



Näringsdepartementet

2015-12-11

103 33 STOCKHOLM

naringsdepartementet.registrator@regeringskansliet.se

Yttrande över SOU 2015:58: EU och kommunernas bostadspolitik

Utredningens uppgift är angelägen: att utreda stöd till bostadsföretag på svaga bostadsmarknader. SmåKom instämmer i utredningens slutsats om att landsbygdens bostadsmarknad fungerar på ett annat sätt än stadens.

Allmänt

- Finansieringen av om- och nybyggda bostäder är huvudproblemet. Det löses inte av marknaden. Att få till stånd om- och nybyggnation av bostäder på svaga bostadsmarknader är ett finansiellt problem både på samhällsnivå och på individnivå: För det första finns inte finansiering i samhället till denna bostadsproduktion, för det andra har låginkomsttagare inte råd att efterfråga nyproducerade/ombyggda hyresrätter. Här krävs förutsättningar och nytänkande på statlig nivå.
- Utredningen fördjupar sig i EU:s statsstödsregler. Vi noterar att medlemsstaterna har stor frihet i att definiera tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, SGEI, som kan motivera statsstöd. Här rymms också marknadskompletterande åtgärder för bostadsförsörjning.
- Den senaste utvecklingen med stor tillströmning av flyktingar till kommuner med svaga bostadsmarknader har ändrat förutsättningarna också i små kommuner med tidigare bostadsöverskott. Hyresgästföreningen konstaterade redan 2014 att nästan alla kommuner uppger sig ha brist på hyresrätter (fig 4.9 s 122). SmåKom ser dock med tillfredsställelse att nybyggnationen av bostäder ökat under den senaste tiden, också i små kommuner.

Kommentarer och synpunkter i övrigt

Kapitel 5, EU:s statsstödsregler

Avsnitt 5.7.5: Exemplet om det nederländska bostadsstödet till "Wocos" är intressant.

Kommissionen godkänner att ej vinstdrivande bostadsföretag, finansierade av den nederländska kommunbanken, bygger bostäder som riktar sig till i huvudsak personer med en viss inkomstnivå. Även om konceptet inte lämpar sig att kopieras fullt ut, kan det ändå tjäna som en utgångspunkt för statlig finansiering av bostäder också i Sverige.

Kapitel 7, Svaga bostadsmarknader

Utredningen konstaterar att det nu finns 105 svaga bostadsmarknader i Sverige. Dessa väntas minska fram till år 2025. Under rubriken Teori, p 7.4.1, görs ett försök att sja om framtiden, med stöd av en konsultrapport baserad på utvecklingen under de senaste 20 åren.

SmåKom, Soldatängsvägen 12, 546 31 Karlsborg. Tel 073 7087380.
Kontakt: Sekreterare Hilikka Eskelinen, hilkka.eskelinen@smakom.se

Det är ett faktum att storstadsregionerna under lång tid vuxit både till befolkning och sysselsättning, liksom att arbetsmarknadsregionerna blivit större och färre. Synen att ”tillväxten i befolkning och sysselsättning i större arbetsmarknadsregioner... blir självgenererad”, uppfattar vi dock som något uppgiven vad gäller landet i dess helhet. Hur utvecklingen blir utanför storstadsområdena menar vi kan påverkas av både statlig och regional politik, där målsättningen måste vara att så långt möjligt se till att de samhälleliga förutsättningarna är lika för alla medborgare, oavsett var man bor.

Kapitel 9, Kommunernas förutsättningar att säkerställa tillgången till ett bostadsutbud av god kvalitet

SmåKom instämmer i bedömningen (9.2.1) att ökad bostadsproduktion kan skapa optimism och flyttkedjor som i sin tur kan skapa utveckling och inflyttning.

Däremot är vi mycket frågande till bedömningen att det INTE är en effektivitetsbrist i marknadens funktionssätt, när ”värdet av en nybyggd bostad är lågt, vilket förhindrar nyproduktion”. Här ser vi en diskrepans i efterfrågan, som finns, och finansiering, som inte finns. Det är en snäv företagsekonomisk analys bakom utredningens konstaterande att det ”inte är lönsamt att bygga bostäder eftersom marknadspriset överstiger vad det kostar att bygga huset”. Utredningen skriver (s 339-340): ”Av fördelningspolitiska skäl, d v s i sammanhanget regionalpolitiska skäl, skulle ett ökat offentligt åtagande kunna motiveras. Någon sådan analys har vi dock inte gjort”. **Den analysen hade verkligen behövts.**

SmåKoms förslag: Staten måste träda in med marknadskompletterande krediter, som säkerställer att bostäder kan byggas. Lösningar finns i våra grannländer Norge och Finland, vilket också utredningen konstaterar på sidan 543. Vi utvecklar nedan.

