

Yttrande över betänkandet Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)

Sammanfattning

- Boverket avstyrker förslaget gällande kreditgaranti för lån till ombyggnad och renovering och föreslår istället att kreditgaranti ska kunna gälla lån för ändring av bostadsfastighet om det sker i tydligt syfte att anpassa lägenheter till en ny målgrupp.
- Boverket anser att avsikten med förslaget gällande kreditgaranti för lån till kostnader under projektering är bra men pekar på svårigheter att bedöma projekteringskostnadernas storlek och rimlighet.
- Boverket tillstyrker att schablonbeloppet bör höjas men menar att garantier över det bedömda marknadsvärdet innebär hög risk för staten och därmed även en hög avgift. Boverket föreslår en indexreglering av schablonbeloppet istället för ett fast belopp.
- Boverket tillstyrker utredningens förslag gällande omdefinierad krets av kreditgivare.
- Vad gäller förslaget om förbättringar av nuvarande garantier så avstyrker Boverket att arbeta med avgiftsklasser och hålla lägre avgifter samt att följa bankens marknadsvärdering.
- Boverket är positivt till förslaget om startbidrag för byggemenskaper men att det bör utredas mer för att precisera vilka kostnader som bör omfattas samt om ytterligare krav bör ställas innan bidrag beviljas.
- Boverket tillstyrker utredningens förslag om tidigare utbetalning av investeringsstödet men att det medför en ökad risk för återkrav.

Boverkets yttrande

Boverket är i stort positiva till utredningens förslag, särskilt till den moderniserade och tydligare förordning om statlig kreditgaranti som föreslås. Boverket har dock invändningar som redovisas nedan under respektive förslag.

Det bör även nämnas att även om utredningen menar att förslagen kan underlätta finansieringsmöjligheten på svaga marknader så anser Boverket att förslagen är generella och inte direkt utformade för dessa marknader. För att nå de svaga marknaderna krävs en mer riktad insats mot enbart dessa områden/segment för att få effekt på bostadsbyggandet.

I vilken utsträckning utredningens förslag leder till stabil tillgång till finansieringsstöd i sämre tider och underlättar för mindre aktörer kan Boverket inte bedöma.

3.1.1 Kreditgaranti för lån till ombyggnad och renovering

Boverket avstyrker från förslaget i dess nuvarande form. Det är olämpligt att ha en vidare betydelse av begreppet *ombyggnad* inom kreditgarantiverksamheten än i Plan- och bygglagen (2010:900). Tillämpningen av begreppet har heller inte, i motsats till vad utredningen menar, krävt ett nytillskott av bostäder.

Även begreppet *renovering* är olämpligt eftersom det inte finns i Plan- och bygglagen. Det gör däremot begreppet *ändring* som beskrivs som en eller flera åtgärder som ändrar t.ex. en byggnads konstruktion eller funktion. Boverket föreslår därför att kreditgaranti ska kunna ges även till lån för ändring av bostadsfastighet om det sker i tydligt syfte att anpassa lägenheterna till en ny målgrupp. Det är i enlighet med både kreditgarantins grundsyfte att främja fler bostäder samt förslagets främsta syfte att göra bostäder bättre lämpade för äldre personer. Det säkerställs även att lånet inte enbart avser underhållsåtgärder.

Boverket tillstyrker utredningens förslag att begränsningen till ägarlägenheter i den nuvarande förordningen ska tas bort. Boverket har dock tidigare, i enlighet med kreditgarantins grundsyfte, bedömt ombyggnad av lokal, byggnad eller annan anläggning till hyres-, bostads- eller äganderätter som nyproduktion.

3.1.2 Kreditgaranti för lån till kostnader under projektering

Boverket anser att avsikten med förslaget är bra men att det finns nackdelar. Eftersom finansieringsbehovet inte definieras eller begränsas blir det svårt att avgöra vad som är rimligt. Det kommer ligga stort ansvar på kreditgivaren att bedöma huruvida projekteringskostnaderna är rimliga och att det faktiskt finns en återbetalningsförmåga även om projektet inte blir av.

Förslaget innehåller inget incitament till att hålla lånenivån nere vilket gör att låntagarens insats kan bli väldigt låg. Tanken med en kreditgaranti är inte att staten ska ta hela risken utan det ska fördelas även på låntagare och långivare.

Att anta att långgivaren alltid kommer kräva en viss, förmodligen ganska hög, egeninsats är inte tillräckligt.

3.1.3 Höjt schablonbelopp vid låga marknadsvärden

Boverket tillstyrker att schablonbeloppet bör höjas men vill samtidigt peka på att höjningen kan resultera i kreditgarantier långt över marknadsvärdet. Kreditgarantiavgiften ska motsvara statens förväntade förlust och Boverkets nuvarande garantimodell är korrekt genom att ökad risk genererar ökad avgift. Den kraftigt ökade kreditrisken, och avgiften, kommer sannolikt inte ge, som utredningen hävdar, billigare finansiering utan istället dyrare vilket hämmar effekten av förslaget.

