

Finansdepartementets förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Förslag till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen föreslås besluta:

Att ge presidiet i uppdrag att ta fram ett förslag på per capsulam beslut där styrelsen yttrar sig över Finansdepartementets förslag, med utgångspunkt i det svar som Sveriges Allmännyttas svar kommer att formulera i början av september.

Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts att yttra sig över det förslag på ändringar av det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande som Finansdepartementet har tagit fram på uppdrag av regeringen. Föreslagna ändringar syftar till att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet.

Förvaltnings AB Framtiden vill invänta Sveriges Allmännyttas svar på remissen och sannolikt låta det vara utgångspunkt för vårt remissvar. Eftersom detta beräknas vara klart först i mitten av september och sista svarsdatum på remissen är den 23 september 2019, föreslås styrelsen ge presidiet i uppdrag att godkänna bolagets remissvar.

De ändringar som föreslås innebär i korthet följande:

- Bostadsprojekt som beviljats stöd ska påbörjas inom ett år efter att stödet har beviljats.
- För storstadsregionerna föreslås utdelning av stödet ske vid ett antal tillfällen per år där ansökningarna rangordnas så att de projekt som innehåller flest lägenheter per bostadsyta har företräde framför projekt med färre bostäder.
- Två olika sätt att underlätta för fler människor som behöver ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden redovisas. Det första alternativet riktas mot ungdomar och unga vuxna i storstadsregionerna medan det andra alternativet riktas mot personer i hela landet som befinner sig i en särskilt utsatt situation.
- Vissa ändringar av beräkningarna av stödets storlek föreslås också.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.

Förvaltnings AB Framtiden

Terje Johansson
VD och koncernchef

Anna-Karin Trixe
Stabschef

Bilagor

1. Promemoria - Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Finansdepartementet

Avdelningen för samhällsplanering och bostäder

Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om
statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder
för studerande

Juli 2019

Promemorians huvudsakliga innehåll

I promemorian lämnas förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Ändringarna syftar till att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet.

Det föreslås att bostadsprojekt som beviljas statligt investeringsstöd ska påbörjas inom ett år från det att stödet har beviljats. Om det finns särskilda skäl ska dock stöd kunna utbetalas trots att påbörjandet skett senare.

För storstadsregionerna föreslås en ordning med ett antal beslutstillfällen per år där en viss andel av de totala medel som avsatts för det året ska fördelas vid varje beslutstillfälle. De ansökningar som är färdigberedda och uppfyller grundvillkoren för stöd ska enligt förslaget rangordnas utifrån en prioriteringsgrund, där ett projekt som innehåller fler bostäder på en given yta har företräde framför projekt med färre bostäder. Ansökningar om investeringsstöd som avser projekt i någon av de tre storstadsregionerna ska beredas av berörd länsstyrelse, men beslutet föreslås fattas av Boverket.

Två olika sätt att underlätta för fler människor som behöver ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden redovisas. Enligt det första alternativet riktas åtgärden mot ungdomar och unga vuxna i storstadsregionerna medan åtgärden enligt det andra alternativet riktas mot personer i hela landet som befinner sig i en särskilt utsatt situation.

Det första förslaget innebär att stödmottagaren vid den initiala uthyrningen ska avsätta minst tio procent av de nybyggda bostäderna, alternativt motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd, till personer under 27 år.

Det andra förslaget innebär att fem procent av lägenheterna i projektet eller motsvarande antal bostäder i stödmottagarens övriga bestånd, ska erbjudas kommunen att hyra i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Promemorian innehåller inget ställningstagande till om endast ett av förslagen eller båda förslagen ska genomföras.

Vissa ändringar avseende beräkningen av stödets storlek föreslås också. Slutligen föreslås att Boverkets beslut om stöd respektive utbetalningsbeslut ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Förslagen i promemorian bygger på en överenskommelse mellan regeringspartierna, Centerpartiet och Liberalerna.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.

1 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

dels att 2, 8, 9, 15, 16, 17 och 27 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 8 a, 8 b och 17 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Stöd får lämnas

1. för bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med *befolknings-tillväxt och* bostadsbrist,

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

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

1. för bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist,

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

Stöd får också lämnas om det finns behov av att bygga hyresbostäder och bostäder för studerande på grund av omfattande förändringar i en kommuns fysiska samhällsstruktur som har sin grund i omständigheter utanför kommunens kontroll.

8 §²

Stöd får lämnas om

1. en ansökan om stöd har kommit in innan projektet påbörjas,

2. projektet kommer att färdigställas inom två år från den dag det påbörjats,

3. projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa *rimliga* boendekostnader genom att normhyran per kvadratmeter boarea per år inklusive, i förekommande fall, bostadens andel i

2. projektet kommer att *påbörjas inom ett år från det att beslut om stöd enligt 16 § har fattats och* färdigställas inom två år från den dag det *har* påbörjats,

3. projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa *relativt lägre* boendekostnader genom att normhyran per kvadratmeter boarea per år inklusive, i förekommande fall, bostadens andel i

¹ Senaste lydelse 2017:23.

² Senaste lydelse 2018:157.

sådana areor för gemensamma aktiviteter som avses i 6 § 2 vid tillträdet inte får överstiga

a) 1 550 kronor i Stockholmsregionen,

b) 1 450 kronor i regionen kommuner nära Stockholm, 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) 1 350 kronor i övriga fall,

4. den i 3 angivna hyran, när det är fråga om kooperativ hyresrätt, även omfattar värdet av hyresgästens egen insats,

5. projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande genom att byggnaden har låg energianvändning, motsvarande högst 88 procent av vad som den 29 september 2016 följer av föreskrifter om byggnaders specifika energianvändning som Boverket har meddelat med stöd av 10 kap. 3 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338),

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

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

8. den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar som motsvarar vad som gäller enligt kollektivavtal,

9. den som utför arbetet eller tillverkar byggelement är godkänd för F-skatt eller, i fråga om utländska företagare eller företag, visar upp ett intyg eller någon 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,

10. projektet har beviljats bygglov som fått laga kraft, och

11. byggnaden kommer att uppfylla de krav på permanentbostäder som följer av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Första stycket 6 tillämpas inte i fråga om bostäder för studerande eller bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation eller om det aktuella byggsystemet inte medger den eftersträlvade blandningen av lägenhetsstorlekar.

Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen i ett enskilt fall besluta om undantag från första stycket 2, 3, 6 och 7.

sådana areor för gemensamma aktiviteter som avses i 6 § 2 vid tillträdet inte får överstiga

a) 1 550 kronor i Stockholmsregionen,

b) 1 450 kronor i regionen kommuner nära Stockholm, 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) 1 350 kronor i övriga fall,

8 a §

Stöd till projekt i Stockholms-, Göteborgs- eller Malmöregionen får lämnas om stödmottagaren i ansökan

om stöd förbinder sig att genom erbjudande om överlämnande till kommunen eller på annat sätt förmedla minst tio procent av lägenheterna, dock minst en lägenhet, i projektet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun, till personer under 27 år.

Om lägenheterna har erbjudits kommunen att förmedla ska erbjudandet bifogas ansökan. Kommunen ska ha möjlighet att utnyttja erbjudandet fram till tre månader före planerat inflyttningsdatum.

Kravet på förmedling till personer under 27 år enligt första stycket gäller inte för projekt avsedda för anordnande av kooperativ hyresrätt, bostäder för studerande eller bostäder i syfte att underlätta inträde på bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation.

Alternativ 8 a §³

Stöd får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att i projekt med fler än tio lägenheter erbjuda kommunen att hyra fem procent av lägenheterna, dock minst en lägenhet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun, i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Erbjudandet ska bifogas ansökan om stöd. Kommunen ska ha möjlighet att utnyttja erbjudandet fram till tre

³ Bestämmelserna i 8 a § och den alternativa 8 a § kan även införas i kombination, se avsnitt 3.6. Om båda skulle införas föreslås den alternativa 8 a § betecknas 8 b § och den föreslagna 8 b § betecknas 8 c §.

månader före planerat inflyttningsdatum.

Kravet på erbjudande till kommunen enligt första stycket gäller inte för projekt avsedda för anordnande av kooperativ hyresrätt, bostäder för studerande eller bostäder som redan anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation.

8 b §

I Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen ska stöd i första hand beviljas till de projekt där kvoten av antalet lägenheter delat med den totala boarean är högst.

