



Konsekvensutredning HYBO 1

Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2016:17) om statligt investeringsstöd för
hyresbostäder och bostäder för
studerande

Konsekvensutredning HYBO 1

Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2016:17) om statligt investeringsstöd för
hyresbostäder och bostäder för
studerande

Titel: Konsekvensutredning HYBO 1
Utgivare: Boverket, december, 2016
Process 3.2.1
Diarienummer: 4364/2016
Konsekvensutredningen finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Innehåll

Inledning	5
Bakgrund och problembeskrivning	6
Det långsiktiga stödet till hyresbostäder och bostäder för studerande (förordning nr 2).....	7
Stödets storlek.....	7
Krav på rimliga boendekostnader och låg energianvändning	8
Krav på förmedling av bostäder	9
Övriga krav	10
Förbindelse under femton år	11
Ikraftträdande och medel	12
Länsstyrelsens roll.....	12
Boverkets roll.....	12
Förtydligande av förordningen	12
Boverkets föreskrifter och allmänna råd	14
Begreppet påbörjande.....	14
Formen för en ansökan om stöd och vilka handlingar som ska bifogas14	
Handläggning av projekt som avser flera etapper	16
Precisering av rimliga inkomstkrav vid förmedling av bostäder	16
Fastställelse av stödbelopp och kontroll av överkompensation	17
Formen för en ansökan om utbetalning och vilka handlingar som ska bifogas	18
En sammanfattning av de kostnadsmässiga konsekvenserna av föreskrifterna	19
Alternativa lösningar och effekter om reglering inte kommer till stånd19	
Särskilda informationsinsatser	21
Övrigt	22
Regelförenkling	22
Miljö	22
Jämställdhet, barn samt personer med funktionsnedsättning	22
Regleringens överensstämmelse med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen	22
Regleringens effekter på företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.....	22
Bilaga	23
Metod för att kontrollera överkompensation.....	23
Resultat	26

Inledning

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande utgör ett komplement till förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Genom föreskrifterna reglerar Boverket verkställigheten av förordningen. Boverkets föreskrifter träder i kraft samma dag som förordningen träder i kraft dvs. den 1 januari 2017. Denna konsekvensutredning är framtagen i enlighet med förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Konsekvensutredningen gäller endast för Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Sådana konsekvenser som följer av förordningen (2016:881) tas inte upp.

Bakgrund och problembeskrivning

Regeringen har den 29 september 2016 beslutat om nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande. Stöden regleras i två förordningar:

1. förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande, och
2. förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Förordning nr 1 innehåller ett tidsbegränsat stöd som träder i kraft den 15 november 2015 och som tillämpas på byggnadsprojekt som har påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast den 28 februari 2017, vilket datum också är sista ansökningsdag. Stödet får lämnas för bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist, för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller om det finns brist på en viss typ av bostäder i en kommun som inte har befolkningstillväxt och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. För att tillgodose statsstödsreglerna åtar sig stödmottagaren att utföra en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse, bestående i att anordna och tillhandahålla hyresbostäder under en tid av femton år.

Förordning nr 2 innehåller ett investeringsstöd som är långsiktigt. Förordningen träder i kraft den 1 januari 2017 och för att komma i fråga för det stödet får ett projekt inte ha påbörjats före den 1 januari 2017. För detta stöd gäller också att fastighetsägaren måste lämna in sin ansökan till länsstyrelsen innan han eller hon påbörjar projektet. Stödet lämnas som ett investeringsstöd till lokal infrastruktur och det lämnas på i stort sett samma villkor som stödet i förordning nr 1 men grundas i stället på EU:s gruppundantagsförordning. Stödet kan uppgå till högst motsvarande 10 miljoner Euro per projekt och stöd får inte ges till projekt där de totala kostnaderna överstiger 20 miljoner Euro.

Denna konsekvensutredning innehåller föreskrifter och allmänna råd för det långsiktiga stödet i förordning nr 2. Föreskrifterna och de allmänna råden för det tidsbegränsade stödet har beslutats den 14 november 2016 genom BFS 2016:10.

Det långsiktiga stödet till hyresbostäder och bostäder för studerande (förordning nr 2)

Stödet får, i mån av medel, lämnas för att anordna hyresbostäder och bostäder för studerande. Det lämnas till fastighetsägare, tomträttshavare eller någon som anordnar bostäder på ofri grund.

Stöd får lämnas

1. för bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist,
2. för bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola, eller
3. om det, i en kommun som inte har befolkningstillväxt, finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Stödets storlek

Stöd lämnas med ett visst belopp per kvadratmeter boarea. Stöd får även lämnas för areor för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation. Stödnivån differentieras utifrån regioner som landet delas in i. Högsta möjliga stödbelopp är följande:

1. Stockholmsregionen. Stöd får lämnas med högst 6 600 kr/m² boarea.
2. Regionen Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- och Malmöregionerna, regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningsökning och regionen övriga stora kommuner. Stöd får lämnas med högst 5 300 kr/m² boarea.
3. Regionen övriga landet. Stöd får lämnas med högst 3 800 kr/m² boarea.
4. Bostäder för studerande i Stockholmsregionen. Stöd får lämnas med högst 6 600 kr/m² boarea.
5. Bostäder för studerande utanför Stockholmsregionen. Stöd får lämnas med högst 5 300 kr/m² boarea.

