



2024-03-04

Synpunkter gällande Landsbygds- och infrastrukturdepartementets remiss av promemoria Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

Essunga kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter på Landsbygds- och infrastrukturdepartementets promemoria Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning.

Sammanfattningsvis ställer vi oss positiva till förslagen som ges i promemorian.

Synpunkter på promemorian

Synpunkter på avsnitt 1: Författningsförslag

Samhällsbyggnadsavdelningen har inget att erinra.

Synpunkter på avsnitt 2: Ärendet och dess beredning

Samhällsbyggnadsavdelningen har inget att erinra.

Synpunkter på avsnitt 3: Bättre förutsättningar för barnfamiljer att bli godkända som hyresgäster

Avsnitt 3.3, sidan 17 – Avgränsning till barnfamiljer

Social sektor välkomnar förslaget att ge barnfamiljer bättre förutsättningar att bli godkända som hyresgäster. Detta är positivt främst utifrån ett barnperspektiv men också utifrån ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv.

Vi kan se att en skyldighet för kommunen att bevilja hyresgaranti även skulle behövas för andra grupper som har svårigheter att få en bostad på egen hand. Vi ser en växande grupp äldre med skulder som inte är i behov av särskilt boende för äldre enligt socialtjänstlagen men som skulle vara i behov av en ordinär bostad för att få en trygg miljö där exempelvis hemvård kan utföras. Ifall det i dagsläget inte finns möjlighet till en bredare reform gör vi dock bedömningen att barnfamiljer behöver prioriteras.

Avsnitt 3.3, sidan 18 – Ingen skyldighet för en kommun att tillhandahålla en hyresgaranti för en bostad utanför den egna kommunen

Vi välkomnar att förslaget inte innehåller en skyldighet för en kommun att tillhandahålla en hyresgaranti för en bostad utanför den egna kommunen då det skulle kunna missbrukas och leda till så kallad social dumping i exempelvis landsbygdskommuner. Det är av största vikt att detta inte förändras i den fortsatta beredningen av förslaget.



Essunga kommun

Avsnitt 3.3, sidan 19 – Definitionen av barnfamilj

Vi menar att definitionen av barnfamilj bör utökas till att också gälla barnfamiljer som har rätt till bostadsbidrag enligt 96 kap 6 § socialförsäkringsbalken. Det vill säga en person som på grund av vårdnad eller umgänge tidvis har barn boende i sitt hem. Detta då vi bedömer att också barn som enbart har umgänge med sin förälder behöver få en trygg boendesituation hos umgängesföräldern. Ifall umgängesföräldern inte har en trygg boendesituation kan det finnas risk att umgänget förhindras.

I och med att förslaget hänvisar till 96 kap 4-5 §§ socialförsäkringsbalken utan att nämna 96 kap 9 § socialförsäkringsbalken tolkar vi förslaget som att det inte avser ungdomar 18-20 år där en förälder har försörjningsansvar för ungdomen på grund av studier. Vi anser att det bör övervägas om skyldigheten att tillhandahålla hyresgaranti bör utökas till att även gälla föräldrar som har ungdomar i dessa åldrar. Detta för att ge dessa ungdomar möjlighet till trygga boendeförhållanden vilket kan underlätta deras studier. Det skulle på sikt även kunna vara samhällsekonomiskt lönsamt.

Avsnitt 3.3, sidan 20 – Hur kan behovet tillgodoses på annat sätt?

Vi välkomnar att det i förordningens föreslagna fjärde paragraf uttryckligen anges att en hyresgaranti inte inskränker de skyldigheter som en kommun har enligt socialtjänstlagen. Vi tolkar det som att en ansökan om bistånd enligt socialtjänstlagen inte ska kunna avslås med motiveringen att behovet kan tillgodoses genom en hyresgaranti. Vi ser dock att det finns en risk för ett omvänt scenario, det vill säga att en ansökan om hyresgaranti kan avslås med motiveringen att behovet kan tillgodoses genom socialtjänstlagen. Detta då det i promemorian framkommer att hushållets behov av en permanentbostad inte ska kunna tillgodoses på annat sätt för att skyldigheten för kommunen att garantera hyresavtal ska inträda.

