



LUNDS
UNIVERSITET

BESLUT

Diarienummer V 2022/1372

Datum 2022-09-22

Adressat

Utbildningsdepartementet

Rektor

Yttrande över remiss En ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder.

Ert diarienummer: U2022/02259

Lunds universitet, som har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad promemoria får härmed avge följande yttrande.

Sammanfattning

Lunds universitet ställer sig bakom förslaget på en ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder för att säkerställa internationalisering på lärosäten och rörligheten bland doktorander, unga forskare samt att alla statliga universitet och högskolor därmed får samma förutsättningar att bedriva en mer långsiktig bostadsverksamhet.

Lunds universitet motsäger sig dock förslaget att exkludera internationella studenter inom EU/EES och nationella studenter, på grundnivå och avancerad nivå. Även dessa studenter behöver omfattas av den nya förordningen.

Lunds universitet anser att det är bra att Boverket bedömer ifall det finns ett underskott i en högskoleort. Detta bidrar till ökad transparens kring varför lärosätet ska bedriva bostadsverksamhet på den aktuella orten.

Lunds universitet önskar att förordningen kompletteras med ett lagrum om att, i syfte att uppnå full kostnadstäckning, av hyresgästen ta ut en

hyresavgift, som även inkluderar driftskostnader. Hyreslagen är i huvudsak ett konsumentskydd och enligt föreslagen remiss om ny förordning finns fortsatt ingen möjlighet för lärosäten att få ersättning för kostnader som överstiger den uthyrda bostadens hyreskostnad gentemot lärosätet samt kostnader för möblering, el och internet.

Målgrupper för lärosätets boende

Lunds universitet ser positivt på att den föreslagna förordningen ger lärosätet möjlighet att fortsätta hyra ut till utbytesstudenter och avgiftsskyldiga studenter. Lunds universitet ser negativt på att inte kunna fortsättningsvis hyra ut till studenter på joint program, double degree, study abroad och uppdragsutbildning samt fritt inresande studenter.

Lunds universitet vill ha rätten att hyra ut till de ovan nämnda studentkategorier för att undvika att studentbostäder står tomma, medan inhemska och fritt inresande studenter har svårigheter att hitta bostad. Det finns en problematik om en krisartad situation i omvärlden leder till att antalet inresande internationella studenter, doktorander och forskare minskar så pass mycket att utbudet överstiger efterfrågan för den målgrupp som förordningen ger lärosäten rätt att hyra ut till. Lunds universitet saknar i förslaget till ny förordning möjlighet att hyra ut till dessa studentgrupper.

Fritt inresande studenter

Lunds universitet är kritiskt till att remissen fråntar lärosätena möjligheten att hyra ut till fritt inresande studenter. Svenska lärosäten kan förlora attraktionskraft hos europeiska studenter och därmed rekrytering av europeiska studenter till forskarutbildning eftersom dessa studenter väljer att förlägga magister-/masterstudier vid andra lärosäten. Bred internationell verksamhet är en förutsättning för relevans och hög kvalitet i utbildning och forskning på alla studienivåer. Utöver detta finns en ständig ”global internationalisering” som pågår i studentboenden. Internationaliseringen händer inte bara i föreläsningssalarna och studiesociala sammanhang utan även i

boenden. Ju fler grupper lärosätena har möjlighet att hyra ut till desto större är möjligheten att få till en bredare internationalisering.

Det finns större utmaningar med att hitta bostad som internationell student utan kontaktnät eller kännedom om svensk bostadsmarknad. Detta gäller oavsett om man är avgiftsskyldig, kommer från EU/EES eller är svensk medborgare som vuxit upp utanför Sverige. Dessa grupper av internationella och nationella studenter bör inte särskiljas. Det finns ytterligare fördelar för universitet att fortsättningsvis kunna hyra ut till denna grupp: och det är fylla upp vakanta boenden framförallt under vår och sommar. Exempelvis är en icke uthyrt boende efter februari vakant t.o.m. mitten av augusti.

En strategisk agenda för internationalisering

Förslaget till förordning har beaktat målgruppen doktorander och forskare och möjliggör att erbjuda bostad till dem då de är viktiga för lärosätets attraktivitet. Detta följer tydligt regeringens Internationaliseringsutredningens delbetänkande *En strategisk agenda för internationalisering* (SOU 2018:3) sida 167 om bostadsbrist. Även under kapitel 9.1.2 *Mobilitetshinder för inresande studenter* anger lärosäten att ”bostadsbristen är det viktigaste hindret för inresande studenter som inte är avgiftsskyldiga”. Utöver det fastställs på sida 161 att alla internationella studentkategorier upplever att bland annat svårighet att lösa boende ”... kan upplevas som krångliga. Det är viktigt att kontakterna med svenska organisationer och myndigheter görs så okomplicerade som möjligt och att processen att komma till Sverige förenklas.”

