



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
103 33 STOCKHOLM

Yttrande över promemoria "Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner" (LI2025/01122)

Sammanfattning

Bodens kommun ställer sig i huvudsak positiv till de förslag som presenteras i promemorian men anser att:

- **Tidplanen** gör att effekterna kan komma för sent och byggstarter riskerar att fördröjas till beslut finns på plats. Viktigt att ärendet hantearas skyndsamt.
- **Otillräckligt som ensam åtgärd** – Kreditgarantierna behöver kompletteras, med förslagsvis utredarens förslag om hyresförlustgaranti samt med stöd till kommunal infrastruktur för att undvika flaskhalsar och kvalitetsbrister i boendemiljön.
- **Beloppsgränsen** – 40 000 kr/kvm fungerar som kostnadsdämpande men bör indexeras (t.ex. byggkostnadsindex) för att behålla relevans vid stigande byggkostnader.
- **Kommunalt risktagande** – Förslaget saknar hantering av kommunernas ekonomiska risk vid förtida utbyggnad av infrastruktur och service, vilket kan bromsa utvecklingen utan statligt stöd.

Bodens kommuns ställningstagande

Förslaget om statliga kreditgarantier för bostadsbyggande i etablerings- och omställningskommuner är ett välkommet initiativ som kan bidra till att undanröja en av de största trösklarna för nya bostadsprojekt – svårigheten att få finansiering. Genom att minska långivarnas risk kan fler projekt realiseras, vilket är avgörande i kommuner som Boden där industrietableringar skapar ett snabbt växande behov av bostäder. Även om förslaget om kreditgarantier är välkommet riskerar tidplanen att göra att effekterna kommer först när behovet redan är akut. Eftersom förslaget ska anmälas till EU-kommissionen och tidigast kan införas under andra halvan av 2026, finns risken att inget

nytt bostadsbyggande initieras innan ett beslut finns på plats. Detta skulle innebära inflyttning först sommaren 2028. Risken är därför att staten, genom en alltför utdragen process, inte bara missar att möta det mest akuta behovet, utan även bidrar till att byggandet försenas ytterligare. I Boden finns lokala projektet där kommunen uppfattat att det finns signaler på att man nu avvaktar beslutet om kreditgarantier. Därför är det av yttersta vikt att ärendet hanteras skyndsamt.

Samtidigt är det viktigt att betona att kreditgarantierna i sig inte räcker för att möta den totala utmaningen. Om antalet bostadsprojekt ökar kraftigt som en följd av förslaget riskerar den kommunala infrastrukturen att bli en flaskhals. Vägar, kollektivtrafik, vatten- och avloppsnät, skolor och annan service måste byggas ut i samma takt som bostäderna – annars riskerar utvecklingen att stanna upp eller skapa kvalitetsbrister i boendemiljön.

För att kreditgarantierna verkligen ska få effekt bör de kompletteras med en hyresförlustgaranti i enlighet med regeringens särskilda utredares förslag. En sådan garanti innebär att staten under en begränsad tid täcker eventuella hyresbortfall, vilket minskar den ekonomiska risken för fastighetsägare vid nyproduktion i områden där efterfrågan inledningsvis kan vara osäker. Detta är särskilt viktigt för att möjliggöra bostadsbyggande i glesbygd och omställningskommuner, där behovet är stort men marknadsförutsättningarna ofta svaga. Att hyresförlustgarantin återinförs i någon form för att stärka investerarnas trygghet och därmed öka viljan att bygga. Regeringen bör samtidigt ta initiativ till fler kraftfulla och skyndsamma åtgärder för att stimulera bostadsbyggandet, så att industrins expansion kan mötas av ett långsiktigt och hållbart samhällsbyggande.

Promemorian intar en något motsägelsefull position kring investeringsstödet. Å ena sidan framhålls att stödet inte är ett lämpligt verktyg för att främja bostadsbyggande framåt, men å andra sidan uppmanas läsaren att tolka den aktuella statistiken med hänsyn till att investeringsstödet har påverkat byggtakten under de senaste åren. Detta ger en otydlig bild och riskerar att försvaga argumentationen, eftersom det både avfärdas som ineffektivt samtidigt som dess effekter på bostadsproduktionen tydligt erkänns.

