



Remiss, Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14, Fi2022/01157

Regeringskansliet har skickat betänkande av utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning, *Sänk tröskeln till en god bostad*, SOU 2022:14, på remiss till bland annat Trelleborgs kommun. Svar ska ha kommit in till Finansdepartementet senast den 22 augusti 2022. Trelleborgs kommun har dock förankrat med Regeringskansliet att kommunen inkommer med svar efter behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 7 september 2022.

Yttrande

Trelleborgs kommun ser positivt på att staten föreslås kliva fram och få en tydligare roll i bostadsförsörjningsarbetet. Kommunen ser positivt på förslag om ett gemensamt ansvar för staten och kommunerna med en ny lag och ett nytt gemensamt mål, samt förslag om en nationell handlingsplan och kommunala handlingsplaner med lokala mål för bostadsförsörjningen som kan anpassas utifrån enskilda kommuners behov. Att de kommunala handlingsplanerna ska innehålla mål för bostadsförsörjningen, och inte bara för bostadsbyggandet, ställer krav på och kan förväntas skapa bättre förutsättningar för ett förvaltningsövergripande arbete inom kommunerna. Trelleborgs kommun har vidare goda erfarenheter av kommunal samverkan och ser därför positivt på förslag om ett ökat samarbete mellan kommunerna.

Säkerställande av det kommunala markägandet – återinförande av kommunal förköpsrätt

Trelleborgs kommun är positiv till förslagen om en tydligare koppling av bostadsförsörjningsarbetet till kommunernas fysiska planering och arbete med markanvisningar. Föreslagna ändringar i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar tydliggör intentionerna med utredningen och skapar incitament mellan markanvisningar och bostadsförsörjning, vilket kommunen ställer sig positiv till.

Kommunerna har genom sitt planmonopol och genom markanvisningar verktyg att påverka bostadsförsörjningen och bidra till övergripande bostadsmål eller politiska inriktningsmål för bostadsförsörjningen. Dock saknar utredningen resonemang om en av de väsentliga delarna avseende hur en kommun i en tillväxtregion bättre ska kunna ta det ansvar som efterfrågas, nämligen säkerställande av det kommunala markägandet. Det finns stora markreserver inom kommunerna i Sverige men alla kommuner har inte tillgång till den mark som skulle kunna användas eller behövas för att möjliggöra markanvisningar med specifikt bostadsförsörjningssyfte. Det bör i det sammanhanget poängteras att i Trelleborgs kommun är statligt markinnehav begränsat, varför förslaget i betänkandet om att det ska bli enklare för staten att

avyttra mark till kommunerna inte långsiktigt kan förväntas säkerställa tillräcklig tillgång till mark för bostadsförsörjningsändamål.

I kommuner i tillväxtregioner där markinnehavet är stort och efterfrågan hög blir kommunens marktilldelning central för bostadsbyggandet. Det är också i dessa kommuner potentialen att kunna påverka kvalitativa faktorer är som störst, givet att marknadsförutsättningarna i övrigt medger det. Med fler verktyg för att säkra tillgången till mark säkerställs kommunernas möjligheter att bidra till de bostadsförsörjningsmål som ställs. Det skulle exempelvis kunna ske genom att kommunal förköpsrätt återinförs.

Särskilt yttrande av experten Hanna Larsson

Trelleborgs kommun ställer sig, i sin helhet, bakom det särskilda yttrande av experten Hanna Larsson som redovisas i betänkandet (s. 625-629).

I det särskilda yttrandet lyfts bland annat behov att realisera utredarens förslag om ett nästa steg i form av en parlamentarisk kommitté, att göra en översyn av nivån på bostadsbidraget, och behov av en skattereform som leder till balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Vidare framgår att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allbolagen, bör vara kvar som idag, att hyresvärdars tillträdeskrav inte bör regleras i lag samt att hyresgarantier fortsatt bör vara möjligt för en bredare målgrupp att få (än endast barnfamiljer) samt att hyresgarantin bör bli statlig.

Trelleborgs kommun är positiv till förslag om hyresgarantier för barnfamiljer, men anser alltså att garantin bör vara statlig samt inte endast omfatta just barnfamiljer.

Förslag att allmännyttan inte ska behöva tillämpa lagen om offentlig upphandling

När det gäller förslaget att allmännyttan inte ska behöva tillämpa lagen om offentlig upphandling (LOU), ställer sig Trelleborgs kommun bakom det interna remissyttrande som AB Trelleborgshem har lämnat som en del av kommunens beredning av ärendet:

"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 byggtider 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 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."