

2022-09-29

Utbildningsdepartementet

## En ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder, U2022/02259

### Generella kommentarer

Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) ser över lag positivt på promemorian *En ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder*. De i promemorian föreslagna förordningsändringar, som innebär att samtliga lärosäten får permanenta, samlade och utökade förutsättningar, är särskilt välkomna. Det medför bättre planeringsförutsättningar för universitetet att skapa en långsiktig strategi gällande förhyrning av bostäder till internationella studenter och forskare.

På samtliga orter där SLU bedriver verksamhet har man idag brist på studentbostäder och då framför allt en brist på möblerade studentbostäder. Det finns dessutom ett ointresse hos de lokala bostadsbolagen att tillhandahålla och förmedla möblerade lägenheter till kundgruppen internationella studenter och gästforskare. SLU behöver därmed hantera bostadsuthyrning i egen regi då internationalisering är ett uppdrag som inte kan eller ska väljas bort.

SLU bedriver ett "Housing Office" och förmedlar 423 bostäder, (varav Uppsala 168, Alnarp 239 och Umeå 16), till bland annat ca 145 utbytesstudenter utan bostadsgaranti samt 130 utbytesstudenter med bostadsgaranti. Att få full kostnadstäckning via avgifter är ett mål men av olika anledningar svårt att uppnå. Blockförhyrningar ger en högre kostnadsutveckling i jämförelse med utveckling av hyror för bostäder och en viss volym krävs för kostnadstäckning av personalkostnader, administration och andra driftskostnader via avgifterna. Vi kan inte dra de stordriftsfördelar som professionella bostadsuthyrare gör. Universitetet har här en utmaning att hantera.

### Synpunkter på utvalda förslagsområden

#### *6.3 Det ska vara tillåtet att hyra ut bostäder till fler grupper*

Förslaget om att utöka möjligheten till uthyrning är bra. Även utländska studenter borde innefattas då dessa studenter bidrar till universitetets internationalisering.

Utöver det bör lärosätena ha möjlighet att minska vakanskostnader genom att kunna hyra ut till svenska studenter. SLU har, till skillnad från de flesta andra universitet och högskolor, under många år hyrt ut studentrum till svenska studenter i Alnarp. Historiskt beror det dels på att det tidigare var en lantbrukshögskola med boende för eleverna och dels att landskapsarkitektutbildningen tidigare innebar att alla studenter först läste 2 år i Uppsala och sedan 2-3 år i Alnarp. Då var det viktigt att kunna erbjuda studenterna boende på plats. SLU anser att det är viktigt att även fortsättningsvis ha denna möjlighet i Alnarp eftersom det inte finns annat boende i anslutning till Alnarp och att det ger möjlighet för studenterna att delta i och bidra till campuslivet. Även för övriga orter vore det värdefullt om det var möjligt med sådan uthyrning, åtminstone i undantagsfall, då vakanser frekvent förekommer. Hyresavtalen skulle i de senare fallen tecknas endast för en termin eller kortare. Av erfarenhet vet vi att alla antagna utbytesstudenter inte kommer till Sverige även om utbytesstudenten har förskottsbetalat hyran. Vi utför ett antal återbetalningar av hyra varje termin. Det finns flera skäl för varför en student inte dyker upp. Det kan vara av personliga, ekonomiska, eller administrativa skäl (t ex nekat visum). Förslaget om en ny förordning innebär att ett antal bostäder förblir vakanta under hela terminer. Här ser universitetet möjligheter att minska vakanskostnaderna och därmed förbättra resultatet för uthyrningsverksamheten.

Att ha möjlighet att hyra ut till anställda, forskare tidigt i sin karriär, tycker vi är bra. Särskilt bra för de som är inflyttande till Sverige.

#### *6.4 Nya krav för att universitet och högskolorna ska få hyra bostadslägenheter*

Enbart bostadstillgången i en kommun avgör inte om en brist uppkommer. I regel saknas uthyrning av möblerade lägenheter vilket är problematiskt för bl a internationella studenter och gästforskare. Detta framgår inte i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät som föreslås utgöra underlag för bedömning huruvida det råder bostadsbrist i en kommun. Det bör också framgå huruvida hyresvärdarna anpassar sitt erbjudande om bostäder, information och annat till kundgruppen internationella utbytesstudenter och gästforskare.

Att det saknas möblerade bostäder betyder att universitetet måste teckna egna avtal för att inreda och sedan förmedla och sköta uthyrningen. Högre omsättning av hyresgäster, mer administration samt att kundgruppen kräver ett mer ”omhändertagande” kan vara orsaker till varför externa bostadsuthyrare inte är intresserade av att erbjuda bostäder till internationella studenter och gästforskare.

#### *6.6 Universitetet och högskolorna ska ta ut en avgift när de hyr ut bostäder i andra hand*

Universitetet arbetar redan nu för att få en effektiv verksamhet och målet är att avgifterna ska täcka kostnaderna. Som tidigare beskrivet innebär mindre volymer att det i regel blir orimligt att belasta hyrorna med uthyrningsverksamhetens samtliga kostnadsposter. Vakanskostnader och personalkostnader blir relativt sett en stor kostnadsbelastning på hyrorna. Dessutom tillkommer kostnader för el, bredband och inredning. SLU har haft möjlighet att teckna blockhyresavtal av

nyproduktion av studentbostäder i anslutning till campus men tackat nej på grund av väsentligt högre hyror. Utbytesstudenter är liksom svenska studenter en relativt resurssvag grupp och eftersom universitetet inte kan dra stordriftsfördelar som ett stort bostadsbolag blir hyresnivåerna högre. Det förekommer också vakanskostnader, kundförluster som beror på utebliven inbetalning samt städförluster. De senare kan delvis hämtas hem via depositionsavgift som studenter kan betala in i förskott.

#### *6.7 Statlig ersättning*

Vi ser inte att universitetet har valmöjligheten att välja bort bostadsuthyrning oavsett bostadsbrist eller inte. Att nyttja anslag för att täcka negativt resultat är givetvis inte önskvärt men en realitet.

Beslut om detta yttrande har på rektors uppdrag fattats av universitetsdirektör Martin Melkersson efter föredragning av tillförordnad avdelningschef Peter Thorén. Delaktiga i utformningen av yttrandet har varit senior rådgivare Lars Edvin Andersson, bostadsuthyrare Christina Johansson samt lokalstrateg Camilla Westerborn.

Martin Melkersson

Peter Thorén