Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror (Fi2020/02916/BB)

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget att taket för högsta tillåtna normhyror räknas om årligen.

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget att faktorprisindex (FPI) ska utgöra underlag för den årliga omräkningen och att man använder ett glidande medelvärde över fem år för att minska effekten av årliga variationer.

Sveriges Allmännytta föreslår att man istället för ett glidande genomsnitt för fem års årsgenomsnitt av FPI använder ett glidande genomsnitt för fem års FPI för oktober månad. Detta skulle möjliggöra att nästa års omräknade normhyra går att fastställa redan före årsskiftet, vilket kan ha praktiska fördelar i de fall inflyttning sker kring årsskiftet. Risken att just oktoberindexet avviker från årets övriga månader är liten – det finns inga historiska data som tyder på detta. Dessutom skulle eventuella större svängningar ändå dämpas av att ett femårigt medelvärde räknas fram. Som förslaget nu är utformat kan den omräknade hyran för januari inte fastställas förrän i slutet av januari månad.

Sveriges Allmännytta föreslår att man istället för att låta ändringar av FPI slå igenom med endast 50 procent låter 75 procent utgöra underlag för omräkningen.

Det främsta skälet är att kapitalkostnaderna, det vill säga räntor och avskrivningar, direkt styrs av byggkostnaden. Vid en produktionskostnad på 30 000 kronor per kvadratmeter, utgör dessa kostnader ungefär 75 procent av de totala kostnaderna. Dessutom kan tilläggas att en betydande del av övriga förvaltningskostnader, såsom reparationer och underhåll, också styrs av de faktorer som ingår i FPI.

Några av de förändringar av reglerna som trädde ikraft i februari 2020 syftade till att få investeringsstödet att nyttjas mer i storstadsregionerna, i synnerhet i Storstockholm. En viktig anledning till att så inte skett dessförinnan var att skillnaden mellan den hyra man kunnat ta ut med stöd och hyran utan stöd var alltför stor, vilket gjorde det lönsammare att bygga utan stöd. En risk med att göra reglerna för omräkning alltför ”snåla” är att detta förhållande består och att stödet inte används i de delar av landet där bostadsbristen är som störst.

Nivån på framtida hyresintäkter spelar en viktig roll för värderingen av en fastighet. Blir det bedömda marknadsvärdet lägre än produktionskostnaderna säger gällande redovisningsregler att värdet måste skrivas ned i balansräkningen. Många företag avstår redan idag från att

bygga – eller väljer att bygga utan investeringsstöd och med en högre hyresnivå – eftersom alltför låga hyror leder till ett nedskrivningsbehov. En alltför försiktig uppräkning av taket för normhyran riskerar att förstärka denna tendens.

Boverket menar att ett skäl att inte kompensera fullt ut för förändringen av FPI är att det skulle kunna minska incitamentet att pressa byggkostnaderna. Det argumentet saknar relevans eftersom investeringsstödet utgår med ett fast belopp. Det innebär att alla fördyringar av produktionskostnaderna belastar byggherren och omvänt att besparingar förbättrar kalkylen. Den takt med vilken normhyran räknas upp påverkar visserligen investeringskalkylen som helhet, men inte alls hur mycket man tjänar på att pressa ner byggkostnaden.

Övriga synpunkter

Sveriges Allmännytta delar Boverkets uppfattning att även nivåerna på själva investeringsstödet behöver följa med kostnadsutvecklingen. Att detta inte föreslås beror på att regeringens direktiv till Boverket endast omfattade omräkning av normhyror.

Stockholm den 27 november 2020

Anders Nordstrand
Vd