt 14, 18 och 22 §§ får dock inte överklagas.

### Särskilda uppgifter för Boverket

24 § Boverket får meddela de ytterligare föreskrifter som behövs för tillämpningen av denna förordning.

Boverket ska även ha tillsyn över stödverksamheten.

- 
1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2016.
  2. Denna förordning är även tillämplig på projekt som påbörjats den 25 mars 2015 eller senare men före den 1 januari 2016 om en ansökan om stöd lämnas in till länsstyrelsen senast den 1 april 2016.



## 3 Bakgrund

### 3.1 Allmänt om bostadssituationen

#### 3.1.1 Inledning

Behovet av bostäder bestäms av en mängd samverkande faktorer där befolkningsmängd, hushållsstorlek och hushållssammansättning är grundläggande förutsättningar. Förändringar i dessa variabler påverkar på sikt behovet av bostäder liksom sammansättningen av de bostäder som behövs, särskilt vad avser lägenhetsstorlek.

Hur många och vilka bostäder – med hänsyn till egenskaper som upplåtelseform, hustyp, storlek, standard, läge, m.m. – som faktiskt efterfrågas av hushållen bestäms av den ekonomiska utvecklingen, hushållens ekonomiska förutsättningar och värderingar av de olika egenskaperna.

Utrycket att bostaden är en social rättighet går tillbaka till en formulering i regeringsformen. Där sägs i 1 kap. 2 § att det allmänna särskilt ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. Med detta menas att det åligger samhället – stat och kommun – att skapa sådana förutsättningar på bostadsmarknaden att utbudet av bostäder är av god kvalitet och att överkomliga priser och hyror gör det möjligt för alla att efterfråga den typ av bostad som för tillfället motsvarar behoven. För att åstadkomma detta krävs en kombination av många verktyg. Ett hushålls betalningsvilja räcker inte långt om betalningsförmågan, köpkraften, saknas.

Hyresrätten är genom frånvaron av krav på deposition och insats en mer tillgänglig upplåtelseform, öppen även för de hushåll som inte kan eller vill äga sin bostad. Låg inkomst kan dock begränsa valmöjligheten för en del hushåll även på hyresmarknaden

och krav på en viss lägsta inkomst kan medverka till att begränsa valmöjligheten även för hushåll som klarar av att betala en viss hyra.

### 3.1.2 Situationen på bostadsmarknaden

Bostadsbristen är ett av Sveriges största hinder för tillväxt och utveckling. Den gör att människor inte kan flytta dit jobben finns. Den gör det svårare för företag att anställa och växa. Studenter får svårt att flytta till utbildningsorten. Bristen på bostäder sänker Sveriges tillväxt, ökar arbetslösheten, minskar sysselsättningen och försämrar våra möjligheter att finansiera välfärden.

Bostadssituationen i Sverige är allvarlig och på många håll är problemen i nivå med förhållandena innan miljonprogrammet genomfördes, då en miljon nya bostäder byggdes på tio år. I slutet av 1980-talet och under 1990-talets första år kom en ny våg av nybyggnation, nu i kölvattnet av avregleringen av bankernas kreditgivning. Sedan den ekonomiska krisen under 1990-talet har dock bostadsinvesteringarna legat på en förhållandevis låg nivå, både jämfört med tidigare år och vid en internationell jämförelse. Först nu har bostadsbyggandet börja ta fart igen.

Antalet hyresbostäder i beståndet uppgår enligt lägenhetsregistret till 1 770 481 eller 38 procent av hela bostadsstocken. Nyproduktionen mätt som antal påbörjade hyresbostäder uppgick 2014 till ca 14 800 (Boverkets Indikatorer maj 2015), vilket var knappt 37 procent av samtliga påbörjade bostäder. År 2014 färdigställdes 11 094 hyresbostäder, varav något över tre procent i småhus. Hyresrätter utgjorde ca 38 procent av de färdigställda bostäderna, bostadsrätter knappt 37 procent och egnahem knappt 25 procent.

Under perioden 1991–2011 ökade Sveriges befolkning med 892 225 personer och bostadsstocken med 524 891 bostäder, vilket motsvarar 0,59 nya bostäder per ny invånare. Nedbrutet på kortare perioder framgår dock att antalet bostäder per ny invånare ökade snabbare under de första 10 åren, för att därefter avta tydligt.

Mellan 1991 och 1995 var ökningen 0,77 bostäder per ny invånare och 1996–2000 hade den stigit till 1,33. Den följande femårsperioden, 2001–2005 var ökningen bara 0,67 bostäder per ny invånare för att 2006–2011 ha fallit till 0,38.

Bostadstätheten räknat som antal bostäder per hundra invånare, har under en följd av år minskat i framförallt storstadsregionerna, men också på universitets- och högskoleorter.

**Tabell 3.1 Bostadstäthet (antal bostäder per hundra invånare) 1990 och 2014, samt förändring mellan 1990 och 2014**

Antal bostäder per 100 invånare samt förändring

	1990	2014	Antal	Procent
Storstockholm	49,3	44,0	-5,3	-10,8
Storgöteborg	47,1	44,3	-2,8	-6,0
Stormalmö	48,9	43,9	-4,9	-10,1
Övr kommuner >75 000 inv.	47,9	45,4	-2,5	-5,2
Övr kommuner ≤75 000 inv.	46,5	47,3	0,7	1,6
Övr kommuner >25 000 inv.	46,1	46,8	0,7	1,5
Övr kommuner ≤25 000 inv.	44,9	47,4	2,5	5,5
Riket	47,1	45,6	-1,5	-3,2

### Produktionskostnader och produktionspriser

Byggpriserna har ökat kraftigt under en följd av år, betydligt mer än inflationen. Detta innebär inte nödvändigtvis att kostnaderna för att bygga bostäder har ökat på samma sätt. Vilket pris en byggherre får betala beror bara indirekt på kostnaderna eftersom det är marknadssituationen som avgör vilket pris byggföretaget tar ut, liksom vilket pris som företag inom byggmaterialindustrin tar ut för sina insatsvaror. Statistiken över bygg- och produktionskostnader avser således egentligen priser. De genomsnittliga produktionskostnaderna för flerbostadshus, oavsett upplåtelseform, var 2013 högst i Stor-Stockholm, 44 735 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea (SCB, Statistiska Meddelanden BO 26 SM 1401). I Stor-Göteborg och Stor-Malmö låg den genomsnittliga produktionskostnaden kring 35 000–36 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea och i övriga länsregioner ytterligare några tusen kronor lägre, med viss variation mellan länsregionerna.

Markkostnaden per kvadratmeter lägenhetsarea för flerbostadshus uppgick för riket år 2013 till 7 789 kronor. Stor-Stockholm hade den högsta markkostnaden 2013 med 10 960 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea. Det är också stor skillnad i markkostnaden mellan bostadsrätter och hyresrätter. År 2013 var markkost-

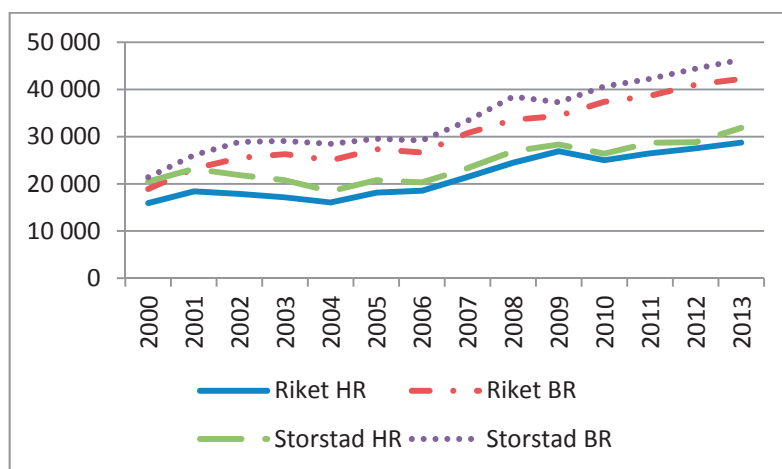
naden 9 927 kronor per kvadratmeter för bostadsrätter medan den var 3 748 kronor för hyresrätter. I genomsnitt är markkostnaderna för hyresbostäder något mindre än hälften i övriga riket än i de tre storstadsområdena, byggkostnaderna knappt 4 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea högre i storstadsregionerna och de totala byggkostnaderna cirka 6 500 kronor högre per kvadratmeter än i övriga riket.

Med utgångspunkt i uppgifterna om produktionskostnaderna för flerbostadshus, inklusive bostadsrätter, är det rimligt att anta att markkostnaderna i Stor-Stockholm ligger ett par tusen kronor per kvadratmeter över genomsnittet för storstadsregionerna medan de i Göteborg, men i synnerhet Malmö, är lägre än i Stor-Stockholm. Detsamma torde gälla byggkostnaderna och de totala produktionskostnaderna, även om byggkostnaderna tycks ligga på i stort sett samma nivå i Malmö som i Göteborg.

När det gäller mark-, bygg- och produktionskostnaderna utanför storstadsregionerna är det troligt att markkostnaderna, och därmed också de totala produktionskostnaderna, är högre i större kommuner än i små kommuner.

**Figur 3.1 Produktionskostnader för bostadsrätt och hyresrätt i flerbamiljshus i storstadsområdena och riket 2000–2013**

Kronor per kvadratmeter lägenhetsarea

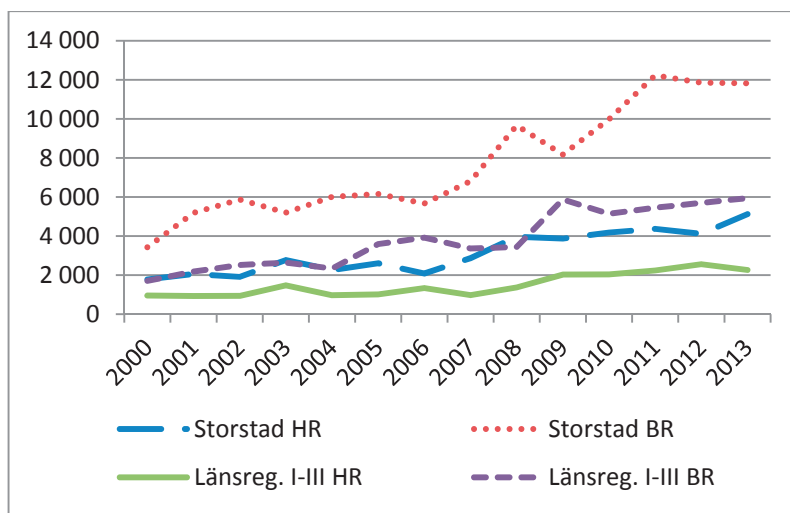


Källa: SCB

Markpriset har ökat kraftigt, delvis till följd av hög efterfrågan i förhållande till utbudet av mark och bostäder, delvis därför att det i högre grad byggs i lägen som är attraktiva, vilket återspeglas i markpriset. Det senare torde återspeglas i det faktum att produktionspriserna för bostadsrätter ökat snabbare än för hyresrätter, liksom att produktionspriserna är högre i storstäderna än i riket som helhet. De högsta markkostnaderna för flerbostadshus, knappt 11 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea, återfanns som nämnts ovan i Stor-Stockholm. Markkostnaden är också, som nämnts, generellt sett betydligt högre för bostadsrätter än för hyresrätter (SCB 2014).

**Figur 3.2** Markkostnader för hyres- och bostadsrättslägenheter i flerfamiljshus i storstadsområdena och riket 2000–2013

Kronor per kvadratmeter lägenhetsarea



Källa: SCB och Boverket

En viss utjämning av byggkostnaderna har skett mellan storstadsregionerna och övriga landet. År 2001 var byggkostnaderna för ordinära hyreslägenheter i flerbostadshus i genomsnitt 58 procent högre i storstadsregionerna än i övriga landet för att 2012 vara nere i fem procent. År 2013 hade dock skillnaden ökat till 16 procent.

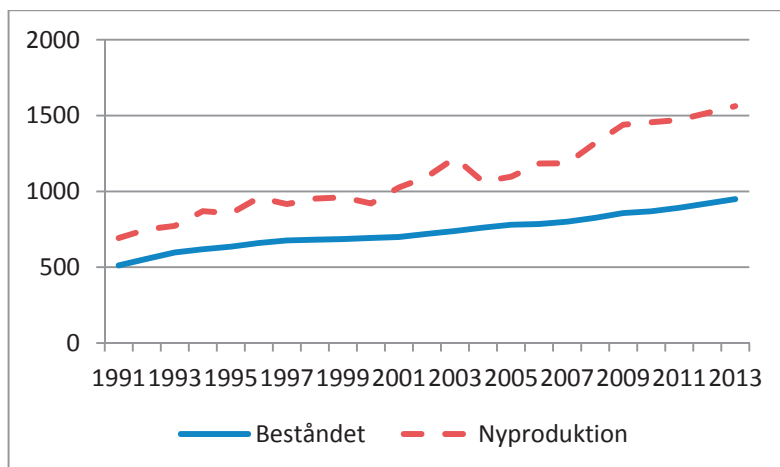
De totala produktionskostnaderna är således högre i storstadsregionerna, till viss del till följd av högre byggkostnader, men främst pga. högre markkostnader.

### **Bostadshyrorna**

År 1991 var kvadratmeterhyran för en genomsnittlig nybyggd tre-rumslägenhet på 69 kvadratmeter 715 kronor inom allmännyttan och 671 kronor för en motsvarande lägenhet inom det privata beståndet. Detta motsvarar en månadshyra på 4 111 kronor respektive 3 858 kronor. År 2013 var kvadratmeterhyran för en genomsnittlig nyproducerad – dvs. som färdigställd under samma år – lägenhet inom allmännyttan 1 558 kronor eller 8 959 kr i månaden och för en motsvarande lägenhet i det privata beståndet 1 568 eller 9 016 kr i månaden. Mellan 1991 och 2013 ökade således nyproduktionshyrorna med cirka 117 procent inom allmännyttan och 134 procent i den privata sektorn. Under samma tid ökade hyrorna i beståndet (vilket årligen växer genom att tidigare års nyproduktion snabbt blir en del av bostadsstocken) med 85 procent och konsumentprisindex, KPI med 38 procent.

**Figur 3.3 Hyran i nyproducerade och befintliga hyreslägenheter 1991–2013**

Kronor per kvadratmeter

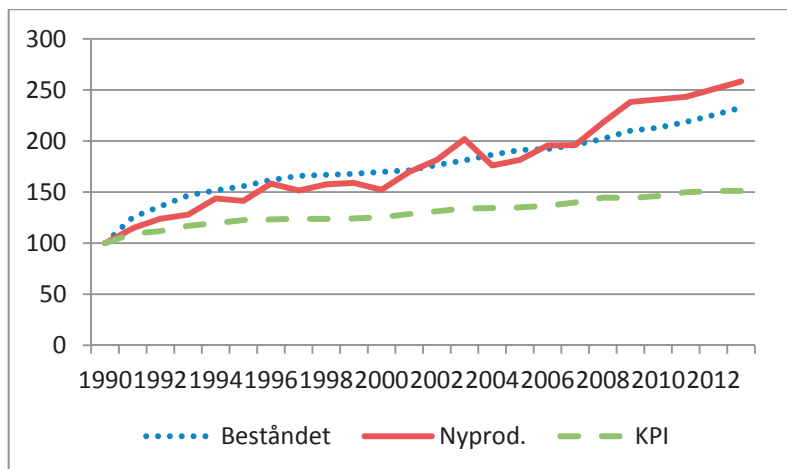


Kommentar: Nyproduktionshyrorna mäts bara vartannat år, varför värdena för 2010 och 2012 har skattats till att ligga mitt emellan värdena för 2009, 2011 och 2013. Källa: SCB och Boverket

Hyresutvecklingen, som lett till att hyrorna i nyproducerade bostäder ligger cirka 65 procent över genomsnittshyran i det befintliga beståndet, blir ännu tydligare om man jämför med hur den allmänna kostnadsutvecklingen, mätt med KPI varit. Med 1990 som basår har KPI ökat med 51 procent, hyrorna i beståndet med 133 procent och nyproduktionshyrorna med 153 procent.

