

Internremiss – Sänk tröskeln till en god bostad SOU 2022:14, KS 2022/265.

Trelleborgs kommun har tagit emot remiss av betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)*. Remissvaret ska vara Finansdepartementet tillhanda senast den 22 augusti, men kommunledningsförvaltningen har förankrat att kommunen inkommer med svar efter behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 7 september 2022.

Som en del av kommunledningsförvaltningens beredning skickas ärendet på internremiss till de nämnder/bolag som kommunledningsförvaltningen bedömer är/kan vara berörda av förslagen i betänkandet.

AB TrelleborgsHem har tagit del av betänkandet och vill lämna följande yttrande.

Särskilt yttrande

Syftet med utredningen har varit att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, bland annat strukturellt hemlösa.

Enligt direktivet ska utredningen utreda den uppgiftsfördelning mellan stat och kommun som funnits inom bostadspolitiken sedan 1940-talet, vissa bostadspolitiska verktyg samt vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet.

Den bostadssociala utredningen 1933–1947 lade grunden för den bostadspolitik som präglade Sverige i nästan ett halvt sekel. Men politiken har förändrats under de senaste 30 åren och klyftorna har ökat – mellan de som äger och de som hyr, mellan de som har en bostad och de som inte har det, mellan stad och land. De förslag som utredaren får lägga enligt direktivet är inte tillräckliga för att lösa dagens utmaningar på bostadsmarknaden, med bland annat, bostadsbrist, osäkra boendelösningar, trångboddhet och hemlöshet. Det behöver vidtas bredare och kraftfullare åtgärder för att en socialt hållbar bostadsförsörjning ska uppnås.

Det är därför angeläget att utredarens förslag om ett nästa steg i form av en parlamentarisk kommitté realiserar eftersom en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning förutsätter en bred politisk överenskommelse.

För att en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning ska uppnås krävs bland annat att nivån på bostadsbidraget ses över så att den står i rimlig relation till dagens boendekostnader, men också att det ses över beträffande vilka målgrupper som ska omfattas.

Det är också nödvändigt med en skattereform som leder till balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Det skulle bidra till lägre produktionskostnader på nyproduktion och ökad rörlighet mellan upplåtelseformerna. En socialt hållbar bostadsförsörjning innefattar

också att vi även framöver har ett bostadsbestånd med god standard. Att hyresvärdar tillåts göra skattefria avsättningar till underhållsfonder och att ROT-stödet utvidgas till att även gälla hyresrätter skulle underlätta viktiga underhållsinsatser utan att hyrorna behövde höjas väsentligt.

Införlivande av Allbolagen i nya bostadsförsörjningslagen

Utredaren föreslår att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allbolagen, upphävs och att bestämmelserna överförs oförändrade till den nya bostadsförsörjningslagen. Utredaren skriver att "Avsikten med att föra reglerna till en ny bostadsförsörjningslag är att tydliggöra framför allt för bolagen själva och deras ägarkommuner att de allmännyttiga bostadsaktiebolagen har ett betydande handlingsutrymme att främja bostadsförsörjningen inom ramen för kravet på affärsmässiga principer."

Att flytta bestämmelserna från en lag till en annan gör det inte tydligare för den som ska tolka dessa. Kunskapen finns redan hos bolagen och dess ägare. Sveriges Allmännytta och Sveriges Kommuner och Regioner har gemensamt tagit fram en vägledning kring ägardirektiv och ägarstyrning, och arbetar både tillsammans och var för sig med att lyfta goda exempel på vad allmännyttans handlingsutrymme innebär i praktiken. Det har större effekt än vad ett införlivande av bestämmelserna i en ny lag om bostadsförsörjning skulle ha.

Allbolagen har fungerat väl under de tio år den funnits och hyresmarknadens parter är nöjda med dagens lagstiftning. Utredaren konstaterar också att lagen fungerar, en bedömning som även Boverket kommit fram till, och har inga förslag på att förändra dess materiella innehåll. Målet med allbolagen var att behålla en allmännytta för alla och samtidigt följa EUs regelverk om statsstöd för att undvika konkurrenssnedvridning. Lagen är resultatet av en känslig kompromiss för att behålla allmännyttan och därmed den generella bostadspolitiken i Sverige.

Det är också viktigt att reglerna för de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen finns i ett eget regelverk då det blir tydligt att det handlar om aktiebolag som är kommunägda och bedriver en viss verksamhet. Det talar för att allbolagen bör vara kvar som idag.

