

**Kommunstyrelsen**

Ks § 164

Dnr 2025/00353

Remissvar, Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att lämna följande synpunkter till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet:

Mariestads kommun befinner sig i en omställning med stora industrisatsningar, bland annat etableringen av en batterifabrik, vilket skapar ett växande behov av bostäder. Trots detta försvåras nyproduktion av:

- höga riskpremier från kreditgivare
- krav på stort eget kapital från byggherrar
- för höga produktionskostnader i förhållande till marknadsvärdet givet dagens finansieringsmöjligheter / risker

Mariestads kommun bedömer att förslaget innehåller ett antal fördelar, men det finns också vissa risker som behöver beaktas.

Vi bedömer att detta förslag inte kommer att uppfylla syftet att få igång nybyggnation.

Centralt är att förslaget är tänkt att bidra till att minska finansiella hinder, öka bankernas utlåningsvilja och skapa bättre förutsättningar för både stora och små byggaktörer. Detta ser Mariestads kommun som positivt. Nedan redogörs för övriga identifierade fördelar och risker med förslaget.

Risk vid påverkan av marknadskrafter

Mariestads kommun ser en risk i att statliga kreditgarantier kan påverka marknadsbalansen genom att selektivt gynna vissa projekt eller aktörer. Om garantin leder till att byggkostnader eller tomtpriser stiger i de aktuella kommunerna, eller att privata aktörer väntar med att bygga i hopp om att omfattas av stödet, kan effekten bli marknadsstörande. Detta kan i sin tur tränga undan projekt som skulle ha kunnat genomföras på marknadsmässiga villkor och skapa beroende av statliga stödåtgärder.

Avgränsning för ansökan och anslagets storlek

Mariestads kommun bedömer att det är angeläget att begränsa vilka kommuner som kan omfattas av kreditgarantierna. Om stödet görs alltför brett riskerar effekten att urholkas och de kommuner som har det största behovet får inte det genomslag som avses. Utöver de berörda Norrlandskommunerna ser vi därför att kreditgarantierna bör reserveras för de tre särskilt namngivna kommunerna Karlskrona, Mariestad och Ludvika.

Om förslaget i stället utformas så att även en bredare krets av kommuner kan omfattas, behöver anslagsramen avsevärt höjas, då den föreslagna nivån om 150



miljoner kronor inte är tillräcklig i relation till byggkostnaderna i branschen. En alltför låg ram riskerar att snabbt förbrukas av enstaka större projekt, och andra kommuner med reella behov skulle då ställas utanför.

Kvalitetskrav

I promemorian anges att kreditgarantierna kan förenas med villkor om att projekten ska uppfylla "god kvalitet". Mariestads kommun vill understryka att kvalitetsfrågor redan är väl reglerade genom plan- och bygglagen, Boverkets byggregler och kommunal tillsyn. Ytterligare krav riskerar att skapa mer byråkrati och förseningar i ett läge där enkelhet och snabbhet bör prioriteras.

Risk för byggfördröjning vid avvaktan på beslut

Det finns en risk att fastighetsägare och byggherrar väljer att skjuta upp byggstarter i väntan på att kreditgarantiförordningen träder i kraft och att beslut om garantier fattas. Detta kan leda till onödiga förseningar i bostadsförsörjningen, särskilt i kommuner där efterfrågan redan är pressad. För att motverka detta bör staten ge tydliga besked om tidplan och villkor, samt överväga övergångslösningar för projekt som är redo att starta innan förordningen är på plats.

Kostnadstak

Mariestads kommun anser att det behöver tydliggöras om takpriset avser belopp inklusive eller exklusive moms samt vilka kostnadsposter som ingår i beräkningen. Den nuvarande otydligheten riskerar att skapa osäkerhet för både kommuner och byggherrar i planerings- och genomförandeskedet. Om taket sätts till 40 000 kronor per kvadratmeter inklusive moms blir nivån otillräcklig i förhållande till faktiska projektkostnader och kan leda till att kreditgarantin inte ger avsedd effekt.

Kommunens roll och indirekta risker

Mariestads kommun konstaterar att den föreslagna kreditgarantin ska ställas ut direkt mellan staten, genom Boverket, och kreditgivaren för det aktuella projektet. Kommunen är därmed inte mellanhand eller juridisk part i själva garantiavtalet.

Trots detta kan kommunen i praktiken bära betydande indirekta risker. När kommunen pekats ut som etablerings- och omställningskommun innebär det ofta att planarbete, infrastrukturinvesteringar och markberedning påbörjas. Om bostadsprojektet inte genomförs som planerat, eller om efterfrågan uteblir, kvarstår kostnaderna utan att nyttan realiserats.

Flexibilitet i bostadstyper

Mariestads kommun stödjer förslaget att garantin ska kunna användas för olika upplåtelseformer och hustyper, inklusive omvandling av befintliga byggnader. Detta är särskilt viktigt i mindre kommuner där behovet kan vara specialbostäder, småhus eller bostäder för specifika målgrupper.

Effektiv handläggning

För att kreditgarantierna ska få avsedd effekt krävs snabb handläggning och god samordning mellan stat, länsstyrelser och kommuner. Långa ledtider riskerar att fördröja byggstart och minska nyttan av garantin.

Kompletterande åtgärder för att hantera långsiktiga risker

För att ytterligare minska de långsiktiga riskerna för såväl staten som kommunen anser Mariestads kommun att kreditgarantin bör kompletteras med andra åtgärder och verktyg.

