

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

Diarienumr: **LI2025/01122**

Stockholm den 29 augusti 2025

Remissyttrande över promemorian “Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner (LI2025/01122)”

Bakgrund

Under senare år har flera större industriinvesteringar offentliggjorts, främst kopplade till fossilfri produktion och elektrifiering. Dessa etableringar och expansioner innebär ett ökat behov av arbetskraft, vilket i sin tur förutsätter ett bostadsutbud som möjliggör inflyttning till berörda FA-regioner.

I regioner där bostadsutbudet är otillräckligt bedömer regeringen att nyproduktion kan behövas. Samtidigt är osäkerheten om den långsiktiga efterfrågan på bostäder större än i mer stabila marknader. Den kreditgaranti som Boverket i dag erbjuder bedöms därför inte som tillräcklig.

Regeringen föreslår därför en ny statlig kreditgaranti, administrerad av Boverket, med subventionerad avgift. Syftet är att minska behovet av byggherrens egen kapitalinsats eller topplån samt ge kreditgivaren skydd mot kreditförluster. Subventionen utgör ett statsstöd och det samlade värdet av avgiftsnedläggningarna bedöms vara så betydande att åtgärden behöver anmälas till EU-kommissionen för godkännande innan den kan införas.

Fastighetsägarna Sverige (“Fastighetsägarna”) har beretts möjlighet att lämna synpunkter.

Sammanfattning

Fastighetsägarna Sverige

- ställer sig positiva till en statlig subventionerad kreditgaranti för nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner, under förutsättning att åtgärden riktas till projekt som annars inte skulle genomföras utan stöd,

- tillstyrker att kreditgarantin kan omfatta både nybyggnation och anordnande av bostäder, oavsett upplåtelseform, ägarkategori eller hustyp,
- tillstyrker den föreslagna geografiska och projektmässiga avgränsningen,
- anser att det av förordningen tydligare bör framgå vilka kriterier som behöver uppfyllas för ett sådant marknadsmisslyckande som ger rätt till kreditgarantin,
- tillstyrker att kreditgarantin får uppgå till högst 90 procent av produktionskostnaden, dock högst 40 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea.

Fastighetsägarnas synpunkter

Nyindustrialisering och bostadsförsörjning

Den pågående nyindustrialiseringen är välkommen. Utöver dess betydelse för klimat och konkurrenskraft skapar den arbetstillfällen och bidrar till ekonomisk tillväxt i hela landet. Fastighetsägarna välkomnar att regeringen ser utmaningarna kring ett bostadsutbud som kan möta behoven av inflyttad arbetskraft.

I flera berörda kommuner är investeringar i nya bostäder, liksom i ombyggnad och standardhöjning av befintligt bestånd, förknippade med högre risk än i övriga landet. Kalkylerna tyngs av osäkerhet både kring den långsiktiga efterfrågan och kring en tillräcklig avkastning på investerat kapital. Statliga riskdelningsåtgärder kan därför vara motiverade i vissa kommuner och för vissa typer av projekt. En modell med tidsbegränsade kreditgarantier framstår därvid som bättre än direkta produktionsstöd, exempelvis investeringsstöd.

Statsstöd bör undvikas om marknadsmisslyckande saknas

Den föreslagna kreditgarantin utgör statsstöd enligt EU-fördraget och behöver därför godkännas av EU-kommissionen innan den kan införas. Regeringen bedömer att kreditgarantin motsvarar sådant godkänt stöd som avses i artikel 107.3 c i EUF-fördraget. Enligt denna anses *stöd för att underlätta utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner, när det inte påverkar handeln i negativ riktning i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset*, vara förenligt med den inre marknaden.

Förenlighet med den inre marknaden handlar om att undvika gynnande av vissa företag eller viss produktion på ett sätt som snedvrider, eller hotar att snedvrída, konkurrens och som påverkar en enskild marknads funktionssätt negativt. Statsstöd behöver därför användas restriktivt och på tydliga grunder. Det innebär till exempel att stöd för bostadsbyggande tydligt måste motiveras utifrån faktiska och väl definierade marknadsmisslyckanden, samt ha tillräckliga skyddsmekanismer för att bevara konkurrens och undvika snedvridning av marknaden.

Statsstöd är tänkta som undantag. Att det upplevs svårt att lokalt eller regionalt analysera aktuella och framtida behov och marknadsförutsättningar utgör inte tillräckligt skäl för att inte göra det. Analyserna kan därtill underlättas om det för användning av stöd enligt förordningen finns transparenta och tydliga definitioner av vad som konstituerar ett marknadsmisslyckande i berörda FA-regioner. Om det inte är uppenbart i vilket avseende det enskilda beslutet om en kreditgaranti är förenligt med EU:s statsstödsregler finns det annars en risk att statsstöd används godtyckligt, att det används på fel geografiska marknader och att det etableras långsiktiga marknadsvillkor där statligt stöd utgör norm. Enskilt och sammantagna påverkar de alla en enskild marknads funktionssätt negativt.