Förslaget överlåter till kommunerna att organisera hanteringen av hyresgarantin. Ifall hyresgarantin och bistånd till bostad enligt socialtjänstlagen inte kommer hanteras under samma nämnd kan det finnas en risk att de som handlägger hyresgarantin bedömer att en person som ansöker om hyresgaranti först måste ansöka om bistånd till bostad enligt socialtjänstlagen för att få rätt till hyresgaranti. I och med den ytterst restriktiva praxis som gäller vad gäller bistånd till bostad enligt socialtjänstlagen kommer en sådan ansökan i de flesta fall sannolikt avslås. I väntan på beslut på en ansökan om bistånd till bostad enligt socialtjänstlagen kan personens möjlighet att få ett kontrakt från en hyresvärd som kan tänka sig att hyra ut med hyresgaranti försvinna. Ett förslag är därför att det i förordningen införs en paragraf där det framkommer att en person som ansöker om hyresgaranti inte först ska vara skyldig att ansöka om bistånd till bostad enligt socialtjänstlagen.

Skynsamhetskrav

Vi delar i stort promemorians bedömning att allmänna förvaltningsrättsliga principer bör gälla för handläggning av ärenden om hyresgaranti. Vi anser dock att det bör införas ett explicit skynsamhetskrav i handläggningen. Enligt vår erfarenhet är det många gånger nödvändigt att



Essunga kommun

mycket snabbt lämna ett besked till en hyresvärd eller en presumtiv hyresvärd ifall den enskilde behöver någon form av stöd från kommunen som kan underlätta möjligheten att få eller behålla en bostad. Vårt förslag är därför att det i förordningen anges att beslut på en ansökan om hyresgaranti ska fattas senast inom *fem* arbetsdagar från det att det finns komplett beslutsunderlag i ärendet. Vi bedömer att de flesta seriösa hyresvärdar kan acceptera en sådan tidsfrist, men att det kan finnas en risk att de går vidare med erbjudandet om bostad till en annan sökande om de får vänta en längre tid.

Försörjningsstöd som inkomst

Av nuvarande förordning, 2007:623, 2 §, tredje punkten, framkommer att ”som förutsättning för att bidrag skall lämnas gäller att den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen (2001:453) fullgöra hyresbetalningar.”

Som vi har uppfattat förslaget om en ny förordning kommer denna begränsning inte längre att finnas. Försörjningsstöd nämns endast vid två tillfällen i promemorian och det framkommer då inte tydligt om förslaget innebär att personer som uppbär försörjningsstöd kan komma i fråga för hyresgaranti. Med tanke på att bidrag enligt nuvarande förordning inte lämnas till kommunen för hyresgarantier till personer med försörjningsstöd anser vi att det i den fortsatta beredningen av förslaget behöver förtydligas att personer med försörjningsstöd som inkomst kan komma att beviljas hyresgaranti.

Aktiva åtgärder för att förhindra nya skulder

När social sektor beviljar ekonomiskt bistånd till hyresskulder är det i de flesta fall kopplat till andra åtgärder för att förhindra att skuldsättningen upprepar sig. Det kan exempelvis vara bistånd i form av förmedling av egna medel eller hjälp till kontakt med budget- och skuldrådgivare. Åtgärder för att förhindra ny skuldsättning saknas helt i förslaget till ny förordning.

