

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
103 30 Stockholm

Remissyttrande

Remiss från Landsbygds- och infrastruktur- departementet

Promemoria Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för över 320 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans cirka en miljon lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas vill inledningsvis lyfta vikten av att bostadsbristen och byggkrisen motas med effektfulla åtgärder för en bättre bostadsförsörjning. Flera av de förslag som lämnas i promemorian kommer underlätta arbetet med bostadsförsörjning och ge arbetet en tydligare styrning.

Sveriges Allmännyttas anser att hyresgarantier kan bli ett verkningsfullt bostadspolitiskt verktyg. Det krävs dock att systemet för hyresgarantier utformas på ett annat sätt än idag. Staten bör göras till huvudman och garantierna bör kunna sökas för hyresbostäder i hela landet av en bred grupp av bostadssökande som har svårt att få en bostad på egen hand.

3.3 Obligatoriskt för kommuner att tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer



Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget om obligatoriska kommunala hyresgarantier till barnfamiljer.

Sveriges Allmännyttas bedömer att förslaget inte kommer ha någon reell effekt på problemen med bostadsförsörjningen. För att kommunen ska vara skyldig att erbjuda en hyresgaranti krävs dels att det är ett hushåll med barn, dels att hyresbostaden är belägen i den kommun som den sökande redan är bosatt i. Ett sådant system för hyresgarantier är alltför begränsat för att kunna göra någon större skillnad i praktiken. Även om det kommer vara möjligt för kommuner att frivilligt erbjuda hyresgarantier i andra fall så är det knappast troligt att det kommer att ske i någon större utsträckning då det statliga stödet till kommuner för hyresgarantier avvecklas. Den ekonomiska situationen är ansträngd för många kommuner så kommunerna kommer troligen endast erbjuda hyresgaranti i de fall där kommunen har en lagreglerad skyldighet att göra det.

Sveriges Allmännyttas ifrågasätter att staten och kommuner ska lägga ekonomiska och personella resurser på obligatoriska kommunala hyresgarantier till barnfamiljer när ett sådant system inte kommer kunna hjälpa ett stort antal av de bostadssökande som har svårt att få en permanentbostad på egen hand. Dessutom så skulle systemet med obligatoriska kommunala hyresgarantier motverka andra system. Förslaget kommer skapa inlåsnings effekter då det krävs att bostaden är belägen i den kommun som den bostadssökande är bosatt i för att få en hyresgaranti. För att vara berättigad till arbetslöshetsersättning krävs under vissa förutsättningar att den arbetssökande söker arbete på annan ort. De obligatoriska kommunala hyresgarantierna kommer inte gälla för en person som har fått arbete i en annan kommun med att få en hyresbostad i den kommunen. Avgränsningen av hyresgarantier till hyresbostäder i en viss kommun blir även problematiskt i regioner där arbetsmarknad och bostadsmarknad är gemensam. I till exempel Stockholmsregionen spelar det ingen större roll för en bostadssökande om man får hyra en bostad i Solna, Sundbyberg, Stockholm eller Huddinge.

Sveriges Allmännyttas ifrågasätter även avgränsningen av de obligatoriska kommunala hyresgarantierna till hushåll med barn. En hyresgaranti behövs och kan hjälpa en bostadssökande som har en låg inkomst, osäker inkomst, skulder hos kronofogden eller betalningsanmärkningar med att få hyra en bostad.

Sveriges Allmännyttas föreslår att hyresgarantin i stället blir statlig. Det skulle ge bättre förutsättningar för att underlätta inträde på bostadsmarknaden för personer och hushåll som trots ekonomisk förmåga har svårt att få ett förstahandskontrakt. Det skulle också ge dessa personer möjlighet att söka bostad i flera olika kommuner, vilket underlättar väsentligt särskilt för den som också söker (nytt) arbete. Ett system med statliga hyresgarantier kan dessutom kopplas samman med bostadsbidrag och på så sätt få



ännu bättre genomslagskraft. Enskilda som uppbär bostadsbidrag kan i vissa fall ha svårt att bli godkända som hyresgäster om hyresvärden inte räknar med bostadsbidrag som inkomst. För att få fler hyresvärdar att acceptera bostadsbidrag som inkomst har det föreslagits att ett förhandsbesked om bostadsbidrag införs. En statlig hyresgaranti skulle bland annat kunna gälla för de som kan antas vara berättigade till bostadsbidrag. På så sätt skulle en hyresgaranti även utgöra ett förhandsbesked om bostadsbidrag. Det skulle öka användningen av hyresgarantier och göra att de bostadspolitiska verktygen hyresgaranti och bostadsbidrag kan samverka på ett bättre sätt än idag.

4.2 Tydligare möjligheter till reservation och förturer

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att kommunala bostadsförmedlingar ska kunna fördela lägenheter enligt reservationer för olika kategorier av sökande och använda ett förturssystem. Idag krävs lång kötid för att erhålla en lägenhet via de kommunala bostadsförmedlingarna. Det försvårar för nyinflyttade, nyanlända och unga som har kort eller ingen kötid. För personer med låga inkomster, eller inkomstslag som få hyresvärdar accepterar, är det också svårt.

Sveriges Allmännyttan konstaterar att dagens kommunala bostadsförmedlingar, liksom bostadsföretagens egna bostadsköer, tillämpar vad som kan kallas aktiv kö. Med aktiv kö avses att endast bostadssökande som anmält intresse för en specifik lägenhet kan bli aktuell för att få hyra den. Den som har längst kötid kan med andra ord inte få en lägenhet utan att aktivt ha sökt den. I stället bildas en unik kö för varje ledig lägenhet utifrån vilka som visat intresse. Redan idag är det vanligt att kategorisera en del lägenheter och därmed styra vilka som kan anmäla intresse, till exempel är det vanligt med ungdoms-, student och seniorlägenheter. Det innebär att det blir färre med lång kötid som konkurrerar om lägenheten vilket underlättar för dessa grupper att få ett eget kontrakt, men det är fortfarande det hushåll med längst kötid som anmält intresse som får lägenheten.