9 §

Stöd får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att under femton års tid från det att ett utbetalningsbeslut enligt 17 § har fattats

1. när det gäller bostäder enligt 2 § 1 och 3, genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att de bostäder som anordnas med stödet förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer eller, om det är fråga om kooperativ hyresrätt, enligt ett öppet och transparent kösystem,

2. ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi och inte tillämpa andra inkomstkrav än vad som följer av föreskrifter som har meddelats av Boverket med stöd av 29 §,

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

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

5. vid en överlåtelse, i överlåtelseavtalet ange att bostäderna har anordnats med stöd enligt denna förordning och att de inte får användas för annat ändamål eller upplåtas på villkor som avviker från denna förordning eller ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen och att köparen vid en eventuell framtida överlåtelse inom femtonårsperioden ska ange samma information, och

6. säkerställa *rimliga* hyresnivåer genom att hyrorna fastställs enligt 12 kap. 55 c § jordabalken och att hyrorna vid tillträdet inte överstiger den hyra som anges i 8 § första stycket 3 och därefter inte ökar mer än

6. säkerställa *relativt lägre* hyresnivåer genom att hyrorna fastställs enligt 12 kap. 55 c § jordabalken och att hyrorna vid tillträdet inte överstiger den hyra som anges i 8 § första stycket 3 och därefter inte ökar mer än

hyrorna i genomsnitt på orten eller, om det är fråga om kooperativ hyresrätt, dels att den hyresnivå som angetts i ansökan om stöd inte ökar mer än hyrorna i genomsnitt på orten, dels att under samma period inte höja den insats som tas ut av medlemmarna.

Om bostäderna uppförs med tidsbegränsat bygglov, ska den tidsperiod som avses i första stycket i stället motsvara bygglovets längd.

15 §

En ansökan om stöd ska vara skriftlig och ges in till länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.

Om en ansökan avseende ett projekt i Stockholms-, Göteborgs- eller Malmöregionen uppfyller kraven i 1–4 och 8–10 §§ samt föreskrifter som har meddelats av Boverket med stöd av 29 §, ska länsstyrelsen överlämna ansökningshandlingarna till Boverket tillsammans med ett eget yttrande.

Yttrandet ska innehålla länsstyrelsens bedömning av i vilken rangordning enligt 8 b § ansökningarna bör beviljas.

16 §⁴

Avseende Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen prövar Boverket andra frågor om stöd än de som avses i 15 § första stycket. Boverket ska göra en gemensam rangordning för respektive region. Boverket beslutar om antalet beslutstillfällen per år och ska publicera uppgifter om detta på sin webbplats.

I övriga regioner prövar länsstyrelsen frågor om stöd.

Ett beslut om stöd ska innehålla uppgifter om det preliminära stödbeloppet och det datum som byggnadsprojektet ska vara färdigställt.

Länsstyrelsen prövar frågor om stöd. Ett beslut om stöd ska innehålla uppgifter om det preliminära stödbeloppet och det datum som byggnadsprojektet ska vara färdigställt.

⁴ Senaste lydelse 2019:476.

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

Prövningen av om förutsättningarna för att bevilja ett förhöjt stöd enligt 13 § 1 är uppfyllda ska göras vid utbetalningsbeslutet enligt 17 §. Sökanden ska upplysas om detta i beslutet om stöd.

17 §⁵

När ett byggnadsprojekt är färdigställt ska länsstyrelsen, efter särskild ansökan, fatta ett utbetalningsbeslut i vilket stödets storlek slutligt bestäms. Vid bestämmande av stödets slutliga storlek ska möjligheten till förhöjt stöd enligt 13 § 1 prövas.

En ansökan om utbetalning ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter det att projektet färdigställts.

Stödet ska betalas ut till den som vid tidpunkten för länsstyrelsens utbetalningsbeslut är antecknad i fastighetsregistret som lagfaren ägare, tomrättshavare eller ägare av byggnad som inte tillhör fastighetsägaren.

När ett byggnadsprojekt är färdigställt får stöd utbetalas om en särskild ansökan om utbetalning lämnas in till länsstyrelsen. En sådan ansökan ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter det att projektet färdigställts.

Om länsstyrelsen har beslutat om stöd ska den besluta om stödets slutliga storlek.

Om Boverket har beslutat om stöd ska länsstyrelsen överlämna ansökningshandlingarna till Boverket tillsammans med ett förslag till beslut. Boverket ska därefter besluta om stödets slutliga storlek.

Stödets storlek ska beräknas med utgångspunkt i de stödbelopp enligt 11–13 §§ som gällde vid beslutet om stöd enligt 16 §. Vid bestämmande av stödets slutliga storlek ska dock möjligheten till förhöjt stöd enligt 13 § 1 prövas.

Om det finns särskilda skäl får undantag beviljas från kravet i 8 § första stycket 2 på att projektet ska påbörjas inom ett år från det att beslut om stöd enligt 16 § har fattats.

17 a §

Sökanden ska i ansökan om utbetalning upplysa om stöd enligt annan författning ansökt om eller beviljats för projektet.

Ett beslut om utbetalning av stöd får inte fattas förrän sökanden har lämnat

⁵ Senaste lydelse 2019:476.

in beslut om sådant stöd som avses i första stycket.

Om projektet har beviljats sådant stöd som avses i första stycket ska detta räknas av från stödets slutliga storlek.

Stödet ska betalas ut till den som vid tidpunkten för länsstyrelsens eller Boverkets utbetalningsbeslut är antecknad i fastighetsregistret som lagfaren ägare, tomträttshavare eller ägare av byggnad som inte tillhör fastighetsägaren.

27 §⁶

Länsstyrelsens beslut enligt denna förordning får överklagas till Boverket.

I 40 § förvaltningslagen (2017:900) finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut av Boverket än beslut i överklagade ärenden enligt 17, 20 och 26 §§ får dock inte överklagas.

I 40 § förvaltningslagen (2017:900) finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut av Boverket än *enligt 16 och 17 §§ eller* beslut i överklagade ärenden enligt 17, 20 och 26 §§ får dock inte överklagas.

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2020.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för ansökningar som har beviljats stöd före ikraftträdandet.

⁶ Senaste lydelse 2018:904.

2 Bakgrund

2.1 Inledning

Regeringen aviserade i mars 2015 att den avsåg att ta fram ett statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Departementspromemorian *Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande* (Ds 2015:35) remitterades i början av sommaren 2015. Efter remitteringen omarbetades delar av förslaget, samtidigt som arbete pågick med att säkerställa att reglerna inte kom i konflikt med EU-rättens statsstödsregler. Förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande beslutades i september 2016 och det blev möjligt att ansöka om investeringsstöd i november 2016. Boverket får meddela föreskrifter om verkställigheten av förordningen.

Vid utgången av 2018 hade stöd beviljats till närmare 21 400 bostäder, varav ca 3 200 bostäder för studerande. Därutöver hade omkring 400 ansökningar, omfattande uppskattningsvis uppemot 20 000 bostäder, inkommit till länsstyrelserna. Riksdagen beslutade i december 2018 att regeringen inte skulle bemyndigas att ingå några nya ekonomiska åtaganden för investeringsstödet under 2019 (bet. 2018/19:CU1, rskr. 2018/19:83). Beslutet medförde att behandlingen av de inkomna ärendena stoppades.

I propositionen *Vårändringsbudget för 2019* föreslog regeringen att redan inkomna ansökningar om stöd bör kunna beviljas och att regeringen därför borde bemyndigas att ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 6 miljarder kronor 2020–2022. Regeringen aviserade också att man avsåg att återkomma i frågan om stödets framtida utformning. Riksdagen beslutade i enlighet med regeringens förslag (prop. 2018/19:99, bet. 2018/19:FiU21, rskr. 2018/19:288).

2.2 Allmänt om investeringsstödet utformning

2.2.1 Syftet med stödet

Investeringsstödet syftar till att sammantaget öka byggandet samt att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en i jämförelse med annan nyproduktion relativt lägre hyra i lägen där det annars inte är lönsamt att bygga, trots behovet av bostäder. Stödet har utformats för att det ska sänka byggkostnaderna samt att detta ska komma hyresgästerna till del genom en relativt lägre hyra (se Ds 2015:35 s. 75). Genom investeringsstödet ska möjligheterna att bygga öka där det bedöms finnas ett bostadsbyggnadsbehov, men där lönsamheten i dagsläget anses otillräcklig.

Stöd lämnas i mån av tillgång på medel.

Vissa förändringar har skett sedan stödet först infördes, se avsnitt 2.2.6.

2.2.2 Stödberättigade bostäder

Stöd får lämnas

1. för bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist,
2. för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller
3. om det, i en kommun som inte har befolkningstillväxt, finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Bostäderna ska vara avsedda för permanent bruk och självständigt boende som garanteras genom hyresavtal utan inskränkningar i besittningsskyddet eller hyresavtal om kooperativ hyresrätt.

För bostäder för studerande och bostäder som anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation får stöd lämnas även om hyresavtalen för bostäderna innehåller begränsningar i besittningsskyddet.

Bostäderna kan inrymmas i såväl småhus som flerbostadshus.