**Figur 3.4 Hyror i beståndet, nyproduktion samt KPI – Riket**

Index 1990 = 100



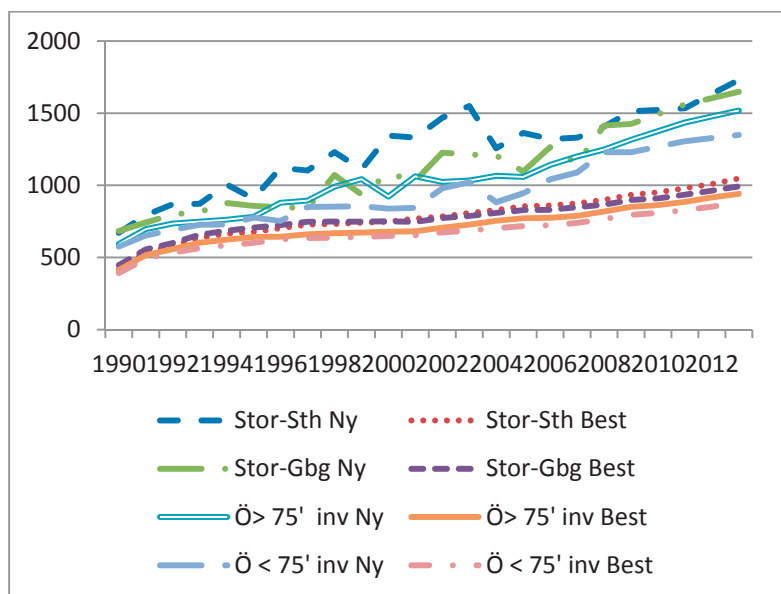
Kommentar: Nyproduktionshyrorna mäts bara vartannat år, varför värdena för 2010 och 2012 har skattats till att ligga mitt emellan värdena för 2009, 2011 och 2013. Källa: SCB och Boverket.

Hyresutvecklingen har dock varit något olika i olika delar av landet. Genomgående ligger den genomsnittliga hyran i såväl beståndet som i nyproducerade bostäder högst i Stor-Stockholm, därefter följer Stor-Göteborg, medan hyran är lägst i kommuner med färre än 75 000 invånare.

Nyproduktionshyrorna i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och i övriga kommuner med fler än 75 000 invånare är de senaste åren ungefär 65 procent högre än hyrorna i beståndet. I början av 2000-talet översteg däremot de genomsnittliga nyproduktionshyrorna hyrorna i beståndet med 80–90 procent. I kommuner med färre än 75 000 invånare är nyproduktionshyran i genomsnitt cirka 55 procent högre än i beståndet.



**Figur 3.5 Hyrans utveckling i olika delar av landet. I beståndet och i nyproducerade bostäder respektive år**



Kommentar: Nyproduktionshyrorna mäts bara vartannat år, varför värdena för 2010 och 2012 har skattats till att ligga mitt emellan värdena för 2009, 2011 och 2013. Källa: SCB och Boverket

## Hushållens möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresbostäder

Hushållens bostadsefterfrågan bestäms dels av hur de värdesätter olika bostäders egenskaper (storlek, standard, läge, m.m.), dvs. deras betalningsvilja, dels av betalningsförmågan, köpkraften, som också utgör en viktig restriktion.

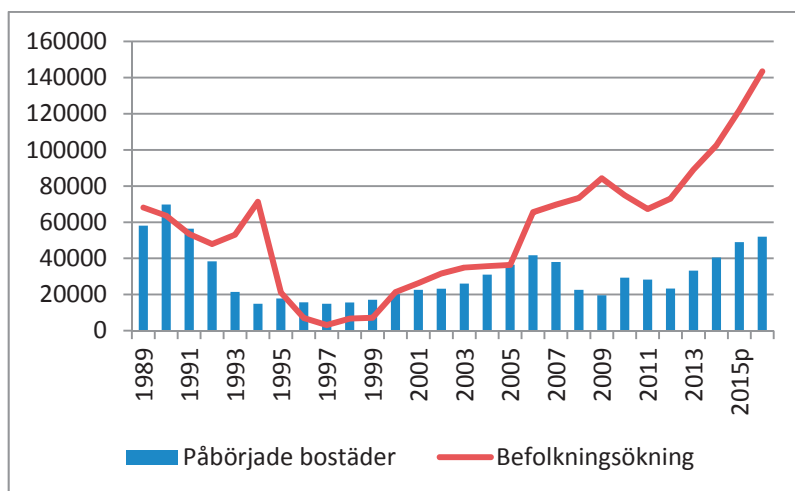
Ett sätt att se vilka möjligheter hushållen har att efterfråga en nyproducerad hyresbostad är att sätta hushållens disponibla inkomst i relation till nyproduktionshyran i olika delar av landet (hyresprocenten). En utgångspunkt kan vara den gamla tanken, att hyran för ett hushåll inte borde överstiga 30 procent av inkomsten. För flertalet hushållstyper överstiger då hyresprocenten 30 och för ett antal – huvudsakligen, men inte enbart, – ensamboende är hyresprocenten betydligt högre än så, vilket tyder på att det stora flertalet hushåll har mycket svårt att utan betydande uppoffringar efterfråga en nyproducerad hyresbostad.

Hyresprocenten säger dock i sig inte allt om ett hushålls betalningsförmåga eftersom man med en hög inkomst mycket väl kan låta en stor del av inkomsten gå till hyran och ändå leva gott. Om man i stället ser till hur mycket hushållen har kvar att leva på när hyran för en nyproducerad lägenhet är betald blir resultatet ändå i princip detsamma. Generellt har sammanboende, såväl med som utan barn, bättre ekonomiska förutsättningar än ensamstående. Bland ensamstående är det de unga vuxna, 18-24 år, och ålderspensionärerna, 65 år och äldre, som har sämst ekonomi och mycket liten möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyreslägenhet.

### 3.1.3 Bostadsbyggandet

Från slutet av 1980-talet och fram till 2005 följde bostadsbyggandet i riket ganska väl befolkningsutvecklingen. Därefter har dock befolkningen ökat betydligt snabbare än bostadsbyggande.

Figur 3.6 Befolkningsökning och påbörjade bostäder 1989–2016p

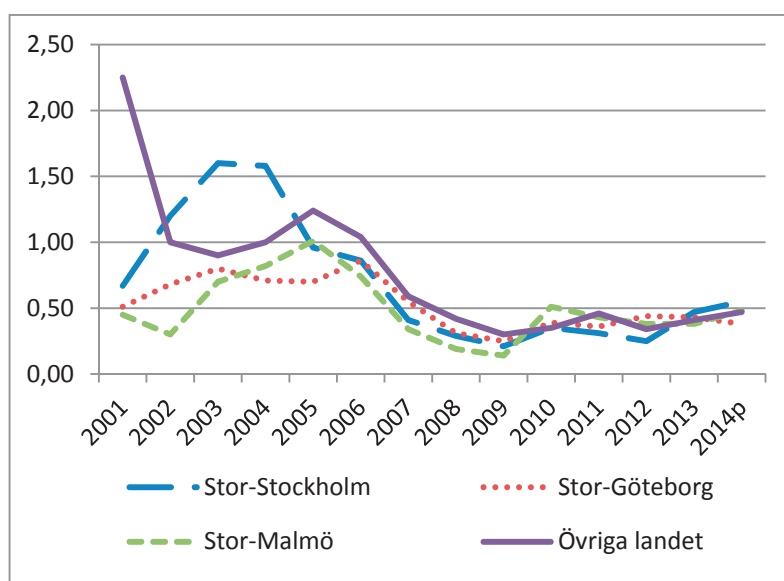


Källa: Boverket

I ett byggbehovsperspektiv är en enkel tumregel att bostadsbyggnadskvoten, dvs. bostadsbyggandet i förhållande till befolkningsökningen, inte bör vara lägre än en halv påbörjad bostad för varje nytillkommande vuxen (äldre än 20 år), men givetvis påverkas

behovet av t.ex. hushållsstrukturen för olika åldersgrupper (se vidare Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, Boverket, rapport 2015:18). Under 2000-talets första år var bostadsbyggnadskvoten högst i övriga landet. I Stor-Stockholm ökade kvoten till 1,20 år 2002 och 1,60 år 2003, för att därefter falla till som lägst 0,21 påbörjade bostäder per nytillkommande vuxen 2009. Först 2013 började bostadsbyggnadskvoten åter närma sig 0,50. I övriga regioner uppstod en puckel 2006, troligen till följd av borttagandet av bostadsbyggnadssubventioner som påbörjades 2007. Med enstaka undantag har dock bostadsbyggnadskvoten efter 2006 legat under 0,50. Tillsammans med den minskade bostadstätheten i storstadsregionerna och i övriga kommuner med mer än 75 000 invånare (tabell 3.1) tyder detta i sig på att det finns ett ackumulerat underskott på bostäder som borde ha byggts under denna period.

**Figur 3.7** Antal påbörjade bostäder per tillkommande vuxen (20+ år) i storstadsregionerna 2000–2014p



Källa: Boverket

Länsstyrelserna gör årligen en bostadsmarknadsanalys och i samtliga analyser 2014 skriver man om det stora behovet av hyres-

rätter. Flera länsstyrelser konstaterar också att underskottet på hyresrätter bidragit till att fastighetsägarna ställer allt hårdare krav på den bostadssökande i fråga om fast inkomst, goda boenderefereanser, m.m. (Regionala bostadsmarknadsanalyser 2014, Boverket, rapport 2014:35).

År 2012 gjorde Boverket en analys av bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv. Resultatet av denna blev att Sverige, beroende på vilken modell som används, då hade ett ackumulerat underskott på mellan 92 171 och 156 643 bostäder och att bostadsbeståndet årligen måste öka med mellan 46 000 och 65 000 bostäder totalt sett. Nettoökningen skulle dock bli något mindre då beståndet, enligt de använda modellerna, skulle behöva minska något där det finns ett lokalt överskott på bostäder (Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv, rapport 2012:18, Boverket). Boverket bedömde att storleken på bostadsbristen för riket som helhet väl överens med de resultat som myndigheten tidigare redovisat som ett resultat av bostadsmarknadsenkäten (BME) och Boverkets indikatorer.

Den ovan nämnda byggbehovsanalysen från Boverket, publicerad i mars 2015 bygger på nya befolkningsprognoser och mer aktuella data om t.ex. flyttströmmar, in- och utvandring, m.m. (Boverket, rapport 2015:18). Analysen utgår från de befintliga funktionella analys- eller arbetsmarknadsregionerna (FA-regionerna). Alla prognoserna är att betrakta som scenarier med utgångspunkt i vissa antaganden snarare än som förutsägelser om exakt hur framtiden kommer att gestalta sig. De aktuella byggbehovsprognoserna från Boverket är dock tillräckligt välunderbyggda för att tydligt visa att samhället står inför stora utmaningar.

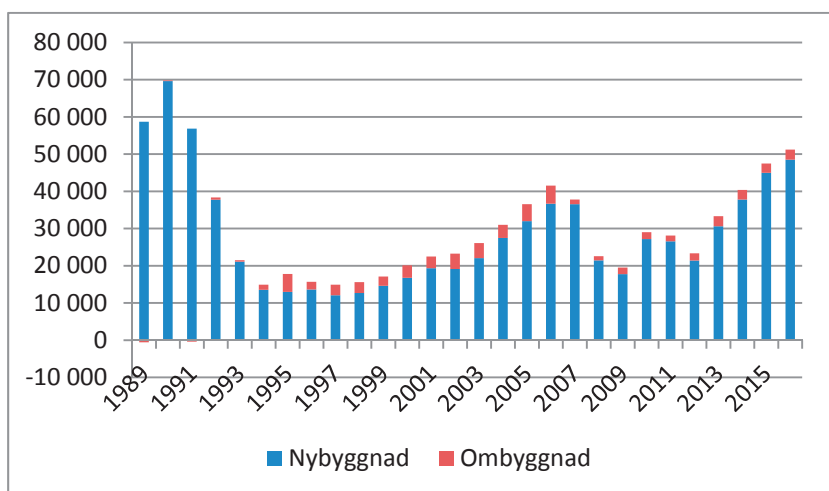
Enligt Boverkets analys behöver 595 000 nya bostäder byggas fram till 2025, varav den större delen i de tre storstadsregionerna. Till följd av att hushållstillväxten är särskilt hög i början av perioden är det totala byggbehovet fram till 2020 426 000 nya bostäder eller 71 000 per år i genomsnitt, vilket innebär att i storleksordningen ett nytt Stockholm behöver byggas inom loppet av sex år.

Byggbehovet är dock inte lika stort i hela landet. I drygt en tredjedel av FA-regionerna saknas enligt analysen rent kvantitativt ett byggbehov då dessa regioner förväntas minska sin befolkning under prognosperioden. Det innebär dock inte att det inte kommer att ske ett visst bostadsbyggande även i dessa FA-regioner för att

svara mot den efterfrågan på nya bostäder som sannolikt kommer att finnas där. Ökningen av antalet äldre hushåll och de bostadsanpassningsbehov som kan uppstå kan medföra såväl ombyggnadsbehov som visst nybyggnadsbehov.

Enligt Boverkets senaste Indikatorer fortsätter nybyggnadstakten att öka. Myndigheten bedömer att ca 40 500 nya bostäder påbörjades under 2014 och att, inklusive tillskott genom ombyggnad, drygt 47 500 bostäder kommer att påbörjas under 2015 och cirka 51 000 under 2016 (Boverkets indikatorer, nr 1, maj 2015).

**Figur 3.8** Påbörjat bostadsbyggande inkl. tillskott genom ombyggnad 1989–2016p



Källa: Boverket

Kommentar: 1989 och 1991 var ombyggnadsnettot negativt. Siffrorna för 2006 och 2007 är justerade av Boverket med hänsyn till tidigareläggningar till följd av borttagande av produktionsstöden fr.o.m. den 1 januari 2007.

Ett särskilt problem är att de ekonomiska förutsättningarna för att bygga fortfarande, trots behovet av fler bostäder, är otillräckliga på många håll. Tobins Q är en indikator som visar relationen mellan priset för ett genomsnittligt begagnat småhus och ett nyproducerat småhus. Om priset på befintliga bostäder överstiger priset för ett nytt småhus är Tobins Q > 1. Ju mer Tobins Q överstiger 1, desto lönsammare att bygga nytt. Om kvoten är lägre än 1 är det dyrare att bygga ett nytt hus än att köpa ett begagnat och det är mindre sannolikt att det då blir någon nyproduktion. Enligt Boverkets

beräkningar var det 2012 endast i 51 kommuner, varav 20 av de 26 kommunerna i Stockholms län, som Tobins Q var högre än eller lika med 1. I 202 kommuner var Tobins Q mindre än 0,8 (Regionala bostadsmarknadsanalyser 2014, Boverket 2014).

Motsvarande beräkningar för bostadsrätter eller hyreshus görs sällan, varför Tobins Q för småhus vanligtvis får tjäna som en indikator på relationen mellan värdet på befintliga bostäder och fastigheter respektive nyproduktionspriser oavsett upplåtelseform. Boverket har dock när det gäller Stockholms län motsvarande analys för bostadsrätter i flerbostadshus och funnit dels att det, mätt med Tobins Q, blivit lönsamt att bygga sådana bostadsrätter i allt större delar av länet mellan 2009 och 2014, dels att det finns en betydande variation i betalningsviljan, som är högst i centrala Stockholm. Fortfarande finns dock delar av Stockholms län där det inte är lönsamt att bygga bostadsrätter (Markpriser, markbrist och byggande, Boverket, Marknadsrapport mars 2015).

Att bostadsbyggandet nu stiger kan således ses som en indikation på att det till följd av det stora bostadsbehovet och efterfrågan på bostäder, som pressat bostadpriserna uppåt, börjat bli lönsamt att bygga i lägen där det inte tidigare var intressant att bygga.

Samma utveckling gäller för hyresbostäder även om det i många lägen fortfarande är mer lönsamt och, för byggherren, mindre och mer kortvarig risk att bygga bostadsrätter än hyresrätter. I takt med att färre hushåll har möjlighet att efterfråga ägda bostäder till rådande priser, inte minst pga. begränsningar när det gäller att få fram den nödvändiga kontantinsatsen, är det troligt att nyproduktionen av hyresbostäder kommer att öka. Boverkets indikatorer visar också att hyresrätterna i nyproduktionen ligger i nivå med bostadsrättsbyggandet (Boverkets indikatorer, maj 2015). Samtidigt är hyrorna i nybyggda hyreslägenheter högre än i det redan byggda beståndet samtidigt som nyproduktionshyrorna ligger allt högre, vilket innebär att stora grupper har svårt att efterfråga även nya hyresbostäder.