Lunds universitet är medlem i flera viktiga internationella nätverk, så som U21, LERU, EUGLOH, som skapar hög attraktionskraft. Detta innebär att fler internationella studenter kommer till Lunds universitet från universitet i dessa nätverk. Studenter från universitet i nätverken kommer inte kunna bo i lärosätets boenden under förutsättning att de inte kommer på utbytesavtal. Utöver detta finns det även studenter vid joint programme, double degree, uppdragsutbildning och study abroad som inte innefattas i lärosätets möjlighet att hyra ut i andra hand i detta

förslag till förordning. De studenter som tillhör dessa grupper är oerhört viktiga för lärosätets internationella profil och samarbeten. Dessa program har skapats för att öka mobilitet, minska krångel och enkelt möjliggöra för svenska och internationella studenter att internationaliseras och visa upp lärosätet på den globala utbildningsarenan. Lunds universitet anser att förordningen borde inkludera de internationella studenter som söker sig till lärosätena från de nätverk som ger hög attraktionskraft eller från program som skapats för att öka mobilitet och internationalisering.

Doktorander och unga forskare

Lunds universitet välkomnar att den föreslagna förordningen utökar möjligheten att hyra ut till forskarstuderanden och unga forskare eftersom lärosätet då får bättre möjlighet att rekrytera internationellt. Lärosätena har en unik möjlighet att ta tillvara den internationella studentens eller forskarens behov genom att skapa ett sammanhang som kopplar ihop verksamheten på lärosätet med den bosociala.

Lärosätets möjlighet att ta in hyra för uthyrning

Lunds universitet önskar att den nya förordningen ger större utrymme att ta ut en hyresavgift som ger full kostnadstäckning. Exempel på kostnader som i dagsläget inte går att täcka enligt hyreslagen är personal, reparationer/underhåll för onormalt slitage och drift (kundsystém, avgifter för online betalningar). Förslaget om ny förordning ger lärosäten rätt att ta ut en hyresavgift som ger full kostnadstäckning för att inte behöva nyttja anslagsmedel. Förordningen förtydligar på sida 39 att ”Lärosätena är skyldiga att hålla nere sina kostnader och att ta ut en avgift som ger största möjliga kostnadstäckning”. Lunds universitet konstaterar att förordningen inte medger någon annan hyressättningsmodell än tidigare och att lärosätet ska förhålla sig till andrahandsuthyrning av hyresrätt. Enligt jordabalken får uthyraren av andrahandsboende i hyresrätt enbart ta ut ens egen hyra för objektet med påslag om 5-15% för möblemang och därefter pålägg för självkostnad för elförbrukning och internet. Givetvis finns även möjlighet att lägga till parkeringsavgift eller om värme/vatten inte ingår i hyresavgiften. Lunds universitet önskar att i

framtagningen av förordning ser över möjligheten att inom existerande lagar ge möjlighet att ta ut en kostnadstäckande hyresavgift.

Hyresavgiftsmodell och full kostnadstäckning

Lunds universitet önskar i den nya förordningen ett bredare lagrum för hur hyresavgift tas fram. Det finns i dagsläget olika lagar som möjliggör för offentlig verksamhet att ta ut en avgift utöver hyresavgiften. Detta i syfte att få full kostnadstäckning för den service som levereras. Först och främst gäller det Lagen om uthyrning av egen bostad som ger uthyrare av bostadsrätten långtgående möjlighet att få full kostnadstäckning genom kostnadsbaserad hyra, där både kapitalkostnad och driftkostnad är inkluderad. En annan stor skillnad jämfört med hyreslagen är att andrahandshyresgästen i Lagen om uthyrning av egen bostad saknar besittningsskydd. En andrahandshyresgäst kan då alltså inte få hyresavtalet förlängt mot hyresvärdens vilja. Detta skulle öka lärosätenas möjlighet att inte bara blockförhyra delar eller hela fastigheter, utan även hyra in enskilda hyresobjekt. Det skulle även minska myndighetens risk att enskilda hyresgäster får besittningsrätt ifall det skett ett misstag i exempelvis rutinen om bortförhandling av densamma.