2.2.3 Regionindelningen i förordningen

Storleken på investeringsstödet är differentierat utifrån ett regionalt perspektiv där en utgångspunkt är att produktionskostnaderna, i synnerhet markpriserna, är betydligt högre i storstadskommunerna, särskilt då i Stockholm och lägst i kommuner utanför de större städerna. En annan utgångspunkt har varit att stödet ska beakta bostadsmarknadernas faktiska utbredning och inte begränsas av administrativa gränser. I stor utsträckning sammanfaller en bostadsmarknadsregion med en arbetsmarknadsregion (dvs. hur människor pendlar mellan bostad och arbetsplats) geografiskt. Tillväxtanalys tar fram och publicerar s.k. funktionella analysregioner (FA-regioner), som utöver att de beskriver grupper av geografiskt sammanhängande kommuner som funktionellt utgör regioner också beaktar utvecklingstendenser. I ett bostadspolitiskt perspektiv är detta en viktig aspekt, varför FA-regionerna utgjort utgångspunkt för investeringsstödet utformning för de tre storstadsregionerna: Stockholmsregionen, Göteborgsregionen och Malmöregionen. För Stockholmsregionen, där den högsta möjliga stödnivån per kvadratmeter boarea är högst, gjordes dock den justeringen att de kommuner i den funktionella analysregionen Stockholm som gränsar mot kommuner i andra funktionella analysregioner bildar en egen grupp – Stockholmsnära kommuner. För projekt i Stockholmsnära kommuner, i Göteborgsregionen och i Malmöregionen är den högsta möjliga stödnivån per kvadratmeter boarea lägre än i Stockholmsregionen, men högre än i övriga kommuner i landet. I denna promemoria avses med storstadsregioner Stockholmsregionen, Göteborgsregionen och Malmöregionen

enligt de definitioner av regionerna som finns i förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

2.2.4 Stödets storlek

Den högsta möjliga stödnivån varierar, dels beroende på lägenhetsstorlek, dels beroende på var i landet bostäderna tillkommer. För ytor upp t.o.m. 35 kvadratmeter per lägenhet var det högsta möjliga stödbeloppet när stödet infördes 6 600 kronor per kvadratmeter boarea i Stockholmsregionen. I Göteborgs- och Malmöregionerna samt i kommunerna som gränsar till Stockholmsregionen var stödbeloppet 5 300 kronor per kvadratmeter och i övriga landet 3 800 kronor per kvadratmeter. Dessa nivåer har dock höjts, se avsnitt 2.2.6.

För ytor över 35 kvadratmeter och upp t.o.m. 70 kvadratmeter boarea lämnas ett reducerat stödbelopp med 50 procent av det högsta stödbeloppet för respektive region. För ytor därutöver utgår inget stöd. Även för ytor för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation, m.m. lämnas ett reducerat stödbelopp med 50 procent av det högsta stödbeloppet för respektive region.

2.2.5 Villkor för stöd

Ett antal villkor ställs för att bidra till att det samhällliga mervärdet av stödet ökar. Exempel på sådana villkor ges nedan.

Riktvärden för hyror i subventionerade hyresbostäder

När förordningen infördes fick inte normhyran överstiga 1 450 kr per kvadratmeter boarea i Stockholmsregionen, 1 350 kr per kvadratmeter boarea i Göteborgs- och Malmöregionerna samt de kommuner som gränsar till Stockholmsregionen och 1 300 kronor per kvadratmeter boarea i övriga landet. Dessa nivåer har dock höjts, se avsnitt 2.2.6.

Ett långsiktigt hållbart byggande

En förutsättning för att kunna söka investeringsstöd är att de bostäder som byggs inom ramen för projektet har en relativt låg energianvändning. Stöd får endast lämnas om byggnaden har en energianvändning motsvarande högst 88 procent av vad som den 29 september 2016 följer av föreskrifter om byggnaders specifika energianvändning som Boverket har meddelat med stöd av 10 kap. 3 § 7 plan- och byggförordningen (2011:338).

Det högsta stödbeloppet ska enligt 13 § 1 höjas med 75 procent om ett byggnadsprojekt medför en energianvändning motsvarande högst 56 procent av vad som krävs för byggnaders specifika energianvändning den 29 september 2016. Den 23 juli 2019 träder nya regler i kraft avseende de energikrav som ska uppfyllas för att det ska vara möjligt att få ett förhöjt investeringsstöd. De nya reglerna innebär att byggnadsprojektet ska medföra en energianvändning motsvarande högst 56 procent av vad som krävs för att byggnaden ska anses vara en nära-nollenergibyggnad enligt 3 kap. 14 § plan- och byggförordningen. Vidare gäller att prövningen av

om förutsättningarna för att bevilja ett förhöjt stöd är uppfyllda ska göras vid utbetalningsbeslutet.

Lägenhetsfördelning

För att motverka att investeringsstödet leder till att det inte byggs några stora hyreslägenheter till relativt lägre hyror ska varje projekt innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar, vilket innebär att det i projektet ingår minst en lägenhet med minst tre rum och kök. Detta krav tillämpas emellertid inte i fråga om bostäder för studerande eller bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation eller om det aktuella byggsystemet inte medger den eftersträvade blandningen av lägenhetsstorlekar.

Öppen och transparent förmedling av bostäderna

Ytterligare krav som ställs för att kunna få investeringsstöd är att mottagaren av stödet förbinder sig att låta bostäderna i de hus som byggs med stöd av bidraget förmedlas genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta principer. För kooperativ hyresrätter ställs bara krav på att bostäderna ska förmedlas enligt ett öppet och transparent kösystem. Kravet gäller dock inte bostäder för studerande eller bostäder i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola.

Villkoren gäller i 15 år

Bostäderna ska under minst 15 år användas för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när bidraget beviljades.

Om bostäderna under denna period inte längre används på det sätt som avsetts eller enligt villkoren för stödet kan hela stödet krävas tillbaka.

2.2.6 Ändringar i stödet sedan införandet

I februari 2017 beslutade regeringen om en ändring i 2 § förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande med innebörden att stöd också får lämnas om det finns behov av att bygga hyresbostäder och bostäder för studerande på grund av omfattande förändringar i en kommuns fysiska samhällsstruktur som har sin grund i omständigheter utanför kommunens kontroll. I sådana fall får stöd lämnas med samma belopp som gäller för Stockholmsregionen.

Under våren 2018 beslutade regeringen om både höjt högsta investeringsstöd (i kronor per kvadratmeter boarea) och höjd högsta tillåtna hyra.

I Stockholmsregionen höjdes det högsta möjliga stödet per kvadratmeter boarea från 6 600 kronor till 7 100 kronor. I regionen kommuner nära

Stockholm, 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 höjdes det högsta möjliga stödet från 5 300 kronor till 5 800 kronor. I övriga fall höjdes den högsta möjliga stödnivån från 3 800 kronor till 4 800 kronor per kvadratmeter boarea.

I Stockholmsregionen höjdes den högsta tillåtna normhyran per kvadratmeter boarea från 1 450 kronor till 1 550 kronor. I regionen kommuner nära Stockholm, 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 var höjningen från 1 350 kronor till 1 450 kronor. I övriga fall höjdes den högsta tillåtna normhyran från 1 300 kronor till 1 350 kronor.

Samtidigt infördes en s.k. påbyggnadsbonus med innebörden att det högsta möjliga stödbeloppet ska höjas med 75 procent om ett byggnadsprojekt leder till att antalet våningsplan med bostäder utökas i en befintlig byggnad och minst fem lägenheter byggs per nytt våningsplan.

Förändringarna syftade till att göra det möjligt att bygga fler bostäder i fler lägen på fler orter. Relativt sett höjdes taket för högsta möjliga stöd mest i övriga landet, utanför storstadsregionerna. Detta för att bättre ta hänsyn till att byggkostnaderna inte varierar särskilt mycket mellan olika delar av landet, även om markpriserna kan skilja sig åt kraftigt mellan tillväxtregioner och andra delar av landet (vanligtvis är de högst i Stockholm).

I juni 2019 beslutade regeringen om ändringar som innebär dels att stöd endast får lämnas om ansökan inkommit till länsstyrelsen före den 1 januari 2019, dels att förutsättningarna för att ta emot förhöjt stöd med anledning av att byggnaden uppfyller högre krav på energianvändning prövas först vid beslutet om utbetalning av stöd. Prövningen sker då i relation till de krav på energianvändning som gäller vid det tillfället.

Kraven på energianvändning i byggnader kommer att skärpas successivt. Ett särskilt investeringsstöd för byggnader med låg energianvändning bör bara ges om byggnaden väsentligt underskrider gällande krav och detta medför högre investeringskostnader. Genom att koppla prövningen av förhöjt stöd till utbetalningstillfället, och vid den tidpunkten gällande nybyggnadskrav, anpassas stödvillkoren till de successiva skärpningarna av kraven på energianvändning.