Enligt 7 § förordningen utgörs Stockholmsregionen, Göteborgs- och Malmöregionerna av kommunerna i respektive Stockholms, Göteborgs och Malmös FA-region. Med FA-region avses den indelning av Sverige i funktionella analysregioner som Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser beslutar om. Med regionen Stockholmsnära kommuner avses enligt 7 § de kommuner i Stockholms FA-region som gränsar mot kommuner utanför regionen. Regionen övriga kommuner

med hög och varaktig befolkningstillväxt, utgörs av kommuner som årligen ökat befolkningsmässigt under de senaste tre till fem åren med sammantaget minst fem procent. Regionen övriga stora kommuner, utgörs av de kommuner utanför Stockholms, Göteborgs respektive Malmös FA-region som har fler än 75 000 invånare och som inte ingår i tidigare nämnda regioner.

Boverket har publicerat en förteckning på Boverkets webbplats som visar vilka kommuner som tillhör vilken region.

För ytor upp till och med 35 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas högsta stödbeloppet i respektive region. För ytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea per lägenhet lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbelopp för respektive region. För ytor över 70 kvadratmeter lämnas inget stöd.

För areor för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbelopp för respektive region.

Om ett byggnadsprojekt medför en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler (2011:6) i dess lydelse enligt 2015:3, ska stödbeloppen höjas med 75 procent.

Krav på rimliga boendekostnader och låg energianvändning

En förutsättning för att stöd ska kunna lämnas är att projektet till sin karaktär är ägnat att säkerställa rimliga boendekostnader. I förordningen finns krav på att normhyran per kvadratmeter boarea per år inklusive, i förekommande fall, bostadens andel i areor för gemensamma aktiviteter vid tillträdet inte får överstiga

1. 1 450 kronor i Stockholmsregionen,
2. 1 350 kronor i regionen Stockholmsnära kommuner, i Göteborgs- och Malmöregionerna, i regionen övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, i regionen övriga stora kommuner samt, utanför Stockholmsregionen, för bostäder för studerande, eller
3. 1 300 kronor i övriga fall.

Normhyran vid tillträdet får inte överstiga de angivna hyresnivåerna och detta säkerställs genom att hyran fastställs i en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt 12 kap. 55 c § jordabalken (så kallad presumtionshyra). Därefter får hyran inte öka med mer än hyrorna i genomsnitt på orten.

För att kunna jämföra och rättvist fördela hyror för små och stora lägenheter antog Hyresmarknadskommittén 1991 en metod för värdering av lägenhetspoäng. Metoden bygger på att mindre lägenheter kostar mer i kronor per kvadratmeter att bygga och underhålla än stora lägenheter. Enligt metoden är normlägenheten en lägenhet med tre rum och kök på 77 kvadratmeter, och det är den lägenhetsyta som används för normhyran i Stockholm. På andra håll i landet används inte normhyra utan ofta utgår man till exempel från en lokal hyressättningsmodell. I Stockholmsregionen är enligt 8 § 3 förordningen högsta tillåtna normhyra 1 450 kr/m². Omräknat till en lägenhet med ett rum och kök på 30 m² utifrån 1991 års metod blir hyran i stället 1 968 kr/m². För att få en generell och enhetlig tillämpning bör enligt Boverkets mening de angivna normhyrorna i förordningen avse en lägenhet om tre rum och kök på 77 kvadratmeter. Sökanden och länsstyrelsen kan sedan använda 1991 års metod för att räkna om normhyran för de olika lägenhetsstorlekarna i ett projekt. Boverket kommer i informationsbroschyren till stödet och i anvisningarna till hur man fyller i ansökningsblanketten att informera om begreppet normhyra och den fördelningsmetod som kan användas.

För kooperativ hyresrätt gäller också de angivna hyresnivåerna på förra sidan med tillägget att dessa även omfattar värdet av hyresgästens egen insats. För kooperativ hyresrätt fastställs ingen presumtionshyra utan i stället gäller att den hyresnivå som anges i ansökan om stöd inte får öka mer än hyrorna i genomsnitt på orten och att medlemmarnas insats inte höjs under en femtonårsperiod.

Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen i ett enskilt fall besluta om undantag från hyreskravet.

Ett annat krav är att byggnaden har låg energianvändning, motsvarande högst 88 procent av Boverkets byggregler (2011:6) i dess lydelse enligt 2015:3 om byggnaders specifika energianvändning, dvs. det krav på energianvändning som gällde den 29 september 2016. För en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler ska stödbeloppen höjas med 75 procent.