Hyresgarantier

Utredaren vill göra hyresgarantin smalare och vassare genom att den endast ska omfatta barnfamiljer. Bestämmelserna ska utformas baserat på vad som redan utgör kommunal kompetens när det gäller hyresgarantier.

Då det nationella målet för bostadsförsörjning som utredaren föreslår är goda bostäder för alla är det motsägelsefullt att tillhandahålla hyresgarantier endast till barnfamiljer.

En hyresgaranti kan underlätta för en bostadssökande som har en låg inkomst, osäker inkomst, skulder hos kronofogden eller betalningsanmärkningar att få hyra en bostad. De personer med skulder hos kronofogden och som är i skuldsanering är många gånger andra hushåll än just barnfamiljer.

AB TrelleborgsHems medlemsorganisation, Sveriges Allmännytta, har länge framhållit att en statlig hyresgaranti behövs för att underlätta inträde på bostadsmarknaden för personer och hushåll som trots ekonomisk förmåga har svårt att få ett förstahandskontrakt. Garantin ska kunna sökas och beviljas i förväg så att den kan visas upp för hyresvärderna i samband med

kontraktsskrivning. Med en helt statlig hyresgaranti blir stödet lika stort och tillgängligt på likvärdiga villkor över hela landet.

Hyresgarantin bör således fortsatt vara möjligt att få för en bredare målgrupp samt bli statlig.

Tillträdeskraven

Utredaren föreslår ett tillägg i hyreslagen som säger att de krav och villkor som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal ska ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet.

Hyresrätten är för många människor en attraktiv och flexibel boendeform som ger stor frihet att välja var man vill bo. Därför är det viktigt att hyresmarknaden är öppen, transparent och tillgänglig för alla. Såväl allmännyttiga som privata hyresvärdar bör undvika att ställa tillträdeskrav som i onödan utestänger människor från möjligheten att hyra en bostad. Därför är rimliga tillträdeskrav viktigt.

Det finns två aspekter att utgå från, när det gäller rimliga tillträdeskrav; att hyresvärderna känner sig trygg i att hyran blir betald och att hyresgästen inte blir nekad att hyra en bostad som han eller hon har råd att betala hyran för. Det måste vara upp till varje hyresvärd vilka krav som ska ställas eftersom hyresvärdar har olika förutsättningar och verkar under olika förhållanden. Vad som är berättigat, lämpligt och nödvändigt kommer därför skilja sig åt mellan olika bostadsmarknader. Vem och hur avgörs vad som är berättigat, lämpligt och nödvändigt i varje enskilt fall? Det är svårt att reglera i lag och sannolikt inte effektivt.

Hyresmarknadens parter bedriver redan i dag ett framgångsrikt arbete med att ta fram rimliga tillträdeskrav som inte utestänger människor från att hyra en bostad utan anledning. Sveriges Allmännytta tog redan 2016 fram rapporten "Ansvarsfull uthyrning av bostäder" vilken låg till grund för vägledningen "Tillträdeskrav vid uthyrning" av bostäder som togs fram gemensamt med Fastighetsägarna Sverige. På senare år har flera allmännyttiga bolag sänkt sina krav, vilket utredaren också konstaterar. I Sveriges Allmännyttas rapport, Allmännyttans bostadssociala ansvar 2021, hade andelen företag som godkänner bostadsbidrag ökat med 12 procentenheter jämfört med mätningen två år tidigare, vilket visar på värdet av att ha en pågående dialog om frågan. Det är genom dialog och att visa på goda exempel vi får till en förändring snarare än genom lagstiftning.

En reglering av tillträdeskraven i hyreslagen är också lagtekniskt tveksam då hyreslagen reglerar avtalsförhållandet mellan en hyresvärd och en hyresgäst. Mellan en hyresvärd och bostadssökande finns det inte något avtalsförhållande. En lagreglering innebär en osäkerhet kring hur och när en prövning av avtalsvillkor kan komma att ske och bli föremål för tolkning av domstolar med ovisst resultat. Hyreslagen är redan en komplicerad och omfattande lag, därför är det onödigt att tynga den ytterligare.