Många av de personer som på grund av gamla skulder hindras att få lägenhet utan hyresgaranti kan ha kommit tillrätta med sin ekonomiska situation och är inte behov av något annat stöd än hyresgarantin som sådan. Andra kan däremot ha behov av stöd för att undvika förnyad skuldsättning. Vi anser därför att det bör övervägas ifall en kommun som beviljar en barnfamilj hyresgaranti också ska bli skyldig att informera den eller de vuxna i familjen om möjligheten att få hjälp med budget- och skuldrådgivning från kommunen. Sådan information skulle dels kunna lämnas i samband med att beslutet fattas och dels vid ytterligare några tillfällen under perioden med hyresgaranti. För att åtgärden ska få önskat resultat är det viktigt att det sker en aktiv uppföljning för att säkerställa att informationen nått den enskilde.



Essunga kommun

Synpunkter på avsnitt 4: Tydligare förutsättningar för behovsriktad kommunal bostadsförmedling

Social sektor välkomnar förslaget om möjligheten att reservera lägenheter för olika kategorier av sökande och möjligheten att använda ett förturssystem för att förmedla bostäder till hushåll som har stora behov av att snabbt få tillgång till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Vi vill understryka vikten av det som utredningen framhåller om transparens och förutsägbarhet för principerna för bostadsförmedlingen. Om det finns kan det styrka allmänhetens tilltro till bostadsförmedlingen och undvika diskussioner om att vissa grupper gynnas på bekostnad av andra.

Synpunkter på avsnitt 5: Bättre planberedskap och ökad samordning

Avsnitt 5.3, sidan 33 – Från kommunal riktlinje till kommunal handlingsplan

Samhällsbyggnadsavdelningen välkomnar förslaget att ersätta ”kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen” mot ”kommunala handlingsplan för bostadsförsörjningen” och ”insatser” mot ”åtgärder”. Vi anser att det ger mer tyngd åt dokumentet som ett faktiskt planeringsunderlag och inte enbart en viljeriktning och önskat läge. Vi vill dock framhäva att det initialt kommer att kräva resurser av kommunen att arbeta om dokumenten och att exempel på hur dokumenten ska utformas är till stor hjälp.

Avsnitt 5.4, sidan 35 – En gemensam bild av behovet av tillskott av bostäder

Samhällsbyggnadsavdelningen anser att detta förslag egentligen bara innebär en formalisering av det arbete som Boverket redan gör med att årligen sammanställa och uppdatera uppskattningen av behovet av bostäder som behöver tillkomma.

Förslaget i promemorian innebär också att varje kommun i sin handlingsplan för bostadsförsörjning ska redogöra för i vilken mån det finns ett behov av tillskott på bostäder och hur stort det behovet är. Det är en kvantitativ uppgift baserad på de analyser som kommunen ska genomföra avseende demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, en analys som i sin tur ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med.

Samhällsbyggnadsavdelningen vill lyfta att eftersom handlingsplanen för bostadsförsörjning ska uppdateras varje mandatperiod, bör kravet på kommunen således vara att analysen ska göras varje mandatperiod även om Boverket tar fram underlag årligen.

Förslaget i promemorian anses leda till att bostadsförsörjningsplaneringen och handlingsplanen genom förslaget kommer att få en tydlig komponent av planering för nybyggnad, även i de kommuner där byggandet är begränsat eller obefintligt. Det anses viktigt att alla kommuner har en uppfattning om vilka bostadsbyggnadsbehov som finns eller inte finns. Vidare framgår det i promemorian att det i en lågkonjunktur kan vara svårt att attrahera byggherrar, men när en högkonjunktur väl infinner sig är det en fördel för kommunen att ha en egen uppfattning om



Essunga kommun

vilka behov av tillskott som behövs. Förslaget förväntas leda till att byggherrar på sikt kommer att möta kommuner med rätt planberedskap. De regioner som enligt Boverkets beräkningar saknar behov av tillskott kan också ha en lokal efterfrågan av nya bostäder som inte fångas upp av beräkningarna. Det kan t.ex. finnas ett behov av att bygga bostäder som är anpassade till åldrande befolkning i dessa regioner.