2.2.7 Överkompensationsbegränsning

Huvudregeln inom EU är att statsstöd inte är tillåtet. När statsstöd ges ska det i princip endast lämnas i den utsträckning som det behövs för att ett projekt eller en åtgärd ska bli ekonomiskt möjligt att genomföra inklusive en viss, normal, vinst. Oavsett hur stort det totala stödbeloppet för byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande kan beräknas bli i ett enskilt fall – beroende på hur boarean fördelar sig och förekomsten av ytor för gemensamma aktiviteter, uppfyllande av kraven på energiprestanda för att vara berättigad till förhöjt stöd eller att bostäderna tillkommer genom påbyggnad på en befintlig byggnad – ska en prövning

göras för att säkerställa att en överkompensation inte sker. Om beloppet överskrider vad som är att betrakta som normal vinst ska stödbeloppet räknas ner i motsvarande grad.

3 Förslag

3.1 Samordning med stöd enligt andra författningar

Förslag: Om sökanden erhållit stöd enligt annan författning för projektet ska detta räknas av vid beräkningen av stödets slutliga storlek. Sökanden ska i ansökan om utbetalning upplysa om stöd enligt annan författning ansökts om eller beviljats för projektet. Ett beslut om utbetalning av stöd får inte fattas förrän sökanden har lämnat in beslut om stöd enligt annan författning. I begreppen rimliga boendekostnader och rimliga hyresnivåer byts ordet rimliga ut mot orden relativt lägre.

Skälen för förslaget: Investeringsstödet syftar till att sammantaget öka byggandet samt att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en i jämförelse med annan nyproduktion relativt lägre hyra i lägen där det annars inte är lönsamt att bygga, trots behovet av bostäder. Investeringsstödet storlek är beräknat utifrån detta syfte. Storleken på stödet begränsas vidare av den kontroll av överkompensation som görs enligt 14 § förordningen. Denna kontroll omfattar att storleken på stödet är förenligt med både EU-rätten och Boverkets föreskrifter. Om sökanden även skulle få stöd enligt annan författning för samma – helt eller delvis överlappande – stödberättigande kostnader skulle detta innebära en överkompensation.

Vid ansökan om utbetalning av statligt investeringsstöd bör sökanden redovisa om projektet har beviljats stöd enligt annan författning. Det kan avse både statligt stöd som exempelvis enligt förordningen (2009:689) om statligt stöd till solceller, men även kommunalt stöd. Sådant stöd bör räknas av vid beräkningen av investeringsstödet storlek.

Om den sökande har ansökt om annat stöd, men ännu inte fått besked om den ansökan beviljats, bör den beslutande myndigheten avvakta med att besluta om utbetalning till dess att den sökande kompletterat underlaget med ett slutligt beslut i fråga om det andra stödet.

I departementspromemorian Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande används både begreppen rimlig hyra/boendekostnad och relativt lägre hyra (se Ds 2015:35 s. 54 och 75). Framöver bör endast begreppet relativt lägre användas. Någon ändring i sak avses inte.

3.2 Stödet riktas till hela landet

Förslag: Kravet på att stöd bara får lämnas för bostäder upplåtna med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt ska tas bort.

Bedömning: Det bör fortsatt krävas att bostäderna upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist för att stöd ska få lämnas. Även framöver bör det vara möjligt att få investeringsstöd även om det i en kommun inte finns en generell bostadsbrist, under förutsättning att det i kommunen finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Den förhöjda stödnivån för kommuner som har en hög och varaktig befolkningstillväxt ska bibehållas.

Skälen för förslaget och bedömningen: Investeringsstödet ska riktas till hela landet. Detta gäller i princip redan i dag. Däremot är villkoren sådana att de kan uppfattas som onödigt inskränkande eftersom en bostadsbrist kan ha många orsaker och inte enbart behöver bero på den kvantitativa befolkningsutvecklingen. Kravet på att stöd bara får lämnas om bostäderna upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt bör därför tas bort.

Även i kommuner som inte har bostadsbrist generellt sett kan det finnas brist på en viss typ av bostäder för att bostadsmarknaden ska fungera. Det kan t.ex. vara så att äldre som gärna skulle vilja flytta från sin villa eller sitt radhus har behov av att bo i en modern bostad i ett hus som har hiss och hög grad av tillgänglighet, utan att man har behov av någon form av särskilt boende. Ett utbud av nya bostäder skulle, genom att erbjuda äldre småhusägare ett boendeanternativ, kunna bidra till att befintliga småhus blir tillgängliga för barnfamiljer. Det kan även vara fråga om att erbjuda alternativ till särskilt stora familjer, men även andra behov som kommer till uttryck lokalt. Sådana lokala behov av ett mindre antal bostäder för ett mindre antal hushåll identifieras sällan i regionala eller nationella byggbehovsanalyser, då de ofta kräver kunskap om och förståelse för lokala behov och förutsättningar. Även framöver bör det därför vara möjligt att få investeringsstöd även om det i en kommun inte finns en generell bostadsbrist, förutsatt att det i kommunen finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Bostadsbristen är ofta mer påtaglig och kostnadstrycket större vid bostadsbyggande, inte minst när det gäller markpriserna, om en kommun kännetecknas av befolkningstillväxt. Det finns därför skäl att i stödhänseende bibehålla den nuvarande förhöjda stödnivån för projekt i de kommuner som har en hög och varaktig befolkningstillväxt, dvs. kommuner som under de senaste tre till fem åren ökat befolkningsmässigt varje år, dock med totalt minst fem procent.

3.3 Krav på tidpunkt för påbörjande av ett projekt

Förslag: Ett projekt ska påbörjas inom ett år från det att stödbeslutet fattas för att stöd ska få lämnas. Beslutande myndighet får dock besluta om undantag från detta krav om det finns särskilda skäl.

Skälen för förslaget: För att stöd ska få lämnas krävs att ett projekt kommer att färdigställas inom två år från den dag det påbörjats, se 8 § förordningen. Däremot finns det inte något krav på hur snart ett projekt ska påbörjas. Det gör det svårt att prognosticera när ett projekt kan vara färdigställt och en utbetalning av stödet därmed kan bli aktuell. Projekt som har beviljats stöd, men har ett planerat påbörjandedatum som ligger

långt fram i tiden, kan hindra att andra beslut om stöd fattas om bemyndiganderamen därigenom överskrids. Då bemyndigande- och anslagsramarna för investeringsstödet är begränsade kan projekt med tidigare påbörjandedatum komma att behöva vänta på att få medel och påbörjas, trots att de kanske skulle kunna vara färdigställda innan projekt med sent påbörjandedatum ens har påbörjats. Ett krav på att projekt måste påbörjas inom en viss tid från stödbeslutet kan därför innebära att medelsanvändningen blir mer effektiv.

En annan konsekvens av att det inte finns något krav på när ett projekt som beviljas investeringsstöd senast ska ha påbörjats är att om systemet någon gång i framtiden ska avvecklas finns det inte någon tydlig tidpunkt när det kan vara slutavvecklat, eftersom det kan finnas projekt som beviljats stöd som inte är påbörjade och för vilka det är oklart när de kommer att påbörjas.

Ett krav på att ett projekt ska vara påbörjat inom en viss tidpunkt från det att stöd har beviljats bör därför införas som ett villkor för att stöd ska få lämnas.

Eftersom det kan finnas objektiva omständigheter utanför stödmottagarens kontroll till varför ett projekt inte påbörjats bör det finnas möjlighet att besluta om undantag från det aktuella kravet om det finns särskilda skäl. Sådana skäl kan t.ex. vara en utdragen arbetsmarknadskonflikt eller andra oförutsedda händelser som haft betydelse för möjligheten att påbörja projektet enligt plan. Prövningen av om särskilda skäl förlegat bör ske vid utbetalningsbeslutet.

3.4 Nya villkor och förändrad ärendehantering i storstadsregionerna

3.4.1 En särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna – flest bostäder på given yta

<p>Förslag: I Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen ska vid beslut om investeringsstöd de projekt prioriteras som ger flest bostäder på en given yta.</p>
--

Skälen för förslaget: Särskilt i storstadsregionerna är bristen på ekonomiskt överkomliga bostäder stor. Unga som vill flytta hemifrån eller flytta till dessa regioner för att studera och arbeta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en egen bostad. Den möjlighet som oftast finns för dessa grupper är att under en tid hyra en lägenhet i andra hand eller hyra ett rum. Många har en historia av att på kort tid bo i andra eller tredje hand, vara inneboende och flytta ofta. Företrädesvis handlar det om ungdomar och unga vuxna som behöver ett självständigt boende. I detta läge är behovet av många små lägenheter stort. I storstadsregionerna bör därför de projekt som innehåller flest bostäder på en given yta prioriteras.