Det finns andra lagar som berör liknande sätt att ta ut en tilläggsavgift som är kopplad till boende i syfte att nå full kostnadstäckning, såsom:

- 8 kap. 3-9 §§ socialtjänstlagen (2001:453) där avgifter inom omsorgsboenden behandlas och regleras.
- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar möjliggör för kommunala bostadsbolag att ta ut en köavgift.

Skälig hyra

Lunds universitet önskar att den nya förordningen ger lärosäten lagstöd i bedömningen av skälig hyresavgift. Den föreslagna förordningen ger lärosätet rätt att ta ut hyra för att få full kostnadstäckning under förutsättning att hyran är skälig enligt 12 kap. 55 § jordabalken. Ett till synes enkelt förhållningssätt att definiera skäliga hyror är att förhandla andrahandshyror med Hyresgästförening eller annan hyresgästorganisation, dock är det inte en garanti för att hitta en balans mellan att få full kostnadstäckning och skälig hyra då det också kan

resultera i att hyror sänks och skapar ännu större behov att få kostnadstäckning genom anslag eller lärosätescentrala medel.

Hyresförluster pga vakans eller hög omflyttningsgrad

Det är allmänt känt inom bostadsbranschen att hyresförluster pga vakanser och omflyttningskostnader minskar när hyresgästens preferenser matchas i bostaden. Utöver detta finns en stark korrelation mellan att studenten/gästforskaren troligast stannar i boendet om den är inflyttningsbar i samband med studie/arbetsstart. Den föreslagna förordningen verkar utgå ifrån att det alltid finns någon som är villig att hyra en bostad under kortare perioder när vakanser behöver fyllas upp oavsett när på året. Det må vara så i enstaka storstadsregioner där bostadsmarknaden lider av grava underskott av boenden att det är enkelt att hyra ut kortare perioder till en doktorand, gästforskare eller annan student, men i Lund finns inte denna förutsättning. Boenden som är vakanta i februari får i huvudsak inte en hyresgäst förrän i augusti och medför hyresförluster om sex månader. Ifall hyresgästens behov inte matchas av bostaden kommer det orsaka att hyresgästen i högre grad kommer flytta ut förtida och därmed generera omflyttningskostnader för uthyraren. Lunds universitet ser därför att det är av största vikt att även kunna hyra ut till studenter och forskare från Sverige och EU/EES.

Definition av underskott av studentbostäder

I korthet är Lunds universitet positiva till att det finns en instans som vägleder och definierar huruvida lärosätet ska bedriva bostadsverksamhet. Det borde dock förtydligas ytterligare att Boverkets definition av underskott ger lärosätet *rätt* att bedriva bostadsverksamhet.

Lund universitet riktar också kritik till hur Boverkets ska få definiera underskott, balans eller överskott. En eventuell bostadsbrist, i en kommun, behöver bedömas med hänsyn till målgruppens behov och förutsättningar. En kommun kan i teorin bedömas att inte ha bostadsbrist, om det finns ett stort antal bostäder som är möjliga att hyra, men om hyrorna exempelvis är högre än vad en student faktiskt kan betala eller inte är anpassade efter målgruppens behov innebär det

i praktiken att det ändå inte finns tillräckligt med bostäder för studenter. Vid en sådan bedömning bör även avståndet mellan bostaden och campus tas i beaktan, då detta har betydelse för om boendet är relevant som studentboende. För Lunds universitets del är det kommunen Lund, Helsingborg, Malmö och Klippan (Campus Ljungbyhed), varav den sista inte anses relevant för Boverkets rapport 2022.

Övrigt

Nybyggnation oftast dyrt och internationella studenter är, som grupp, resurssvaga i jämförelse med de nationella studenterna. De har inte samma möjlighet att söka bostadsbidrag eller hitta avlönat arbete som nationella studenter. Ett alternativ är att utforska möjligheten för lärosäten att söka statliga subventioner, såsom investeringsstöd, vid kontraktsskrivning för studentboenden. Detta i syfte att öka lärosätets möjlighet att driva fortsatt tillskott av studentbostäder i kommunen med underskott. De statliga investeringsstöden till byggnation av studentbostäder som getts tidigare har haft för låga tröskelvärden för vad hyresnivån får vara mot slutkund. Ifall statligt stöd ges behöver tröskelvärdet för hyran vara anpassad till lärosätenas hyresmodeller och verklighet.

Beslut

Beslut att avge detta yttrande har fattats av undertecknad rektor i närvaro av förvaltningschef Susanne Kristensson efter hörande av representant för Lunds universitet studentkårer och efter föredragning av avdelningschef Nikolas Pieta Theofanous, LU Bostäder.

Erik Renström