Samhällsbyggnadsavdelningen håller med om att det är viktigt att ha en uppfattning av vilken typ av bostäder som efterfrågas och var det finns behov av tillskott på nya bostäder. Vår erfarenhet är att det även vid högkonjunktur finns svårigheter att få byggherrar att möta kommunens behov av nybyggnationer på grund av att bostadspriserna på landsbygden är lägre än i storstadsregionerna men kostnaderna för byggmaterial är desamma. Det är också viktigt att poängtera att tillskott av nya bostäder enbart utgör en del av bostadsförsörjningsanalysen. Denna del utgör ett viktigt underlag till det framtida planläggningsarbetet.

Avsnitt 5.5, sidan 38 – Samordning i bostadsförsörjningsfrågor

Promemorian fastslår att för att åstadkomma ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av åtgärder i frågor med regionala och mellankommunala intressen är det viktigt att samordning inte enbart sker vid planeringen av bostadsförsörjningen, utan även omfattar genomförandet av handlingsplanerna. För att fånga upp det samordningsbehovet föreslås att kommunen i även samband med genomförande av åtgärder ska ta hänsyn till behovet av samordning.

Samhällsbyggnadsavdelningen välkomnar förslaget att förtydliga behovet av samordning mellan kommuner. För Essunga kommun så har arbetet med den kommunala planeringen för bostadsförsörjning redan i dag inslag av regional samverkan. Skaraborgs kommunalförbund har tagit fram en bostadsförsörjningsanalys för Skaraborg, som ett första steg till en gemensam plan för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen i Västra Götalands län har sammanställt en Bostadsmarknadsanalys 2023.

Samhällsbyggnadsavdelningen anser också att samordning bostadsförsörjningsåtgärder med andra kommuner kan vara en fördel framför allt när det gäller att kunna ordna boende för exempelvis våldsutsatta kvinnor.

Avsnitt 5.6, sidan 44 – Tydligare koppling mellan markanvisningar och bostadsförsörjning

I promemorian framgår att en kommun, vid framtagandet av riktlinjer för markanvisningar, bör utgå från de utmaningar och mål som identifierats i planeringen för bostadsförsörjningen och belysa hur det kommunala markinnehavet, genom arbetet med markanvisningar, kan bidra till att förverkliga mål och möta utmaningarna.

Samhällsbyggnadsavdelningen välkomnar förslaget. Essunga kommuns riktlinjer för markanvisning har i nuläget ingen skrivelse gällande bostadsförsörjning. När lagändringen träder ikraft behöver kommunens riktlinjer uppdateras. Vi vill också poängtera att för en liten kommun med begränsade resurser är det viktigt med exempel på hur sådan koppling skulle kunna utformas i markanvisningarna. Vi vill också lyfta att det finns en svårighet för byggherrar att



Essunga kommun

möta kommunens behov av bostäder på grund av att bostadspriserna på landsbygden är lägre än i storstadsregionerna men kostnaderna för byggmaterial är desamma.

Synpunkter på avsnitt 6: Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Samhällsbyggnadsavdelningen har inget att erinra.

Synpunkter på avsnitt 7: Konsekvenser av förslagen

Samhällsbyggnadsavdelningen håller med om promemorians bedömning av konsekvenser av förslaget. Vi vill särskilt framhålla att förslaget kan komma att innebära ett ökat behov av administrativa resurser. Dels för att hantera ansökningar och fördelning av bostäder, men initialt även för att arbeta om de styrdokument som påverkas av förslaget.

Synpunkter på avsnitt 8: Författningskommentarer

Samhällsbyggnadsavdelningen har inget att erinra.

I yttrandet har följande deltagit:

Jenny Leonardsson, Enhetschef hållbar utveckling, Samhällsbyggnadsavdelningen, Kommunledningssektorn, har skrivit synpunkterna för avsnitt 1, 2, 5, 6, 7 och 8 samt sammanställt samtliga svar.

Pethra Adamsson, Områdeschef, Myndighet, Social sektor, har skrivit synpunkterna för avsnitt 3 och avsnitt 4.