Boverket instämmer inte med utredningen att ett fast schablonbelopp är enklare att hantera. Det är en onödigt lång process att påtala och genomföra en ändring i förordningen vid behov. Boverket förespråkar istället en indexreglering (exempelvis liknande indexering av kommunal fastighetsavgift som fastställs årligen av regeringen genom en förordning).

Boverket saknar även en analys av förslagets förenlighet med K3-regelverket då denna möjliga högre belåningsgrad vid låga marknadsvärden kan slå hårt mot det enskilda bolaget.

3.1.4 Omdefinierad krets av kreditgivare

Boverket tillstyrker utredningens förslag.

3.1.5 Möjliga förbättringar av nuvarande garantier

Boverket avstyrker förslaget gällande avgifter. Den avgiftsmodell som Boverket tagit fram baseras på förväntad förlust och gör att lån med likartad kreditrisk får en likartad procentuell avgift. Att hålla lägre avgifter skulle innebära att statens inte tar betalt för förväntad förlust.

Boverket avstyrker förslaget att följa bankens marknadsvärdering. Boverket saknar även en beskrivning av vad som avses med bankens marknadsvärdering. Om det är bankens interna marknadsvärdering, gjord av egna anställda värderare, som avses vidhåller Boverket att Boverkets bedömning nästan alltid är i paritet med kreditgivarens bedömning, om inte högre. Om det istället är en extern marknadsvärdering, som banken endast godkänner, som avses är det inte förenligt med vare sig nuvarande eller föreslagen förordning där marknadsvärdet ska bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden. En extern värdering utgår från det nuvarande marknadsläget utifrån vedertagen definition av marknadsvärde som mest sannolikt pris för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Oavsett vad som avses kan förslaget medföra att den bedömda risken, och därmed även avgiften,

varierar kraftigt mellan två jämförbara projekt beroende på hur olika banker hanterar fastighetsvärderingar, vilket även kan snedvrída konkurrensen.

Boverket instämmer inte med att det föreligger oklarheter i ramavtalet gällande värdet av garantin vid kreditprövningen då det sker ett löpande arbete med att informera om kreditgarantiverksamheten. Boverket kommer dock överväga ytterligare informationsinsatser.

3.3.2 Startbidrag för byggemenskaper

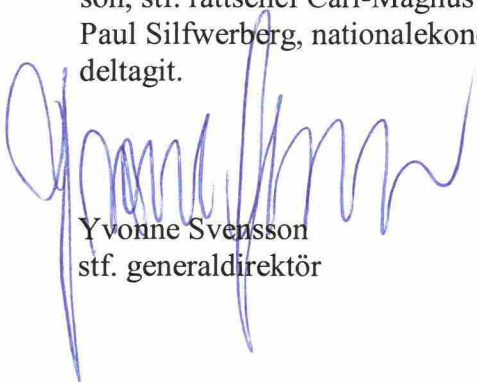
Boverket är positivt till förslaget men anser att det finns delar som behöver utredas mer. Boverket anser att det bör preciseras i förordningen vilka kostnader som startbidraget omfattar. Det kan även ifrågasättas om 300 000 kronor är tillräckligt för de initiala kostnaderna då medlemmarna kan ådra sig personligt betalningsansvar för kostnader som inte täcks av bidraget. För att öka sannolikheten att projekten verkligen genomförs anser Boverket att det behöver utredas ytterligare om det bör ställas fler krav innan bidrag beviljas utöver de som anges i den föreslagna bidragsförordningen.

Boverket tillstyrker att förslaget bör genomföras som en försöksverksamhet. Därefter måste, som anges i den föreslagna förordningen, de byggemenskaper som beviljats stöd och eventuella byggprojekt följas upp och utvärderas.

3.3.4 Tidigare utbetalning av investeringsstödet

Boverket tillstyrker utredningens förslag men vill påtala att förslaget medför en ökad risk för återkrav.

I detta ärende har stf. generaldirektör Yvonne Svensson beslutat. Fastighetsekonom Lisa Borgström Åkesson har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också tf. enhetschef Per Lindkvist, avdelningschef Göran Persson, stf. rättschef Carl-Magnus Oredsson, civilekonom Anna Dyberg-Ek, jurist Paul Silfwerberg, nationalekonom Roger Gustafsson och fil.dr. Bengt Hansson deltagit.



Yvonne Svensson
stf. generaldirektör



Lisa Borgström Åkesson
fastighetsekonom