Krav på förmedling av bostäder

För att få stöd måste stödmottagaren enligt 9 § 1 förordningen förbinda sig att under en femtonårsperiod se till att bostäderna förmedlas genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer. Är det fråga om kooperativ hyresrätt ska

bostäderna förmedlas enligt ett öppet och transparent kösystem. Kravet på förmedling gäller inte bostäder för studerande.

Stödmottagaren ska också förbinda sig att ställa rimliga krav på bostads-sökandens ekonomi och inte tillämpa andra inkomstkrav än vad som följer av Boverkets föreskrifter. Detta krav som även omfattar bostäder för studerande, gäller under femton år räknat från länsstyrelsens beslut om utbetalning.

Övriga krav

Det finns också andra villkor som måste vara uppfyllda.

- Ansökan om stöd måste ha kommit in till länsstyrelsen innan projektet påbörjas.
- Tidsfrist för färdigställande – inom två år räknat från projektets påbörjande.
- Projektet ska innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar, med minst en lägenhet om 3 rum och kök eller större. Detta krav gäller inte för bostäder för studerande eller bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer med socialt utsatt situation. Ett annat undantag är om det aktuella byggsystemet inte medger den eftersträvade blandningen av lägenhetsstorlekar.
- Den som utför arbetet ska medverka till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn genom aktiv samverkan med relevanta gymnasieskolor och Arbetsförmedlingen samt genom att ta emot lärlingar i färdigutbildning.
- Den som utför arbetet ska ta ett huvudentreprenörsansvar som motsvarar vad som gäller enligt kollektivavtal.
- Den som utför arbetet eller tillverkar byggelement ska vara godkänd för F-skatt eller, om det är utländska företagare eller företag, visa upp ett intyg eller annan handling som visar att företagaren eller företaget i sitt hemland genom registrering eller på annat sätt genomgår motsvarande kontroll i fråga om skatter och avgifter.
- Projektet ska ha beviljats bygglov som fått laga kraft.
- Byggnaden ska uppfylla krav på permanentbostäder som följer av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

- Stöd får inte lämnas till företag som har skulder för svenska skatter eller har avgifter hos Kronofogdemyndigheten eller är i likvidation eller försatt i konkurs.

Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen i ett enskilt fall, besluta om undantag från kravet på färdigställande inom två år från påbörjandet, kravet på blandning av lägenhetsstorlekar och kravet på utbildning av yrkesarbetande genom mottagandet av lärlingar. Sådana särskilda skäl kan till exempel vara att kravet på färdigställande inom två år inte är möjligt att uppfylla för stora projekt, när det gäller blandningen av lägenhetsstorlekar kan ett särskilt skäl exempelvis vara inredning av en vind till ett fåtal mindre lägenheter och när det gäller mottagandet av lärlingar kan exempelvis avsaknaden av relevanta skolor och utbildningar inom lämpligt avstånd göra det svårt att uppfylla kravet.

Förbindelse under femton år

I 9 § förordningen stadgas att stödmottagaren ska förbinda sig att följa ett antal villkor under femton års tid från det att länsstyrelsen har fattat beslut om utbetalning. Villkoren är följande:

- När det gäller hyresbostäder (inte studentbostäder) ska stödmottagaren genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att de bostäder som anordnas med stödet förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer eller, om det är fråga om kooperativ hyresrätt, enligt ett öppet och transparent kösystem.
- Stödmottagaren ska ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi och inte tillämpa andra inkomstkrav än vad som följer av Boverkets föreskrifter.
- Stödmottagaren ska använda bostäderna för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades.
- Stödmottagaren får inte överlåta den byggnad eller de byggnader som innehåller bostäderna till någon som avser att använda bostäderna för annat ändamål eller med andra villkor än vad som förutsattes när stödet beviljades.
- Vid en överlåtelse ska stödmottagaren i överlåtelseavtalet ange att bostäderna har anordnats med stöd enligt förordningen (2016:881) och att de inte får användas för annat ändamål. Det ska också anges att bostäderna inte får upplåtas på villkor som avviker från förordningen eller ett beslut som har meddelats med stöd av förordningen. Vid en

eventuell framtida överlåtelse inom femtonårsperioden ska köparen ange samma information.

- Stödmottagaren ska säkerställa rimliga hyresnivåer genom att hyrorna fastställs enligt 12 kap. 55 c § jordabalken (presumtionshyra) och att hyrorna vid tillträdet inte överstiger den hyra som anges i 8 § första stycket 3 förordningen. Därefter får hyrorna inte öka mer än hyrorna i genomsnitt på orten. Är det fråga om kooperativ hyresrätt ska stödmottagaren säkerställa dels att den hyresnivå som angetts i ansökan om stöd inte ökar mer än hyrorna i genomsnitt på orten dels att den insats som tas ut av medlemmarna inte höjs under perioden.

Ikraftträdande och medel

Stödet börjar gälla från och med den 1 januari 2017. För det tidsbegränsade och det långsiktiga stödet har regeringen för 2016 avsatt 2,2 miljarder kronor, för 2017 är beloppet 2,7 miljarder och för 2018 och 2019 är beloppet 3,2 miljarder per år.

