

Yttrande över "Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner"

Boverkets ställningstagande

Boverket tillstyrker Landsbygds- och infrastrukturdepartementets remiss "Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner".

Boverkets synpunkter

Boverket lämnar även följande synpunkter.

Författningsförslag

I författningsförslaget anger 10 § att garantiavgiften ska bestämmas som om bostäderna byggts eller anordnats i kommuner med normala marknadsförutsättningar. På sida 28 definieras normala marknadsförutsättningar som där den finansiella risken är lägre än i en etablerings- eller omställningskommun. På sida 31 anges att avgifterna bör sättas så att de motsvarar vad avgiften skulle vara på en mer "säker" marknad, till exempel bra lägen i större städer eller i storstadsregioner.

Boverket anser att användandet av begreppet "normala marknadsförutsättningar" kan tolkas felaktigt. Den föreslagna garantiavgiften innebär att den subventionerade avgiften kommer att ta hänsyn till inomlägen även över 100 procent, beräknat utifrån belåningsgrad i förhållande till Boverkets bedömda marknadsvärde. Vid normala marknadsförutsättningar på bra lägen råder knappast belåningsgrader över 100 procent och nuvarande formulering kan därmed felaktigt ge sken av att den subventionerade avgiften inte kommer justera för faktiskt inomläge. Boverket föreslår istället formuleringen att avgifterna ska bestämmas som om bostadsinvesteringen inte var mer osäker eller bedömdes ha en högre risk än ändra bostadsinvesteringar.

2.3 Etablerings- och omställningskommuner

På sida 18 anges de faktorer som är avgörande för vilka kommuner i en viss FA-region som ska betraktas som etablerings- och omställningskommuner i den föreslagna garantiförordningens mening enligt länsstyrelsens bedömning.

Boverkets uppfattning är att det krävs tydliga förutsättningar för att den föreslagna kreditgarantin ska efterfrågas och nyttjas. Förordningen bör ange tillvägagångssätt och hantering av respektive myndighet. De aktuella kommunerna bör identifieras och offentliggöras av länsstyrelsen innan Boverket kan hantera ansökningar. Att länsstyrelsen ska göra en individuell bedömning utifrån den enskilda garantiansökan kan bli tidsödande och innebär en stor osäkerhet för byggherre och kreditgivare. För att undvika variationer i länsstyrelsernas bedömning bör prövningen koncentreras till vissa samordnande länsstyrelser. Dessutom bör länsstyrelsens bedömning uppdateras med en på förhand känd periodicitet, förslagsvis årligen.

2.6 Tidshorisont för utfärdande av garantier

På sida 23 anges att när kreditgarantier med subventionerad avgift inte längre bedöms vara nödvändig, får kreditgaranti sökas enligt nuvarande förordning. Det åligger Boverket att löpande pröva behov och storlek på subventionerade avgifter. På sida 32 vidareutvecklas resonemanget och där anges att riskbedömningen och avgiftssättningen ska omprövas årligen.

Boverkets föreslagna beräkning av subventionerad avgift innebär att avgiften ska beräknas utifrån det linjära samband som används för nuvarande garantier. Det nuvarande kreditgarantiregelverket förhindrar att garantibeloppet kraftigt överstiger det bedömda marknadsvärdet, och garantiavgiftens linjära samband tar därmed inte hänsyn till den exponentiellt ökade risk som antas gälla för inomlägen högt över bedömt marknadsvärde. Subventionen motsvarar skillnaden mot om hänsyn tagits till faktiskt risk enligt det icke linjära sambandet. Det innebär att när marknadsvärdena ökar, såsom det kan förväntas göra i en marknad där efterfrågan på bostäder ökar, kommer skillnaden och subventionen minska. När marknadsvärdet är tillräckligt högt kommer en ordinarie kreditgaranti kunna tecknas med en icke subventionerad avgift. Den föreslagna modellen innehåller därmed en omprövningsfunktion per automatik och ingen årlig omprövning krävs.

2.12 Statliga kreditgarantier får inte lämnas till företag i svårigheter

På sida 36 anges att varken kreditgivaren eller låntagaren får vara ett företag i svårigheter.

Boverket menar att eftersom bland annat 2 § förordningen (2020:255) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande (kreditgarantiförordningen) ska tillämpas, bedöms kreditgivarnas ekonomiska ställning i huvudsak genom Finansinspektionens tillsyn. Vad gäller låntagarens situation avser Boverket ålägga kreditgivaren att tillse och dokumentera att låntagaren uppfyller kraven för att inte vara ett företag i svårigheter och är registrerad för F-skatt.

3.3 Den statliga kreditgarantins storlek och omfattning

På sida 40 anges att taket för produktionskostnaden uppgår till 40 000 kronor per kvadratmeter men att Boverkets beslut i det enskilda fallet ska utgå från den kostnad som byggherren uppger, förutsatt att uppgifterna kan styrkas med underlag.

Boverket avser ålägga kreditgivaren att styrka och dokumentera riktigheten i låntagarens angivna produktionskostnad.

4.3.8 Boverkets administration

På sida 68 anges att Boverket bör under 2025 få använda högst 5 miljoner kronor av anslaget för att bygga upp sina stödsystem, rutiner och administrera den nya kreditgarantin.

Boverket vill poängtera att det under hösten 2025 kommer vara knappt om tid att planera och genomföra arbete hänförbart till den föreslagna kreditgarantin. Den ska dessutom anmälas till Europeiska kommissionen och beräknas kunna träda i kraft tidigast under år 2026. Mot denna bakgrund önskar Boverket att medel tilldelas för år 2026 i stället.

Övrig kommentar

I enlighet med nuvarande kreditförordningen avtalar Boverket om kreditgarantier både under byggtiden och efter färdigställande. Boverket utgår ifrån att dessa båda varianter ska gälla även för kreditgarantier i etablerings- och omställningskommuner. (Det kan dessutom antas att kreditgarantier efter färdigställande skulle efterfrågas i högre grad för projekt i etablerings- och omställningskommuner jämfört med nuvarande efterfrågan.) Avgiften för kreditgarantier efter färdigställande är liknande den som gäller under byggtiden men innehåller även en tidsparameter. Det behöver därmed kompletteras med en separat beräkning för kreditgarantier efter färdigställande, med samma struktur som för den under byggtiden.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit senior fastighetsekonom Lisa Borgström Åkesson. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson, enhetschef Joacim Möhlhoff, jurist Ida Herloff och nationalekonom Hans Jonsson deltagit.

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Lisa Borgström Åkesson
senior fastighetsekonom

Kopia till:

li.bb@regeringskansliet.se

petter.troedsson@regeringskansliet.se