

Handläggare	Datum
Martin Hofverberg	2022-05-25

Finansdepartementet

Remissyttrande över Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)*, och får med anledning av detta anföra följande.

Hyresgästföreningen välkomnar betänkandet. Det innehåller flera förslag som kommer stärka den sociala bostadspolitikens förutsättningar i Sverige. Men i den mest grundläggande frågan utredningen haft att besvara, var balanspunkten ska hamna mellan kommunens handlingsfrihet och statens krav, ges kommunernas handlingsfrihet fortsatt prioritet. En socialt hållbar bostadsförsörjning borde i högre utsträckning formuleras som krav, inte stanna vid rekommendationer.

En ny bostadsförsörjningslag

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Målet för bostadsförsörjningen och dess innebörd

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget med följande kommentar. Utredningens förslag är steg i rätt riktning, men ger inte kommunerna det ramverk som krävs för att tillgodose bostadsbehoven. Grundläggande för en framgångsrik social bostadspolitik är ett tillräckligt utbud av ekonomiskt överkomliga bostäder. Grundläggande för utbudet av bostäder är planlagd mark. I dagsläget planeras inte tillräckligt mycket mark för att tillgodose det bostadsbehov som Boverket prognosticerat, och i rapporten *Plats för fler bostäder (Hyresgästföreningen 2022)* identifieras

Hyresgästföreningen

Box 7514, 103 92 Stockholm Besöksadress: Norrlandsgatan 7 Vxl: 0771-443 443 www.hyresgastforeningen.se
Direkt: 010-459 1157 Mobil: 070 – 547 8746 E-post: martin.hofverberg@hyresgastforeningen.se

två orsaker till det. Kommunerna saknar finansiella och politiska förutsättningar för att bygga bort bristen. Låga skuldsättningsmål, ansträngda driftsbudgetar och en befolkning som ibland motsätter sig nybyggen gör att kommunerna drar sig för att planera mycket mark. Resultatet blir små plankontor som agerar reaktivt och svarar på byggutvecklarens förfrågningar snarare än att initiera egna projekt, och fokuserar på att genomföra få men säkra projekt.

Mot bakgrund av ovan krävs starkare statlig styrning än utredningens ganska försiktiga förslag. Det behövs en Nationell översiktsplan för Sverige, beslutad av staten men som utformas, följs upp och utvärderas i samråd med landets regionkommuner, som i sin tur samråder med kommunerna. Grunden skulle vara Boverkets prognostiserade behov av nya bostäder, nedbrutet på kommuner och regioner. Om samarbetet inom regionens kommuner inte fungerar behöver regionkommunerna få mandat att utforma och besluta om kommunala detaljplaner. Till varje planerad bostad i byggmålet bör en statlig ersättning kopplas, en byggbonus, som utbetalas till regionkommunerna när detaljplan vunnit laga kraft. Ersättningen bör sättas till ett prisbasbelopp per planerad bostad.

Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget med kommentar som ovan.

Ett utvecklat analysmaterial

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Krav på samordning mellan kommuner

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget med följande kommentar. Det starka kommunala självbestämmandet över bostadsförsörjningen har resulterat i en skev och ojämlik ansvarsfördelning, inte minst inom storstadsregionerna. Inom Sundbybergs kommun har det de senaste fem åren i genomsnitt färdigställts 15 bostäder per tusen invånare. Motsvarande siffra i Danderyd, en grannkommun till Sundbyberg, är 1 bostad per 1000 invånare. För att samtliga kommuner i en region ska dela på ansvaret krävs att steg tas mot en regionalisering av bostadsförsörjningen. Men för att kommunerna ska samordnas behöver det i grunden finnas ett statligt krav på hur många bostäder som ska planeras och hur många invånare som ska bostadsförsörjas. Frånvaron av konsekvenser för de kommuner som inte tar sin del av regionens bostadsförsörjningsansvar borgar dessvärre för att kravet på samordning, om än lovvärt, blir verkningslöst.