9.2.3: Vill kommunerna ge stöd och hur ser kommunernas bostadsverksamhet på behovet?

Här redovisas Sveriges Kommuner och Landstings (SKL:s) förslag i fem punkter på statligt stöd. Utredningen konstaterar att dessa ”bara blir aktuella om vi identifierar behov av något visst marknadskompletterande stöd som kommunerna inte kan finansiera”. **Slutsatsen är svårförståelig**, eftersom SKL föreslår exempelvis en översyn av bostadsbidragssystemet, ett förmånligt bospärande för unga, översyn av hyresgarantierna, samt utredning och överläggningar om bostadspolitiska styrmedel. Inget hindrar vidareutveckling/verkställighet av dessa förslag.

9.2.4 Förhållandet mellan ökade bostadskostnader och bostadsbidragen

I stället för kategoriboenden, som är fallet i Nederländernas Woco-boenden, ser vi en översyn av bostadsbidragssystemet som en möjlighet för svaga grupper att efterfråga nyproducerade hyresrätter. I utredningen SOU 2015:85, Bostäder att bo kvar i, finns ett konkret förslag till förnyelse av bostadsbidraget till äldre. **Vi saknar ett sådant förslag i denna utredning för övriga grupper.**

9.2.5 Problembeskrivning – utredningens analys

Utredningen återkommer till sin bedömning om att ingen effektivitetsbrist i marknadens funktionssätt identifierats. Resonemanget: Med ett marknadsmisslyckande avses att ett hushåll inte kan efterfråga det som det skulle kunna betala för. Något sådant finner inte utredningen. SmåKom ser det så här: En person kan låna till sitt bostadsbygge i vissa områden, med huset som säkerhet, eftersom marknadsvärdet är högt. Samma person kan inte låna till ett husbygge på landsbygden, eftersom marknadsvärdet är lågt. Det ser vi som ett marknadsmisslyckande. Skulle byggnation kunna ske på lika lånevillkor, skulle möjligen en utveckling av den svaga bostadsmarknaden också ske, men fler inflyttade, ökad efterfrågan och ökade marknadspriser. **SmåKom saknar ett kompletterande finansiellt instrument här. Dessa finns i Norge och Finland:**

<http://www.husbanken.no/> - om norska statliga bolån

http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Boende/Att_bo_i_agarbostad/Statsborgen_for_bostadslan

- om finska statliga bolån

9.5.1.1 Prissättning vid marktilldelning

EU:s statsstödsregler möjliggör att kommunen upplåter mark billigt, och att man kan ha differentierade priser beroende på om marken avses bebyggas med hyresrätter eller egnahem och bostadsrätter (s 363). Det är bra. Utredningen befarar dock att det kan innebära en lockelse för fastighetsägare att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Ett sådant synsätt lämpar sig väl på starka bostadsmarknader, men inte på svaga, där man inte heller kan få krediter för att köpa sin bostadsrätt.

9.12 Vägledning vid kommunal stödgivning

Utredningen bifaller förslag från Kommunallagsutredningen (SOU 2015:24) om att nationell vägledning bör finnas för kommuner vad gäller statsstödsregler. SmåKom instämmer.

Vi avstyrker ett samrådsförfarande mellan kommunen och staten i samma fråga. Om rådgivning finns, måste staten lita på att kommunen därefter kan fatta rimliga beslut.

Kapitel 10, Omstrukturering och bostadsbehov på svaga bostadsmarknader

10.5 Behovet av kommunal och statlig finansiering

Boverket bedömer i en ny rapport till utredningen att 53 kommuner kan ha behov av att avveckla lägenheter fram till 2025. Boverket föreslår att kommunerna ska bidra till kostnaden med fem procent av kommunens intäkter från skatter och bidrag.

