



Finansdepartementet

Avdelningen för samhällsplanering och bostäder

Fi2022/01157

Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14), dnr 00194/2022

Beskrivning av ärendet

Helsingborgs stad har fått möjlighet att lämna synpunkter på betänkandet Sänk tröskel till en god bostad (SOU 2022:14). Betänkandet behandlar en utredning om uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, vissa bostadspolitiska verktyg och förslag som ökar deras effektivitet. Det övergripande syftet är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Bostadsmarknaden ska bli mer inkluderande och stärka hushållens förmåga att få en bostad, samtidigt som avlastning kan ske på socialtjänsten. Utredningen lyfter särskilt de hushåll som på marknadens villkor har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda.

Synpunkter från kommunstyrelsen

Staden delar i stora delar utredningens bild av situationen på bostadsmarknaden med dess utmaningar.

Flera av de utpekade åtgärderna är på olika sätt relevanta för stadens bostadsförsörjningsuppdrag kopplat till de grupper som står utanför den reguljära bostadsmarknaden. De hushåll i Helsingborg som har låga inkomster och i övrigt inte uppfyller fastighetsägarnas krav har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Grundorsaken är att personer saknar arbete och därmed förmåga till sin egen försörjning och möjlighet att skaffa en lämplig bostad. Den som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden löser ofta sin boendesituation genom andrahandsmarknaden och inneboendelösningar, boende hos släktingar eller privatpersoner. Osäkra boenden är en källa till stress som kan leda till sämre hälsa och svårigheter för invånaren att fokusera på planeringen mot egen försörjning. En otrygg boendesituation drabbar också barnen negativt, vilket i sin tur innebär en än större stress för föräldrarna.

Staden arbetar för att underlätta för den enskildes inträde på bostadsmarknaden genom att utveckla de bostadssociala insatserna bland annat med fokus på konceptet Bostad först.

Helsingborgs stad stödjer i huvudsak utredningens förslag till åtgärder men vill lyfta fram att det krävs flera regelförändringar för att lösa utmaningarna.

Utredningen är mycket bred och ger förslag av olika dignitet på både nationell och kommunal nivå, liksom riktade förslag till andra aktörer på

bostadsmarknaden. Helsingborgs stad kommenterar de förslag som berör vår verksamhet mest.

Förslag 11.2.1- 11.2.2: *Ny bostadsförsörjningslag där en tydlig ansvarsfördelning samt mål understryker det gemensamma ansvaret för stat och kommun. Gemensamt mål är formulerat enligt följande: Målet för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Arbetet med bostadsförsörjningen ska särskilt främja jämlika uppväxtvillkor samt motverka boendesegregation och hemlöshet. Bostadsmarknaden ska fungera inkluderande och möta hushållens efterfrågan och behov. Fokus ligger på att möta utmaningarna gemensam och underlätta samverkan samt skapa förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete.*

Synpunkter: Staden kan se fördelar med att samverkan mellan stat och kommun intensifieras gällande bostadsförsörjningen. Staten kan i större utsträckning ta del av de utmaningar som finns på kommunnivå och ge stöd utifrån politiska nationella viljeinriktningar, som följs av kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning med lokala mål och anpassningar.

Vi vill även lyfta stadens arbete med bostadsförsörjningsfrågorna inom Mark- och boendeprogrammet: I stycke 5.3 "Ett hem för alla" belyses stadens arbete med de bostadssociala insatserna som leder till en samverkan där staden, hyresvärdar och nya aktörer på bostadsmarknaden bidrar till att fler individer kan komma in på den reguljära bostadsmarknaden.

Staden bedömer att fler åtgärder kan behövas i framtiden och därför kan gemensamma mål för stat och kommuner vara ett tillskott i arbetet.

Förslag 11.2.4-11.2.6: *Beteckningen kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ersätts med beteckningen kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen. Den kommunala handlingsplanen ska innehålla kommunens mål för bostadsförsörjningen, planerade åtgärder samt hur kommunen tagit hänsyn till det nationella målet för bostadsförsörjning samt till regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Den kommunala handlingsplanen ska, utöver demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, baseras på en analys av tidigare genomförda åtgärder. Kommunerna ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning.*

Synpunkter: De övergripande ambitionerna, strukturen och analyserna av bostadsbehovet i stadens nuvarande mark- och boendeprogram passar väl in i hur det nya systemet är tänkt att fungera. När det gäller samordning arbetar vi också i enlighet med betänkandets förslag.