Investeringsstödet är utformat så att stödet i grunden baseras på ytan i bostäderna, boarean. För att inte missgynna mer kollektiva boendeformer som kollektivhus, men även t.ex. en del hus med bostäder för studerande, där lägenheterna är mindre till förmån för ett större utbud av ytor för olika

gemensamma och sociala aktiviteter, t.ex. gemensamt kök, matsal, lokaler för samvaro, hobby och rekreation, är det möjligt att få stöd även för sådana ytor. Sådana ytor ingår dock inte i boarean och den föreslagna prioriteringsgrunden är därför neutral mellan olika former av kollektivt boende och traditionell hyresrätt.

Behovet av små bostäder är störst i storstadsregionerna, men återfinns även i andra större kommuner med en ansträngd bostadsmarknad. Det kan tala för att den nya prioriteringsgrund som föreslås gälla för projekt i storstadsregionerna även bör tillämpas på stora kommuner utanför storstadsregionerna. Samtidigt finns det argument som talar i motsatt riktning.

Att införa samma prioriteringsgrund även för övriga stora kommuner respektive tillväxtkommuner skulle skapa större enhetlighet i regelverket, vilket är principiellt önskvärt. En sådan förändring skulle dock få organisatoriska konsekvenser som gör den svår att genomföra i det korta perspektivet. En viktig fråga är hur ansökningar om stöd till projekt i dessa två kommungrupper i så fall ska hanteras. Om det handlar om hur projekt inom varje enskild kommun ska prioriteras kan besluten ligga kvar hos länsstyrelserna. Frågan är dock vilken nytta detta skulle medföra eftersom prioriteringsgrunden endast blir meningsfull när det finns ansökningar som sammanlagt skulle uppgå till ett högre stödbelopp än vad det finns medel tillgängliga att fördela vid respektive beslutstillfälle (se avsnitt 3.4.2). Detta kommer knappast alltid att vara fallet om prioritering ska ske inom respektive kommun. I så fall måste även dessa ärendebeslut flyttas till en central aktör. En så stor förändring kräver en närmare konsekvensanalys som ligger utanför ramen för det aktuella ärendet.

Inledningsvis bör därför den nya prioriteringsgrunden enbart införas för projekt i kommunerna i storstadsregionerna där nyttan kan förväntas vara störst. Det finns dock anledning att löpande följa upp erfarenheterna av denna förändring i syfte att överväga på vilket sätt reformen under mandatperioden kan införas i övriga stora kommuner och tillväxtorter.

3.4.2 Beslutsomgångar införs i storstadsregionerna och ansvarsfördelningen förändras

Förslag: Ansökningar om investeringsstöd som avser projekt i någon av de tre storstadsregionerna ska beredas av berörd länsstyrelse. Om ansökan uppfyller villkoren för att beviljas stöd ska länsstyrelsen överlämna ansökningarna till Boverket med ett förslag till rangordning av projekten.

Boverket ska göra en gemensam rangordning för respektive region utifrån vilka projekt som ger flest bostäder på en given yta och besluta om stöd.

Boverket ska besluta om antalet beslutstillfällen per år.

Bedömning: Stödet bör delas upp i två potter, en för Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna och en för övriga landet.

Skälen för förslaget och bedömningen: Något mer än en fjärdedel av de ansökningar som vid utgången av 2018 hade beviljats stöd, omfattande ca 22 procent av antalet lägenheter, finns i de tre storstadsregionerna. Adderas projekt i de kommuner som gränsar mot Storstockholm ökar andelen till lite mer än 28 procent av alla ärenden och knappt 25 procent av alla bostäder för vilka stöd beviljats. Cirka 6 procent av ärendena, och nästan lika stor andel av bostäderna, finns i de kommuner utanför storstadsregionerna och stockholmsnära regionen som klassas som övriga stora kommuner och övriga tillväxtkommuner. Ganska exakt två tredjedelar av alla beviljade ansökningar – omfattande nästan 70 procent av bostäderna – avser projekt i kommuner i övriga Sverige.

För att säkerställa att investeringsstöd går till projekt i hela landet bör stöd endast få beviljas till projekt i olika delar av landet upp till ett visst belopp, motsvande en lämplig andel av det totala budgetutrymmet baserat på den konstaterade bostadsbristen, eller byggbehovet, i respektive regiontyp. Uppdelningen bör inte ske geografiskt mellan olika delar av landet, utan mellan de olika typerna av regioner, där ena delen utgörs av de tre storstadsregionerna tillsammans och den andra delen kommuner utanför storstadsregionerna. I detta sammanhang anses kommunerna nära Stockholmsregionen ingå i övriga landet.

Boverket gör årligen en bostadsmarknadsenkät som ska spegla kommunernas bedömning av bostadsmarknadssituationen lokalt och behovet av nya bostäder. Länsstyrelserna gör därefter regionala bostadsmarknadsanalyser, som ger en bredare och mer fördjupad bild av bostadssituationen i respektive län och i länens kommuner. Därutöver gör Boverket återkommande byggbehovsanalyser med utgångspunkt i förändringarna i bostadsstocken, bostadsbyggandet och demografiska förändringar. Alla dessa analyser är viktiga underlag när man bedömer situationen på bostadsmarknaden lokalt, regional och nationellt. De är viktiga för länsstyrelserna när de bedömer behovet av olika typer av bostäder och möjligheterna att tillgodose detta behov. Den konstaterade bostadsbristen, eller byggbehovet, i de olika regiontyperna bör också utgöra det centrala underlaget när regeringen ska bedöma hur stor del av de medel som avsatts för stödet som ska fördelas till projekt i de olika regiontyperna.

Genom att dela upp stödet i två olika potter utifrån de olika förutsättningar som finns i storstadsregionerna respektive övriga landet kan ett bättre riktat och effektivare stöd uppnås.

Som en konsekvens av införandet av en prioriteringsgrund (se avsnitt 3.4.1) föreslås att beslutsförfarandet i storstadsregionerna ändras. För att kunna ställa projekt mot varandra och prioritera krävs att beslutsomgångar införs. För varje storstadsregion bör det finnas separata beslutsomgångar, dvs. inkomna ansökningar bör enbart konkurrera med ansökningar som avser projekt inom samma storstadsregion. Som redovisats i avsnitt 2.2.3 ovan motsvarar de storstadsregioner som finns i förordningen Tillväxtanalys indelning i funktionella analysregioner (FA-regioner), dock med den skillnaden att de kommuner i Stockholms FA-region som gränsar mot kommuner andra FA-regioner bildar en egen grupp av Stockholmsnära kommuner. Detta innebär att det i varje sådan region finns

kommuner som tillhör olika län, vilket innebär att flera länsstyrelser berörs.

Det är inte helt oproblematiskt att låta flera olika länsstyrelser inom ramen för en begränsad budgetram fatta stödbeslut som ska bygga på en prioritering baserad på kvoten av antalet lägenheter delat med den totala boarean för respektive projekt inom storstadsregionen. Det är därför inte lämpligt att framöver låta berörda länsstyrelser fatta beslut om prioriteringar i ärenden som avser projekt i någon av de kommuner som ingår i de tre storstadsregionerna. Sådana beslut bör i stället fattas av en aktör för hela regionen, dock efter beredning av länsstyrelserna. Det föreslås därför att länsstyrelserna, om ansökan uppfyller kraven för att beviljas stöd, ska göra en preliminär rangordning av ansökningarna inom sitt län och därefter överlämna ansökningarna till Boverket. Boverket bör sedan göra en gemensam rangordning för respektive region utifrån prioriteringsgrunden och besluta om stöd.

Om Boverket har fattat beslut om stöd enligt 16 § förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bör myndigheten även fatta beslut om utbetalning enligt 17 §. Ansökan om utbetalning bör i dessa fall lämnas in till länsstyrelsen som bör handlägga ansökan och sedan överlämna den till Boverket tillsammans med ett förslag till beslut.

Boverket bör besluta om antalet beslutstillfällen per år beroende på söktrycket. Antalet beslutstillfällen i respektive storstadsregion bör dock som utgångspunkt uppgå till två gånger per halvår.

Boverket kan behöva meddela kompletterande föreskrifter om när en ansökan måste vara inkommen för att kunna behandlas vid ett visst beslutstillfälle.

Ansökningar som uppfyller alla grundkrav, men som inte beviljats stöd, bör inte avslås utan kvarstå till nästa beslutsomgång om inte den sökande drar tillbaka sin ansökan.

3.5 Beräkningen av det slutliga stödet efter ansökan om utbetalning

<p>Förslag: Beräkningen av stödets slutliga storlek ska ske med utgångspunkt i de stödbelopp som gällde vid länsstyrelsens eller Boverkets beslut om stöd.</p>

Skälen för förslaget: När ett beslut ska fattas om att bevilja en ansökan om investeringsstöd ska länsstyrelsens eller Boverkets beslut om stöd innehålla uppgifter om det preliminära stödbeloppet. När byggnadsprojektet är färdigställt ska länsstyrelsen eller Boverket, efter en särskild ansökan, fatta ett utbetalningsbeslut i vilket stödets storlek slutligt bestäms (17 § förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande).