Länsstyrelsens roll

Det är länsstyrelsen som prövar ansökningar om stöd. Länsstyrelsen fattar beslut om stöd och beslutar om utbetalning av stöd. Länsstyrelsen ska kontrollera så att stödmottagaren inte blir överkompenserad enligt EU:s regler om statligt stöd. Dessutom ska länsstyrelsen följa upp och utvärdera stödet samt utöva tillsyn över att villkoren för stödet följs.

Boverkets roll

Det är Boverket som administrerar stödet. Det innebär bland annat att Boverket tar fram föreskrifter till förordningen (2016:881), informationsmaterial, IT-stöd till länsstyrelserna och sökanden. Vidare är Boverket överklagandeinstans avseende länsstyrelsernas beslut enligt stödförordningen.

Förtydligande av förordningen

Regeringen har i 29 § förordningen gett Boverket ett bemyndigande att meddela föreskrifter om verkställigheten av förordningen. Detta innebär att Boverket har en rätt att genom föreskrifter precisera bestämmelserna i förordningen. Den aktuella stödförordningen behöver kompletteras med föreskrifter om vilka uppgifter och handlingar som en sökande ska lämna till länsstyrelsen. Stödförordningen behöver även kompletteras med föreskrifter om hur 5 §, 9 § 2 samt 14 § förordningen ska tillämpas, det vill säga det behövs en precisering av begreppet påbörjande, en

precisering av vad som är rimliga inkomstkrav vid förmedling av bostäder samt en beskrivning hur länsstyrelsen ska kontrollera att stödmottagaren inte blir överkompenserad. Föreskrifterna är tänkta att underlätta för de sökande, men även främja en rättsäker och effektiv myndighetshandläggning.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande innebär följande:

- Precisering av begreppet påbörjande (2 §).
- Precisering av formen för en ansökan om stöd och vilka handlingar som ska bifogas (3 §).
- Precisering av formen för handläggning av projekt som avser flera etapper (4 §).
- Precisering av vad som är rimliga inkomstkraav vid förmedling av bostäder (5 §)
- Precisering av hur länsstyrelsen ska kontrollera att överkompensation inte sker (6 §).
- Precisering av formen för ansökan om utbetalning och vilka handlingar som ska bifogas (7 §).

Begreppet påbörjande

I 2 § föreskrifterna preciseras vid vilken tidpunkt ett byggnadsprojekt ska anses påbörjat. I 5 § förordningen stadgas att ett byggnadsprojekt anses påbörjat när byggnadsarbetet har påbörjats och att vid nybyggnad och tillbyggnad avses grundläggningsarbete och vid ombyggnad rivnings- eller röjningsarbeten. I föreskrifterna preciseras vad som avses med grundläggningsarbete och rivnings- eller röjningsarbeten. Förtydligandet följer de definitioner som finns i Boverkets föreskrifter om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer (2016:9) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande (2016:10).

Formen för en ansökan om stöd och vilka handlingar som ska bifogas

I 3 § föreskrifterna anges formen för en ansökan om stöd och vilka handlingar som ska bifogas. Ansökan ska vara skriftlig och göras på blankett som Boverket fastställt. Ansökan ska fyllas i och undertecknas

av sökanden eller behörig företrädare för sökanden. Nödvändiga behörighetshandlingar ska bifogas, till exempel fullmakt, registreringsbevis eller protokollsutdrag. Med stöd av behörighetshandlingarna kan länsstyrelsen redan i samband med ansökan kontrollera att den som ansöker om stödet är behörig att företräda sökanden. Det kommer att finnas flera sätt att skicka in en ansökan; via brev, elektroniskt eller e-post. För att kunna skicka in en elektronisk ansökan krävs att den som signerar ansökan finns registrerad i Boverkets fullmaktsregister och därmed har behörighet att företräda sökanden. Vid elektronisk ansökan behövs ingen behörighetshandling.

Enligt 8 § 10 förordningen krävs att projektet har beviljats bygglov som fått laga kraft. Sökanden ska därför bifoga ett beslut om bygglov som fått laga kraft. Sökanden ska också bifoga uppgifter om byggnadens plan- och höjdläge, huvudmått, våningsantal och antalet lägenheter (situationsplan). Dessutom ska sökanden lämna skalenliga eller måttsatta ritningar över byggnadens planer och sektioner som visar byggnadens utformning samt avsedd användning av lokaler och gemensamhetsutrymmen, beräkningar och beskrivningar. Det är samma underlag som krävs i Boverkets föreskrifter om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer (2016:9) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande (2016:10). Länsstyrelsen behöver detta underlag för att kunna pröva om villkoren för stödet är uppfyllda och beräkna stödets storlek. En situationsplan och skalenliga eller måttsatta ritningar över byggnadens planer måste tas fram oberoende av Boverkets föreskrifter. Det finns ett krav i förordningen (8 § 8) om att den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar som motsvarar vad som gäller enligt kollektivavtal. Därför ska sökanden lämna en handling som styrker detta. Om ansvaret har tagits inom ramen för ett tecknat kollektivavtal kan det ske genom att en kopia av det undertecknade kollektivavtalet bifogas.