### Särskilt om studerandes bostadsbehov

Den generella bristen på bostäder i Sverige gör att det är särskilt svårt för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. Unga har ge-

nerellt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden då de ofta saknar fast inkomst och ännu inte har hunnit få ihop ett sparkapital. För studenter kan situationen vara ännu mer utsatt då de normalt sett har sämre ekonomiska förutsättningar än unga som arbetar. Studenter kan t.ex. inte få ett förstahandskontrakt till en hyresbostad eftersom studiemedel inte räknas som inkomst.

Urbaniseringen med stor inflyttning till städerna gör att efterfrågan på bostäder ökar generellt sett vilket gör det svårare för ekonomiskt svagare grupper som inte haft möjlighet att stå i bostadskö under en längre period, däribland flertalet unga och studenter, att etablera sig på bostadsmarknaden.

Enligt Eurostat flyttar ungdomar i Sverige hemifrån tidigast inom hela EU. Detta innebär dock inte att man är etablerad på bostadsmarknaden eftersom många bor i tillfälliga boenden, i andra eller tredje hand, med rivningskontrakt, etc. Samtidigt ökar medianåldern för flytten hemifrån i orter med generell brist på bostäder. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2014 bedömer många högskoleorter att det saknas bostäder särskilt avsedda för studenter på högskola eller universitet. De kommuner som enligt bostadsmarknadsenkäten klassas som högskolekommuner har fler än 300 studenter på högskola eller universitet. Sammanlagt finns det 43 kommuner som klassas som högskolekommuner, varav 25 stycken bedömer att det finns ett underskott av särskilda studentbostäder. Flera av de större högskoleorterna uppger att byggandet av studentbostäder kommer att öka.

Det är vanligast med brist på bostäder för unga i storstadsregionerna och på högskoleorterna, men brist förekommer även i övriga regioner. Studentbostadssituationen skiljer sig åt mellan olika delar av landet och på flera högskoleorter är det främst ett problem i samband med terminsstart. På några högskoleorter finns det dock en utbredd och bestående brist på studentbostäder.

**Tabell 3.2    Antal studentbostäder 1998–2014**

1998	55 930
1999	61 940
2000	66 044
2001	63 420
2002	67 715
2003	72 242
2004	75 860
2005	78 475
2006	78 674
2007	82 206
2008	83 271
2009	82 959
2010	83 423
2011	83 352
2012	83 999
2013	85 929
2014	88 268

Källa: Boverket

Antalet studentbostäder kan ställas i relation till att det finns cirka 300 000 helårstudenter vid universitet och högskolor. Till detta kommer ungefär 45 000 studenter vid Yrkeshögskolan och ett stort antal elever vid folkhögskolor.

För andra studerandegrupper kan förutsättningarna att få en bostad vara ännu sämre än för de som studerar vid universitet eller högskola. Till exempel är inte alltid de som läser på Yrkeshögskolan berättigade till studentbostäder, då många studentbostadsförvaltare begränsar uthyrningen till just de som läser på universitet och högskola. På samma sätt kan det vara svårt att få boende för den som studerar vid folkhögskola.

Antalet ungdomsbostäder – som enbart hyrs ut till personer under en viss ålder – är i jämförelse med studentbostäderna förhållandevis få och uppgår enligt Bostadsmarknadsenkäten till knappt 5 000.



### **3.1.4 Samhällsekonomiska konsekvenser av otillräckligt bostadsbyggande**

Konsultföretaget WSP har i en scenarioanalys visat att en fortsatt brist på bostäder får mycket tydliga negativa effekter på samhälls-ekonomi i Stockholm och som en följd därav i hela landet. Om bostadsbyggandet inte håller jämna steg med huvudstadsregionens potentiella förutsättningar beräknar WSP det samlade produktionsbortfallet under perioden 2010-2030 till mellan 330 och 660 miljarder kronor (Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm, WSP, HSB och Riksbyggen, 2013). Utfallet i en sådan analys blir naturligtvis beroende av vilka antaganden som görs och storleksintervallet på produktionsbortfallet visar tydligt hur stora osäkerheterna är. Samtidigt pekar rapporten på hur bostadsmarknad och arbetsmarknad hänger ihop och hur viktig en fungerande bostadsmarknad är för tillväxten och därmed också för den långsiktiga samhälls-ekonomi.

Om bostadsbyggandet skulle öka till den tidigare genomsnittliga nivån inom OECD, ca 5 procent av BNP, skulle det innebära en nybyggnadsnivå på ca 50 000 bostäder per år.

Hyresrätten har visat sig vara den snabbaste och smidigaste upplåtelseformen vad gäller att underlätta rörlighet. Den binder inget kapital, behöver inte säljas vid flytt eller köpas vid inflyttning. Det gör att bristen på hyresrätter blir särskilt allvarlig ur ett arbetsmarknads- och sysselsättningsperspektiv.

## **3.2 Bostadspolitikens inriktning**

### **3.2.1 Kommunalt ansvar – men regionala förutsättningar**

Den svenska bostadspolitik har huvudsakligen handlat om att lägga marknaden till rätta för att alla ska kunna efterfråga en lämplig bostad. Vilka verktyg, liksom vilken kombination, som samhället använt sig av har skiftat över tiden. Kommunerna har huvudansvaret både för markanvändningen genom Plan- och bygglagen (SFS 2010:900, PBL) och för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen, BFL). I båda dessa lagar finns bestämmelser som syftar till att få kommunerna att även ta ett regionalt ansvar.

Den historiska utgångspunkten har varit kommunen som territoriell, administrativ och politisk enhet. Bostads- och arbetsmarknaderna har dock med tiden vuxit och är numera betydligt större än enskilda kommuner. Dagens verklighet kräver att kommunerna också tar ett gemensamt ansvar för bostadssituationen i regionen för att bereda bostäder även till dem som inte nu har någon bostad och inte bara ser till den egna kommunen eller de egna kommunmedborgarnas ibland begränsade intresse av nyproduktion. Det är denna insikt som ligger bakom kravet i BFL att kommunen vid planeringen av bostadsförsörjningen ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig (§ 1). Detsamma gäller kravet att länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen samt uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd (§ 3; jfr förordningen [2011:1160] om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

I propositionen En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (prop. 2012/13:178) lyfte den dåvarande regeringen fram betydelsen av det regionala perspektivet i bostadsförsörjningen, särskilt i tillväxtregioner, men också att kommuner med vikande befolkningsunderlag, eller på annat sätt förändrad befolkningsstruktur, tar hänsyn till ett mellankommunalt och regionalt perspektiv i arbetet med bostadsförsörjningen. I propositionen anfördes också att arbetet för näringslivsutveckling och attraktiva livs- och boendemiljöer är nära kopplat till den fysiska planeringen och att samordning av planeringen av bostäder, näringsverksamhet, infrastruktur och grönområden bidrar till lokal och regional tillväxt och utveckling.

Den starka kopplingen mellan bostadsmarknader och arbetsmarknader gör att såväl kommuner som län mindre lämpliga avgränsningar för bostadspolitiska initiativ som tar sikte på bostadsmarknadens funktionssätt. I stället bör sådana åtgärder utformas med hänsyn till FA-regioner, dvs. faktiska eller funktionella analys- eller arbetsmarknadsregioner. Då FA-regioner ska vara regioner, inom vilka människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor, där grunden utgörs av arbetspendlingen över

kommungränserna, bör dessa också sammanfalla med vad som är faktiska bostadsmarknadsregioner.

Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser (Tillväxtanalys) har sett över indelningen i FA-regioner och kommer under 2015 att besluta om en ny indelning, vilket innebär att de nya FA-regionerna kan förutsättas vara stabila i ett tioårsperspektiv.

### 3.2.2 En aktivare bostadspolitik

Den fortsatt pågående demografiska förändringen i landet, med stort befolkningsstryck i vissa regioner, kräver ett betydligt mer omfattande bostadsbyggande än den nivå som rått under lång tid. Till detta kommer att det ackumulerade underskott som uppstått genom att utbudet av bostäder inte har hållit takt med vare sig behov av eller efterfrågan på bostäder. Bostadsbyggandet måste därför öka. Regeringen har satt upp som mål att minst 250 000 bostäder ska påbörjas fram t.o.m. 2020. Regeringen följer kontinuerligt hur bostadsbyggandet och de olika faktorer som påverkar såväl utbud som efterfrågan utvecklas.

Utöver lagstiftning inom området har skatter, olika typer av produktionsstöd, individstöd som t.ex. bostadsbidrag, m.m. varit viktiga redskap.

Under de senaste mandatperioderna har statens fokus legat på att minska regelkrångel, effektivisera plan- och byggregler samt förkorta och effektivisera processerna kring dessa. Detta har i många stycken varit en viktig uppgift. Samtidigt har dock de bostadssökandes möjligheter att faktiskt kunna efterfråga och få en bra bostad inte varit lika högt prioriterat. De investeringsstöd som fanns till och med 2006 för att främja anordnandet av hyresbostäder förlängdes inte. Samtidigt avskaffades de räntebidrag som hade införts för att kompensera särskilt hyresbostäderna, men i viss mån också bostadsrätterna, för den individuella avdragsrätten för skuldräntor som egnahemsägare och bostadsrättshavare har och som därför på samma sätt skulle vara utan tidsbegränsning. Som jämförelse sänktes fastighetsbeskattningen kraftigt utan att ränteavdragen anpassades till detta. Följden blev en kraftig asymmetri i hur olika upplåtelseformer behandlas. Omvandlingen från hyresrätt

till bostadsrätt tog förnyad fart och har bidragit till att begränsa tillgången på hyresrätter, till förfång inte bara för den enskilde bostadssökande utan också för rörligheten på bostads- och arbetsmarknaderna, med negativa effekter på förutsättningarna för tillväxt.

När det gäller ägda bostäder har priserna ökat kraftigt under en lång följd av år, liksom hushållens skuldsättning. Detta innebär på sikt stora risker såväl för det enskilda hushållet som för den makroekonomiska stabiliteten. För att motverka en fortsatt skuldökning införde Finansinspektionen den 1 oktober 2010 det s.k. bolånetaket, som innebär att man bara ska få låna upp till 85 procent av köpesumman. Detta innebär i princip att den enskilde måste ha en kontantinsats på 15 procent vid bostadsköp. Även obligatoriska amorteringskrav diskuteras. En rimlig konsekvens är att efterfrågan i viss mån kommer att förskjutas från ägda bostäder till hyresbostäder.

Det är nu än viktigare att vidta mått och steg som riktar sig mot utbudssidan, där regeringen bl.a. aviserat åtgärder för att stimulera kommuner att öka bostadsbyggandet.

Mot ovanstående bakgrund är det angeläget att öka utbudet av hyresbostäder med hyror som är lägre än dagens byggprisdrivna nyproduktionshyror. I första hand råder nu en stor brist på små och medelstora lägenheter.

En särskild utmaning är den finansiella frågan. De bostäder som behövs kommer inte att uppföras om inte de nya bostäderna kan efterfrågas, dvs. om inte betalningsvilja och betalningsförmåga motsvarar de pris- och hyresnivåer som blir följderna av rådande bygg-, byggmaterial- och markpriser. En stor del av den förväntade hushållstillväxten utgörs enligt Boverket av hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Det är efterfrågan som får bostäder att börja byggas, men om de bostäder som behövs inte kommer till stånd får det stora negativa effekter till följd.

En hållbar bostadspolitik måste dock bygga på finansiellt ansvar och en rimlig skuldsättning bland hushållen. Detta innebär att hyresrätten har en viktig roll på bostadsmarknaden. På det individuella planet handlar det om hushållens fria val och på det övergripande, samhällsekonomiska, planet om att rörligheten på bostadsmarknaden är intimt sammanvävd med rörligheten på arbetsmarknaden och därmed med tillväxten och sysselsättningen.

De ökade bostadsbyggnadsbehov som Boverket lyft fram i sin byggbehovsanalys visar att det finns anledning att aktivt främja ett ökat utbud av hyresbostäder, inte minst för att också göra nyproducerade bostäder ekonomiskt överkomliga för fler hushåll. Det framgår av såväl länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser som av Boverket bostadsmarknadsenkäter och andra rapporter att de ekonomiskt svaga grupperna är mest utsatta på bostadsmarknaden. Detta framgår tydligt av rapporterna Etableringshinder på bostadsmarknaden (Boverket, 2014) och Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar (Boverket, 2013). En konsekvens av bostadsbristen är t.ex. att hyresvärdar ställer allt högre krav på presumtiva hyresgäster vad gäller inkomst och anställning, varvid användandet av schabloner som att en ny hyresgäst ska ha en inkomst som är tre eller fyra gånger hyran.

För att hantera dessa utmaningar på ett ansvarsfullt sätt krävs flera olika åtgärder. Utbudet av nya hyresbostäder till hyror och villkor som gör dem överkomliga för hushåll med genomsnittliga inkomster måste öka. Produktionen måste också inriktas på en ökande andel hyresbostäder och utbudet av byggbar mark måste öka i en utsträckning som får direkta effekter på prisbildningen på denna mark och därmed också på produktionspriserna och boendekostnaderna.

### 3.2.3 Aktuella utredningar

Bostadsplaneringskommittén (N S 2013:12, dir. 2013:78) avlämnade sitt betänkande En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning (SOU 2015:59) den 15 juni 2015. Bostadsplaneringskommittén har haft i uppdrag att utreda och föreslå sådana förändringar i de regelverk som styr fysisk planering och framtagande av planeringsunderlag på regional nivå som behövs för att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet och en långsiktig hållbar utveckling i alla delar av landet. Kommittén föreslår en ny regional planering för ökad samordning och bättre bostadsförsörjning.

Kommittén lämnar tre huvudförslag:

- Krav på ökad samordning mellan ett antal utpekade planeringslag (regional planering för transportinfrastruktur, tillväxt och

kollektivtrafik samt kommunernas planering för bostadsförsörjning),

- En regional fysisk planering,
- En nationell strategi för fysisk planering och bostadsförsörjning.

Kommittén anser att förslagen bör genomföras den 1 januari 2019 genom bland annat en ny lag om regional fysisk planering. Betänkandet har remitterats.

Utredningen om EU & kommunernas bostadspolitik (NS 2013:11, dir. 2013:68) har bland annat utrett hur kommuner att omstrukturera eller under ordnade former avveckla sådana kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader som är i kris. Utredningen föreslår förändringar när det gäller de statliga insatser som Boverket och Statens Bostadsomvandling AB (SBO) svarar för på svaga bostadsmarknader. Vissa föreslagna ändringar måste anmälas till och godkännas av Europeiska kommissionen innan de får tillämpas. Utredningen föreslår också begränsningar av villkoren för det befintliga statliga stödet för att rädda kommunala bostadsföretag med ekonomiska svårigheter (rivningsstöd). Samtidigt föreslås en utvidgning genom att Boverket även ska kunna ge statligt stöd till kommuner för andra bostadspolitiska åtgärder än rivningar. Sådana åtgärder ska kommunerna själva utforma i enlighet med EU:s statsstödsregler. SBO:s uppdrag föreslås bli ändrat så att de fastighetsomvandlingar som bolaget finansierar på svaga bostadsmarknader enbart ska avse bostäder för äldre. När det gäller övriga delar av uppdraget har utredningen funnit att kommunerna har rättsliga möjligheter att lämna sådant stöd som kan behövas för att alla ska kunna efterfråga bostäder av god kvalitet. EU:s statsstödsregler måste dock tillämpas vid stödgivningen vilket ställer stora krav på beslutsfattandet i kommunerna. Utredningen redogör för när EU:s statsstödsregler aktualiseras och hur de då ska tillämpas. För att ytterligare underlätta kommunernas tillämpning av statsstödsreglerna föreslås att den nya Upphandlingsmyndigheten ges uppdraget att bistå kommunerna vid deras tillämpning av EU:s statsstödsregler. Vidare föreslås att Boverket får möjlighet att yttra sig över de EU-rättsliga förutsättningarna för stöd till bostadsföretag på svaga bostadsmarknader innan sådant stöd lämnas av en kommun. Uppdraget redovisades den 10 juni 2015.

Utredningen om bostäder för äldre (N S 2014:10, dir. 2014:44) ska analysera dels vilka hinder som kan finnas för äldre personer att inneha eller att flytta till en lämplig bostad, dels förutsättningarna för kommunerna att möta behovet av bostäder för de äldre framöver. Utredaren ska ta fram förslag till åtgärder som kan underlätta för äldre människor att inneha eller skaffa sig en lämplig bostad, som det går att bo kvar i även om rörligheten skulle försämrats. Om det visar sig behövas ska utredaren också ta fram förslag till åtgärder som kan förbättra kommunernas möjligheter att leva upp till de krav som ställs i bostadsförsörjningslagen och annan lagstiftning. Syftet är det ska gå att tillgodose äldres bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden i alla delar av landet. Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2015.

Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande (N S 2014:14, dir. 2014:75) ska se över förutsättningarna för att främja konkurrensen på byggmarknaden och vid behov komma med förslag som kan förbättra situationen. Syftet är att förbättra förutsättningarna för att utbudet av nya bostäder långsiktigt ska anpassas till efterfrågan. Utredaren ska studera omfattningen av utländska aktörer i anbuds konkurrensen vid offentlig upphandling av bostadsbyggande och lämna förslag som kan främja anbuds konkurrensen i allmänhet och inslaget av utländska aktörer i synnerhet. I uppdraget ingår att utreda omfattningen av och konsekvenserna för konkurrensen av s.k. horisontell och vertikal integration inom byggsektorn och byggmaterialindustrin samt olika former av ägarsamband i övrigt som är av sådan art att ägandet kan anses ge möjlighet att påverka företaget och dess verksamhet. Vidare ska utredaren med utgångspunkt i de specifika branschförutsättningarna undersöka förutsättningarna för att förbättra konkurrensen inom bygg- och byggmaterialindustrin samt lämna förslag som kan förbättra konkurrensen. Utredaren ska även undersöka i vilken utsträckning finansiella restriktioner är ett hinder för bostadsbyggande och, om restriktioner finns, lämna förslag som kan underlätta tillgången till kapital särskilt för mindre och medelstora företag. Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2015.

Planprocessutredningen (N S 2014:07, dir. 2014:29) ska utreda och föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar. Utredaren ska analysera hur kommunerna kan stimuleras att plan-

lägga för fler bostäder och öka antalet markanvisningar till dem som önskar bygga. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2015.

### **3.3 Behovet av stöd till nya hyresbostäder**

Behovet av nya bostäder är stort, i synnerhet behovet av fler hyresbostäder. På kort sikt behöver särskilt utbudet av mindre och medelstora hyreslägenheter öka samtidigt som det är viktigt att det, i synnerhet med tanke på långsiktiga behov, även byggs större hyreslägenheter. Den obalans i ekonomiska förutsättningar som skapats genom inte minst borttagandet av räntebidraget och förändringen av fastighetsbeskattningen, utan motsvarande anpassning av ränteavdragen, behöver åtgärdas.

Det finns mycket som tyder på att konkurrensen inom byggsektorn och byggmaterialindustrin är begränsad, vilket bl.a. kostnadsutvecklingen, som betydligt överstiger prisutvecklingen i samhället i övrigt, är en tydlig indikation på.

I dag finns det på många orter ett underliggande behov och en latent efterfrågan på bostäder som dock kräver lägre nyproduktionshyror för att kunna realiseras.



## 4 Investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder

### 4.1 Utgångspunkter för förslaget

Ett nytt investeringsstöd i syfte att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande föreslås med följande utgångspunkter:

- stödet ska avse nya hyresbostäder och bostäder för studerande i allmänhet,
- stödet ska riktas till de delar av landet där det råder befolknings-tillväxt och bostadsbrist respektive brist på bostäder för studerande,
- stödet ska komma hyresgästerna till del,
- stödet ska främja ett kostnadseffektivt bostadsbyggande,
- de byggnader för vilka stöd lämnas ska ha en god energiprestanda.

Hyresrätten är den upplåtelseform som i princip är mest tillgänglig genom att det inte ställs krav på en egen kapitalinsats för att kunna hyra en bostad. Ett större utbud av hyreslägenheter ger därför bättre förutsättningar för rörligheten på bostadsmarknaden. Genom ett statligt stöd kan de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter förbättras. Ett stöd ger också möjlighet att ställa villkor som gör att bostäderna upplåts på sådana villkor att de faktiskt blir tillgängliga även för grupper med inkomster som gör att de i dag inte kan efterfråga en nyproducerad hyresbostad.

## 4.2 Vilka projekt bör få stöd?

### 4.2.1 Hyresbostäder för vem?

**Förslagen:** Ett investeringsstöd bör kunna lämnas till fastighetsägare eller tomträttshavare till nya bostäder som anordnas genom ny- eller ombyggnad. Stöd lämnas dock bara 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 bör även kunna lämnas för anordnande av bostäder för studerande.

Investeringsstöd bör även 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.

**Skälen för förslagen:** Under lång tid har produktionspriserna för bostäder ökat betydligt snabbare än konsumentprisindex. Detta är konsekvensen av ett alltför begränsat utbud av byggbar mark och bristande konkurrens inom bygg- och byggmaterialindustrierna. Samtidigt har många hushåll upplevt reallöneökningar, räntorna har varit låga och amorteringskraven begränsade, vilket underlättat och gjort det betydligt mer lönsamt att bygga bostadsrätter och egna hem än hyresbostäder. Hushållens höga skuldsättning har skapat en situation där det finns risker för den makroekonomiska stabiliteten, men också för många enskilda hushåll, om ekonomin skulle försämrats och bostadspriserna sjunka. Nödvändiga åtgärder för att begränsa de framtida riskerna kan dock också innebära att det blir svårare att komma in på ägarmarknaden. De höga produktionspriserna har inneburit att hyrorna i nyproduktionen stigit kraftigt och att skillnaden mellan hyror för nyproducerade hyreslägenheter och för hyreslägenheter i det befintliga bostadsbeståndet är betydande. Samtidigt ökar befolkningstillväxten på många håll. Ungdomar och nyanlända från utlandet, men också nyinflyttade från andra delar av landet och hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster, har ofta svårt att köpa en bostad och små möjligheter att få tag i en lämplig hyresbostad. På flera håll råder även brist på bostäder för studerande.

Ett investeringsstöd bör därför införas i syfte att främja anordnandet av nya bostäder som upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt samt bostäder för studerande. Hyresavtalen ska vara förstahandskontrakt utan inskränkningar i besittningsskyddet och med rätt till förlängning.

Stöd kan dock även lämnas till exempelvis anordnande av bostäder till studerande och ungdomsbostäder, även om dessa skulle ha särskilda klausuler som innebär att man inte kan bo kvar när man studerat klart vid det aktuella lärosätet eller uppnått en viss ålder.

Det finns människor som av olika skäl aldrig varit etablerade på bostadsmarknaden, eller efter att ha haft en egen bostad ändå hamnat utanför bostadsmarknaden. De saknar då ofta anställning och inkomst och har ofta någon form av problem och behöver samhällets stöd för att komma tillbaka. Olika kommuner har olika strategier för att klara detta. En viktig beståndsdel är vanligen en egen bostad även om det oftast är i form av ett övergångsboende för att så småningom varaktigt kunna få en egen hyresbostad med eget förstahandskontrakt. Om sådana hus och bostäder inte skiljer sig från hur bostadshus och bostäder i allmänhet är utformade och planerade finns det ingen anledning att inte också ge stöd till anordnandet av sådana bostäder oavsett var i landet de byggs. Däremot finns det inte skäl att ge stöd till anordnandet av nya bostäder som stadigvarande avses upplåtas inom vad som brukar kallas den sekundära bostadsmarknaden, dvs. till hushåll som akut behöver bostad, t.ex. efter en vräkning pga. av obetald hyra. Även dessa hushåll har visserligen problem, men dessa bör hanteras på annat sätt än genom att ge stöd till utbyggnad av den sekundära bostadsmarknaden.

Stöd bör således även kunna lämnas för anordnande av bostäder som syftar till att underlätta ny- eller återinträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer som befinner sig i social utsatthet, dvs. olika former av s.k. övergångskontrakt. Däremot lämnas inte stöd för anordnandet av bostäder som är avsedda att under längre tid upplåtas till olika hushåll under begränsad tid och till andra villkor än som innefattas i ett sedvanligt hyreskontrakt.

Det föreslagna investeringsstödet ska stimulera anordnande av nya bostäder. För den som söker en bostad är det viktiga inte om bostaden ligger i ett äldre eller i ett nybyggt hus, utan att man kan

få en bostad som uppfyller kraven på en god bostad till en överkomlig hyra. Det innebär att bostäderna inte nödvändigtvis måste tillkomma genom nybyggnation av ett hus utan kan tillkomma genom att utrymmen och lokaler som i dag används för andra ändamål görs om till bostäder. Därför bör investeringsstödet utgå även för på så sätt tillkomna nya bostäder.

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

**Förslagen:** 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 bör även 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.

**Skälen för förslagen:** Resurserna inom byggsektor är begränsade samtidigt som behoven av nya bostäder är störst i regioner med befolkningstillväxt där bristen på bostäder redan är uppenbar för alla de som möter höga bostadspriser och konkurrerar om det begränsade utbudet av bostäder. Boverket har nyligen visat att det framtida behovet av bostäder är ännu större än vad som bedömts tidigare (Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, Boverket 2015). Oavsett om det lokalt eller regionalt råder befolkningstillväxt eller bostadsbrist totalt sett kan det råda brist på bostäder för studerande vid såväl universitet och högskolor som vid folkhögskolor och liknande utbildningar. I ett långsiktigt arbetsmarknads- och tillväxtperspektiv är det angeläget att även studerande kan få en bostad till rimlig hyra under studietiden.

Vid bedömningen av bostadsbyggnadsbehovet är det i första hand behovet i en större sammanhängande region, som fungerar som gemensam arbets- och bostadsmarknad, som ska beaktas.

Uppgifter om rese- och pendlingsmönster kan här vara vägledande. På kort och medellång sikt är ökningen av unga vuxna och vuxna mer relevant än ökningen av nyfödda. Hänsyn måste även tas till demografiska förändringar i övrigt, som ålderssammansättning, hushållsstruktur, boendetäthet, m.m. Indikationer på bostadsbrist kan t.ex. ges av kötider hos bostadsförmedlingen eller hos större bostadsföretag som på orter där bostadsförmedling saknas, men ännu mer av faktiska väntetider på att få en bostad och prisförändringar på ägda bostäder. Bostadsbristen breder ut sig i landet och allt fler kommuner bedömer att det finns bostadsbrist, inte minst gäller detta hyresbostäder. Generellt sett är dock befolkningstillväxten och bostadsbristen störst i storstadsregionerna.

Utgångspunkten när det gäller frågan om befolkningstillväxt och bostadsbrist bör därför vara att de kommuner som ligger i någon av de tre storstadsregionerna uppfyller det grundläggande kravet för att kunna komma i fråga för stöd. Det är visserligen möjligt att det även i dessa regioner finns områden där efterfrågan på hyresbostäder är låg, t.ex. på grund av läget eller bristfällig infrastruktur. Ingen aktör kommer dock att investera i ett projekt där hyresbostäderna inte går att hyra ut, lika lite som att banker och andra finansinstitut skulle medverka genom att lånefinansiera sådana projekt. Sådana ansökningar om investeringsstöd kommer därför inte att lämnas in. Stödet kan dock göra det lönsamt att bygga där det i dag inte går att få erforderlig lönsamhet, vilket då minskar trycket mot regionkärnorna. Det kan också skapa förutsättningar för kommuner i sådana lägen att planera för bostadsbyggnad i attraktiva lägen för att gör dem intressanta för både bostadssökande och investerare. Förutsättningarna att lösa storstadsregionernas behov av bostäder kan därmed förbättras på ett sätt som är till fördel för såväl de mer centrala kommunerna som de kommuner som ligger mindre centralt i en region. I fråga om de tre storstadsregionerna finns det därför inte anledning att pröva om vissa kommuner eller delar av kommuner inte uppfyller de grundläggande kraven på bostadsbrist och befolkningstillväxt eftersom dessa gäller regionerna som helhet.

Vid sidan av storstadsregionerna finns det dels såväl små som stora kommuner som av olika skäl, t.ex. en lokalt stark arbetsmarknad, växer snabbare än andra, dels också stora kommuner som också växer och där bostadstätheten minskat.

Även i dessa kommuner måste man kunna möta de utmaningar som följer av en befolkningstillväxt, vilket även bidrar till att skapa förutsättningar för en mer balanserad tillväxt runtom i landet.

På många studieorter runt om i landet finns brist på bostäder för studerande. Nya bostäder för dessa grupper byggs sällan på centralt belägen, attraktiv och dyr mark. Skillnaderna i produktionskostnader torde därför variera mindre över landet än när det gäller vanliga hyresbostäder. Samtidigt är studerande generellt sett en ekonomiskt svag grupp som i avsaknad av stadigvarande inkomst ofta har svårt att konkurrera om vanliga hyreskontrakt.

Ett investeringsstöd bör därför införas i syfte att främja anordnandet av nya bostäder som upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt i regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt bostäder för studerande på eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola och där det råder brist på lämpliga bostäder för studerande.

Även i regioner som inte kännetecknas av befolkningstillväxt eller bostadsbrist totalt sett kan det dock finnas behov av kompletterande bebyggelse till följd av förändrade behov, t.ex. en ökande andel äldre, eller genom att många dras till en attraktiv utbildning i regionen. Bostäder kan också behövas för att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer som befinner sig i social utsatthet, dvs. olika former av övergångsboende med s.k. övergångskontrakt. Däremot omfattas inte bostäder som varaktigt är avsedda att hyras ut långvarigt till samma hushåll på andra villkor än enligt ett sedvanligt hyreskontrakt. På orter där det inte råder bostadsbrist bör dock ett förstahandsalternativ vara att undersöka möjligheten att anpassa befintliga bostäder till det aktuella ändamålet.

Stöd bör därför även 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, t.ex. genom ombyggnad. Vid beslutet bör beaktas om det aktuella bostadsbehovet kan tillgodoses utanför den aktuella orten men inom den relevanta arbetsmarknads- och bostadsmarknadsregionen.

Även om utgångspunkten är bostadsbyggnadsbehovet i regionen kan det på vissa orter vara så att lokala förhållanden begränsar

rese- och pendlingsmöjligheter, för äldre såväl som för studerande. Det är då i första hand upp till länsstyrelsen att utifrån befintliga uppgifter som bl.a. bostads-, befolknings- och hushållsstatistik, bostadspriser, kommunernas bedömning av bostadssituationen – första hand i de av kommunerna antagna riktlinjerna för bostadsförsörjningen, men också i Boverkets bostadsmarknadsenkät – göra en bedömning av vilka behov som kan finnas. Uppgifterna i kommunens bostadsförsörjningsprogram ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar (2 § lagen [2013:866] om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

#### 4.2.3 Regionindelning

**Förslagen:** 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 kommuner 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.

**Skälen för förslagen:** Indelningen i FA-regioner bygger bland annat på analyser av pendlingsmönster i syfte att beskriva vad som funktionellt är att betrakta som sammanhängande arbetsmarknads- och därmed också bostadsmarknadsregioner. Ett investeringsstöd som så långt det är möjligt beaktar vad som är funktionella arbetsmarknads- och bostadsmarknadsregioner kan bidra till att det blir lönsammare att bygga bostäder också längre ut från regioncentra där markpriserna är lägre. Detta kan också bidra till att minska trycket på bostäder i regioncentrala lägen. Om byggandet av hyresbostäder blir lönsammare i de yttre delarna av storstadsregionerna så kan där ske en förtätning som förstärker underlaget för olika kollektiva färdmedel samtidigt som stadskärnorna och regionernas mer centrala delar avlastas.

I kombination med förbättrad lokal och regional infrastruktur kan på sikt en s.k. regionförstoring främjas och utveckling gå mot mer balanserade regionala bostadsmarknader.

Som framgått ovan (avsnitt 3.1.2) är de genomsnittliga markkostnaderna vid bostadsbyggande högre i storstadsregionerna och lägre i övriga landet.

Särskilt Stockholms FA-region är geografiskt mycket stor och in- och utpendlingen inom regionen mindre när det gäller kommuner som ligger i utkanten av regionen. Det finns därför skäl att i detta avseende göra ett avsteg från indelningen i FA-regioner som innebär att det bör finnas en region bildad av Stockholmsnära kommuner. Även de investeringsstöd som fanns under åren 2004–2006 hade en regionindelning med en särskild region mellan Stockholmsregionen och övriga landet. Detta för att åtgärda den stora tröskeffekt som uppstod genom att kommuner i regionen med den högsta stödnivån gränsade direkt till kommuner med den lägsta stödnivån. Motiven bakom denna åtgärd är lika giltiga i dag. Samtidigt bör tillämpningen av en sådan regel ske på ett sådant sätt att konsekvenserna blir rimliga med hänsyn till befolkningsutvecklingen och byggbehovet i olika kommuner.