Förslag 11.2.7 *Den befintliga regeln i 4 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreslås flyttad till plan- och bygglagen (2010:900) då regelns innehåll hänförs dit. En erinran om regeln i plan- och bygglagen placeras fortsatt i den nya bostadsförsörjningslag som utredningen föreslår.*

Synpunkter: Stadens bedömning är att lagändringen kan stärka och bredda planeringen av bostäder ytterligare genom starkare kopplingar mellan stadens

mark- och boendeprogram och översiktsplanen. En ökad samverkan mellan stadens förvaltningar och bostadsbolag kan gynna mångfalden av bostäder och social hållbarhet i staden.

Förslag 11.3.1: Tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer och större utrymme för förturer. Turordning efter kötid hindrar inte att lägenheter reserveras för grupper av sökande baserat på deras behov eller i övrigt enligt vad som är ändamålsenligt, allt under förutsättning att det sker enligt i förväg fastställda kriterier.

Synpunkter: Det finns inte någon kommunal bostadsförmedling i Helsingborg. Flera bostadsföretag, inklusive Helsingborgshem, annonserar istället sina lägenheter på den nationella sajten Boplats Sverige. Bostadsmarknaden i Helsingborg är inte bara kommunal, utan både regional och nationell.

Staden har ett bostadsförsörjningsansvar för de grupper som idag står utanför bostadsmarknaden. I Helsingborg fungerar detta genom att de berörda hushållen remitteras från arbetsmarknadsförvaltningen, socialförvaltningen samt vård- och omsorgsförvaltningen till fastighetsförvaltningen utifrån kommunens riktlinjer för de bostadssociala åtgärderna. Numera omfattas även hushåll som anvisas kommunen via bosättningslagen. Via samarbete med Helsingborgshem och en rad andra hyresvärdar i staden förmedlas sedan bostäder över hela staden. Staden arbetar således efter en egen metod för reservationer och förturer.

Vi ser att utredningen bedömer att det är förenligt med likställighetsprincipen att arbeta liknande den metod som Helsingborgs stad arbetar med.

Förslag 11.3.3: De krav som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal föreslås regleras i lag genom en ny bestämmelse i hyreslagen. Hyresvärdars tillträdeskrav på ny hyresgäst ska ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet. Hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav.

Synpunkter: Utredningen bedömer att regleringen kommer leda till att färre hushåll avvisas på grund av omotiverade krav och att fler därmed kan få ett hyreskontrakt utifrån egen förmåga och inte behöver söka stöd från det offentliga. Utredningen stödjer sig i denna bedömning på en undersökning från Boverket som visar att 13 procent inte blivit godkända som hyresgäster på grund av låg inkomst och 4 procent på grund av fel sorts inkomst. Försörjningsstöd och etableringsersättning är de inkomstslag som hyresvärdar i minst utsträckning godtar. Enligt undersökning som Boverket gjort godtas försörjningsstöd av 37 procent av de privata hyresvärdarna och 64 procent av de kommunala. Etableringsersättning godtas av 29 procent av de privata hyresvärdarna och 79 procent av de kommunala. Resultatet av Boverkets undersökning är också i linje med en undersökning som Sveriges Allmännyttas genomfört. Utredningen påtalar att det enligt forskning inte verkar finnas några orsakssamband mellan höga krav på inkomst och uteblivna hyresinbetalningar och vräkningar. Orsaken till situationen är ofta plötsliga händelser i livet som är svåra för både hyresgäst och hyresvärd att förutse.

Vi ser effekterna av en svårtillgänglig bostadsmarknad, som får till följd att individer inte lyckas etablera en långsiktig boendesituation på egen hand, utan

blir beroende av boenden som tillhandahålls genom staden, även i fall där det inte finns sociala svårigheter. Hyresvärdarnas föreslagna informationsskyldighet kan leda till att hyresvärdarna förtydligar och utvecklar sitt arbete kopplat till kraven. Staden önskar att utredningen visar på större tydlighet kring definitionen av ändamålsenliga krav. Det är viktigt att det finns transparens i kraven och att regleringen inte innebär minskade möjligheter för fastighetsägare att ställa krav. Äganderätten måste värnas.