Om projektets slutgiltiga storlek eller utformning inte har förändrats i förhållande till det underlag på vilket beslutet om det preliminära stödbeloppet fattades bör det slutligt beräknade stödbeloppet överensstämma med det som angavs i det preliminära i stödbeslutet. Om däremot projektet har förändrats på något sätt, t.ex. vad gäller fördelningen av de ytor som stödbeloppet beräknas på, bör det slutliga stödbeloppet justeras med hänsyn till detta.

Det kan förekomma att en byggherre ansökt om investeringsstöd för ett projekt i en, enligt förordningens indelning, tillväxtkommun utanför storstadsregionerna och fått denna ansökan beviljad samt ett besked om ett preliminärt stödbelopp baserat på det belopp som gäller för denna kommungrupp. När projektet avslutats kan befolkningsutvecklingen ha stannat av och kommunen i stället ingå definitionsmässigt i gruppen övriga kommuner, där den högsta tillåtna stödnivån är lägst. Det slutliga stödet skulle då kunna beräknas enligt den aktuella, lägre stödnivån. Sökandens investeringsbeslut har dock grundat sig i det preliminära beslut som har fattats och sökanden bör därför få medel motsvarande det preliminära beloppet, förutsatt att projektet vid färdigställandet uppfyller villkoren för att få investeringsstöd.

Vid utbetalningsbeslutet bör stödets slutliga storlek därför beräknas med utgångspunkt i de stödbelopp som låg till grund för det preliminära stödbeslutet. Det bör därför inte vara motiverat att i efterhand besluta om ett högre eller lägre stödbelopp, om inte projektet har förändrats på något sätt i fråga om omfattningen och fördelningen av de stödberättigade ytorna.

3.6 Ett eller flera nya villkor – bostäder för särskilda ändamål

I det följande föreslås två olika sätt att underlätta för fler människor som behöver ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden. Det första alternativet riktas mot ungdomar och unga vuxna i storstadsregionerna (avsnitt 3.6.1) medan det andra alternativet riktas mot personer i hela landet som befinner sig i en särskilt utsatt situation (avsnitt 3.6.2). Promemorian innehåller inget ställningstagande till om endast ett av förslagen eller båda förslagen ska genomföras.

3.6.1 Alternativ 1 – bostäder till unga i storstadsregionerna

<p>Förslag: Stöd till projekt i Stockholms-, Göteborgs- eller Malmöregionen får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att förmedla minst tio procent av lägenheterna i projektet, dock minst en lägenhet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun till personer under 27 år. Förmedlingen kan ske genom</p>

att kommunen erbjuds att förmedla de aktuella lägenheterna, att de förmedlas av stödmottagaren själv eller på annat sätt.

Om lägenheterna erbjudits kommunen att förmedla ska erbjudandet bifogas ansökan. Kommunen ska ha möjlighet att utnyttja erbjudandet fram till tre månader före planerat inflyttningsdatum.

Erbjudande om förmedling behöver inte lämnas för bostadsprojekt avsedda för anordnande av kooperativ hyresrätt, bostäder för studerande eller bostäder som anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation.

Skälen för förslaget: Fler bostäder behövs för att underlätta för ungdomar att få sin första bostad, för att människor ska kunna flytta dit jobben finns och för att bryta den växande boendesegregationen. Det är vidare viktigt att ungdomar kan flytta till den ort där de vill studera. För att fler unga än i dag ska få möjlighet att söka de nya lägenheter som byggs med en relativt lägre hyra skulle stöd till byggande i de tre storstadsregionerna kunna villkoras av att stödmottagaren vid den första inflyttningen efter färdigställandet ska förmedla en viss andel av bostäderna i varje projekt till personer under 27 år. Stödmottagaren bör kunna välja att i stället erbjuda motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd inom den kommun där det aktuella projektet är beläget. Då hyrorna i tidigare byggda bostäder generellt sett är lägre än i nyproduktionen, även jämfört med nyproduktion som byggt med investeringsstöd, torde detta vara positivt för ungdomar och unga vuxna.

Förmedlingen bör kunna ske av stödmottagaren själv eller hanteras genom att kommunen erbjuds att förmedla de aktuella lägenheterna.

Behovet av bostäder som kan förmedlas till ungdomar och unga vuxna är stort i de flesta kommuner i storstadsregionerna. Detta talar för att andelen bostäder med investeringsstöd som ska kunna förmedlas till denna grupp borde vara hög. Samtidigt är det viktigt att kravet inte ställs så högt att det upplevs som alltför begränsande av de hyresvärdar som vill bygga ekonomiskt överkomliga bostäder med hjälp av investeringsstödet. Det föreslagna systemet skulle i princip innebära att det blir en särskild kö för ungdomar där de aktuella bostäderna inte kan sökas av andra personer eller hushåll. För att detta ska vinna allmän acceptans bör andelen bostäder som förmedlas särskilt till ungdomar inte vara alltför stor. Ytterligare en faktor som talar emot att en hög andel bostäder förmedlas enbart till ungdomar och unga vuxna är att detta skulle kunna bidra till att förstärka ålderssegregationen i nya områden. En lämplig andel bedöms därför vara tio procent av lägenheterna i respektive projekt.

Om kommunen har fått möjlighet att förmedla lägenheter och inte inom den föreskrivna tiden förmedlat en lägenhet, eller lägenheten därefter blir ledig till uthyrning, återgår rätten att förmedla lägenheten till hyresvärdens. Erbjudandet att förmedla lägenheten gäller endast vid den initiala inflyttningen.

Oavsett på vilket sätt förmedlingen av lägenheter har skett bör stöd-mottagaren i samband med ansökan om utbetalning redovisa hur förmedlingen har genomförts.

De bostäder som särskilt sätts av för ungdomar och unga vuxna bör, precis som alla bostäder som byggs med investeringsstöd, förmedlas på ett öppet och transparent sätt. Med detta avses framför allt att förmedlingsprinciperna ska vara offentligt tillgängliga för alla att ta del av, att reglerna inte är diskriminerande och att det är tydligt att villkoren i förordningen är uppfyllda. Av Boverkets föreskrifter och allmänna råd framgår t.ex. att det är 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 betald. Med dessa begränsningar har fastighetsägaren stor frihet att förmedla bostäderna, men måste vid en kontroll kunna redovisa att man tillämpat sådana kriterier och att det inte konsekvent bara är de sökande med högst inkomst som fått lägenheterna såvida det inte kan visas att just de stått längst i fastighetsägarens kö (om en sådan funnits) eller anmält sig först till lägenheterna i det aktuella projektet eftersom det annars skulle vara ett kringgående av villkoren i förordningen.

Bostäder för studerande går i huvudsak till den aktuella målgruppen och det finns därför inte skäl att ställa motsvarande krav när det gäller sådana projekt. Kooperativa hyresrätter förmedlas antingen via en särskild kö inom föreningen eller så uppförs de av en grupp människor som slutit sig samman för att lösa sitt gemensamma behov, dvs. en form av byggemenskap. Antalet sådana projekt som får investeringsstöd är också litet. Att ställa sådana krav på förmedlingen av bostäder som i praktiken innebär att de potentiella stödmottagarna inte skulle kunna beviljas investeringsstöd skulle motverka syftet med att låta byggherrar kunna söka investeringsstöd för denna typ av projekt. Kravet på hur hyran ska bestämmas för att det ska vara möjligt att få investeringsstöd regleras också på ett annat sätt för kooperativa hyresrätter. Krav på att erbjuda kommunen en viss andel av bostäderna för förmedling till ungdomar och unga vuxna bör således inte heller ställas för kooperativa hyresrätter.

Det är även möjligt att få investeringsstöd för bostäder som anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation. Sådana bostäder riktas mot en begränsad grupp som befinner sig i en särskilt utsatt situation, varför även dessa bör undantas från det föreslagna kravet på förmedling.

Problembilden avseende ungas situation på bostadsmarknaden är särskilt påtaglig i storstadsregionerna, men gör sig också gällande i andra större kommuner med en ansträngd bostadsmarknad. Det kan tala för att de nya kraven även bör gälla för projekt i stora kommuner utanför storstadsregionerna. Inledningsvis bör dock villkoret enbart införas för projekt i kommunerna i storstadsregionerna. Om åtgärden får avsedd effekt, och behovet bedöms vara stort även i andra kommuner, kan det motivera att kraven utvidgas till att även omfatta dessa kommuner.

3.6.2 Alternativ 2 – bostäder för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden i alla kommuner

Förslag: Stöd får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att erbjuda kommunen att hyra fem procent av lägenheterna i projektet, dock minst en lägenhet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun, i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats enligt socialtjänstlagen. Villkoret gäller projekt med tio eller fler lägenheter.

Sökanden ska bifoga erbjudandet till ansökan om stöd.

Kommunen ska ha möjlighet att utnyttja erbjudandet fram till tre månader före planerat inflyttningsdatum.