En direkt konsekvens av att storstadsregionerna omfattar de kommuner som ingår i respektive FA-region blir att kommuner som ligger perifert i de föreslagna storstadsregionerna skulle kunna ha en högre stödnivå än stora och växande städer som t.ex. Västerås, Örebro och Umeå i de FA-regioner som bildar regionen övriga landet. Även om såväl befolkningstillväxten som den ekonomiska



tillväxten främst sker i storstadsregionerna, vilket gör det angeläget att prioritera bostadsbyggandet där, så är det viktigt att skapa goda tillväxtförutsättningar även i kommuner i övriga landet med utvecklingspotential. Det handlar då dels om kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och som därför också har problem med bostadsbrist, men också om de stora och växande kommunerna i riket i övrigt, med en befolkning på mer än 75 000 invånare. I dessa kommuner finns också behov av bostadsbyggande som bör ges minst lika goda förutsättningar som kommunerna i de tre storstädernas (FA-regioners) ytterområden. Stora kommuner kan också ha en numerärt stor befolkningsökning utan att det procentuellt handlar om en stor ökning. Ur bostadsförsörjningssynpunkt kan därför utmaningen vara lika stor som för en liten kommun med hög relativ befolkningstillväxt. Mellan 1990 och 2014 minskade den genomsnittliga bostadstätheten överallt utom i kommuner med färre än 75 000 invånare. Två ytterligare avsteg från indelningen i FA-regioner bör därför vara dels att kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och bostadsbrist bildar regionen Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, dels att kommuner med mer än 75 000 invånare, som inte ingår i någon av de övriga regionerna bildar regionen Övriga stora kommuner. Därmed skapas förutsättningar för en mer balanserad bostadsmarknad i ett nationellt perspektiv.

Med hög och varaktig befolkningstillväxt menas här att befolkningstillväxten ökat med minst fem procent under en femårsperiod. Det kan dock förekomma att kommuner har en lika kraftig befolkningstillväxt under en kortare tid, varför även kommuner som haft en snabbare ökningstakt och vars befolkning växt med minst fem procent under minst tre år också bör anses som kommuner vars befolkningstillväxt varit hög och varaktig. Kommuner som har en kraftig befolkningsökning under bara ett par år kommer däremot inte ingå i eller föras till gruppen kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt. Däremot kommer den som vill bygga hyresbostäder i sådana kommuner, som ändå har kombinationen av befolkningsökning och bostadsbrist, att kunna söka investeringsstöd på grundnivå.

Det föreslagna investeringsstödet är avsett att vara långvarigt. Detta innebär att systemet måste kunna hantera förändringar, dvs. att kommuner som de senaste åren uppfyllt ovanstående kriterier

för en hög och varaktig befolkningstillväxt kan komma att uppleva en avtagande eller stagnerande befolkningstillväxt. På samma sätt kan kommuner som i dag inte uppfyller dessa kriterier komma att uppleva en sådan befolkningstillväxt.

Kommuner som dittills bedömts som tillväxtkommuner måste ha en lägre befolkningsutveckling under minst tre år för att flyttas från gruppen kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt till gruppen övriga kommuner. För en kommun som inte tidigare uppfyllt kriterierna för att ha en hög och varaktig befolkningstillväxt gäller dock att man måste ha ökat sin befolkning minst fem procent under minst tre och högst fem år.

Boverket bör få i uppdrag att löpande följa befolkningsutvecklingen i landets kommuner samt utfärda föreskrifter om vilka kommuner som ingår i de olika regionerna enligt den föreslagna förordningen. Det innebär att Boverket löpande bör hålla regionindelningen aktuell.

Inom Tillväxtanalys pågår ett arbete med att revidera FA-regionerna och en uppdaterad indelning kommer att beslutas under 2015. Den nya indelningen i FA-regioner kan komma att medföra förändringar när det gäller vilka kommuner som kommer att ingå i de olika regioner som föreslås i denna promemoria.

Med den nu gällande indelningen i FA-regioner skulle de olika regionerna som här föreslås bestå av följande kommuner.

Stockholmsregionen: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Knivsta, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands-Väsby, Uppsala, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, Österåker och Östhammar.

Regionen Stockholmsnära kommuner: Enköping, Gnesta, Heby, Håby, Strängnäs, Tierp och Trosa.

Göteborgsregionen: Ale, Alingsås, Bollebygd, Essunga, Göteborg, Herrljunga, Hälaryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mark, Mölndal, Orust, Partille, Stenungsund, Tjörn, Varberg, Vårgårda och Öckerö.

Malmöregionen: Bjuv, Burlöv, Båstad, Eslöv, Helsingborg, Höganäs, Hörby, Höör, Klippan, Kävlinge, Landskrona, Lomma, Lund, Malmö, Perstorp, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Staffanstorps,

Svalöv, Svedala, Tomelilla, Trelleborg, Vellinge, Ystad, Åstorp, Ängelholm och Örkelljunga.

Regionen Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt: Eskilstuna, Fagersta, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Linköping, Mörbylånga, Norrköping, Strömstad, Umeå, Västerås, Växjö och Örebro.

Regionen Övriga stora kommuner: Borås, Gävle, Kristianstad, Luleå och Sundsvall.

Regionen Övriga landet: De kommuner som inte ingår i någon av ovanstående regioner.

### 4.3 Stödets utformning

**Förslagen:** 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. Detsamma gäller bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola. I regionen Övriga landet bör investeringsstödet uppgå till högst 3 000 kronor per kvadratmeter BRA.

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.

**Skälen för förslagen:** Produktionskostnaderna varierar mellan olika regioner, men också mellan olika lägen inom en region och beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet. Ett exempel är s.k. infill-projekt, där förutsättningarna är svårare och kostnaderna därmed högre vid nyproduktion eftersom omgivande befintlig bebyggelse skapar andra förutsättningar för byggandet än då större projekt genomförs på tidigare obebyggd mark. I mer attraktiva lägen är också markkostnaderna högre än i mindre attraktiva lägen.

Investeringsstödet bör vara regionalt differentierat för att spegla större, mellanregionala skillnader i produktionskostnader, särskilt markpriser. Däremot är det varken praktiskt möjligt eller ekonomiskt rimligt att stödet ska anpassas till inomregionala lägesskillnader i markpriser. Bostadsbyggande i attraktiva lägen och på mark med höga priser synes alltid vara lönsamt, vare sig det är dyra egna hem eller bostadsrätter eller hyresrätter med höga inflyttningshyror. Sådana bostäder byggs för det segment av befolkningen som har möjlighet att betala de priser och hyror som det då är fråga om. Det föreslagna investeringsstödet syftar till att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till rimligare hyra i lägen där det inte i dag är lönsamt att bygga, trots behovet av bostäder. På sikt kommer det ökade befolkningsunderlaget innebära att det även i dessa lägen finns möjlighet att etablera butiker av olika slag, men också att bygga ut kollektivtrafiken, vilket gör att dessa områden integreras i den omgivande regionen och också blir mer eftertraktade.

Den mest akuta bristen är, som framgått ovan, små och medelstora hyresbostäder med hyror som gör dem överkomliga för hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster. Ett investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder i form av ett engångsbidrag kan, rätt utformat, bidra till att både öka utbudet av hyresbostäder och hålla tillbaka kostnadsutvecklingen. Samtidigt är det angeläget att det även byggs större lägenheter, dels för att undvika alltför ensidig befolkningssammansättning redan från början (vilket lätt blir följderna av en alltför liten variation i fråga om bostadsstorlekar), dels därför att de som i dag efterfrågar en liten lägenhet inom en inte alltför avlägsen framtid kan vara i den situationen att de be-

höver en större bostad. Stöd bör därför kunna ges oavsett lägenhetsstorlek.

Stödet beräknas på ytmättet kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA), som omfattar i stort sett alla areor inom en byggnad. I måttet ingår även gemensamma ytor och biutrymmen som trapphus, förråd, gemensamma lokaler för samvaro eller hobbyverksamhet, etc.

Ett alternativt areabegrepp som ofta används är det s.k. Atemp, som har vissa likheter med BRA, men även vissa olikheter. Dessa består i att i Atemp ingår all tvärsnittsarean av innerväggar, i BRA ingår en mindre del av innerväggarna. I Atemp ingår tvärsnittsarean av schakt, inte i BRA. I Atemp ingår inte yta som inte ska värmas till mer än 10 grader medan det i BRA ingår ytor som är kallare än 10 grader. I Atemp ingår inte varmgarage, vilket det gör i BRA.

Den stora skillnaden i definitionerna är huruvida ytan värms till mer än 10 grader eller inte, samt varmgarage. Sett till hela fastighetsbeståndet torde skillnaderna i de båda definitionerna ta ut varandra, men för den enskilda byggnaden kan skillnaden bli stor.

Fördelen med att använda kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark är att det, till skillnad från Atemp, är neutralt i förhållande till hur ytor fördelas mellan bostadshus med hög respektive liten andel gemensamma utrymmen. Boendeformer där själva lägenheterna har krympts men kompletteras av gemensamma utrymmen, t.ex. studentboenden, men också kollektivhus, bör nämligen också omfattas utan att missgynnas därför att man där omfördelat ytor från de enskilda lägenheterna till gemensamma utrymmen och lokaler. De gemensamma ytorna fördelas på lägenheterna i proportion till deras boarea (BOA) när stöd beräknas. En konsekvens av detta är att lägenheten i sig kan vara mindre än 35 kvadratmeter trots att det stöd som lämnas är beräknat på denna yta eftersom bostadens andel av gemensamma ytor ingår. Beroende på om det finns en uppvärmd källare eller inte är relationen mellan BOA och BRA i regel mellan 1,15 och 1,20, dvs. att boarean utgör mellan åttio och åttiofem procent av en given bruksarea ovan mark.

Begreppen måste tillämpas på ett konsekvent men också rimligt sätt. Ett par exempel kan ges. Om ett flerbostadshus byggs med en souterrängvåning med en bostadsdel i souterrängplanet är det rimligt att utgå ifrån att hela detta våningsplan innefattas i begreppet uppvärmd bruksarea ovan mark. Även utrymmen som inte har egen

entré eller fönster – t.ex. förrådsytor, tvättstugor och gemenskap-slokaler – bör alltså inkluderas. Om inget talar för motsatsen bör detsamma gälla för sådana utrymmen i souterrängvåningen i ett bostadshus där man inte har någon bostad i souterrängplanet.

Stödnivån bör i princip motsvara vad som kunde erhållas perioden 2003–2006 då den s.k. investeringsstimulansen kunde kombineras med ett reducerat investeringsbidrag. Vid fastställande av storleken på de föreslagna stödnivåerna har hänsyn tagits till kostnadsutvecklingen för byggande av bostäder.

I Stockholmsregionen ska stödet för ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet uppgå till högst 5 300 kronor per kvadratmeter. Detta gäller även för bostäder för studerande. I Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionerna Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och Övriga stora kommuner ska stödet uppgå till högst 4 200 kronor per kvadratmeter. Detsamma gäller bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola. I övriga landet ska investeringsstödet uppgå till högst 3 000 kronor per kvadratmeter BRA. Detta innebär att en lägenhet med en yta som motsvarar 35 kvadratmeter BRA subventioneras med 185 500 kronor i Stockholmsregionen, med 147 000 kronor i Göteborgs- och Malmöregionerna liksom i de Stockholmsnära kommunerna, i Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och i Övriga stora kommuner. I kommunerna i Övriga landet blir stödet 105 000 kronor per lägenhet.

För ytor över 35 kvadratmeter och upp t.o.m. 70 kvadratmeter BRA lämnas ett reducerat stödbelopp med 50 procent av det högsta stödbelopp för respektive region. För ytor därutöver utgår inget stöd. Detta innebär att stödet för en lägenhet med en yta som motsvarar 70 kvadratmeter BRA eller mer blir 265 000 kronor i Stockholmsregionen, 220 500 kronor i Göteborgs- och Malmöregionerna samt i regionerna Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt Övriga stora kommuner och 157 500 kronor i övriga riket.

Dessa belopp gäller sådana projekt som uppfyller det grundläggande kravet på energiprestanda, som motsvarar 64 kilowattimmar (kWh) per kvadratmeter och år i klimatzon III. De projekt som klarar det högre kravet motsvarande en energiförbrukning på 45

kWh per kvadratmeter och år i klimatzon III föreslås få en kostnadskompensation som innebär att investeringsstödet räknas upp med 75 procent. Detta innebär att stödnivån för en lägenhet med en yta som motsvarar 35 kvadratmeter BRA i stället blir 324 625 kronor i Stockholmsregionen, 257 250 kronor i Göteborgs- och Malmöregionerna liksom i regionerna Stockholmsnära respektive Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och Övriga stora kommuner och 183 750 kronor i övriga landet. För en lägenhet med en yta som motsvarar 70 kvadratmeter eller mer blir stödet 463 750 kronor i Stockholmsregionen, 385 875 kronor i Göteborgs- och Malmöregionerna, i Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt Övriga stora kommuner och 275 625 kronor i övriga riket. Stödnivån per kvadratmeter vid olika lägenhetsstorlekar framgår av tabellen nedan.

**Tabell 4.1** Totalt stöd för bostäder av olika storlek<sup>1</sup> och olika energiprestanda i olika regioner

Kronor

	Region		
	Sthlm	Gbg, Malmö, Sthlm-nära, Övr. m. hög o. varaktig bef.tillväxt, Övr. stora kommuner	Övriga landet
<i>Grundstöd</i>			
35 m <sup>2</sup>	185 500	147 000	105 000
50 m <sup>2</sup>	225 250	178 500	127 500
70 m <sup>2</sup>	265 000	220 500	157 500
100 m <sup>2</sup>	265 000	220 500	157 500
<i>Förhöjt stöd</i>			
35 m <sup>2</sup>	324 625	257 250	183 750
50 m <sup>2</sup>	394 198	312 375	223 125
70 m <sup>2</sup>	463 750	385 875	275 625
100 m <sup>2</sup>	463 750	385 875	275 625

<sup>1</sup> Som framgår ovan innebär en stödyta på 35 kvadratmeter BRA att lägenheten är något mindre än 35 kvadratmeter. Omvänt så får en bostad med en boarea (BOA) på 35 kvadratmeter ett något större stöd eftersom bostaden har sin andel av husets gemensamma ytor. I tabellen bortses för enkelhetens skull från detta då den exakta relationen mellan BRA och BOA varierar för varje projekt.

**Tabell 4.2 Stöd per stödberättigad kvadratmeter (BRA) för bostäder av olika storlek<sup>2</sup> och olika energiprestanda i olika regioner**

Kronor

	Region		
	Sthlm	Gbg, Malmö, Sthlm-nära, Övr. m. hög o. varaktig bef.tillväxt, Övr. stora kommuner	Övriga landet
<i>Grundstöd</i>			
35 m <sup>2</sup>	5 300	4 200	3 000
50 m <sup>2</sup>	4 505	3 570	2 550
70 m <sup>2</sup>	3 786	3 150	2 250
100 m <sup>2</sup>	2 650	2 205	1 575
<i>Förhöjt stöd</i>			
35 m <sup>2</sup>	9 275	7 350	5 250
50 m <sup>2</sup>	7 884	6 284	4 063
70 m <sup>2</sup>	6 625	5 513	3 938
100 m <sup>2</sup>	4 638	3 859	2 756

Av tabellerna 4.1 och 4.2 ovan framgår dels stödet totalt för olika lägenhetsstorlekar, dels stödet per kvadratmeter för en lägenhet med en stödberättigad yta som motsvarar 35, 50, 70 respektive 100 kvadratmeter, dels enbart med grundstöd, dels med förhöjt stöd pga. högre energiprestanda.

## 4.4 Villkor för stöd

### 4.4.1 Rimliga boendekostnader

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

<sup>2</sup> Som framgår ovan innebär en stödyta på 35 kvadratmeter BRA att lägenheten är något mindre än 35 kvadratmeter. Omvänt så får en bostad med en boarea (BOA) på 35 kvadratmeter ett något större stöd eftersom bostaden har sin andel av husets gemensamma ytor. I tabellen bortses för enkelhetens skull från detta då den exakta relationen mellan BRA och BOA varierar för varje projekt.