Genom 3 § i föreskrifterna preciseras och likriktas ansökningsförfarandet. Om samtliga sökande fyller i samma blankett och lämnar samma uppgifter får länsstyrelserna ett enhetligt underlag vilket ger förutsättningar för en effektiv och rättssäker hantering och prövning av inkomna ansökningar. Ett förtydligande av formerna för ansökan bedöms medföra en minskad administrativ kostnad för den sökande.

Boverket uppskattar tidsåtgången för att fylla i ansökan om stöd till fyra timmar. Vid en antagen lönekostnad på 320 kronor per timme, uppskattar Boverket den administrativa kostnaden för att fylla i ansökan till 1 280 kronor per ansökan. Situationsplan och skalenliga eller måttsatta ritningar

över byggnadens planer måste tas fram, oberoende av Boverkets föreskrifter. Detsamma gäller beslut om bygglov. Sökanden måste ta fram uppgifter om byggnadsprojektets produktionskostnad, årliga drift- och underhållskostnader per kvadratmeter, avkastningskrav (kalkylränta) för projektet samt faktiska hyresintäkter år 1 för att länsstyrelsen ska kunna kontrollera om överkompensation föreligger.

Tidsåtgången för länsstyrelsen att handlägga en komplett ansökan om stöd uppskattas ligga i intervallet 10–24 timmar. Med en timkostnad av 320 kronor per timme beräknas kostnaden för länsstyrelsen för handläggningen uppgå till mellan 3 200 och 7 680 kronor per ansökan. Denna kostnad avser dock en komplett ansökan och i de fall komplettering behövs kan handläggningstiden bli betydligt längre. Utöver den uppskattade handläggningstiden kan det tillkomma tid för arbete innan ansökan kommer in, som exempelvis telefonsamtal och möten med sökanden för att diskutera projektet. Även efter ett beslut kan det tillkomma tid för projektförändringar, bevakningsdatum och påminnelser.

Handläggning av projekt som avser flera etapper

I 4 § föreskrifterna preciseras hur ansökningar för projekt som avser flera etapper kan hanteras av länsstyrelsen. Bestämmelsen överensstämmer i sak med 4 § i Boverkets föreskrifter om de statliga stöden för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer samt för hyresbostäder och bostäder för studerande (2016:9 och 2016:10). Det är Boverkets erfarenhet att det för stora projekt som innehåller flera etapper finns ett behov av att kunna få skilda stödbeslut för varje etapp och på så sätt få stöd utbetalt allteftersom respektive etapp blir färdigställd. Den sökande ska därför kunna begära att länsstyrelsen meddelar skilda beslut om stöd i ett projekt som innefattar flera etapper. Ansökan om stöd ska då göras separat för varje etapp.

Precisering av rimliga inkomstkrav vid förmedling av bostäder

Enligt 9 § 2 förordningen ska stödmottagaren förbinda sig att under femton års tid, räknat från utbetalningsbeslutet, ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi och inte tillämpa andra inkomstkrav än vad som följer av Boverkets föreskrifter. Enligt Boverkets föreskrifter ska det vara tillräckligt att det är sannolikt att hyresgästen har möjlighet att betala hyran vid en kalkyl av vad hushållet har kvar att leva på. Schablonmässiga inkomstkrav som till exempel att den tänkta hyresgästen ska ha tre eller fyra gånger hyran i inkomst bör inte användas utan i stället kan exempelvis Kronofogdemyndighetens fastställda förbehållsbelopp

tillämpas för att bedöma om hushållet har den nödvändiga betalningsförmågan. Även försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg bör räknas som disponibla medel.

Fastställelse av stödbelopp och kontroll av överkompensation

Enligt 14 § förordningen ska stöd enligt 11–13 §§ lämnas som ett investeringsstöd till lokal infrastruktur i enlighet med kapitel I och artikel 56 i kommissionens förordning (EU) nr 651/2014, med de ytterligare begränsningar som följer av denna förordning eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av förordningen.

Av punkterna 5 och 6 i artikel 56 i kommissionens förordning framgår att stödbeloppet inte får överstiga skillnaden mellan de stödberättigande kostnaderna och rörelseresultatet för investeringen. Rörelseresultatet ska dras av från de stödberättigande kostnaderna på förhand, på grundval av rimliga beräkningar, eller genom en återvinningsmekanism. De stödberättigande kostnaderna ska vara kostnader för investeringar i materiella och immateriella tillgångar. Boverket tolkar bestämmelserna så att de stödberättigande kostnaderna utgörs av den totala produktionskostnaden och rörelseresultatet av varje års driftnetto, omräknat till ett nuvärde.

Länsstyrelsen behöver kontrollera om stödet leder till en överkompensation för stödmottagaren. Blir stödmottagaren överkompenserad ska länsstyrelsen fastställa ett nytt stödbelopp.