Utredaren föreslår även en skyldighet för hyresvärdar att upplysa bostadssökande om de krav som hyresvärderna ställer på en ny hyresgäst. Det ligger självklart i en hyresvärdens intresse att informera om vad som krävs för att få hyra en bostad, de flesta hyresvärdar har information om detta på sin hemsida. Den som söker en bostad hos en hyresvärd känner i de allra flesta fall till vilka krav som hyresvärderna ställer för att godkänna en hyresgäst. I annat fall kan givetvis en bostadssökande som nekas att hyra en bostad alltid efterfråga anledningen till nekandet. Det är svårt att se att detta är ett problem. Förslaget att hyresvärdar med fler än femtio

bostadslägenheter på begäran ska informera kommunen där fastigheten eller fastigheterna är belägna om de krav som ställs på bostadssökande innebär inget annat än en onödig administrativ börda för fastighetsägare. Om en kommun eller myndighet vill ha denna information finns den att tillgå, det behöver inte lagstiftas.

Lagen om offentlig upphandling

I över tio år har allmännyttiga bolag styrts av allbolagen, som tydligt säger att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska drivas enligt affärsmässiga principer och verka på marknadsmässiga villkor. Då är det samtidigt orimligt att ställa krav på bolagen att de ska upphandla enligt LOU. 2021 konstaterade utredningen om 'bättre konkurrens i bostadsbyggandet' att allmännyttan har en företagsekonomisk nackdel av att behöva tillämpa LOU. Likaså visar en annan studie, som Sveriges allmännytta refererar till, att allmännyttan har 10 procent högre byggpriser och längre byggtid än privata byggherrar på grund av LOU.

Få verkar veta att allmännyttan inte bygger för offentliga medel, vilket ofta anges som ett skäl för att de allmännyttiga bolagen ska omfattas av LOU. Kostnaden för att bygga täcks av hyresintäkterna och vi bolag verkar på en konkurrensutsatt marknad. Därför bör det ges möjlighet att konkurrera på samma villkor som privata fastighetsägare. Tyvärr är verkligheten att LOU medför en rad negativa konsekvenser och snedvrider konkurrensen i förhållande till de privata fastighetsägarna. Detta leder till att nyproduktionen av allmännyttans hyresrätter tar längre tid och att det som byggs får en högre hyra. Detta är mycket olyckligt när vi samtidigt har bostadsbrist i ett flertal kommuner och få hushåll har råd med nybyggda lägenheter.


Utredningen "En socialt hållbar bostadsförsörjning" konstaterar att LOU gör det svårare för de allmännyttiga bostadsföretagen att bidra till den lokala bostadsförsörjningen. Nuvarande upphandlingsregler är ett hinder vid såväl renovering som vid nybyggnation eftersom de försvårar, förlänger och fördyrar upphandlingarna. Därför föreslås att LOU ändras så att ett organ som verkar på normala marknadsmässiga villkor, har ett vinstsyfte och som bär sina egna förluster inte ska behöva omfattas av LOU. Det innebär att allmännyttan inte längre behöver tillämpa lagen och därmed kan bidra till bostadsförsörjningen på ett bättre sätt än idag.

Går förslaget igenom skulle allmännyttan få in fler anbud vid upphandling, eftersom upphandlingsprocessen skulle förenklas. Upphandlingarna skulle gå fortare, affärsmässiga förhandlingar möjliggöras och kostnadsbesparande ändringar kunna göras. Det skulle också vara möjligt att kunna samplanera projekt med leverantörerna samt slippa de ständiga överprövningarna av tilldelningsbeslut, vilka idag kraftigt både försenar och fördyrar många byggprojekt. LOU är inte heller en garanti mot osund konkurrens bland entreprenörer. Vid upphandling enligt lägsta pris finns risk att vinnaren använder oseriösa underentreprenörer.

Sammantaget skulle utredningens förslag innebära att AB TrelleborgsHems byggkostnader blir lägre, att byggprojekt inte överklagas och därmed blir klara snabbare samt att vi kan ingå långsiktiga utvecklingssamarbeten med entreprenörer som gynnar innovation. Detta har stor betydelse för bolagets möjligheter att bygga hyresrätter som fler har råd med i Trelleborgs kommun, vilket är positivt för både dagens och morgondagens hyresgäster. AB TrelleborgsHem välkomnar därför utredningens förslag i denna del.

Denna internremiss har behandlats på AB TrelleborgHems styrelsemöte 2022-06-14.

Trelleborg 2022-06-14



Pia Jönsson
VD