Avskrivning och brukshyror

Mariestads kommun vill uppmärksamma att det föreligger en påtaglig diskrepans mellan brukshyra och den marknadshyra som krävs för att bära kostnaderna för nyproduktion. Den föreslagna kreditgarantin adresserar inte denna strukturella obalans. Risken kvarstår därmed att fastighetsägare tvingas till avskrivningar redan vid färdigställandet, vilket kan försvaga projektens långsiktiga ekonomiska bärkraft.

Eftersom fastighetsskatt inte tas ut förrän efter fem år bör regeringen överväga en modell där avskrivningarna kan påbörjas först efter denna tidpunkt. Ett sådant upplägg skulle bättre spegla den tid som krävs för att marknad, brukshyror och uthyrningsgrad successivt ska kunna anpassas till nyproduktionen.

Övergångsstrategi och garantitidens längd

Mariestads kommun är precis i starten av en omfattande period av industrietableringar. En bostadsinvestering är en långsiktig tillgång, och att risker kan kvarstå även efter att statens kreditgaranti har löpt ut. Om projektet vid garantitidens slut fortfarande har hög belåning, svag uthyrning eller om marknadsvärdet inte utvecklats som förväntat, kan det uppstå ekonomiska problem som påverkar både byggherre, kreditgivare och kommunen indirekt.

Förslaget innebär att garantierna är tidsbegränsade och att de kan sökas under en relativt kort period. Mariestads kommun ser en risk i detta, eftersom många av de etableringar som motiverar byggprojekten kommer att pågå och utvecklas under många år framåt. Ett alltför snävt tidsfönster kan göra att vissa projekt faller utanför eller att byggstarter tvingas fram innan marknadsförutsättningarna är optimala.

Bakgrund

Regeringen föreslår i promemorian att ett nytt statligt stöd införs i form av kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i så kallade etablerings- och omställningskommuner. Kreditgarantin ska ges av Boverket och syftar till att minska de finansiella hinder som uppstår när kreditgivare ställer höga krav på säkerhet och tar ut höga riskpremier vid utlåning till bostadsprojekt i dessa kommuner.

Enligt förslaget ska garantin kunna kombineras med en subventionerad garantiavgift, vilket ytterligare minskar kostnaderna för byggherren. Åtgärden ska omfatta både nyproduktion av bostäder och omvandling av befintliga byggnader eller lokaler till bostäder, och den ska gälla oavsett upplåtelseform. Kommunerna behöver uppfylla vissa kriterier för att klassas som etablerings- eller omställningskommuner, bland annat utifrån arbetsmarknadsläge och befolkningsutveckling.

Syftet är att fler bostadsprojekt ska bli genomförbara i kommuner som står inför stora industrietableringar eller omfattande strukturomvandlingar och där befolkningstillväxten riskerar att begränsas av bostadsbrist. Förslaget innebär att staten tar en större del av kreditrisken, vilket förväntas leda till ökad utlåningsvilja från banker och lägre kapitalkrav på byggherrar.

Remissvaret ska ha kommit in till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet senast den 31 augusti 2025.



Huvuddrag i förslaget

- Tillämpning: Gäller alla upplåtelseformer (inte bara hyresrätter) och hustyper, för nybyggnad eller omvandling av lokaler till bostäder, men inte för ren värdehöjande ombyggnad eller ombildning till kooperativ hyresrätt.
- Omfattning: Garantin kan täcka upp till 90 procent av produktionskostnaden (maximalt 40 000 kronor kvadratmeter).
- Subvention: Avgiften sätts ned så att den motsvarar kostnaden för en garanti i en normal marknadskommun; staten täcker mellanskillnaden.
- Villkor: Endast F-skatteregistrerade aktörer, inga företag i ekonomiska svårigheter, och lån ska gå till avsett ändamål.
- Bedömning: Länsstyrelsen avgör om kommunen uppfyller kriterierna som etablerings- och omställningskommun.
- Tidsbegränsning: Möjligt att utfärda garantier under en avgränsad period, initialt föreslagna till 8 år.
- Uppföljning: Boverket administrerar och rapporterar till regeringen om subventioner och infriade garantier.

Bedömning ur miljömässig dimension

Bedöms inte finnas någonting att rapportera utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Den föreslagna kreditgarantin bidrar till en socialt hållbar utveckling genom att möjliggöra fler bostäder i Mariestad.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den föreslagna kreditgarantin skulle kunna skapa förutsättningar för ökade skatteintäkter genom att möjliggöra inflyttning till Mariestad genom bättre förutsättningar för bostadsbyggande.

Det finns vissa indirekta risker utifrån kommunens ekonomi när det gäller förberedande kostnader för att möjliggöra byggnation.

Arbetsutskottets förslag

Förslaget överensstämmer med kommunstyrelsens beslut.

Behandling på sammanträdet

Henrik Andersson (M) yrkar att följande läggs till efter rad elva: *Vi bedömer att detta förslag inte kommer att uppfylla syftet att få igång nybyggnation.*

Ordförande Johan Abrahamsson (M) tar först upp arbetsutskottets förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Ordförande Johan Abrahamsson (M) tar därefter upp Anderssons (M) tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsens bifaller tilläggsyrkandet.



Underlag för beslut

Ksau § 342/25

Kommundirektörens tjänsteskrivelse, daterad 2025-08-19

Ekonomichefens tjänsteskrivelse, daterad 2025-08-19

Promemoria Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner

Beslutet ska skickas till:

Sambällsbyggnadschef, Niklas Brandt

Mark- och exploateringschef, Martin Stenlund

Ekonomichef, Anna Holmqvist

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet senast den 31 augusti 2025. Se remissmissiv