

Dnr 110 - 1186/2015
Rörel I

Monica Mårtensson

Från: Maria Edlund <maria.edlund@regeringskansliet.se>
Skickat: den 7 juli 2015 08:01
Till: kammarrattenistockholm@dom.se; domstolsverket@dom.se; registrar@statskontoret.se; registraturen@boverket.se; registrar@energimyndigheten.se; registrar@lm.se; stockholm@lansstyrelsen.se; vastragotaland@lansstyrelsen.se; skane@lansstyrelsen.se; uppsala@lansstyrelsen.se; vasterbotten@lansstyrelsen.se; jonkoping@lansstyrelsen.se; vastmanland@lansstyrelsen.se; ostergotland@lansstyrelsen.se; registrar@uka.se; registrar@uu.se; info@kth.se; info@lth.se; info@mah.se; info; tillvaxtverket@tillvaxtverket.se; info@mucf.se; regelradet@regelradet.se; kommun@ale.se; kommunstyrelsen@alingsas.se; kommun@borlange.se; boras.stad@boras.se; kommun@botkyrka.se; kommun@eksjo.se; kommunstyrelsekontor@enkoping.se; eskilstuna.kommun@eskilstuna.se; kommunstyrelsen@eslov.se; post@gallivare.se; gavle.kommun@gavle.se; stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se; info@habokommun.se; halmstad.kommun@halmstad.se; haningekommun@haninge.se; information@heby.se; helsingborg@helsingborg.se; huddinge@huddinge.se; kommun@harnosand.se; jarfalla.kommun@jarfalla.se; kommunstyrelse@jonkoping.se; kommun@kommun.kiruna.se; kommun@linkoping.se; lunds.kommun@lund.se; kommunstyrelsen@malmö.se; norrkoping.kommun@norrkoping.se; sigtuna.kommun@sigtuna.se; kommunstyrelsen@solna.se; Funktion Kommunstyrelsen; kommunstyrelsen@strangnas.se; kommunstyrelsen@sundbyberg.se; sundsvalls.kommun@sundsvall.se; trelleborgs.kommun@trelleborg.se; trollhattans.stad@trollhattan.se; kommun@tyreso.se; tabykommun@taby.se; umea.kommun@umea.se; upplands.vasby.kommun@upplandsvasby.se; uppsala.kommun@uppsala.se; info@vasteras.se; kommun@orebro.se; kommunstyrelsen@ostersund.se; info@skl.se; registrar@arbetsgivarverket.se; info@bostadsrattarna.se; kansli@byggherre.se; forbundet@byggnads.se; info@eef.se; info@energikontor.se; info@energiradgivarna.com; info@fastighetsagarna.se; info@hsb.se; info@hyresgastforeningen.se; info@jagvillhabo.nu; mailbox@lo.se; carlos.andersson@passivhuscentrum.se; info@riksbyggen.se; kansli@saco.se; skb@skb.org; info@studentbostadsforetagen.se; info@sust.se; info@svenskenergi.se; infocenter@svensktnaringsliv.se; info@sabo.se; kansli@arkitekt.se; info@sverigesbyggindustrier.se; sfs@sfs.se; info@tco.se; Helpdesk BOST Kundtjänst Bostadsförmedlingen; info@kungsbacka.se; info@boplats.se

Ämne: Remiss: Promemoria Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)

Bifogade filer: remissmissiv Ds 2015_35 underskrift.pdf; 918221 Omsl Ds 35 2015_k1.pdf; 918221_DS 35 2015_84s_k1.pdf

Kategorier: Gul kategori

Promemorian Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35) remitteras härmed.

Den tryckta promemorian kommer att skickas ut till remissinstanserna fredagen den 10 juli 2015.

Med vänliga hälsningar
Maria Edlund

Maria Edlund

Näringsdepartementet
Avdelningen för bostäder och transporter
103 33 STOCKHOLM
Telefon: 08-405 13 68
E-post: maria.edlund@regeringskansliet.se
www.regeringen.se



Näringsdepartementet

Enheten för plan- och byggfrågor, urban utveckling och bostäder

K A Stefan Svensson

Telefon +46 8 405 16 74

Mobil +46 70 241 20 21

E-post stefan.svensson@regeringskansliet.se

Promemoria: Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)

Remissinstanser:

1. Kammarrätten i Stockholm
2. Domstolsverket
3. Statskontoret
4. Boverket
5. Energimyndigheten
6. Lantmäteriet
7. Länsstyrelsen i Stockholms län
8. Länsstyrelsen i Västergötlands län
9. Länsstyrelsen i Skåne
10. Länsstyrelsen Uppsala län
11. Länsstyrelsen Västerbottens län
12. Länsstyrelsen i Jönköpings län
13. Länsstyrelsen Västmanlands län
14. Länsstyrelsen Östergötlands län
15. Universitetskanslersämbetet
16. Uppsala universitet (Institutet för bostads- och urbanfrågor)
17. Kungliga Tekniska Högskolan (Arkitektur och Samhällsbyggnad)
18. Lunds tekniska högskola
19. Malmö Högskola (Institutionen för urbana studier)
20. Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser
21. Tillväxtverket
22. Ungdomsstyrelsen
23. Regelrådet
24. Ale kommun
25. Alingsås kommun
26. Borlänge kommun