**Skälen för förslagen:** En förutsättning för att investeringsstöd bör kunna lämnas är att projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa att boendekostnaderna är rimliga. Bruksvärdessystemet är avsett att säkerställa att gällande hyror är skäliga. Hyrans skälighet kan prövas av Hyresnämnden. När det gäller det befintliga bostadsbeståndet fungerar hyressättningssystemet överlag så som det var tänkt, även om det också finns viss kritik mot hur det tillämpas på vissa håll. Hyressättningen sker i huvudsak genom kollektiva förhandlingar, även om grundprincipen är att avtalsfrihet råder. Detta ger inte samma utfall som på individuella hyresavtal på en oreglerad marknad, men i spänningsfältet mellan de motstående intressen som representeras av fastighetsägarna och dessas organisationer å ena sidan och hyresgästerna och hyresgästorganisationer å den andra skapas dock en dynamik, inte minst som sammansättningen av hyresbostadsbeståndet stadigt förändras. Detta innebär att de återkommande hyresförhandlingarna gör att frågan om vad som är korrekt bruksvärdeshyra hela tiden prövas på nytt. På många håll i landet pågår ständigt arbete med att förbättra och utveckla hyressättningen. Den snabba byggprisutvecklingen i kombination med prisutvecklingen på ägda bostäder har dock skapat en prispress uppåt även på nyproduktionen av hyresbostäder – med konsekvensen att hyror i nyproduktionen, oavsett om de fastställts genom sedvanliga bruksvärdesbaserade hyresförhandlingar, genom förhandlingar om presumtionshyror eller ensidigt av fastighetsägaren – är betydligt högre än i det befintliga beståndet.

Boendekostnaderna i nybyggda bostäder har särskilt i vissa regioner ökat snabbt under en följd av år till följd av kraftigt ökande produktionspriser, något som speglar en marknad i obalans och med konkurrensproblem. Ett investeringsstöd utan vare sig direkta eller indirekta krav på kostnadseffektivitet skulle riskera att främja en redan tidigare snabb byggprisutveckling. Ett stöd bör därför konstrueras så att byggpriserna pressas och ytterligare kostnadsinflation motverkas för att så långt det är möjligt även pressa hyror så att de blir mer överkomliga för vanliga hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster. Det handlar om att balansera mellan att å ena sidan behovet av att göra det lönsamt att bygga i lägen där det i dag inte är lönsamt, och att å andra sidan pressa hyror till den nivå som vanliga hushåll har möjlighet att betala.

För att skapa en press nedåt både på byggpriser och på hyrorna i nyproduktionen ska hyrorna i de bostäder som byggs med hjälp av investeringsstöd sättas på en lägre nivå än om de skulle byggas utan investeringsstöd.

Detta innebär att hyran i Stockholmsregionen vid tillträdet inte bör överstiga 1 450 kronor per kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA) och år, 1 350 kronor per kvadratmeter BRA i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionerna Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt samt Övriga stora kommuner och 1 300 kronor per kvadratmeter BRA i övriga landet.

Dessa hyresnivåer får normalt inte överskridas. Det kan dock finnas olika omständigheter i det enskilda fallet som gör att hyran bör kunna tillåtas avvika något från det regionala riktvärdet. Exempel på sådana omständigheter kan vara omfattande marksaneringsarbete, osedvanligt komplicerade grundläggningsförhållanden eller andra byggtekniska förutsättningar. Skälen ska dock vara objektiva och av sådan art att de lätt kan verifieras. Ett undantag får dock inte avvika alltför mycket från det regionala riktvärdet så att avvikelser på 30–40 kronor eller mer per kvadratmeter tillåts, vilket också skulle kunna få till följd att skillnaden i hyresnivå i de olika regionerna, som har olika stödnivå, inte upprätthålls. Endast i välmotiverade undantagsfall får således den tillåtna hyran avvika något från riktvärdet. För att underlätta en enhetlig tillämpning får Boverket utfärda föreskrifter om vilka omständigheter som ska motivera visst undantag från det regionala riktvärdet för hyran.

Kvadratmeterkostnaden för att producera små lägenheter är högre än för stora lägenheter eftersom kostnaderna för nödvändiga installationer och utrustning som köksutrustning, vatten och avlopp samt våtrum, som i stort sett är desamma oavsett lägenhetsstorlek, slås ut på olika antal kvadratmeter. Det föreslagna investeringsstödet bör därför vara högre för de första 35 kvadratmetrarna och hälften så stort för ytor därutöver upp t.o.m. 70 kvadratmeter, medan inget stöd lämnas för ytor utöver 70 kvadratmeter. Detta talar för att riktvärdeshyran per kvadratmeter BRA ska vara densamma oavsett lägenhetsstorlek.

Kravet på att boendekostnaderna ska vara rimliga ska inte bara gälla inflyttningshyran. Detta skulle kunna skapa incitament för inte minst en senare fastighetsägare att försöka få hyrans skälighet

prövad i hyresnämnden i syfte att höja hyran och därmed kapitalisera på det stöd som staten lämnat för att bostäderna skulle byggas. Den rimliga hyran ska därför vara långsiktig. Detta bör säkerställas genom ett krav på att hyrorna i de bostäder som beviljas investeringsstöd ska fastställas i en förhandlingsöverenskommelse med hänvisning till 55 c § i hyreslagen, dvs. som en s.k. presumtionshyra. Detta innebär att hyresnivån inte kan omprövas under 15 år, även om den får justeras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Avtal om presumtionshyra ska vara tecknat innan beslut om utbetalning av investeringsstöd fattas.

#### *Särskilt om kooperativ hyresrätt*

Investeringsstödet ska vara konkurrensneutralt och utgå till den byggherre som uppfyller villkoren för investeringsstöd, oavsett ägarkategori eller associationsform. En särskild fråga är om stöd även ska kunna lämnas för bostäder som upplåts med kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt är en spekulationsfri upplåtelseform där den kooperativa hyresgästen, som också är medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen, visserligen avkrävs en viss insats vid inflyttningen men återfår denna efter utflyttningen. Tidigare var insatsen i t.ex. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) förhållandevis låg, inte minst i jämförelse med de insatser som krävs av den som köper en bostadsrätt, men också i förhållande till marknadspriserna för såväl bostadsrätter som egnahem och ägarlägenheter. I dag är insatserna för en kooperativ hyreslägenhet fortfarande låga i förhållande till insatser och priser för ägda bostäder. För nyproducerade kooperativa hyresbostäder är dock insatserna höga för en normalinkomsttagare. För att låna till en sådan insats krävs också extra säkerhet, alternativt ett in blanco-lån med högre ränta. I SKB är upplåtelseinsatsen i det äldre beståndet, byggt före år 2000, för närvarande 540 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta. För lägenheter som produceras eller förvärvas från och med år 2000 kan insatsen uppgå till 10 procent av det aktuella projektets produktionskostnad. För kooperativa hyresbostäder som produceras av andra aktörer kan den insats som krävs vara både högre och lägre.

Konsekvensen av detta är att om kooperativ hyresrätt skulle få investeringsstöd på samma villkor som vanliga hyresbostäder så skulle de kooperativa hyresgästerna ändå få en faktisk månadskostnad som ligger betydligt över de föreslagna riktvärdena. Ytterligare en konsekvens skulle bli att den nominella månadshyran enkelt kan anpassas till gällande riktvärdeshyra genom att kravet på insats höjs. Det inslag av kostnadspress som systemet med riktvärdeshyror är avsett att vara skulle därmed försvagas avsevärt när det gäller anordnande av nya kooperativa hyresbostäder.

Den enkla lösningen är att investeringsstöd inte kan ges till anordnande av kooperativa hyresbostäder. Samtidigt kan det från samhällets perspektiv vara önskvärt att också lämna stöd till en spekulationsfri boendeform som kooperativ hyresrätt. Dilemmat skulle därför kunna lösas genom att riktvärdeshyror när det gäller kooperativ hyresrätt avser den kooperativa hyresgästens hela boendekostnad, dvs. såväl hyran som kostnaden för den nödvändiga insatsen i form av en schabloniserad nettoränta, dvs. med hänsyn tagen till ränteavdraget.

Hyran i kooperativ hyresrätt sätts inte genom hyresförhandlingar med en hyresgästförening. För kooperativ hyresrätt bör därför gälla att den kooperativa hyresrättsföreningen skriftligen förbinder sig att den hyresnivå som angivits då ansökan om investeringsstöd inlämnats, och som varit en förutsättning för att stöd ska beviljas, under 15 år från bostädernas färdigställande inte ska öka mer än hyrorna i genomsnitt på orten. Inte heller får den insats som tas ut av medlemmarna höjas under samma period.

När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar som inte äger den fastighet där föreningens lägenheter är belägna utan förfogar över dem genom någon form av upplåtelseavtal, vanligtvis blockförhyrning, ställer sig saken något annorlunda. Dessa föreningar betalar hyra till fastighetsägaren och tar därefter ut hyra i syfte att täcka föreningens kostnader av de medlemmar som bor i de bostäder som förvaltas av den kooperativa hyresrättsföreningen. Detta innebär att, utöver vad som gäller för de kooperativa hyresrättsföreningar som äger sin fastighet, även den fastighetsägare som hyr bostäder till en kooperativ hyresrättsförening initialt måste sätta en hyra som möjliggör för den kooperativa hyresrättsföreningen att inte ta ut en hyra som är högre än riktvärdet för regionen,

dels förbinda sig att under 15 år inte höja hyresnivån gentemot den kooperativa hyresrättsföreningen.

#### 4.4.2 Kommunal förmedling av bostäderna

**Förslagen:** 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 schablonmässiga inkomstkrav bör inte tillämpas.

**Skälen för förslagen:** En avsikt med det föreslagna investeringsstödet är att öka utbudet av nya hyresbostäder som inte har lika hög hyra som nyproduktionen i övrigt. Även fortsättningsvis kommer det att byggas hyresrätter med hög hyra som riktar sig till betalningsstarka grupper. Det är då inte rimligt att de pressade hyrorna i de av samhället subventionerade hyresrätterna inte i första hand kommer hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster till del. Ett särskilt villkor för att få del av investeringsstödet är därför att samtliga de aktuella bostäderna förmedlas genom den kommunala bostadsförmedlingen eller, i avsaknad av en sådan, i samarbete med kommunen. Vid förmedlingen av dessa bostäder bör eftersträvas en blandning av hushåll. Det är dock angeläget att man vid fördelningen av de aktuella bostäderna tar hänsyn till bostadsbehoven hos de individer och hushåll som annars kan ha svårt att även med bostadsbidrag betala hyran för en nyproducerad eller ombyggd bostad som inte erhållit investeringsstöd.

Villkoret att bostäderna bör förmedlas av bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen gäller även kooperativ hyresrätt. Den kooperativa hyresrättsföreningen har dock rätt att kräva att den bostadssökande blir medlem i föreningen och betalar den stadgeenliga insatsen och andra avgifter. Däremot är det rimligt att studentbostadsföretag, som redan har en utbyggd förmedlingsverksamhet, även fortsättningsvis får hantera förmedlingen av de egna bostäderna. En förutsättning är dock att förmedlingsprinciperna är tydliga, transparenta och offentliga.

För att undvika att personer och hushåll som klarar av att betala den löpande hyran, men som inte har inkomster som tillgodoser

andra krav på den personliga ekonomin, väljs bort till förmån för hushåll med bättre ekonomi bör fastighetsägaren inte kunna ställa schablonmässiga inkomstkrav på den tänkta hyresgästen, t.ex. att vederbörande ska ha tre eller fyra gånger hyran i inkomst. Hyresgästen ska kunna förväntas betala den aktuella hyran, varvid det är den disponibla inkomsten som ska vara utgångspunkten, oavsett om det i inkomsten ingår olika bidrag som t.ex. bostadsbidrag eller ekonomiskt bistånd. Det bör vara tillräckligt att det är sannolikt att hyresgästen har möjlighet att betala hyran vid en kalkyl av vad hushållet har kvar att leva på efter att hyran är betalad. En utgångspunkt för sådana beräkningar kan vara Kronofogdemyndighetens s.k. förbehållsbelopp. En annan utgångspunkt kan vara Konsumentverkets kostnadsberäkningar för att upprätthålla en rimlig levnadsnivå. För att säkerställa en likvärdig hantering över landet bör dock Boverket ha möjlighet att utfärda föreskrifter om hur en sådan kvar-att-leva-på-kalkyl bör utformas. Finns det osäkerhet om huruvida en hyresgäst kan klara sina ekonomiska förpliktelser har kommunen alltid möjlighet att utfärda en hyresgaranti och om detta sker enligt lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter kan kommunen enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per utställd hyresgaranti.

#### 4.4.3 Långsiktig hållbarhet

**Förslag:** För att komma i fråga för investeringsstöd bör ett projekt bidra till ett långsiktigt hållbart byggande.

**Skälen för förslaget:** Det är viktigt att nya bostäder också är långsiktigt hållbara så att inte behovet av bostäder tillgodoses genom att bostäder byggs snabbt, billigt och till otillräcklig kvalitet, vilket blir betydligt dyrare i ett längre perspektiv. Byggnadsbeståndet står för cirka en tredjedel av Sveriges totala energiförbrukning. För att underlätta omställningen till ett energisystem baserat på förnybar energi är det av avgörande betydelse att den bebyggda miljöns energianvändning minskar. I EU-direktivet om byggnaders energiprestanda slås fast att alla nya byggnader senast den 31 december 2020 är nära-nollenergibyggnader (31 december 2018 för

byggnader som ägs av offentliga myndigheter). Kraven på en nära-nollenergibyggnad kommer att vara betydligt högre ställda än dagens energikrav. För att försäkra sig om att de byggnader som beviljas stöd bidrar till ett hållbart samhälle med låg energiförbrukning bör höga krav på energiprestanda ställas.

Boverket redovisade i juni 2014 resultatet från regeringens uppdrag att se över och skärpa kraven på energihushållning. Myndigheten konstaterade att de svenska energikraven låg nära en kostnadsoptimal nivå sett ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Resultatet blev att för vissa byggnader skärptes energikraven med tio procent medan andra förblev oförändrade. I uppdraget gjordes även beräkningar på lågenergihus som redovisat särskilt låg energianvändning. Inget av dessa passivhus – som samtliga låg i klimatzon III och hade annat uppvärmningssätt än el – kom under en energiförbrukning på 50 kWh per kvadratmeter och år, trots högre ambitioner. Boverkets beräkningar visade även att ingen av byggnaderna var lönsam ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Vissa separata åtgärder för att uppnå en bättre energiprestanda än dagens byggregler kan vara fastighetsekonomiskt lönsamma men vid en viss brytpunkt blir dock varje sparad kilowattimme bara dyrare och dyrare. En genomgång av energideklarationsregistret för byggnader färdigställda 2012 och 2013 (två års eftersläpning från att en byggnad är färdigställd till dess att en energideklaration ska upprättas) visar att endast två byggnader (varav den ena visar vissa tveksamheter) uppnått en energiprestanda bättre än 45 kWh för ett flerbostadshus motsvarande klimatzon III och annat uppvärmningssätt än el. För att stimulera fastighetsägare att bana ny mark genom att våga testa ny teknik för att förbättra energiprestandan samt att underlätta och stötta en övergång till nära-nollenergibyggnader krävs att fastighetsägare får viss kompensation för deras ökade kostnader. De fastighetsägare som uppnår en mycket hög energiprestanda bör därför ges ett förhöjt stöd.

De krav som ställs på de bostäder som får investeringsstöd bör dock inte ställas så högt att de blir alltför svåra och dyra att uppnå. Ett villkor för att kunna få del av det föreslagna investeringsstödet bör vara att byggnaden har låg energianvändning, vilket innebär att byggnadens energiprestanda ska vara 20 procent bättre än Boverkets byggregler. För ett flerbostadshus i klimatzon III och annat uppvärmningssätt än el motsvarar detta en energiförbrukning på

högst 64 kWh/m<sup>2</sup>/år. Byggnader som uppnår en energiprestanda som är 44 procent bättre än Boverkets byggregler, vilket för ett flerbostadshus i klimatzon III och annat uppvärmningssätt än el motsvarar högst 45 kWh/m<sup>2</sup>/år, får ett förhöjt stöd med 75 procent, dvs. 1,75 gånger grundbeloppet.

Ytterligare ett krav bör vara att den värme som alstras i byggnaden genom brukandet återvinns.

#### 4.4.4 En blandning av lägenhetsstorlekar

**Förslag:** Projekten bör innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar.

**Skälen för förslaget:** På sikt kommer de som i dag behöver en liten bostad att vilja ha en större bostad med plats för både vuxna och barn. Redan i dag är många hushåll trångbodda och i behov av en större bostad. Även om bostadsbehoven nu är sådana att fokus bör ligga på mindre bostäder är det samtidigt angeläget att nyproduktionen inte enbart fokuserar på sådana lägenheter. Även större lägenheter behöver byggas. Stödberättigade projekt bör därför innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar, vilket innebär att minst en lägenhet med tre eller fler rum och kök ingår. För stora projekt bör länsstyrelsen kunna fastställa ett högre antal stora lägenheter.

