

Utbildningsdepartementet
u.remissvar@regeringskansliet.se
Att: Andreas Bokerud
103 33 Stockholm

Stockholm den 26 september 2022

Promemorian En ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder

Diariernr: U2022/02259

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Sammanfattning

Fastighetsägarna

- tillstyrker förslaget till en ny förordning om möjlighet för statliga universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder,
- anser att förordningen under vissa omständigheter även bör medge uthyrning till andra än de grupper som anges i 3 § 1-5,
- anser att bostadsmarknadsenkäten (BME) utgör ett olämpligt verktyg för bedömning av lokal bostadsbrist och föreslår att man i stället utgår från det lokala underlag som möjliggörs genom den lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som träder i kraft 1 oktober 2022,
- anser att det bör förtydligas på vilket sätt analysen av framtida behov av tjänsten kan göras och vilka minimikrav som ställs på en sådan,
- anser att externa aktörer kan vara värdefulla för högskolornas möjlighet att tillförsäkra sig nödvändiga bostäder och att det bör förtydligas under vilka förutsättningar sådana samarbeten kan användas.

Fastighetsägarnas synpunkter

Möjligheten för högskolor att erbjuda andrahandsförhyrning av bostäder till utländska studenter och forskare är viktig för internationaliseringen av högre utbildning i Sverige. Hittills har detta möjliggjorts genom en tillfällig förordning som endast omfattat nio universitet och högskolor i storstadsregioner. Fastighetsägarna välkomnar därför förslaget om ett gemensamt permanent regelverk som gäller för samtliga statliga universitet och högskolor i landet. Förutsättningarna för att säkerställa tillgång till bostäder att erbjuda de aktuella målgrupperna kommer att variera mellan olika högskole- och universitetsorter, men regelverket behöver vara enhetligt och medge långsiktighet.

Genom den nya förordningen vill regeringen ytterligare underlätta internationaliseringen vid lärosäten och rörligheten bland forskare. I förslaget finns en begränsning för vilka grupper som universitet och högskolor får ingå avtal om hyra av bostadslägenheter för andrahandsuthyrning. Svenska studenter under grundutbildning omfattas till exempel inte.

Att inte ens undantagsvis medge andrahandsuthyrning till svenska studenter är olyckligt. En större flexibilitet i regelverket skulle underlätta för högskolorna att undvika vakanser, som bland annat riskerar följa av en ojämn fördelning av antagningar mellan höst- och vårtermin. Vid risk för vakans bör lärosätet ha möjlighet att för en kortare eller längre period även hyra ut i andra hand till en student som inte hör till personkretsen i 3 § i förslaget till förordning. Som framgår av promemorian uppstår underskott i uthyrningsverksamheten på grund av att alla bostäder inte kan hyras ut hela året. Även under denna "säsongsvakans" bör högskolan ha möjlighet att hyra ut bostaden till någon utanför de i förordningen angivna grupperna. Det behöver inte nödvändigtvis vara en student. Tillfälligt tomställda lägenheter medför ett onödigt ekonomiskt underskott för högskolan och tillfälliga bostäder som det finns en efterfrågan på när inte den lokala bostadsmarknaden.

Förslaget om att undanta svenska studenter från möjligheten att hyra i andra hand av en högskola riskerar även att påverka sammansättningen av de boende på ett negativt sätt. Upplevelsen av studietiden i Sverige blir en annan för den som bara bor med andra utländska studenter och forskare än för den som bor tillsammans med både svenska och utländska studenter. En sådan blandad miljö erhålls naturligt om blockförhyrningen avser spridda lägenheter i olika fastigheter, och högskolor har naturligtvis möjlighet att till exempel bara blockförhyra bostäderna i halva fastigheten på eller i nära anslutning till campus. Både högskolor och fastighetsägare kan emellertid uppleva det mer praktiskt att de blockförhyrda bostäderna finns samlade och den önskade blandningen riskerar då att utebli.

I förslaget betonas att det lokala bostadsförsörjningsansvaret åvilar kommunerna och att detta ska vara vägledande för i vilken omfattning staten genom sina lärosäten medverkar till att erbjuda bostäder. I betänkandet "Sänk tröskeln till en god bostad" (SOU 2022:14) beskrivs bostadsförsörjningsansvaret som delat mellan stat och kommun, en inriktning som varit vägledande också för andra utredningar under senare år. Med en mer tillåtande attityd till lärosätenas möjligheter att medverka till ett större utbud av bostäder för studerande skulle principen om det delade ansvaret, som kommit att omfamnas av de flesta aktörer, kunna ges utrymme även i utformningen av den aktuella förordningen.

Enligt förslaget ska universitet och högskolor få ingå avtal om hyra av bostadslägenheter endast om det råder bostadsbrist i den kommun där lägenheten är belägen. Bedömningen ska göras av lärosätet och i promemorian hänvisas till Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) som ett lämpligt analysunderlag. Fastighetsägarna tillstyrker avgränsningen som följer av EU:s statsstödsregler. BME:n är emellertid behäftad med sådana brister att den utgör ett olämpligt verktyg för analys av lokala bostadsförsörjningsbehov. Boverket har utarbetat en beräkningsmodell för bostadsbrist som ska underlätta lokala analyser. Genom lagen om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som träder i kraft 1 oktober 2022, kommer kommunerna att kunna utveckla bättre analysmetoder. Det vore mer lämpligt att utgå från dessa.

Enligt EU:s statsstödsregler får tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI) som huvudregel tillhandahållas under en period som inte är längre än tio år. Om behovet av den marknadskompletterande tjänsten, efter en förnyad analys, kvarstår efter de tio åren kan beslut fattas om en förlängning av tjänsten. Högskolorna får därför inte ingå hyresavtal som sträcker sig längre än tio år. För att ingå ett så långt kontrakt måste emellertid högskolan ha gjort bedömningen av den lokala bostadsbristen och därmed ett behov av tjänsten består under hela perioden. En sådan bedömning är emellertid vansklig att göra och utrymmet för skönsmässighet får anses betydande. Ett förtydligande av vilka minimikrav som ställs på analysen skulle minska eventuell osäkerhet i hanteringen.

Högskolorna ska inte få överlåta uppdraget att tillhandahålla bostäder till en extern aktör. Vi tolkar beskrivningen som att hyreskontraktet ingås mellan den enskilde studenten/forskaren och någon annan än högskolan, och denne sedan ges en ersättning från högskolan för kostnader som inte täcks av hyran. För begränsningen hänvisas till EU:s statsstödsregler. Högskolornas möjligheter att tillförsäkra sig det antal lägenheter som behövs kan dock underlättas genom samverkan med externa aktörer, till exempel för att identifiera potentiella samarbetspartners lokalt eller genom överenskommelser om förtur till tillsvidare- eller tidsbegränsade kontrakt. Sådan användning av externa aktörer är värdefull och det bör förtydligas under vilka förutsättningar de kan användas, bland annat med avseende på EU:s statsstödsregler.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig
Verkställande direktör

Martin Lindvall
Samhällspolitisk chef