Det bör samtidigt noteras att marknadsmisslyckanden kan hanteras genom en rad olika åtgärder, inklusive avlägsnande av strukturella hinder på bostads- och byggmarknaden och förändrade regler för hur hyror får bestämmas och förändras över tid. Utredningen om en fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) handlade i stor utsträckning om hantering av risk, vilket regeringen här vill komma åt via ett statsstöd. För att undvika marknadsstörningar och främja en ökad kostnadseffektivitet inom bostadsbyggandet bör statsstöd därför endast övervägas om det utgör det mest effektiva sättet att hantera marknadsmisslyckanden.

Kreditgarantin bör villkoras av ett definierat marknadsmisslyckande

Kreditgarantin föreslås kunna användas vid anordnande av bostäder i etablerings- och omställningskommuner. Med det avses kommuner i vilka det finns behov av betydande tillskott av bostäder med anledning av påbörjade eller planerade företagsetableringar eller företagsexpansioner inom FA-regionen, samt ovisshet om den framtida efterfrågan på bostäder på grund av osäkerhet i fråga om utvecklingen av dessa företagsetableringar eller företagsexpansioner. I kommunerna som omfattas ska samtidigt bostads- och fastighetspriserna generellt ligga under vad det kostar att producera nya bostäder, men där omställningen bedöms leda till att bostadsinvesteringarna kan bli lönsamma på sikt.

Därtill föreslås att kreditgarantin bara får användas för planerade bostäder i FA-regionen som faktiskt bidrar till eller underlättar omställningen, inte till vilka bostäder som helst, samt att förordningen är tidsbegränsad. Såväl nybyggnad som anordnande av alla slags bostäder, oavsett upplåtelseform, ägarkategori eller hustyp omfattas.

Fastighetsägarna betraktar avgränsningen som rimlig och nödvändig. Det främjar måluppfyllelse utifrån det angivna syftet med kreditgarantin och reducerar risken för godtycklig användning av statsstöd.

Men även inom dessa ramar kvarstår risken att kreditgarantin används utan att ett faktiskt marknadsmisslyckande föreligger. I promemorian betonar regeringen vikten av att beslut om kreditgaranti baserar sig på så konkreta uppgifter och analyser som möjligt och inte mer eller mindre välgrundade förhoppningar.

Detta kan inte nog understrykas. Statsstöd bör bara användas undantagsvis och de måste vara förenliga med den inre marknaden. Vid avsaknad av ett marknadsmisslyckande bör kreditgarantin därför inte beviljas.

Givet de avgränsningar som görs i förslaget är det sannolikt att de flesta projekt för vilka en kreditgaranti med subventionerad avgift kan komma att sökas lever upp till de villkor som anges i förordningen. För att undvika att kreditgarantin används felaktigt bör de analyser som föregår Boverkets beslut baseras på en tydlig och kvantifierbar definition av vilket marknadsmisslyckande som den sökta kreditgarantin ska kompensera för. Allmänna och svepande beskrivningar av möjliga utmaningar möter inte kraven för användning av statsstöd. Om berörd länsstyrelse inte kan tillhandahålla ett sådant underlag måste det finnas möjlighet för Länsstyrelsen och Boverket att enskilt eller i samverkan upphandla en sådan marknadsanalys av tredje part. Det bör av förordningen framgå hur ett tillräckligt marknadsmisslyckande definieras.

Den statliga kreditgarantins storlek och omfattning

Förslaget innebär att kreditgarantin kan motsvara högst 90 procent av produktionskostnaden, dock högst 40 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea. Det är högre än de 80 procent av det utestående lånet som EU-kommissionen anger i sitt tillkännagivande (2008/C 155/02) om godkänd nivå på statligt stöd för garantier. Även detta utgör därför ett stödsinlag.

Huvudprincipen för utfärdandet av den befintliga kreditgarantin enligt förordningen (2020:255) om lån för bostadsbyggande är att kreditgarantin får avse högst ett belopp som motsvarar 90 procent av *marknadsvärdet*. 90 procent av *produktionskostnaden* bedöms i promemorian vara en nödvändig del i förordningen för att banker och andra kreditinstitut ska erbjuda kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i kommuner i FA-regioner som omfattas.

Fastighetsägarna delar bedömningen att högre risknivåer i de berörda marknaderna motiverar en högre garantinivå och att produktionskostnad kan vara en mer relevant utgångspunkt än marknadsvärde.

De föreslagna avgränsningarna och en tydlig definition av vilket marknadsmisslyckande den enskilda kreditgarantin kompenserar för bör erbjuda tillräckliga skyddsmekanismer för att minska riskerna för osunda marknadsförhållanden.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Martin Lindvall

Samhällspolitisk chef Fastighetsägarna Sverige