Kravet kan dock inte vara ovillkorligt. Undantag görs i första hand för projekt som uttryckligen är avsedda för en målgrupp som inte efterfrågar stora lägenheter. Det kan vara fråga om bostäder för studerande eller ungdomsbostäder, men också för bostäder som riktar sig till äldre som efterfrågar en liten eller medelstor lägenhet.

Om förutsättningarna i det enskilda fallet är sådana att det är mindre lämpligt att projektet inrymmer en sådan blandning av bostäder som eftersträvas enligt första stycket bör länsstyrelsen ha möjlighet att medge undantag från detta krav. Omständigheter som kan åberopas är t.ex. begränsningar som sätts av markförhållanden eller tomtytan, byggtekniska förutsättningar eller bygg- och fastighetsekonomiska skäl som gör att målet om en rimlig boendekostnad inte kan uppnås. Ett exempel kan vara att man bygger ett standardiserat koncept som inte inrymmer stora lägenheter och som inte utan stora kostnader kan anpassas till kravet på att projektet



även ska inrymma lägenheter som är större än tre rum och kök. En annan omständighet kan vara att projektet avser att utrymmen i en redan befintlig byggnad omvandlas till bostäder. Beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet kan det därför vara oskäligt och olämpligt att inte medge undantag från detta krav. Man kan t.ex. tänka sig att en vind inreds till ett fåtal mindre bostäder, vilket är något helt annat än att omvandla t.ex. en större kontorsbyggnad till bostäder eller bygga helt nytt.

För stora projekt kan det omvänt vara rimligt att det ställs något högre krav på antalet större lägenheter än projekt som inrymmer ett litet antal bostäder. Det bör ankomma på Boverket att närmare precisera detta.

#### 4.4.5 Krav på entreprenören

**Förslagen:** 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.

**Skälen för förslagen:** Som framgått ovan är bostadsbyggandet på uppgång och regeringens mål om minst 250 000 nya bostäder t.o.m. 2020 är inom räckhåll. Ett ökat byggande ställer krav på åtgärder så att inte flaskhalsar uppstår, t.ex. på personalsidan. Byggande är en sådan verksamhet där det i många fall är nödvändigt att den teoretiska utbildningen kompletteras med praktik. Det har dock i många fall visat sig svårt att få fram praktikplatser, bl.a. därför att det ställer krav på att det enskilda byggföretaget sätter av erfaren personal som kan handleda praktikanter, något som kan uppfattas som onödigt kostnadskrävande. Samtidigt är det också viktigt för det enskilda byggföretaget att de nyutbildade som kommer ut på arbetsmarknaden redan har praktiska erfarenheter av byggande.

Den som utför byggarbetet bör därför medverka till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn genom att aktivt samverka med relevanta skolor och ta emot lärlingar. Detta kan styrkas genom att företagaren eller företaget vid ansökan om utbetalning av stödet bifogar upp intyg eller en annan handling som

styrker detta. Kravet bör i första hand riktas mot general- eller huvudentreprenören, men bör om det är många olika små delentreprenader även kunna riktas mot mindre företag eftersom det annars skulle kunna gå att kringgå detta krav. Länsstyrelsen bör dock kunna lämna dispens från detta krav om de lokala förutsättningarna gör det mycket svårt att uppfylla kraven, t.ex. avsaknaden av relevanta skolor och utbildningar inom lämpligt avstånd från det aktuella byggprojektet eller om entreprenören har gjort vad som kan anses rimligt när det gäller att erbjuda möjlighet till arbetsplatsförlagd praktisk utbildning.

Det är också angeläget att alla företag som är involverade i en byggnation konkurrerar på lika villkor. Den som utför arbetet eller tillverkar byggelement ska därför vara godkänd för F-skatt. Utländska företagare eller företag ska visa upp intyg eller annan handling som visar att företagaren eller företaget i sitt hemland genomgår motsvarande kontroll i fråga om skatter och avgifter som den som här i landet är godkänd för F-skatt. Av samma skäl bör den som utför arbetet ta ett huvudentreprenörsansvar. Detta innebär att huvudentreprenören för ett bygge är ansvarig för att se till att alla regler och avtal följs på ett bygge, även av underentreprenörer. Detta leder till att oseriösa aktörer sällas bort och därmed till en sundare konkurrens.

## 4.5 Förfarandet

**Förslagen:** Berättigande till investeringsstöd bör prövas på ansökan av fastighetsägaren eller tomträtthavaren 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 tomträtthavare 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 utbetalt 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.

**Skälen för förslagen:** Fastighetsägaren eller tomträttshavaren ansöker om stöd hos länsstyrelsen genom att bl.a. ange läget, omfattningen, den tänkta lägenhetsfördelningen för det projekt som ansökan avser, planerad energianvändningsnivå och planerat färdigställandedatum. Vad som utgör ett projekt bestäms av fastighetsägaren eller tomträttshavaren, men för att kunna erhålla stöd ska ett slutbesked från kommunen uppvisas, varför projektet bör anpassas till hur ansökan eller beslut om startbesked är utformad.

Länsstyrelsen prövar om projektet som ansökan avser kan vara berättigat till stöd, t.ex. om det ligger inom någon av de regioner som definieras i förordningen eller om det, trots att så inte är fallet, ändå är stödberättigat. Länsstyrelsen kontrollerar också att den sökande äger fastigheten eller innehar tomträtten till fastigheten där projektet är beläget och när projektet påbörjades, i första hand med hjälp av kommunens startbesked. En kopia av bygglovets ska alltid bifogas. Projektet ska färdigställas inom två år från dagen för påbörjandet; för stora projekt kan dock länsstyrelsen på begäran medge ett senare färdigställandedatum.

Om länsstyrelsen bedömer att ansökan berättigar till stöd görs en preliminär beräkning av ett stödbelopp och en sista tidpunkt för ansökan om utbetalning. Länsstyrelsen fattar ett beslut om projektets preliminära stödbelopp och översänder detta tillsammans med beräkningarna av stödbelopp och sista dag för ansökan om

utbetalning till fastighetsägaren eller tomträttshavaren och till Boverket. Den som beviljats stöd ska även upplysas om att ett slutligt besked om stöd är villkorat av tillgången på medel och av att de villkor som framgår av förordningen (201X:0000) om investeringsstöd till anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande är uppfyllda. Länsstyrelsen kan i sitt beslut ange att vissa av förordningens krav, t.ex. vad avser lägenhetssammansättning, inte behöver uppfyllas och precisera vilka handlingar som ska lämnas in tillsammans med ansökan om utbetalning av stöd. Länsstyrelsen ska även informera om att stöd inte kommer att betalas ut om projektet efter färdigställandet inte uppfyller villkoren för stöd då detta skulle innebära otillåtet statsstöd. Om det i efterhand visar sig att villkoren inte uppfyllts är detta således en grund för återkrav.

Boverket reserverar medel för utbetalning av stöd baserat på länsstyrelsens beräkningar.

I det fall länsstyrelsen inte bedömer att projektet är berättigat till stöd, ska ett motiverat beslut om avslag sändas till fastighetsägaren. I det fall den som ansöker inte är rätt ägare till den fastighet som ansökan avser ska ansökan avvisas.

Fastighetsägaren eller tomträttshavaren ska senast sex månader efter det att slutbesked för projektet erhållits, dock senast vid den tidpunkt som framgår av länsstyrelsens beslut att bevilja stöd, ansöka om utbetalning av stödet. I fråga om små byggprojekt kan byggtiden vara förhållandevis kort och om ansökan skickas in först 6 månader efter påbörjandet skulle det i enstaka fall vara möjligt att ansökan om utbetalning kommer innan länsstyrelsen hunnit fatta ett beslut om att bevilja stöd. En ansökan om utbetalning får därför komma in till länsstyrelsen tidigast inom två månader från beslut om stöd. För projekt som påbörjats den 25 mars 2015 eller senare, men innan förordningen trätt ikraft, ska ansökan om investeringsstöd lämnas in till länsstyrelsen inom tre månader från förordningens ikraftträdande. Med ansökan om utbetalning ska om inte länsstyrelsen i sitt beslut meddelat något annat följa:

- slutbesked,
- relationshandlingar för projektet,
- hyresavtal med en löptid på 15 år slutet med en hyresgästförening på orten med stöd av JB 12 kap. § 55c,

- avtal med kommunen eller med en kommunal bostadsförmedling om förmedling av lägenheter i projektet,
- redovisning av vilka förmedlingsprinciper som tillämpats och intyg om att eventuella inkomstkrav inte strider mot villkoren för investeringsstöd,
- energideklaration,
- F-skattebevis eller motsvarande för de entreprenörer och leverantörer av byggelement som anlåtts vid genomförande av projektet,
- intyg från minst en av de entreprenörer som anlåtts att denne medverkat till utbildning av yrkesarbetare genom mottagande av lärlingar,
- uppgift om det konto till vilket stödet ska utbetalas.

Med ansökan och de insända handlingarna som underlag bedömer länsstyrelsen om villkoren för stöd är uppfyllda. Länsstyrelsen får begära kompletterande upplysningar av fastighetsägaren, men har ingen skyldighet att göra detta. I det fall länsstyrelsen har anledning att misstänka att uppgifterna i något avseende är felaktiga, ska länsstyrelsen på lämpligt sätt kontrollera uppgifterna.

Om länsstyrelsen bedömer att villkoren för stöd är uppfyllda ska ett slutligt stödbelopp beräknas baserat på de relationshandlingar och den energideklaration som sänts in av fastighetsägaren. Länsstyrelsen fattar därefter ett beslut om utbetalning av stöd där det slutliga stödbeloppet framgår. Om stödet reducerats till följd av bristande tillgång på medel ska detta framgå av beslutet. Länsstyrelsen ska kontrollera att mottagaren inte är föremål för betalningskrav på grundval av ett tidigare kommissionsbeslut som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden. Stöd får inte lämnas eller betalas ut till företag i svårigheter som begreppet definieras i punkt 20 i Europeiska kommissionens meddelande om riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av icke-finansiella företag i svårigheter.

Om länsstyrelsen bedömer att villkoren för stöd inte är uppfyllda ska ansökan om utbetalning avslås.

Länsstyrelsens beslut sänds till stödmottagaren och till Boverket. Innebär beslutet att stöd ska utbetalas ska Boverket utan särskild prövning eller ansökan snarast utbetala det av länsstyrelsen

beslutade beloppet till angivet konto. Innebär beslutet avslag på ansökan, ska Boverket efter att länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft ta bort den reservation för utbetalning som gjorts baserat på länsstyrelsens beslut att bevilja stöd. Detsamma ska göras när tre månader förflutit efter det sista datum för ansökan som länsstyrelsen angivit.

Länsstyrelsen ska även sända ett utbetalningsbeslut till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten ska underrätta fastighetsägaren om att en anteckning har gjorts. En sådan anteckning får tas bort ur inskrivningsdelen tidigast femton år efter det att beslutet om utbetalning av stöd fattades.

Länsstyrelserna och Boverket ska följa upp stödgivningen och effekterna av stödgivningen inför en framtida utvärdering varför den som ansökt om eller tagit emot investeringsstöd ska lämna de uppgifter som behövs för uppföljning och utvärdering av stödberättigade åtgärder.

Endast beslut om att inte betala ut beviljat investeringsstöd (§ 14), att inte betala ut stöd till ett företag som är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden (§ 18) och – i det fall en stödmottagare är återbetalningskyldig eller skyldig att betala ränta – beslut att en utbetalning av stöd ska avräknas mot annan utbetalning av stöd enligt förordningen (§ 22) får överklagas. Överklagande ska ske till allmän förvaltningsdomstol i enlighet med bestämmelserna i 22 a § förvaltningslagen (1986:223).

## 5 Ikraftträdande och övergångsregler

Förordningen träder i kraft efter genomförd notifieringsprocess, dock tidigast den 1 januari 2016.

För projekt som påbörjats den 25 mars 2015 eller senare men före förordningens ikraftträdande ska ansökan om investeringsstöd ha inkommit till länsstyrelsen i det län där den aktuella fastigheten är belägen senast inom tre månader efter förordningens ikraftträdande.





## 6 Konsekvenser

### 6.1 Allmänt

En väl fungerande bostadsmarknad är av väsentlig betydelse för hur arbetsmarknaden fungerar och därmed också för tillväxtpotentialerna. Det innebär att de samhällsekonomiska konsekvenserna av ett ökat bostadsbyggande är betydande. Fristående uppskattningar visar också på en betydande tillväxtpotential om bostadsbyggandet håller jämna steg med befolkningsutvecklingen och de olika regionernas utvecklingspotential. I den scenarioanalys avseende enbart Stockholm som refererades i avsnitt 3.1 ovan påvisades att brist på bostäder får mycket tydliga negativa effekter på samhällsekonomin i regionen och som en följd därav i hela landet. Värdet av det samlade produktionsbortfallet under perioden 2010–2030 till mellan 330 och 660 miljarder kronor. Osäkerheterna är visserligen stora men det illustrerar hur starkt bostadsmarknad och arbetsmarknad hänger ihop och hur viktig en fungerande bostadsmarknad är för tillväxten och därmed också för den långsiktiga samhällsekonomin.

#### 6.1.1 Konsekvenser för bostadsbyggandet

Förutsättningarna för bostadsbyggandet förbättras genom förslaget att ge stöd till anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande under vissa förutsättningar och villkor. Genom det föreslagna investeringsstödet sänks de faktiska investeringskostnaderna för de bostadsprojekt som får stöd. Det blir då lättare att få ihop den ekonomiska kalkylen och därmed lönsamt att bygga hyresbostäder i områden där det nu inte är lönsamt, trots att det finns ett stort behov och en efterfrågan på hyresbostäder till lägre hyror än dagens nyproduktionshyror. Detta bör bidra till att öka anordnandet av nya hyresbostäder och därmed av bostadsbyggan-

det totalt. Genom att de ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyresrätter förbättras utjämnas i någon mån skillnaderna i ekonomiska förutsättningar i förhållande till byggandet av bostadsrätter och egnahem. Detta kan få till följd att vissa planerade bostadsrättsprojekt i stället blir hyresbostäder. Detta påverkar dock inte volymen av nya bostäder negativt.

Den totala årliga utgiftsramen på 3,2 miljarder kronor bedöms räcka till i storleksordningen 15 000 hyreslägenheter, dock beroende på lägenhetsstorlekar, fördelningen på de olika regionerna och energiprestanda.

Stödet kommer att bidra till att regeringens mål att minst 250 000 bostäder ska påbörjas t.o.m. 2020.

### 6.1.2 Konsekvenser för sysselsättningen

Bostadsbrist utgör idag ett av Sveriges största hinder för tillväxt, utveckling och ökad sysselsättning. Fler bostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist förbättrar möjligheterna till matchning mot arbete och leder till bättre fungerande arbetsmarknader. Därmed underlättas uppfyllandet av regeringens sysselsättningsmål för 2020.

Hyresrätten har visat sig vara den snabbaste och smidigaste upplåtelseformen vad gäller att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden. Fler hyresrätter är således av särskild betydelse för en positiv utveckling vad gäller arbetsmarknad och ökad sysselsättning.

Ett ökat byggande medför dessutom en direkt ökad efterfrågan på arbetskraft. En genomsnittlig lägenhet kostar idag cirka två miljoner kronor att producera, varav ungefär tjugo procent utgörs av den direkta arbetskraftskostnaden, dvs. 400 000 kronor. En genomsnittlig årsarbetskraft inom bygg- och anläggningssektorn kostar cirka 500 000 kronor, vilket innebär att den genomsnittliga resursåtgången per bostadslägenhet uppgår till cirka 0,8 årsarbetskrafter. Fullt utbyggd och utnyttjad, där uppemot 15 000 hyresbostäder får stöd, leder reformen till cirka 12 000 direkta sysselsatta med att uppföra de stödberättigade bostäderna. Till detta kommer multiplikatoreffekten där ett antal årsarbetskrafter dels sysselsätts för att producera och leverera byggmaterial och insatsvaror (vit-

varor, köksinredning, etc.), dels genom att efterfrågan i ekonomin i övrigt ökar. Investeringsstödet kan därmed bidra till regeringens sysselsättningsmål.

