

2020-07-02  
Fi2020/03080/BB

**Finansdepartementet**

Boverket  
Box 534  
37123 Karlskrona

## Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energi- effektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden

### **Regeringens beslut**

Regeringen uppdrar åt Boverket att

- utvärdera det avvecklade stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden,
- analysera vilka styrmedel eller kombinationer av styrmedel som är mest relevanta för att främja renoveringar samt miljö- och energieffektiviserande åtgärder i det befintliga bostadsbeståndet utan att äventyra hyresgästernas trygghet, och
- lämna förslag på sådana åtgärder som myndigheten bedömer kan medföra att kostnadseffektiva renoveringar och energieffektiviseringar genomförs i en högre takt än för närvarande.

Boverket ska redovisa uppdraget till regeringen (Finansdepartementet) senast den 15 januari 2021.

### **Bakgrund**

Världsekonomin och den svenska ekonomin går för närvarande in i en lågkonjunktur med fallande BNP. Bygg- och fastighetssektorn kan komma att påverkas med anledning av osäkerheten på finansmarknaderna och den ekonomiska utvecklingen, men också på grund av risken för att materialleveranser till projekt uteblir och att arbetskraft återvänder till sina

hemländer. På hyresbostadsmarknaden finns ett fortsatt behov av investeringar i upprustning och energieffektivisering av bostadsbeståndet.

I december 2019 presenterade Europeiska kommissionen meddelandet om den europeiska gröna given, KOM (2019) 640. Den gröna given är en integrerad del av kommissionens strategi för att genomföra Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Syftet med den gröna given är att ställa om EU:s politik till ett rättvist och välmående samhälle med en modern, resurseffektiv och konkurrenskraftig ekonomi som har nettonollutsläpp 2050. Den gröna given omfattar alla sektorer av ekonomin, inklusive bygg- och fastighetssektorn. Inom ramen för den gröna given har kommissionen aviserat att omfattande renoveringar behöver genomföras och konstaterat att den nuvarande renoveringstakten för offentliga och privata byggnader åtminstone behöver fördubblas. Att renovera i den omfattningen kommer att kräva flera olika insatser.

Mellan oktober 2016 och december 2018 fanns ett stöd som syftade till att stimulera renovering och energieffektivisering av hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar. I och med att medel inte avsattes för stödet i statens budget för 2019 avvecklades detta. Under den tid det gick att ansöka om stödet beviljades totalt 353 miljoner kronor i stöd.

Fastighetsägare i 33 kommuner beviljades stöd för upprustning av sammanlagt knappt 4 000 bostäder. Den tillgängliga ramen för stödet uppgick till 3 miljarder kronor. Uppskattningen var att ägare till 26 000 byggnader skulle ha möjlighet att söka stödet. Endast en begränsad del av de tillgängliga medlen utbetalades således.

Riksrevisionen granskade stödet 2019. Myndigheten ansåg att stödet inte var ändamålsenligt utformat för att på ett effektivt sätt kunna bidra till de bostads- och energipolitiska målen (se Riksrevisionens rapport Stöd till renovering och energieffektivisering – en riktad satsning till vissa bostadsområden, RiR 2019:25). Även Sveriges Kommuner och Regioner har låtit utvärdera stödet. I utvärderingen konstateras bl.a. att renoveringsstödet var administrativt krångligare än andra statliga stöd.

Räntorna i Sverige har varit låga under en längre period, samtidigt som risken för hyresvärdar att inte få sina bostäder uthyrda varit låg. Förutsättningarna för investeringar i befintliga hyresbostäder har således varit goda och nya aktörer har etablerat sig på den svenska hyresbostadsmarknaden. Dessa

förutsättningar kan dock ha förändrats med anledning av spridningen av det nya coronaviruset och dess följdverkningar.

En del fastighetsbolag finansierar sin verksamhet och skapar utrymme för investeringar genom kapitalmarknaderna. Detta kan innebära både en möjlighet och en risk. Det finns en oro för att kortsiktiga vinstintressen ska prägla förvaltningen av fastigheterna, vilket i sin tur kan leda till att underhållet av dessa blir eftersatt eller till att bostäder renoveras i syfte att motivera hyreshöjningar. Samtidigt kan investeringarna innebära en möjlighet i en tid då det finns ett stort behov av både renoveringar i det befintliga beståndet och av nyproduktion av hyresbostäder.

Det är relativt oklart hur ägarförhållandena och möjligheterna till finansiering inom hyresbostadssektorn har utvecklats i Sverige under senare tid. Det saknas en samlad kunskap om hur ägarförhållandena har förändrats och hur de kan komma att utvecklas framöver, samt vilka risker och möjligheter den samlade utvecklingen kan ge upphov till. Det är också okänt hur ägarförhållandena och möjligheterna till finansiering inom hyresbostadssektorn påverkar förutsättningarna för renoveringar och energieffektiviserande åtgärder och i förlängningen hyresgästernas trygghet.

### **Närmare om uppdraget**

Det är rimligt att anta att förvaltare har olika strategier för hur renoveringar och energieffektiviseringar bäst genomförs i det egna beståndet. Boverket ska, inom ramen för uppdraget, redogöra för om sådana strategier kan tillföra kunskaper om hur, och under vilka förutsättningar, renoveringar bäst genomförs. Myndigheten ska vidare, i dialog med Informationscentrum för hållbart byggande, sprida eventuella kunskaper.

Inom ramen för uppdraget ska Boverket även analysera vilka risker och möjligheter ägarförhållanden och finansieringsförutsättningarna på hyresbostadsmarknaden medför för bl.a. hyresgästerna.

I uppdraget ingår också att analysera hur olika ägarförhållanden och finansieringslösningar på hyresbostadsmarknaden påverkar förutsättningarna för en långsiktig förvaltning samt genomförandet av renoveringar och energieffektiviserande åtgärder.

Uppdraget ska genomföras i samråd med berörda myndigheter, bl.a. Bolagsverket, Energimyndigheten, Finansinspektionen, Lantmäteriet och Länsstyrelserna. Boverket ska även inhämta synpunkter från Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, Sveriges allmännyttiga och andra berörda organisationer.

På regeringens vägnar

Lena Micko

Sofia Wellander

Kopia till

Statsrådsberedningen/SAM  
Infrastrukturdepartementet/EE  
Bolagsverket  
Energimyndigheten  
Finansinspektionen  
Lantmäteriet  
Länsstyrelserna