Bestämmelse om att riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande överförs till PBL

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Bestämmelserna om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag flyttas men ändras inte i sak

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Bestämmelserna om kommunalt stöd till boendet överförs till den nya bostadsförsörjningslagen

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Överenskommelse mellan regeringen och SKR

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer och större utrymme för förturer

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget med följande kommentar. Kommunal bostadsförmedling är ett centralt verktyg för att åstadkomma transparent och rättvis förmedling av bostäder på hyresmarknaden. Utredningens förslag på förändrad lagstiftning för att möjliggöra en högre andel förturer är lovvärda. Men i allt för många kommuner saknas verktyget, och grundläggande för att förmedla lägenheter efter olika typer av behov, är att det finns en kommunal bostadsförmedling. Därför föreslår vi att göra det obligatoriskt för en kommun att själv förvalta, eller tillsammans med andra ingå i en kommunal bostadsförmedling.

En generell avgiftsrätt för kommunal bostadsförmedling

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Hyresgarantierna fokuseras på barnfamiljer

Hyresgästföreningen anser att förslaget om att snäva in den kommunala hyresgarantin till att endast gälla barnfamiljer riskerar leda till att grupper faller mellan stolarna. Den politiska målsättning som genomsyrar utredningens förslag, om att så många som möjligt ska kunna få sina bostadsbehov tillgodosedda på ordinarie bostadsmarknad och utan samhällets olika stödsystem, delas av Hyresgästföreningen. Men även om tillträdeskraven mildras kommer exempelvis skuldsatta singelhushåll sannolikt alltfjämt mötas av svårigheter på förstahandsmarknaden, och skulle därför behöva omfattas av hyresgarantin.

Uppdrag till Boverket att vägleda i fråga om hyresgarantier

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

En konkurrenskraftig allmännytta

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget med följande kommentar. I alltför många av landets kommuner saknas idag ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag. Därtill minskar allmännyttans andel av bostadsbeståndet stadigt i takt med att delar av beståndet säljs av till privatägda bostadsföretag. Mot bakgrund av den trenden, och den vikt som vi lägger vid allmännyttan som bostadssocial aktör, vill vi att det görs obligatoriskt för en kommun att äga och förvalta ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag.

Enklare och snabbare för statliga myndigheter att överlåta statlig mark som de förvaltar

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget med följande kommentar. Förslagen som behandlar det kommunala markinnehavet tydliggör för kommunerna att markinnehavet är en viktig pusselbit för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Men grundläggande är själva markägandet, och det ser idag väldigt olika ut mellan kommunerna. Vi vill se två förslag för att stärka kommunernas möjlighet att bygga upp strategiska markreserver. Statliga marklån till kommunerna, där kommunen lånar medel av staten för att köpa mark, mot gällande statslåneränta plus en räntemarginal om 0,5 procentenheter, samt Kommunal förköpsrätt av mark, vilket skulle ge kommunen rätt att träda emellan köpare och säljare vid markförsäljning.

Tydligare riktlinjer gör det möjligt för fler att bidra till en hållbar bostadsförsörjning

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Vägledning och metodstöd till kommuner för en socialt hållbar bostadsförsörjning genom aktiv markpolitik

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Utvidgad förordning om stöd till byggemenskaper

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar användardrivet idéburet bostadsbyggande

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget.

Statligt topplån på landsbygden behövs

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget med följande kommentar. Vi menar att det inte endast är idéburna aktörer på landsbygden som kan komma att behöva statliga topplån för att finansiera framtida bostadsproduktion. I takt med att ränteläget förändras och konjunkturen viker blottas svagheten i den modell för marknadsfinansierad bostadsproduktion på spekulation som utgjort grunden för de senaste årens byggboom. Tidigare utredningar om statligt topplån bör kompletteras i en avgörande del, vilket är frågan om hur räntan ska sättas på det statliga topp-

lånet, marknadsmässigt eller efter självkostnadsprincip. Det är vår bestämda uppfattning att räntan på topplånet ska sättas efter självkostnadsprincip för att överhuvudtaget ska bli attraktivt att använda och stimulera till byggande i lågkonjunktur. Hyresgästföreningen har i rapporten Finansiering för fler bostäder (Hyresgästföreningen 2020) lagt fram förslag på ett förmånligt bygglån för det ändamålet, med tillhörande EU-rättsligt utlåtande. Bedömningen är att ett sådant topplån/bygglån kan motiveras på samma EU-rättsliga grund som det tills alldeles nyss gällande investeringsstödet för hyresrätter.

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Marie Linder

Martin Hofverberg