SmåKom instämmer i Kommuninvests bedömning (10.6) att en sådan finansiering skulle utgöra en stor påfrestning på den aktuella kommunala ekonomin.

SmåKom anser det nödvändigt att statliga medel finns att tillgå i de fall rivning eller omvandling av övertaliga bostäder ska ske (10.7), vilket inte heller utesluts av utredningen.

SmåKom, Soldatängsvägen 12, 546 31 Karlsborg. Tel 073 7087380.
Kontakt: Sekreterare Hilikka Eskelinen, hilikka.eskelinen@smakom.se

10.14 Stödordning

SmåKom stöder förslaget i sin helhet om stödet till undsättning och omstrukturering av bostadsverksamheter i kris, med Boverket som förvaltningsmyndighet.

10.15 Stöd för bostadstjänster av allmänt ekonomiskt intresse

Småkom stöder även detta förslag, som avser statligt stöd till bostadstjänst av allmänt ekonomiskt intresse. Stöd för nybyggnation behandlas nedan, men vi är kritiska till slutsatsen att det allmänt finns ett överutbud av tomma lägenheter, där läget kan försämrats om man bygger nytt. Här måste hänsyn tas till standarden i de tomma bestånden. Det kan vara bäst att riva.

Förslaget om ett särskilt förfarande för ökad rättssäkerhet (10.15.4) anser vi vara överbyråkratiskt och onödigt. Det borde räcka med att Boverket bistår med sin vägledning under processens gång, i stället för ett omfattande 6-punktsprogram som pågår under lång tid.

Kapitel 11, Statens bostadsomvandling AB (SBO)

SmåKoms uppfattning är att SBO har en väl fungerande och framgångsrik verksamhet. Exemplet Munkfors, där bostäder byggdes om så att de passar efterfrågan, och allt snabbt hyrdes ut fastän hyran fördubblades, visar att förändring är möjlig på svaga bostadsmarknader. Överskottet för staten och kommunen blev gott; enligt utredningen genererades en vinst på varje satsad krona med 3,40 kr (s 504). Det var 24 lägenheter, tre hushåll flyttade in från annan kommun, sex villor frigjordes och även billigare bostäder i det övriga beståndet blev lediga.

Vi instämmer i bedömningen av att SBO:s verksamhet ska fortleva, att den är samhällsekonomiskt lönsam och EU-rättsligt kan betraktas som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse.

Kapitel 12, kreditgarantier för egnahem på landsbygden

Det går idag knappast att bygga egnahem i gles- och landsbygd. Det finns allvarliga brister i våra finansiella system.

I utredningen beskrivs gällande kreditgarantier för egnahem. Bland annat tas en kreditavgift ut, som inkluderar statens förväntade förlust. Det blir dyrt.

Det konstateras att kreditgarantin knappast utnyttjats – inte en enda gång under 2015 enligt Boverket. Ändå ser utredningen ingen anledning att ändra något. Utredningen förklarar att bankens risk inte elimineras med en kreditgaranti, varför banker svårigen kan låna ut pengar bara med garantin som stöd, om kunden bedöms sakna återbetalningsförmåga. Kunder som har den förmågan, får lån billigare, utan garanti. Som SmåKom ser det fyller garantin ingen funktion. Den måste ersättas. Utredningen nämner på sid 543: ”Det alternativ som kvarstår... är att staten eller kommunen övertar risken för bostadsbyggandet från hushållet genom ett utvidgat offentligt åtagande. Det finns internationella exempel på sådana lösningar exempelvis i Norge och Finland.... Kommunerna kan stödja enskilda hushåll om det inte finns marknadsmässiga



lösningar. Vi har dock inte uppfattat någon politisk efterfrågan...och har därför inte utrett de finansiella förutsättningarna för sådana marknadskompletterande lösningar....”

SmåKom föreslår en skyndsam utredning av dessa exempel, med ett konkret förslag till någon liknande lösning för Sverige. Den statliga bostadsbanken SBAB skulle exempelvis kunna få ägardirektiv om ansvar för bostadsfinansiering i hela landet. Sveriges Husbank, helt enkelt.

SmåKoms styrelse har antagit detta yttrande den 11 december 2015.

Enligt uppdrag

Peter Lindroth
Ordförande

Hilkka Eskelinen
Sekreterare