Mot detta ska dock ställas den likaledes svårkvantifierbara effekten av att en del av hyresbostadsbyggandet kan bestå av planeerade bostadsrättsprojekt som i stället lagts om till att bli hyresrätt, liksom projekt som tidigare lagts.

### 6.1.3 Konsekvenser för enskilda

En fungerande bostadsmarknad är av väsentlig betydelse för den enskildes välfärd, alltifrån den studie- eller arbetssökandes behov av någonstans att bo och finna studiero, vila och kunna umgås till barns och ungdomars behov av ett eget rum.

Kombinationen av investeringsstöd och hyresvillkor syftar till att hålla tillbaka kostnadsutvecklingen vid byggandet av hyresbostäder och därmed också hyrorna. Om boendekostnaderna kan pressas öppnar detta för fler hushåll att kunna efterfråga en bostad som passar deras behov. Ett ökat totalt utbud av särskilt hyresbostäder skapar dels fler flyttkedjor, dels ökade möjligheter att löpande anpassa boendet till en förändrad livssituation och de aktuella behoven. Därmed underlättar det även för enskilda att tacka ja till arbetserbjudanden och utbildningsplatser på annan ort. Med fler hyresbostäder till rimliga hyror ökar möjligheterna särskilt för unga och andra nytillträdande på bostadsmarknaden att flytta till lediga arbeten eller utbildningsplatser. Denna individuella välfärd går inte att mäta och på ett enkelt sätt värdera i kronor och ören, men är av stor betydelse för den enskilde som för samhället som helhet.

### 6.1.4 Konsekvenser för miljön och klimatet

De energikrav som knyts till investeringsstödet innebär att energiförbrukningen för de bostäder som tillkommer kommer att vara lägre än vad de annars skulle ha varit, vilket bidrar till att uppnå EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (2010/31/EU) med krav på nära-nollenergibyggnader och därmed till en minskad klimatpåverkan. Stödet kommer att bidra till att regeringens mål att minst 250 000 bostäder ska påbörjas t.o.m. 2020.

Ett ökat byggande leder till en ökad miljöpåverkan både i byggprocessen och varaktigt på de platser där bostäder anläggs och som tidigare varit naturmark. I båda fallen är detta ofrånkomliga konsekvenser av befolkningsökningen och de demografiska förändringar som föranleder behovet av ett ökat bostadsbyggande. Hur sådan miljöpåverkan ska minimeras får dock hanteras inom ramen för annan lagstiftning.

### **6.1.5 Konsekvenser för byggherrar och företag inom bygg- och byggmaterialindustrin**

För bostadsföretag och fastighetsägare innebär villkoren för att få investeringsstöd en ökad administrativ börda. Denna är dock frivillig eftersom uppgifterna är obligatoriska endast för den som söker stödet, varvid värdet av investeringsstödet överstiger kostnaderna för administrationen kring ansökningsförfarandet. Nettoeffekten av de föreslagna stödnivåerna och hyreskraven bör leda till att det blir lönsamt att bygga hyresbostäder även i lägen där det i dag inte är lönsamt, vilket långsiktigt innebär större fastighetsbestånd och ökade fastighetsvärden.

För bygg- och byggmaterialindustrierna innebär ett ökat bostadsbyggande en fortsatt god marknad. Hyreskraven innebär att byggherrarna tvingas sätta ökad press på produktionspriserna. På sikt kan fler företag tillkomma inom sektorn med ökad konkurrens som följd. Ett ökat bostadsbyggande innebär också en ökad efterfrågan på arbetskraft. Kravet på att samverka med relevanta utbildningar och ta emot lärlingar gör att företagen inom sektorn får medverka till att öka det framtida utbudet av arbetskraft och därmed minska risken för kommande arbetskraftsbrist.

### **6.1.6 Konsekvenser för jämställdhet, barn och personer med funktionsnedsättningar**

När det gäller jämställdheten mellan kvinnor och män kan ett investeringsstöd till anordnande av hyresbostäder inverka på olika sätt. Generellt sett har män högre inkomst än kvinnor. En högre inkomst ökar betalningsförmågan, möjligheten att få ihop ett spar kapital, möjligheten att köpa en bostad och ger större förutsätt-

ningar att uppfylla hyresvärdars inkomstkrav. Andra skillnader mellan kvinnor och män kopplat till boendet är att kvinnor etablerar sig på bostadsmarknaden något tidigare än män, även om skillnaderna i etablering på bostadsmarknaden minskat över tid, att kvinnor i större utsträckning bor i ensamhushåll och att kvinnor lever längre. Män är överrepresenterade bland hemlösa. Stödet till hyresbostäder har utformats så att det går till byggherrarna, alltså ett produktionsstöd, med avsikten att det ska sänka byggkostnaden och komma konsumenterna till del genom en relativt lägre hyra. Det faktum att hyresbostäder generellt är den upplåtelseform som de med lägre inkomster och utan sparkapital efterfrågar borde, givet inkomstfördelningen, investeringsstödet gynna kvinnor.

I den mån de olika förslagen leder till ökat bostadsbyggande allmänt och därmed ökar sysselsättningen i byggsektorn är det sysselsättningskapande åtgärder som gynnar främst män då byggsektorn domineras av män.

Förslaget innehåller inga villkor eller regler som särskilt påverkar barn eller personer med funktionsnedsättning.

## 6.2 Statsfinansiella effekter

Den totala årliga ramen för investeringsstödet uppgår till högst 3,2 miljarder kronor, vilket innebär att den reella budgetbelastningen uppstår i samband med utbetalningen av stödet. Den genomsnittliga byggtiden uppgår till mellan 18 och 24 månader, vilket innebär en motsvarande tidsskillnad mellan beviljande av stöd i samband med påbörjandet och utbetalning av stöd efter färdigställandet. Att den totala årliga ramen gäller utbetalningar, inte beviljanden, innebär att utbetalningarna ett enskilt år aldrig får överstiga 3,2 miljarder kronor per år eftersom detta skulle innebära att ramen överskrids. De första utbetalningarna kan förväntas ske under andra halvåret 2016, vilket innebär att den totala ramen inte kommer att utnyttjas det året. Därefter kommer de årliga utbetalningarna att successivt öka för att efter några år ta hela ramen i anspråk. Detta ställer stora krav på Boverket att prognostisera när i tiden utbetalningar kommer att ske, vilket i sin tur ställer krav på att den som söker investeringsstöd kan ge en så säker uppgift om när det aktuella projektet kommer att avslutas och bostäderna färdigställda

samt en ansökan om utbetalning kan förväntas komma in. Det är också viktigt att länsstyrelsen snabbt informeras om större förseningar i byggprocessen. Om hela ramen är utnyttjad för ett visst år måste återstående stöd till färdigställda projekt senareläggas till följande år.

I den utsträckning som investeringsstödet leder till ett ökat bostadsbyggande kommer statsbudgeten påverkas positivt genom ökade intäkter i form av bl.a. mervärdesskatt. Storleken på dessa indirekta effekter är dock svåra att beräkna eftersom en del av det ökade byggandet kommer att vara bostäder som inte alls skulle byggas utan stödet, medan åter andra kan vara sådana som skulle ha fått en annan upplåtelseform, eller byggts senare. Osäkerheten i fråga om såväl storleken som tidpunkten för dessa framtida intäkter innebär dock att de inte bör tas med i bedömningen av budgeteffekterna till följd av investeringsstödet.

### 6.3 Myndigheter

Länsstyrelserna och Boverket måste bygga upp en kompetens för att hantera investeringsstödet och värdera de olika underlag som krävs för att stöd ska beviljas och betalas ut. Ett administrativt system, inklusive datorstöd, behöver byggas upp och förvaltas, där det är viktigt att möjligheten att göra så bra prognoser som möjligt över när utbetalningar ska ske eftersom konsekvensen kan bli att vissa utbetalningar måste senareläggas till påföljande år.

När det gäller att uppskatta resursåtgången måste hänsyn tas till att det nya stödet blir komplext i förhållande till de stöd som finns idag. Det kan därför behövas många olika resurser och kompetenser för att hantera stödet, vilket gör att en uppskattning av resursåtgången blir tämligen grov.

Initialt ska länsstyrelserna förbereda hantering av stödet, utbildning av personal, informationsinsatser och support allmänheten. Därefter ska länsstyrelserna löpande lämna support och information till allmänheten, handlägga stödärenden, delta i handläggarträffar, genomföra viss uppföljning av stödet m.m. Länsstyrelserna bedömer att resursåtgången i dag för hanteringen av investeringsstödet till äldreostäder, radonbidraget och bidrag till installation av solceller uppgår till totalt ca 17 årsarbetskrafter totalt, mot-

svarande ca 17 miljoner kronor per år. Det föreslagna investeringsstödet är betydligt större och mer komplext och även om vissa synergieffekter finns i relation till nuvarande bidragsgivning bör det innebära åtminstone lika stor resursåtgång som de nu befintliga stöden kräver, dvs. ca 17 årsarbetskrafter. Resursåtgången kommer att vara störst i de regioner där underskottet på bostäder är som störst. Därutöver kan vissa extra resurser behövas initialt, dessa medel bör dock hanteras av Boverket.

Initialt ska Boverket ta fram föreskrifter, blanketter, informationsmaterial, genomföra ändringar och anpassningar i handläggningsstödsystemet, ramhantering m.m. Boverket kommer också att behöva göra informationsinsatser riktade mot byggbranschen, förbereda och hålla utbildningar för länsstyrelsernas handläggare, dels om stödet men även utbildning i bidragssystemet. Det kommer att behövas support när det gäller att besvara frågor från allmänheten om det nya stödet. Boverket ska även följa befolkningsutvecklingen i landets kommuner löpande samt utfärda föreskrifter om vilka kommuner som ingår i de olika regionerna enligt den föreslagna förordningen.

Resursåtgången för det löpande arbete med stödet kan beräknas uppgår till cirka två årsarbetskrafter initialt eller ca 2 miljoner kronor, därefter ca 4 årsarbetskrafter eller 4 miljoner kronor per år.

De allmänna förvaltningsdomstolarna kan komma att få en viss ökad belastning i form av överklaganden. Det är vanskligt bedöma hur många överklaganden som kan komma att ske. Det är dock endast beslut enligt 14, 18 och 22 §§ som får överklagas. En jämförelse kan göras med de investeringsstöd som infördes 2001 resp. 2003 och som båda upphörde vid utgången av 2006. Länsstyrelsernas beslut i dessa ärenden kunde bara överklagas till Boverket.

Boverket fick in 85 överklaganden rörande investeringsbidraget (2001:531), som kunde lämna stöd till projekt påbörjade under tiden 17 april–31 december 2006 och 62 överklaganden rörande investeringsstimulansen (2003:506) som kunde lämna stöd till byggprojekt påbörjade 1 januari 2003–31 december 2006. Det innebär i genomsnitt knappt 15 ärenden per år avseende investeringsbidraget och 15,5 ärenden per år för investeringsstimulansen. I fråga om investeringsbidraget fick länsstyrelsens beslut enligt förordningen i fråga överklagas till Boverket medan det i fråga om investeringsstimulansen enbart var länsstyrelsens beslut om stöd

som fick överklagas. I fråga om båda stöden uppgick antalet överklaganden till i genomsnitt 15 ärenden per år. Det saknas anledning att anta att antalet överklaganden skulle vara större när det gäller beslut avseende det investeringsstöd som nu föreslås, Dessa bör kunna hanteras inom befintliga ramar.

## **6.4 EU-rätten**

Förslaget innebär sådant stöd som kan utgöra statsstöd i EU-rättens mening. Förslaget ska därför förhandsanmälas till Europeiska Kommissionen för godkännande innan det kan träda i kraft.



# Departementsserien 2015

## Kronologisk förteckning

---

1. Galdenärens möjligheter att överklaga utmätningsbeslut. Ju.
2. Värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Fi.
3. Trossamfundens sociala insatser. En preliminär undersökning. S.
4. Brottmålsprocessen – en konsekvensanalys. Ju.
5. Uppbörd av böter. Ju.
6. En jämnare och mer aktuell utveckling av inkomstpensionerna. S.
7. Rätten till försvarare, m.m. Ju.
8. Ytterligare en månad inom föräldrapenningen reserveras för vardera föräldern. S.
9. Ett reformerat bilstöd. S.
10. Återlämnande av olagligt utförda kulturföremål. Ku.
11. Res lätt med biljett. N.
12. Missbruk av svenska pass. Omfattning och åtgärdsförslag. Ju.
13. Ändringar i lagen om kontroll av skyddade beteckningar på jordbruksprodukter och livsmedel. N.
14. Statliga utställningsgarantier. En översyn. Ku.
15. Sanktionsavgifter för andra aktörer på fiskets område än yrkesfiskare. N.
16. Avlägsnande av vrak. Ju.
17. Avskaffande av den bortre tidsgränsen i sjukförsäkringen. S.
18. Patienttrörlighet inom EES – vissa kompletterande förslag. S.
19. Det kommunala vårdnadsbidraget avskaffas. S.
20. Kostnadsansvar för smittskyddsläkemedel. S.
21. Offentliggörande av uppgifter om ekologiska aktörer. N.
22. Barnombudsmannens anmälnings-skyldighet. S.
23. Höjt avgiftstak för avgift enligt socialtjänstlagen (2001:453) 8 kap. 5 §. S.
24. Ett effektivare förbud vid bristande kreditprövning. Ju.
25. Ett ändamålsenligt minoritetsskydd. Ju.
26. Avskaffande av systemet med etableringslotsar. A.
27. Gränsöverskridande informationsutbyte om trafiksäkerhetsrelaterade brott. Genomförande av det nya CBE-direktivet. Ju.
28. Bidrag för glasögon till barn och unga. S.
29. Skärpta åtgärder mot missbruk av tidsbegränsade anställningar. A.
30. Genomförande av EU:s direktiv om penningförfalskning. Ju.
31. Framtidens filmpolitik. Ku.
32. Anknävningskravet i skuldsaneringslagen. Ju.
33. Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända. A.
34. Nya regler för AP-fonderna. Fi.
35. Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande. N.

# Departementsserien 2015

## Systematisk förteckning

---

### Arbetsmarknadsdepartementet

- Avskaffande av systemet med etableringslotsar. [26]
- Skärpta åtgärder mot missbruk av tidsbegränsade anställningar. [29]
- Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända. [33]

### Finansdepartementet

- Värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. [2]
- Nya regler för AP-fonderna. [34]

### Justitiedepartementet

- Gäldenärens möjligheter att överklaga utmättningsbeslut. [1]
- Brottmålsprocessen – en konsekvensanalys. [4]
- Uppbörd av böter. [5]
- Rätten till försvarare, m.m. [7]
- Missbruk av svenska pass. Omfattning och åtgärdsförslag. [12]
- Avlägsnande av vrak. [16]
- Ett effektivare förbud vid bristande kreditprövning. [24]
- Ett ändamålsenligt minoritetsskydd. [25]
- Gränsöverskridande informationsutbyte om trafiksäkerhetsrelaterade brott. Genomförande av det nya CBE-direktivet. [27]
- Genomförande av EU:s direktiv om penningförfalskning. [30]
- Anknytningskravet i skuldsaneringslagen. [32]

### Kulturdepartementet

- Återlämnande av olagligt utförda kulturföremål. [10]
- Statliga utställningsgarantier. En översyn. [14]
- Framtidens filmpolitik. [31]

### Näringsdepartementet

- Res lätt med biljett. [11]
- Ändringar i lagen om kontroll av skyddade beteckningar på jordbruksprodukter och livsmedel. [13]
- Sanktionsavgifter för andra aktörer på fiskets område än yrkesfiskare. [15]
- Offentliggörande av uppgifter om ekologiska aktörer. [21]
- Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande. [35]

### Socialdepartementet

- Trossamfundens sociala insatser. En preliminär undersökning. [3]
- En jämnare och mer aktuell utveckling av inkomstpensionerna. [6]
- Ytterligare en månad inom föräldrapenningen reserveras för vardera föräldern. [8]
- Ett reformerat bilstöd. [9]
- Avskaffande av den bortre tidsgränsen i sjukförsäkringen. [17]
- Patientrörlighet inom EES – vissa kompletterande förslag. [18]
- Det kommunala vårdnadsbidraget avskaffas. [19]
- Kostnadsansvar för smittskyddsläkemedel. [20]
- Barnombudsmannens anmälningskyldighet. [22]
- Höjt avgiftstak för avgift enligt socialtjänstlagen (2001:453) 8 kap. 5 §. [23]
- Bidrag för glasögon till barn och unga. [28]