27. Borås stad
28. Botkyrka kommun
29. Eksjö kommun
30. Enköpings kommun
31. Eskilstuna kommun
32. Eslövs kommun
33. Gällivare kommun
34. Gävle kommun
35. Göteborgs kommun
36. Habo kommun
37. Halmstads kommun
38. Haninge kommun
39. Heby kommun
40. Helsingborgs kommun
41. Huddinge kommun
42. Härnösands kommun
43. Järfälla kommun
44. Jönköpings kommun
45. Kiruna kommun
46. Linköpings kommun
47. Lunds kommun
48. Malmö kommun
49. Norrköpings kommun
50. Sigtuna kommun
51. Solna kommun
52. Stockholms kommun
53. Strängnäs kommun
54. Sundbybergs kommun
55. Sundsvalls kommun
56. Trelleborgs kommun
57. Trollhättans kommun
58. Tyresö kommun
59. Täby kommun
60. Umeå kommun
61. Upplands Väsby kommun
62. Uppsala kommun
63. Västerås kommun
64. Örebro kommun
65. Östersunds kommun
66. Sveriges Kommuner och Landsting
67. Arbetsgivarverket
68. Bostadsrätterna
69. Byggherrarna
70. Byggnads
71. Energieffektiviseringsföretagen, EFF
72. Energikontoren Sverige
73. Energirådgivarna
74. Fastighetsägarna Sverige

75. HSB
76. Hyresgästernas Riksförbund
77. jagvillhabostad.nu
78. LO
79. Passivhuscentrum Västra Götaland
80. Riksbyggen
81. SACO
82. Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB
83. Studentbostadsföretagen, SSBF
84. Sustainable Innovation (Nationellt centrum för energieffektivisering)
85. Svensk Energi
86. Svenskt Näringsliv
87. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO
88. Sveriges Arkitekter
89. Sveriges Byggindustrier
90. Sveriges Förenade Studentkårer, SFS
91. TCO
92. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB
93. Bostadsförmedlingen i Kungälv
94. Boplats Göteborg AB

Promemorian Investeringstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35) remitteras härmed till ovanstående remissinstanser.

Remissen skickas ut i en elektronisk version och senare även i en tryckt version med vanlig post.

Remissvaren ska ha kommit in till Näringsdepartementet **senast den 5 oktober 2015**. Vi ser gärna att remissvaren skickas i elektronisk form via e-post till n.registrator@regeringskansliet.se och maria.edlund@regeringskansliet.se i både Word- och pdf-format. Vi skulle uppskatta om filnamnet är Regeringskansliets diarienummer (utan snedstreck), N2015-5139-PUB, följt av remissinstansens namn. Remissvarens disposition bör om möjligt ansluta sig till dispositionen i promemorian. I remissvaret anges Regeringskansliets diarienummer N2015/5139/PUB.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i promemorian.

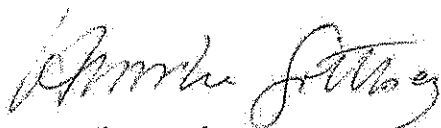
Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För andra remissinstanser innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Frågor under remisstiden kan ställas till K A Stefan Svensson, stefan.svensson@regeringskansliet.se , telefonnummer 08-405 16 74.

Remissinstanserna kan utan kostnad få ytterligare högst ett exemplar av betänkandet. Exemplaren beställs hos Fritzes kundservice, 106 47 Stockholm. Telefon 08-598 191 90, telefax 08-598 191 91, e-post, order.fritzes@nj.se. Ange vid beställning att exemplaren är avsedda för remissändamål.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria *Svara på remiss – hur och varför* (SB PM 2003:2). Den kan laddas ner från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.