Kravet att erbjuda kommunen en viss andel bostäder gäller inte projekt avsedda för anordnande av kooperativ hyresrätt, bostäder för studerande eller bostäder som redan anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation.

Skälen för förslaget: Bristen på bostäder drabbar många hushåll och individer med olika bakgrund. De som drabbas hårdast är de som försöker komma in på bostadsmarknaden. En sådan grupp är personer som av olika skäl hamnat helt utanför bostadsmarknaden och behöver samhällets stöd för att komma tillbaka till såväl bostadsmarknaden som till ett självständigt liv.

Enligt 3 § förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande kan stöd lämnas även till bostäder som anordnas i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation och det även om hyresavtalen för bostäderna innehåller begränsningar i besittningsskyddet.

Det finns behov av ett utökat utbud av bostäder för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats enligt socialtjänstlagen (2001:453), förkortad SoL. Kommunerna tillhandahåller ofta ett utbud av boendelösningar för personer som av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och som kan behöva stöd i boendet. Det innebär att kommunen hyr en bostad av ett kommunalt eller privat bostadsföretag och i sin tur hyr ut bostaden i andra hand till den boende. I många fall är syftet att andrahandskontraktet ska kunna övergå i ett vanligt förstahandskontrakt om boendet har fungerat väl. Dessa bostäder benämns olika i kommunerna, t.ex. bostad först, sociala kontrakt, försöklägenheter, övergångslägenheter eller referenslägenheter. En ansökan om ett sådant boende prövas enligt 4 kap. 1 eller 2 § SoL. Ett alternativ är därför att ställa krav på att en viss andel av lägenheterna i ett projekt med investeringsstöd erbjuds kommunen i syfte att användas för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en

socialt utsatt situation, som kan behöva en sådan boendeinsats enligt socialtjänstlagen.

Andelen lägenheter som stödmottagaren ska erbjuda kommunen att använda för personer i en socialt utsatt situation med behov av en boendeinsats enligt socialtjänstlagen bör vara lägre än enligt det i avsnitt 3.6.1 beskrivna förslaget till krav på förmedling av bostäder till unga vuxna, eftersom det av sociala skäl är viktigt att bostäder av det först nämnda slaget finns utspridda i så stor del av bostadsbeståndet som möjligt. Därmed underlättas dessa personers integration och risken för att vissa hus av omgivningen skulle komma att betraktas som annat än ett vanligt hyreshus blir i det närmaste obefintlig. Villkoret bör av denna anledning endast avse projekt som innehåller tio bostäder eller fler, varvid minst en lägenhet alltid bör avsättas för detta ändamål. Precis som i alternativet med bostäder för unga bör det inte finnas något krav på att bostäderna ska finnas i just det bostadshus för vilket investeringsstöd lämnas, utan stödmottagaren bör med fördel kunna erbjuda kommunen bostäder i andra delar av sitt befintliga bostadsbestånd inom den kommun där det aktuella projektet är beläget.

Syftet med att en kommun ska erbjudas att hyra en viss del av de bostäder som byggs med investeringsstöd är att ge kommunen tillgång till bostäder som kan användas för personer i en socialt utsatt situation som beskrivits ovan och där beslut fattas med hänvisning till 4 kap. 1 eller 2 § SoL.

3.7 Överklagande

Förslag: Boverkets beslut om investeringsstöd för projekt med hyresbostäder i Stockholms-, Göteborgs- eller Malmöregionen och utbetalningsbeslut avseende sådana stöd ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Skälen för förslaget: För närvarande fattar länsstyrelsen beslut om stöd enligt 16 § förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Dessa beslut kan överklagas till Boverket enligt 27 §. Boverket kommer med de föreslagna förändringarna i vissa fall att fatta beslut om stöd enligt 16 §. Dessa beslut bör kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Bestämmelsen om överklaganden föreslås därför kompletteras så att det framgår att även Boverkets beslut enligt 16 § kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Även Boverkets beslut om utbetalning av stöd enligt 17 § bör kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

4 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag: Förordningsändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2020. Äldre föreskrifter ska gälla för ansökningar som har beviljats stöd före ikraftträdandet.

Skälen för förslaget: Det är angeläget att ändringarna kan träda i kraft så snart som möjligt. De föreslås därför träda i kraft den 1 januari 2020. Äldre föreskrifter bör dock gälla för ansökningar som har beviljats stöd före ikraftträdandet.

5 Konsekvenser

5.1 Konsekvenser för bostadsbyggandet och sysselsättningen

Behovet av fler bostäder är fortsatt stort, samtidigt som produktionskostnaderna för nya bostäder är fortsatt höga. Investeringsstödet syftar till att sammantaget öka byggandet samt att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en i jämförelse med annan nyproduktion relativt lägre hyra i lägen och i situationer där det annars inte är lönsamt att bygga, trots behovet av bostäder. Ett reformerat investeringsstöd kan skapa stabila förutsättningar för produktionen av hyresbostäder med en relativt lägre hyra och därmed en bättre investeringsmiljö. Införandet av beslutsomgångar i storstäderna bör stärka konkurrensen och därmed öka incitamenten att bygga effektivt med optimalt utnyttjande av den byggbara marken. Kostnadspress och effektivisering vid byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande bör leda till ett generellt billigare bostadsbyggande.

Bostadsbyggandet minskar, främst för ägda bostäder, samtidigt som det enligt Boverkets beräkningar finns ett fortsatt stort behov av bostadsbyggande. Vilken effekt förändringarna som föreslås i promemorian har på sysselsättningen är på förhand svårt att bedöma. Bostadsbrist påverkar rörligheten på bostadsmarknaden negativt och ett ökat utbud av hyresbostäder med relativt lägre hyror kan bidra till att förbättra rörligheten inom hyressektorn.

5.2 Konsekvenser för miljön och klimatet

Byggande har i sig stor påverkan på miljön i alla led. Energikraven innebär dock att allt som byggs med investeringsstöd ska ha en högre energiprestanda än vad som krävs i övrig nyproduktion. Reglerna för att få förhöjt investeringsstöd innebär att kraven på energianvändningen ställs ännu högre. Kraven för att kunna få sådant förhöjt stöd har nyligen skärpts genom ändringar i förordningen om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (SFS 2019:476). Konkurrensen främjas med ett ökat innovationstryck och teknikspridning som följd, vilket bidrar till att alla nya bostäder som tillkommer på sikt kommer att ha större energieffektivitet.

5.3 Statsfinansiella effekter

En effektivare medelsanvändning innebär att det för samma stödbelopp går att främja tillkomsten av fler nya bostäder än tidigare, eller lika många bostäder till ett mindre belopp. Utgifterna bestäms dock genom de anslags- och bemyndiganderamar som fastställs. Införandet av ett krav på att påbörjandet måste ske inom en viss tid efter att stöd har beviljats gör att det blir lättare att prognosticera kommande utbetalningar. Inom ramen för

angivna anslag kan beviljandet av stöd ske mer effektivt genom att osäkerheten om när utbetalningar ska ske minskar.

5.4 Myndigheter

Länsstyrelserna och Boverket har successivt byggt upp kompetens för att hantera ansökningar om investeringsstöd. De förändringar som föreslås och som har betydelse för ärendehantering innebär i viss utsträckning ändrade rutiner, men bör kunna hanteras inom ramen för befintliga resurser. Förslaget att flytta en del av stödbesluten till Boverket får större betydelse för Boverket än för berörda länsstyrelser. Boverket måste bygga upp kompetens och hantering av de stödärenden som kommer att inkomma, medan länsstyrelserna i sådana ärenden i stället för att fatta ett beslut om stöd ska besluta om förslag till prioriteringsordning. Förändringarna bör inte påverka verksamheten på myndigheterna i annat än begränsad utsträckning. En viss anpassning av datasystemen kan bli aktuell.

I 40 § förvaltningslagen (2017:900) finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut av Boverket än enligt 16 och 17 §§ eller beslut i överklagade ärenden enligt 17, 20 och 26 §§ får dock inte överklagas.

Om Boverket blir förstahandsinstans i ärenden som rör ansökningar om investeringsstöd kan antalet överklaganden till allmän förvaltningsdomstol komma att öka. Boverket har hittills fått in ett tiotal överklagade ärenden avseende investeringsstödet. Ännu har inget överklagande gått vidare till allmän förvaltningsdomstol. Mot denna bakgrund finns det anledning att anta att de föreslagna förändringarna kommer att leda till en mycket begränsad ökning av antalet mål i förvaltningsrätterna. Kostnaderna för dessa bedöms rymmas inom befintliga ekonomiska ramar.