En investeringskalkyl behöver därför göras för byggnaden, där kostnaderna består dels av den totala produktionskostnaden, dels av årliga drift- och underhållskostnader. Värde av den extra energibesparingen avspeglar sig i lägre, årliga driftkostnader. Intäkterna består av värdet av avtalad hyra under byggnadens livslängd och det totala stödbeloppet.

Indata till kalkylen inhämtas från ansökningsblanketten där sökanden ska ange produktionskostnaden, årliga drift- och underhållskostnader samt första årets avtalade hyra. Sökanden får även ange ett avkastningskrav. Från det administrativa stödsystemet fås uppgifter om det totala stödbeloppet.

Kostnaderna och intäkterna nuvärdesberäknas med användande av en kalkylränta. Kalkylräntan ska avspegla en rimlig avkastning för projektet, inklusive en eventuell riskpremie som kan kopplas till den plats där projektet genomförs. Om nuvärdesberäkningen leder till ett positivt värde ska stödbeloppet räknas ner så att nuvärdet är lika med noll.

I bilaga redovisas en metod för att kontrollera om stödet leder till en överkompensation för stödmottagaren.

Formen för en ansökan om utbetalning och vilka handlingar som ska bifogas

Enligt 17 § förordningen ska länsstyrelsen, när ett projekt är färdigställt, besluta om utbetalning efter särskild ansökan. I beslutet ska stödets storlek slutligt bestämmas. I 7 § föreskrifterna anges att ansökan om utbetalning ska vara skriftlig och göras på blankett som Boverket har fastställt. Sökanden ska, förutom nödvändiga behörighetshandlingar, bifoga ett intyg om när byggnadsprojektet påbörjades. Ett intyg om påbörjande behövs eftersom länsstyrelsen ska kontrollera kraven i 8 § 1 och 2 förordningen om att ansökan har kommit in till länsstyrelsen innan påbörjandet och att projektet färdigställts inom två år från påbörjandet. Ett sådant intyg ska lämnas av certifierad kontrollansvarig.

Av 4 § förordningen framgår att ett byggnadsprojekt anses färdigställt när det finns ett slutbesked enligt 10 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) eller ett interimistiskt slutbesked enligt 10 kap. 36 § samma lag. För att länsstyrelsen ska kunna pröva ansökan om utbetalning och kunna betala ut stödbeloppet behöver länsstyrelsen därför få in byggnadsnämndens slutbesked.

Sökanden måste också lämna in relationshandlingar för projektet så att länsstyrelsen kan kontrollera att kraven enligt bygglagstiftningen är uppfyllda och att boarean inte ändrats. Vidare behöver länsstyrelsen granska den förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra som träffats mellan hyresvärd och hyresgästorganisation för att kontrollera att normhyran inte överstiger de i 8 § 3 förordningen angivna beloppen. När det gäller kooperativ hyresrätt så ska föreningen ange hyran, inklusive värdet av hyresgästens egen insats, i ansökan om utbetalning.

Därutöver behövs en energideklARATION så att länsstyrelsen kan kontrollera vilken energianvändning som uppnåtts, ett godkännande för F-skatt eller motsvarande för de entreprenörer och leverantörer av byggelement som anlåtts och ett intyg från minst en av entreprenörerna att lärlingar tagits emot. Sökanden måste också redovisa på vilka grunder och hur lägenheterna kommer att förmedlas.

Boverket uppskattar tidsåtgången för att fylla i ansökan om utbetalning till två timmar. Vid en antagen lönekostnad på 320 kronor per timme, uppskattar Boverket den administrativa kostnaden för att fylla i ansökan till 640 kronor. Slutbesked och relationshandlingar måste tas fram oavsett Boverkets föreskrifter. När det gäller energideklARATIONEN innebär det att skyldigheten att upprätta en energideklARATION tidigareläggs med upp till två år.

För länsstyrelsen beräknas handläggningen av en komplett utbetalningsansökan ta tre timmar och kosta 960 kronor. Utöver denna handläggningstid kan det tillkomma tid för platsbesök för kontroll av att villkoren för stödet är uppfylla.

En sammanfattning av de kostnadsmässiga konsekvenserna av föreskrifterna

Den som söker stödet får stå risken för den kostnad (i tid och pengar) som uppkommer i samband med ansökan om stöd. Detta gäller för såväl kostnader som uppkommer med anledning av förordningens bestämmelser som Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Boverkets föreskrifter kan å ena sidan innebära ökade administrativa kostnader för den sökande, å andra sidan minskade administrativa kostnader för länsstyrelserna som inte behöver begära in kompletterande uppgifter. Boverket bedömer dock sammantaget att syftet med bestämmelser som förtydligar förordningen väger tyngre än stödmottagarens eventuella merkostnader.