3.2 Utformning och avgränsning

Promemorian för ett klokt resonemang om ombyggnation och renovering av befintliga byggnader som viktiga verktyg för att öka bostadskapaciteten. Samtidigt framhålls det som rimligt att kreditgarantin inte omfattar dessa projekt, eftersom ombyggnationer ofta kan finansieras på andra sätt och generellt innebär lägre risk för långivare än nyproduktion. Genom att avgränsa kreditgarantin till nyproduktion riktas stödet mot de projekt som har störst behov av riskdelning för att bli av, vilket ökar träffsäkerheten och säkerställer att statens resurser används där de gör mest nytta.

3.3 Den statliga kreditgarantins storlek och omfattning

Begränsningen på 40 000 kronor per kvadratmeter för kreditgarantin fyller en viktig funktion som kostnadskontroll, men riskerar att bli mindre relevant över tid i takt med att byggkostnaderna stiger. För att säkerställa att garantin

förblir ett effektivt verktyg bör beloppet knytas till ett lämpligt index, exempelvis byggkostnadsindex. På så sätt kan gränsen justeras automatiskt utifrån den faktiska kostnadsutvecklingen i branschen.

3.4 Riskbedömningen och den avgift som ska tas ut behöver inte omprövas

Det är positivt att promemorian föreslår att riskbedömningen och den avgift som tas ut för kreditgarantin inte behöver omprövas under garantitiden. Detta skapar förutsägbarhet för både långivare och låntagare, då de kan planera sina projekt och kalkyler utan risk för att villkoren förändras i efterhand. En stabil avgiftsnivå och oförändrad riskbedömning minskar den administrativa bördan och bidrar till att öka förtroendet för systemet, samtidigt som det ger en tydlig och trygg ram för de projekt som omfattas av garantin.

4.3.2 Bostadsbehovet i de aktuella etablerings- och omställningskommunerna

Även om promemorian lyfter fram Boden som ett exempel på en kommun med starkt bostadsbyggande under 2024, behöver bilden nyanseras. En stor del av det pågående byggandet består nämligen av entreprenörsbostäder kopplade till de omfattande industrietableringarna i regionen. Dessa bostäder är i första hand avsedda för tillfällig arbetskraft och bidrar inte fullt ut till att möta det långsiktiga behovet av permanenta bostäder för kommunens invånare. Att enbart hänvisa till den höga byggtakten riskerar därför att ge en missvisande bild av den faktiska bostadsförsörjningssituationen i Boden, där behovet av hållbara, permanenta bostadslösningar fortsatt är mycket stort.

4.3.4 Ekonomiska konsekvenser för kommuner och regioner

Promemorian uppmärksammar visserligen behovet av samordnad planering mellan bostadsbyggande och infrastruktur, men bemöter inte den centrala frågan om kommunernas ökade risktagande. När kommunal service och infrastruktur – såsom vägar, kollektivtrafik, vatten- och avloppsnät, skolor och annan samhällsservice – måste byggas ut i förtid för att möjliggöra nya bostadsområden, innebär det betydande ekonomiska åtaganden för kommunen innan intäkterna från inflyttade hushåll och verksamheter realiserar. Utan konkreta statliga stöd för denna utbyggnad riskerar infrastrukturen att bli en flaskhals, vilket kan bromsa utvecklingen eller leda till kvalitetsbrister i boendemiljön. För att förslaget om kreditgarantier ska få full effekt krävs därför kompletterande åtgärder som både ger planeringsstöd och finansiella resurser till kommunerna, så att bostadsbyggandet kan ske i den takt och med den kvalitet som den snabba samhällsutvecklingen kräver.



Joacim Lennartsson, 0921-62317
joacim.lennartsson@boden.se

kommunstyrelsen

Ordförandebeslut avseende Yttrande Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner

Beslut

Kommunstyrelsen fastställer Bodens kommuns yttrande avseende promemorian Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner (LI2025/01122).

Beskrivning av ärendet

Bodens Kommun är utsedd som remissinstans avseende promemorian Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner (LI2025/01122). Då svar önskas senast den 31:a augusti och inga möten för kommunstyrelsen sammanfaller med svarstiden, fattas ordförandebeslut.

Beslutet har fattats med stöd av gällande delegationsordning.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Joacim Lennartsson
Ekonomistrateg

Delegation från

Kommunstyrelsen (ordförandebeslut)

Delges

Kommunstyrelsen

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Sead Maglic

Person ID: 195707104450

Datum: 2025-08-28 15:46

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

5A9702FCFC1E87B0FE9C84F6CB642C7543EEADCD4290838ED98615770A84F3D6