5.5 Kommunerna

Kommunerna påverkas genom att de enligt förslagen i promemorian kan få möjlighet att förmedla ett antal bostäder till ungdomar och unga vuxna (i det fall som stödmottagaren inte själv vill ansvara för den hanteringen). De kan få möjlighet att disponera ett antal lägenheter för att ordna boende åt personer i en socialt utsatt situation. Båda dessa förslag skulle kunna innebära vissa merkostnader för kommunerna, kostnader som ska ställas i relation till att kommunerna får ökade möjligheter att lösa bostads-situationen för grupper som har svårt att ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden. Förslagen innebär möjligheter för kommunerna och är inte tvingande. Den kommun som av olika skäl inte anser att den behöver eller har möjlighet att utnyttja ett erbjudande från en stödmottagare kan tacka nej.

Om villkoret hade varit obligatoriskt även för kommunerna, dvs. om en kommun som erbjuds att förmedla vissa bostäder också hade varit tvungen att acceptera erbjudandet, skulle frågan om finansiering av kommunernas kostnader ha behövt lösas. Med den föreslagna lösningen, att villkoret innebär att byggherren ska erbjuda kommunen en viss andel lägenheter, men att kommunen kan avstå eller enbart utnyttja en del av de erbjudna lägenheterna, påverkas inte den kommunala självstyrelsen och inte heller uppkommer frågan om vem som ska finansiera eventuella kostnader för kommunerna.

Kommunerna påverkas även indirekt i den utsträckning som de äger ett bostadsföretag som vill bygga hyresbostäder med statligt investeringsstöd. I denna del skiljer sig inte villkoren för företaget, eller dess ägare, från de villkor som möter en icke-kommunal aktör som vill bygga hyresbostäder med statligt investeringsstöd.

5.6 Stödets storlek

5.6.1 Samordning med andra stöd

Investeringsstödet samordnas med andra stöd. Förslaget syftar till att minska risken för överkompensation och därmed för återkrav. Förslaget bedöms få små effekter på bostadsbyggandet och bidragsgivningen. I den utsträckning som detta skulle innebära att något projekt inte blir av har det planerats på felaktiga premisser och är inte av den art att det alls borde få investeringsstöd. I viss mån kan förslaget leda till att handläggningstiden i samband med ansökan om utbetalning av stöd förlängs för att den handläggande myndigheten behöver invänta beslut om andra stöd för att samordning ska kunna ske.

5.6.2 Beräkningen av det slutliga stödet vid begäran om utbetalning

Kopplingen mellan stödbeslutet, där storleken på investeringsstödet ska anges preliminärt, och beslutet om utbetalning, där det slutliga beloppet fastställs, är inte helt tydlig. Förslaget syftar till att tydliggöra hur det slutliga stödbeloppet ska fastställas för att bidra till att skapa en större förutsägbarhet för både den sökande och för systemet i sin helhet. Stödet blir därmed effektivare och mer ändamålsenligt utformat. Ett begränsat antal företag skulle med det befintliga regelverket, om stödbeloppet höjts mellan stödbeslutet och utbetalningsbeslutet, kunna få ett större stöd vid utbetalningen än vad som angavs preliminärt i stödbeslutet. Detta under förutsättning att de aktuella projekten bedöms uppvisa en lönsamhet som är lägre än normalt eller genomsnittligt. Sådana projekt kommer med detta förslag inte att få förbättrad lönsamhet genom ett högre stödbelopp. Då projektet i fråga har genomförts på grundval av det preliminära stödbeloppet har detta varit tillräckligt för att projektet skulle genomföras, varför ytterligare stöd inte ska lämnas utan att det riskerar att bli fråga om överkompensation. Det finns heller ingen anledning för det allmänna att

ge större subventioner än nödvändigt. Därutöver bedöms effekterna bli små.

5.6.3 Stödet riktas till hela landet

Förslaget förenklar förutsättningarna för att bedöma när stöd kan sökas och kan bidra till en ökad förutsägbarhet och transparens för den som ska söka. Effekterna för byggherrarna bedöms dock totalt sett bli små.

5.6.4 Krav på tidpunkt för påbörjande av projekt

Förslaget innebär ett krav på när projektet ska vara färdigställt vilket indirekt innebär att medelsanvändningen blir effektivare. Risken för att medel binds upp i onödan minskar också. Förslaget innebär en viss begränsning för byggherrarnas möjlighet att planera för lämplig starttidpunkt för det aktuella projektet. Den föreslagna tidsfristen på ett år från beslut om stöd bedöms dock ge byggherrarna så pass mycket flexibilitet i planeringen att bostadsbyggandet inte bedöms påverkas negativt.

5.6.5 Förändrad ärendehantering och ansvarsfördelning för ärenden i storstadsregionerna

Förslagen i denna del innebär att ansökningar om investeringsstöd som avser projekt i någon av de tre storstadsregionerna ska beredas av berörd länsstyrelse men beslutas av Boverket. Samtidigt delas bemyndigande- och anslagsramarna för investeringsstödet upp i två olika delar, en gemensam för storstadsregionerna och en gemensam för övriga landet. I storstadsregionerna införs ett system med beslutsomgångar med medelsram.

Förslagen syftar till att bidra både till att medel finns tillgängliga i alla delar av landet och att effektivisera användningen av medel i storstadsregionerna då ett visst ”tävlingsmoment” införs genom att det vid varje beslutsomgång är en begränsad summa som ska fördelas. Därmed ökar innovationstrycket för företag som bygger bostäder med hjälp av investeringsstöd, vilket på sikt är positivt även för bostadsbyggandet generellt.

Förslagen bedöms leda till ökade administrativa kostnader för Boverket i och med att myndigheten kommer att få ansvaret för att besluta för en del av ärendena. Den föreslagna ordningen skulle möjligtvis kunna leda till att de administrativa kostnaderna för berörda länsstyrelser ökar något i samband med omställningen till nya rutiner, men generellt borde kostnaderna och arbetsbördan inte påverkas då länsstyrelserna enligt förslaget ska bereda de ärenden som ska beslutas av Boverket. Då den främsta förändringen för länsstyrelserna är att beslutandet i vissa ärenden

flyttas till Boverket torde merarbetet och merkostnaderna när väl ändrade rutiner införts vara begränsade.

5.6.6 En särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna – flest bostäder på given yta

För Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen föreslås att de projekt prioriteras som ger flest bostäder på en given yta. Behovet av små lägenheter bedöms vara särskilt stort i storstadsregionerna. Förslaget väntas bidra till att det på sikt blir ett ökat utbud av fler, om än något mindre bostäder. Återkommande problem som kommunerna lyfter fram i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät är att det finns för få små lediga bostäder. Ett ökat utbud av små hyreslägenheter är positivt för alla de som efterfrågar sådana och bidrar till att lätta på den akuta bostadsbristen. Risken att bostäderna över lag blir alltför små bedöms dock vara begränsad eftersom varje byggherre måste göra bedömningen att bostäderna ska gå att hyra ut varaktigt, även när det akuta behovet av små lägenheter har hanterats.

Förslaget kan i viss mån leda till ökad osäkerhet för bostadsföretagen om huruvida det planerade projektet kommer att bli berättigat till stöd eller inte, då detta beror på hur det planerade projektet kommer att stå sig i konkurrensen med andra projekt. Antalet beslutstillfällen per år föreslås vara förhållandevis många, vilket minskar den tid som byggherrarna behöver vänta på besked, varför effekten totalt sett bedöms bli begränsad.

5.6.7 Ett eller flera nya grundläggande krav – bostäder för särskilda ändamål

Alternativ 1 – bostäder till unga i storstadsregionerna

Förslaget innebär att ett antal lägenheter kan förmedlas särskilt till ungdomar och unga vuxna, som därmed får möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Förslaget bedöms inte vara särskilt betungande att uppfylla och kan bidra till att fler unga kan få sin första bostad. Förslagets konsekvenser för byggherrarna bedöms vara liten och det bedöms inte ha någon negativ effekt på deras investeringsvilja.

Alternativ 2 – bostäder för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden i alla kommuner

Förslaget innebär att ett antal lägenheter kan förmedlas särskilt till personer i en socialt utsatt situation, som därmed får möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Förslaget bedöms inte vara särskilt betungande att uppfylla och kan bidra till att fler personer i en socialt utsatt situation kan få hjälp när det gäller att återetablera sig på bostadsmarknaden. Förslagets konsekvenser för byggherrarna bedöms vara liten, liksom dess effekter på viljan att bygga nya hyresbostäder.

5.7 Konsekvenser för jämställdheten

De föreslagna åtgärderna förväntas effektivisera investeringsstödet på olika sätt. Effekten på det samlade bostadsbyggandet är svårbedömd eftersom investeringsstödet endast berör en mindre del av bostadsbyggandet. Konsekvenserna för jämställdheten bedöms därför vara små. I den utsträckning som prioriteringsprincipen i storstadsregionerna – flest bostäder på en given yta – bidrar till fler bostäder kan detta i någon mån gynna unga kvinnor då dessa generellt sett flyttar ut från föräldrahemmet tidigare än unga män.