Alternativa lösningar och effekter om reglering inte kommer till stånd

Boverket har bemyndigats att meddela föreskrifter om verkställigheten av förordningen. Boverket bedömer att det inte finns något alternativ till att meddela föreskrifter. En utebliven reglering kan leda till att sökanden i större utsträckning måste lägga tid och resurser på att tolka förordningens bestämmelser samtidigt som en utebliven reglering innebär en ökad risk för att länsstyrelsernas hantering av ansökningar försvåras. Ur ett rätts-säkerhetsperspektiv är det viktigt att länsstyrelserna har ett likartat underlag för att pröva frågor om stöd. Genom föreskrifterna preciseras

och likriktas ansökningsförfarandet vilket ger förutsättningar för en effektiv och rättssäker hantering och prövning av inkomna ansökningar. Med föreskrifter minskar dessutom risken för godtyckliga bedömningar om hur förordningens bestämmelser ska tolkas och tillämpas.

Särskilda informationsinsatser

I samband med att förordningen och Boverkets föreskrifter och allmänna råd träder i kraft kommer ansökningsblankett och information att finnas tillgänglig via www.boverket.se och www.lansstyrelsen.se. Boverket kommer att informera om begreppet normhyra och tillämplig metod för fördelning av hyra mellan lägenheter av olika storlek.

Boverket genomför en informationskampanj om de nya statliga stöden för bostäder under november 2016 till februari 2017. Kampanjen kommer att omfatta stödet för att bygga bostäder för äldre, stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden och stödet för att bygga hyresbostäder och bostäder för studerande. Kampanjen kommer att riktas till bland annat allmännyttiga bostadsföretag, kommuner, privata bostadsföretag, arkitekter och andra intressenter. Länsstyrelserna kommer också att informera om stöden. Den enskilde stödmottagaren kommer att få information genom ansökningsblanketten, informationsbroschyr och allmän information på Boverkets webbplats samt genom länsstyrelsens beslut om stöd.

Övrigt

Regelförenkling

Föreskrifterna innebär en ökad regelmängd. Den ökade regelbördan vägs upp av att reglerna kommer att underlätta tolkningen av förordningens bestämmelser och förtydliga för de sökande hur de ansöker samt vilka handlingar och uppgifter länsstyrelsen behöver få in för hanteringen av ett stödärende. Dessutom bedöms reglerna underlätta länsstyrelsernas bedömningar i det enskilda stödärendet och leda till en mer effektiv och rättsäker hantering av stödet.

Miljö

Föreskrifterna bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för miljön.

Jämställdhet, barn samt personer med funktionsnedsättning

Föreskrifterna innebär inte några konsekvenser för jämställdhet mellan kvinnor och män samt flickor och pojkar. De innebär inte heller några konsekvenser för personer med funktionsnedsättning.

Regleringens överensstämmelse med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen

Boverket gör bedömningen att föreskrifterna överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Regleringens effekter på företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt

Föreskrifterna bedöms inte vara av sådan omfattning och innebörd att de får effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt. Konsekvensutredningen behöver därmed inte redovisa en beskrivning enligt 7 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. I konsekvensutredningen ingår inte att titta på vilka eventuella konsekvenser stödförordningens bestämmelser har i detta sammanhang.

Bilaga

Metod för att kontrollera överkompensation

I denna bilaga redovisas en metod för att kontrollera om stödet leder till en överkompensation för stödmottagaren. Metoden är en traditionell investeringskalkyl där kostnaderna består dels av den totala produktionskostnaden, dels av årliga drift- och underhållskostnader. Värdet av de extra energibesparingarna avspeglar sig i lägre driftkostnader. Intäkterna består av värdet av den avtalade hyran under byggnadens livslängd samt det totala stödbeloppet. Kostnaderna och intäkterna nuvärdesberäknas med användande av en kalkylränta. Kalkylräntan ska avspegla en rimlig avkastning för projektet, inklusive en eventuell riskpremie som kan kopplas till den plats där projektet genomförs. Om nuvärdesberäkningen leder till ett positivt värde ska stödbeloppet räknas ner så att nuvärdet är lika med noll.

De allra flesta indata som krävs för överkompensationsberäkningen inhämtas från blanketten för ansökan om statligt investeringsstöd. Nedan presenteras ett kalkylexempel för byggandet av ett flerbostadshus med investeringsstöd. I den löpande texten anges vilka indata som fås från ansökningsblanketten och vilka som är givna.

Kalkylexempel över byggandet av ett flerbostadshus

Underlaget i kalkylexemplet redogör för en teoretisk exempelbyggnad enligt Tabell 1.

Tabell 1. Antal lägenheter i exempelbyggnad

	Antal	kvm	Totalt
1 rok	6	24	144
2 rok	8	35	280
3 rok	4	77	308
5 rok	2	100	200
	Totalt		932

I byggnaden finns sex 1:or, åtta 2:or, fyra 3:or och två 5:or. Den sammanlagda ytan uppgår till 932 kvm BOA.¹ Vi antar att byggnaden placeras i Malmö och har anslutning till fjärrvärmenätet. Den genomsnittliga produktionskostnaden för flerbostadshus i Malmö antas till

¹ Motsvarar ca 1 165 kvm Atemp vid uppräknig med en faktor 1,25. Underlaget hämtas från ansökningsblanketten.