Annika Gottberg
Kansliråd

Kopia till
Fritzes kundservice, 106 47 Stockholm

Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

Ds 2015:35

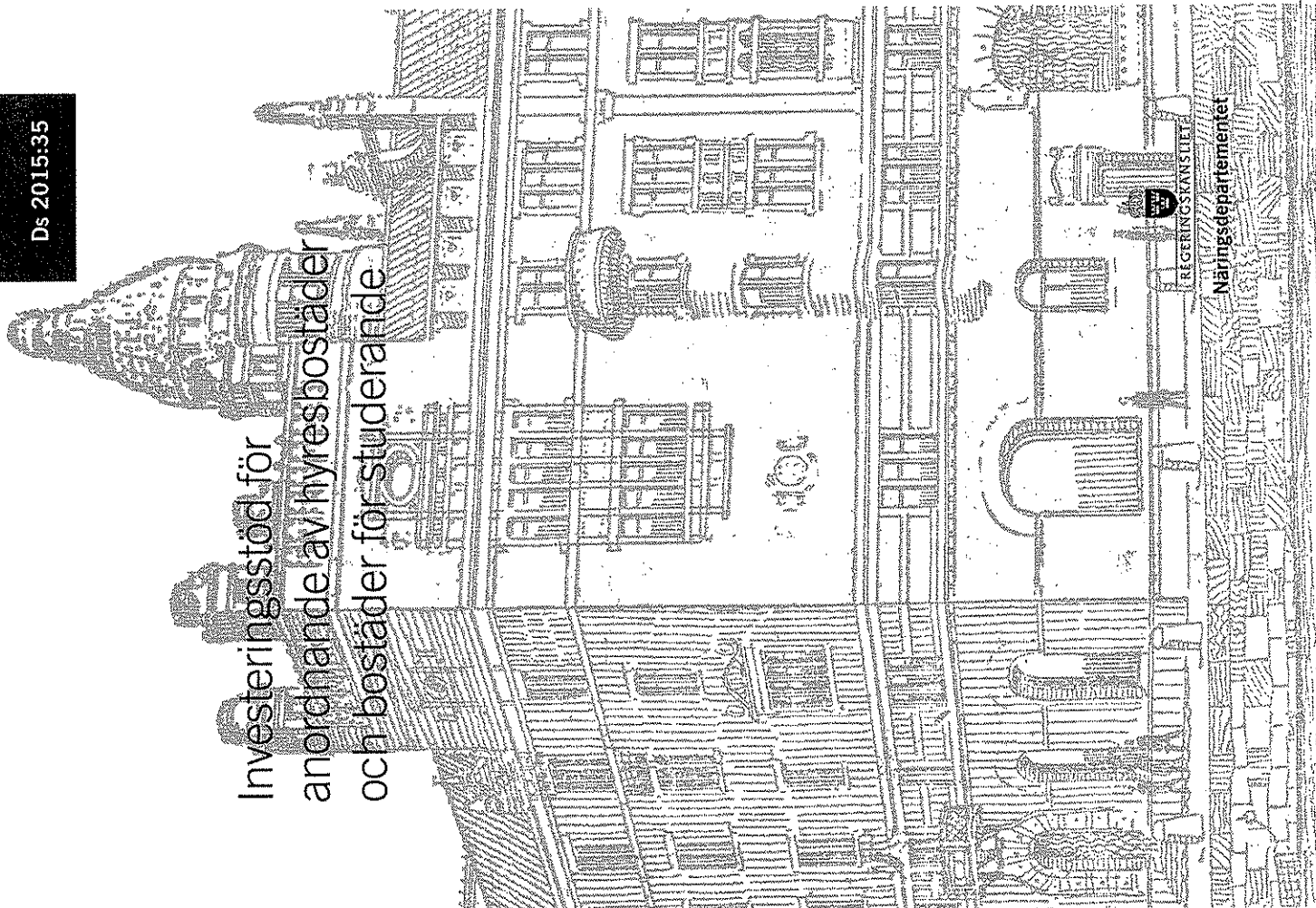


Fritzes

ett Wolters Kluwer-företag

106 47 Stockholm Tel 08-598 191 90 Fax 08-598 191 91 order.fritzes@nlj.se www.fritzes.se

ISBN 978-91-38-24327-5 ISSN 0284-6012



REGERINGSKANSLIET

Näringsdepartementet

Ds 2015:35

Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande



REGERINGSKANSLIET
Näringsdepartementet

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

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

Svara på remiss – hur och varför.

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

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

Omslag: Regeringskansliets standard.
Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2015.

ISBN 978-91-38-24327-5
ISSN 0284-6012

Innehåll

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

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

1 Promemorians huvudsakliga innehåll

I denna promemoria föreslås följande:

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

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

Investeringsstöd bör lämnas i kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist. För anordnande av bostäder för studerande bör investeringsstöd lämnas på eller i anslutning till orter där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola och där det råder brist på lämpliga bostäder för studerande. Stöd bör även kunna lämnas till anordnande av nya bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt om det finns brist på en viss typ av bostäder och detta behov inte kan tillgodoses på annat sätt.

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

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

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

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

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

Tyngdpunkten i förslaget ligger på mindre lägenheter:

- För ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet är stödbeloppet 5 300 kronor per kvadratmeter i Stockholmsregionen. Detta gäller även bostäder för studerande. I Göteborgs- och Malmöregionerna samt i regionerna Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, Övriga stora kommuner och bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola är stödbeloppet 4 200 kronor per kvadratmeter. I övriga landet är stödbeloppet 3 000 kronor per kvadratmeter.
- För ytor över 35 kvadratmeter och upp t.o.m. 70 kvadratmeter BRA per lägenhet lämnas ett reducerat stöd med 50 procent av stödbeloppet för respektive region.
- För ytor över 70 kvadratmeter BRA per lägenhet utgår inget stöd.

Viss blandning av lägenhetsstorlekar är önskvärd:

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

Stödet ska främja kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder:

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

Långsiktig hållbarhet ska främjas genom att:

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

Krav på byggföretagen:

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

Länsstyrelserna blir kontroll- och beslutsinstans.

Boverket ska ha tillsyn över verksamheten och få meddela föreskrifter.

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

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

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

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

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

Förordningen kan träda i kraft tidigast den 1 januari 2016.