Förslag 11.3.5-11.3.8: *Utredningen lyfter verktyget med kommunala hyresgarantier och föreslår att kommuner ska vara skyldiga att lämna hyresgarantier för barnfamiljer. Ersättningsnivån till kommuner som lämnar hyresgaranti ska höjas. Ersättningen ska omfatta minst sex månadshyror och gälla under minst två år. Målgruppen för sådant stöd avgränsas till barnfamiljer. Boverket ges i uppdrag att vägleda, utbilda och informera kommunerna i hur hyresgarantierna kan användas samt följa upp kommunernas arbete med dessa. Boverket uppdras att i samverkan med Socialstyrelsen undersöka användningen av sociala kontrakt och bistå med metodstöd för hur dessa kan användas på bästa sätt.*

Synpunkter: Staden har under en lång period sedan 1979 arbetat med en egen form av hyresgaranti. Genom ett nära samarbete och överenskommelser med allmännyttan samt ett antal privata hyresvärdar tillförs bostäder varje år för stadens målgrupper. Arbetsmarknadsförvaltningen och socialförvaltningen arbetar redan med barnfamiljer som är en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden. Kommunala hyresgarantier antas därför bli en del av socialtjänstens arbete och en ny arbetsuppgift för kommunerna.

Förslag 11.4.1: *Allmännyttiga bostadsbolag ska undantas kravet att upphandla enligt lagen om offentlig upphandling.*

Synpunkter: Staden och Helsingborgshem ser upphandlingar som ett viktigt verktyg för att skapa konkurrens, transparens och kostnadseffektivitet och vi ser positivt på de EU-rättsliga principerna på området. Däremot uppfattar vi att den nuvarande lagstiftningen medför icke-ändamålsenliga detaljregleringar och arbetskrävande formalia, både för företaget och för entreprenörerna.

Utredningens förslag betyder att Helsingborgshem kan förhandla på mer likvärdiga villkor som andra aktörer på marknaden. Företaget kan hitta lösningar tillsammans med entreprenörerna som ska utföra arbetena och samplanera så att bostadsprojekten genomförs när det är lämpligt. Särskilt när det gäller byggentreprenader är detta av vikt. Det skulle stärka företagets konkurrenskraft.

Förslaget innebär också att Helsingborgshem kan ingå avtal under längre perioder än vad som i dag är tillåtet enligt LOU. Det ger förutsättningar för mer ändamålsenliga avtal med en bättre prisbild och i slutändan lägre hyror.

Både nybyggnation och renoveringar kan ske till lägre kostnader och på kortare tid, och på villkor som blir mer likvärdiga de privata bostadsbolagen.

Utredningens förslag ger bättre förutsättningar för konkurrens på lika villkor i bostadsbyggandet, vilket betyder att Helsingborgshem kan bidra till bostadsförsörjningen på ett bättre sätt.

Förslag 11.4.2-11.4.3 Enklare och snabbare för statliga myndigheter att överlåta statlig mark som de förvaltar till kommunen och tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar.

Synpunkter Staden ser positivt på förslagen som gäller statlig mark och möjligheten till tydligare koppling till bostadsförsörjning i våra markanvisningar.

Övriga förändringar utanför utredningen som kan förbättra bostadsförsörjningen

Staden vill lyfta fram att överklagandeprocesser utgör ett hinder för nybyggnation.

Det finns en potential i att skapa prisvärda bostäder i fastigheter som har varit bostadshus från början men därefter blivit kontoriserade. Det bör därför införas lättnader i krav på tillgänglighet när det handlar om ändrad användning från kontor till bostad, i byggnader som från början har varit bostadshus. Momsproblematiken är också en utmaning i att överföra kontor till bostäder. En ökad andel bostäder i stadskärnorna skulle också kunna bli resultatet och bidra till levande stadskärnor.

Helsingborg den 25 maj 2022

Peter Danielsson
Ordförande