36 000 kronor per kvadratmeter, varav 500 kronor avser en extra kostnad för att nå en energieffektivisering på 88 procent av energikraven i Boverkets byggregler, BBR.² Den totala produktionskostnaden för flerbostadshuset uppgår då till 33 552 000 kronor. Under byggnadens livslängd tillkommer kostnader för drift och underhåll som i exemplet uppskattas till 350 kr per kvm och år. Värdet av de extra energi-besparingarna har då tagits hänsyn till. Drift- och underhållskostnaden inhämtas från ansökningsblanketten.

Hyresnivåerna i byggnaden som erhåller stöd ska, under femton års tid, baseras på hyror fastställda enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. Normhyran vid tillträdet får inte överstiga de i förordningen (2016:881) angivna hyresnivåerna. Med normhyra avses en beräknad hyra för en trerums-lägenhet på 77 kvm. Normhyran för byggnaden anges i ansöknings-blanketten. I Tabell 2 anges de faktiska hyresnivåerna för lägenheterna i byggnaden det första året vid en normhyra av 1 350 kr per kvm.

Tabell 2. Faktiska hyresintäkter i exempelbyggnaden som placeras i Malmö. Normhyra 1 350 kr per kvm.

	Hyra, kr per kvm	
	kvm	kr/kvm
1 rok	24	2 076
2 rok	35	1 841
3 rok	77	1 350
5 rok	100	1 306

Den faktiska hyran för en 1:a på 24 kvm i Malmö är ca 2 076 kr per kvm (49 824 kr för det första året). Utifrån uppgifterna i Tabell 2 beräknas den totala årliga hyresintäkten för exempelbyggnaden bli 1 491 382 kronor. Det första årets totala hyresintäkter fås från ansökningsblanketten.

För bostäder i Malmö utgår stödet med 5 300 kronor för de första 35 kvadratmetrarna. För lägenhetsytor över 35 kvm upp till 70 kvadratmeter utgår ett stöd på 2 650 kronor (50 procent av 5 300 kronor). För ytor över 70 kvadratmeter utgår inget stöd. En 3:a i hyreshuset erhåller ett stöd på 278 250 kronor. Beräkningen av det totala stödet erhåller länsstyrelsen från det administrativa stödsystemet. Det totala stödet som utgår för vår exempelbyggnad anges i Tabell 3.

² Produktionskostnaden i departementspromemorian ”Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande”, (Ds 2015:35), anges till 35 500 kronor per kvadratmeter.

Tabell 3. Stödbelopp för byggnaden

	Total kvm	Stödbelopp
1 rok	144	763 200
2 rok	280	1 484 000
3 rok	308	1 113 000
5 rok	200	556 500
Totalt		3 916 700

Totalt uppgår investeringsstödet till 3 916 700 kronor. De indata som behövs i kalkylen sammanfattas nedan. Det anges också vilka indata som sökande anger i ansökningsblanketten.

- Kalkylperioden sätts till 40 år.
- Det första årets faktiska hyresnivå (från ansökningsblankett).
- Den årliga hyresutvecklingen under kalkylperioden antas till följande:
 - År 2: 1 procent
 - År 3: 1,3 procent
 - År 4: 1,7 procent
 - År 5 och framåt: 2,0 procent
- Den långsiktiga årliga hyresutvecklingen antas således uppgå till det långsiktiga inflationsmålet.
- Den totala produktionskostnaden (från ansökningsblankett). I denna kostnad ingår de extra kostnader som krävs för en energi-effektivisering.
- Årlig drift- och underhållskostnad (från ansökningsblankett). Värdet av de extra energibesparingarna leder till lägre driftkostnad.
- Drift- och underhållskostnad antas öka med 2 procent per år.
- Det totala stödet beräknas i det administrativa stödsystemet.
- Avkastningskravet/kalkylräntan (från ansökningsblankett).

Resultat

I Tabell 4 redovisas resultatet för kalkylexemplet med de ovan angivna förutsättningarna.

Tabell 4. Utfallet för exempelbyggnaden i Malmö. Kalkylränta 4,5 %.

Kostnader	
Produktionskostnad	33 552 000 kr
Drift och underhåll	8 094 648 kr
Totalt	41 646 648 kr
Intäkter	
Hyra	36 332 504 kr
Stöd	3 916 700 kr
Totalt	40 249 204 kr
Vinst/förlust	-1 397 444 kr

Som framgår av tabellen är nuvärdet negativt, dvs. de samlade intäkterna över byggnadens livslängd är lägre än de samlade kostnaderna. I detta specifika fall ska således det totala stödet inte reduceras och det rör sig därför inte om någon överkompensation.

Den metod för kontroll av överkompensation som redovisats ovan kan användas vid olika förutsättningar. Exempelvis kan det finnas situationer där skillnaden mellan bruksvärdeshyran och avtalad hyra enligt 12 kap. 55 c § jordabalken är liten och det får då utslag på utfallet. Med tillgång till metoden torde det vara enkelt för länsstyrelsen att rent administrativt hantera stödet.



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se