Sveriges Allmännyttan anser att det är positivt att öppna upp för fler kategorier för att underlätta för hushåll som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden för en mindre andel av lägenheterna som ska förmedlas. Till exempel skulle ett villkor på minst tre barn för att få anmäla intresse för en stor lägenhet underlätta för stora barnfamiljer. Ett villkor som innebär ett maxtak för inkomst för lägenheter med låg hyra skulle innebära att fler hushåll med låga inkomster kan hyra en lägenhet där deras inkomst räcker till för de inkomstkrav som ställs. Genom att sätta upp olika godkännandekriterier för en del av de lediga lägenheterna blir konkurrensen om en lägenhet mindre, men det är fortfarande det



hushåll med längst kötid av dem som uppfyller kriteriet som får kontraktet. På så sätt kan det underlätta för så kallade strukturellt hemlösa att få en egen bostad.

Sveriges Allmännyttan vill dock framhålla att det är viktigt att den majoriteten av lägenheterna förmedlas genom turordning efter kötid utan särskilda godkännandekrav för att behålla köns legitimitet och transparens. Det är också viktigt att inte alla små lägenheter viks till ungdomar eller studenter, stora lägenheter till stora barnfamiljer och lägenheter med låg hyra till hushåll med låga inkomster. Blir det en för stor andel av lägenheterna som förmedlas med särskilda godkännandevillkor blir det inte intressant för bostadssökande utan särskilda behov att ställa sig i kön.

Sveriges Allmännyttan konstaterar att det endast finns sju kommunala bostadsförmedlingar i landet och omfattar totalt 62 kommuner. Flertalet hyresvärdar hyr ut lägenheterna direkt, utan någon förmedling, och har i många fall en egen kö. Att kommunala bostadsförmedlingar kan fördela lägenheter efter behov i större utsträckning kommer därför inte hjälpa bostadssökande i stora delar av landet.

Sveriges Allmännyttan föreslår att regeringen utreder möjligheten för hyresvärdar att ta ut en avgift av dem som står i kö för en bostad hos denne och vilka krav som i så fall ska ställas på hyresvärdens tilldelningsprinciper. Kommunala bostadsförmedlingar finns, som ovan nämnts, endast på sju platser i landet. Det innebär att de som söker bostad på alla andra orter vänder sig direkt till hyresvärdar på den aktuella orten. De allmännyttiga bostadsföretagen som i regel är den största hyresvärden får därför ofta väldigt många köande, varav en stor andel inte är i något omedelbart behov av en ny bostad, utan står i kön i första hand för att ha lång kötid om vederbörande skulle få behov av en ny bostad i framtiden. Den omfattande köadministrationen som detta medför är resurskrävande särskilt för de allmännyttiga bostadsföretagen, och betalas i praktiken av befintliga hyresgäster. En köavgift beräknad på likartat sätt som den avgift som idag får tas ut av en kommunal bostadsförmedling (självkostnad) skulle täcka denna kostnad. Bestämmelser om sådan köavgift behöver utformas så att denna inte strider mot hyreslagens förbud att ta emot ersättning för att upplåta en bostadslägenhet.

5.3 Från kommunal riktlinje till kommunal handlingsplan

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslagen om att kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen i lagen ska ersättas med kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen, att insatser ska ersättas med åtgärder i lagen samt att bestämmelsen om att handlingsplanen för bostadsförsörjning ska vara vägledande flyttas till plan- och bygglagen.



Sveriges Allmännytta vill **framhålla** att kommunen i framttagande och uppföljning av den kommunala handlingsplanen har en möjlighet att föra en dialog med olika aktörer på bostadsmarknaden kring hur dessa kan medverka till att bostadsförsörjningens mål uppnås.

5.4.1 Boverket ska beräkna bostadsbyggnadsbehovet

Sveriges Allmännytta **tillstyrker** att Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet ska formaliseras och beräkningarna presenteras på nationell nivå och på länsnivå.

5.4.2 Kommunerna ska dokumentera behovet av tillskott av bostäder

Sveriges Allmännytta **tillstyrker** förslaget om att kommunerna ska bedöma behovet av tillskott av bostäder i kommunen och redogöra för bedömningen i handlingsplanen för bostadsförsörjning.

5.5.1 Tydligare krav på kommunal samordning

Sveriges Allmännytta **tillstyrker** förslaget om att en kommun ska ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner när kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjningen och vid planeringen av bostadsförsörjningen.

5.5.2 Länsstyrelserna behåller uppgiften att samordna kommunerna

Sveriges Allmännytta **tillstyrker** förslaget om att länsstyrelsernas uppgift att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning och verka för att samordning kommer till stånd behålls hos länsstyrelserna i stället för att överföras till regionerna.

5.6 Tydligare koppling mellan markanvisningar och bostadsförsörjning

Sveriges Allmännytta **tillstyrker** förslaget om att lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kompletteras med en bestämmelse om att det av riktlinjer för markanvisningar ska framgå hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen.



Sveriges Allmännyttas bedömer att förslaget säkerställer att kommunernas arbete med markanvisningar bidrar till och utgår från kommunernas egna mål för arbetet med bostadsförsörjning.

Stockholm den 18 april 2024

Anders Nordstrand
Vd