



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-05-19

Vår referens

Jörgen Dehlin

Verksamhetscontroller

jorgen.dehlin@malmo.se

Motion Nina Jakku (V) och Anfal Mahdi (V) om åtgärder för att förhindra att barnfamiljer ska leva i otillräckliga ekonomiska förhållanden pga höga hyror STK-2025-972

Sammanfattning

Nina Jakku (V) och Anfal Mahdi (V) föreslår i en motion att kommunfullmäktige fattar ett antal beslut om åtgärder för att förhindra att barnfamiljer ska leva i otillräckliga ekonomiska förhållanden p g a höga hyror. MKB Fastighets AB, arbetsmarknads- och socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden har yttrat sig i ärendet. Bedömningen är att såväl kommunens verksamheter som aktuell lagstiftning redan idag möter intentionerna i motionen. Förslaget är att kommunfullmäktige anser motionen vara besvarad utifrån vad som anförs i ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige anser motion av Nina Jakku (V) och Anfal Mahdi (V), om åtgärder för att förhindra att barnfamiljer ska leva i otillräckliga ekonomiska förhållanden på grund av höga hyror, besvarad vad som anförs i ärendet.

Beslutsunderlag

- Motion Nina Jakku (V) och Anfal Mahdi (V) om åtgärder för att förhindra att barnfamiljer ska leva i otillräckliga ekonomiska förhållanden pga höga hyror
- Remissvar MKB Fastighets AB
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260525 Motion Nina Jakku (V) och Anfal Mahdi (V) om åtgärder för att förhindra att barnfamiljer ska leva i otillräckliga ekonomiska förhållanden på grund av höga hyror
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 260422 § 108 muntlig Resevation (V) och (SD) och Särskilt yttrande (M)
- Remissvar arbetsmarknads- och socialnämnden



- Tekniska nämnden beslut 260428 § 100 Reservation (V) och (M)
- Remissvar tekniska nämnden
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden 260429 § 118 Reservation (SD), (V) och (M+C)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-05-25

Kommunstyrelsen 2026-06-03

Kommunfullmäktige 2026-06-17

Beslutet skickas till

Nina Jakku (V)

Anfal Mahdi (V)

MKB Fastighets AB

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Stadskontoret, Bolag och kommunalförbund

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Nina Jakku (V) och Anfal Mahdi (V) föreslår i en motion att kommunfullmäktige beslutar att:

- uppdra MKB att bygga hyresrätter där hyran speglar den faktiska betalningsförmågan hos Malmös barnfamiljer, med ett särskilt fokus på barnfamiljer med en inkomst upp till 30 000 kr.
- genom markägardirektivet ställa krav på att exploatörer bygger en viss andel bostäder med hyra som speglar den faktiska betalningsförmågan hos Malmös barnfamiljer, med ett särskilt fokus på barnfamiljer med en inkomst till 30 000 kr.
- uppdra MKB att de årliga hyreshöjningarna ska hållas på en så låg nivå som möjligt, för att säkerställa långsiktig boendetrygghet och motverka ekonomisk utsatthet bland hyresgästerna.
- införa ett tydligt barnrättsperspektiv i MKB:s ägardirektiv, vilka tydliggör handlingsutrymmet och tolkningsmöjligheterna kring affärsmässigheten genom det sociala ansvaret.
- uppdra kommunfullmäktige att upprätta en policy utifrån vilken Malmö stad erbjuder kommunala hyresgarantier till barnfamiljer.



Motionärerna redogör i motionen för förslagen. MKB Fastighets AB, arbetsmarknads- och socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden har yttrat sig i ärendet. Yttrandena sammanfattas nedan och biläggs i sin helhet ärendet.

Sammanfattning av remissinstansernas yttranden

MKB Fastighets AB

Här sammanfattas kommentarer och upplysningar från MKB Fastighets AB gällande de frågeställningar som motionens förslag omfattar.

Rätten till bostad en utgångspunkt för MKB:s verksamhet

Bolagets nyproduktion av lägenheter sker med målet att hyrorna ska vara möjliga för merparten av Malmöborna att efterfråga. För att nå detta mål arbetar MKB brett för att hitta vägar att bygga med så låga hyresnivåer som möjligt. De senaste två åren har hyran för MKB:s nyproducerade lägenheter legat 10–12 procent lägre än genomsnittet i Malmö. MKB:s möjligheter att fortsätta producera bostäder med rimlig hyra som också är klimatmässigt hållbara är i hög grad också avhängiga av tillgången på byggrätter.

Bolagets uthyrningspolicy innebär att MKB är en av väldigt få hyresvärdar i Malmö som godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst. Vidare innebär MKB:s inkomstkrav på 1,5 gånger hyran att fler Malmöbor kan hyra en MKB-lägenhet.

MKB:s lägenheter förmedlas via Boplats Syd genom en rak och transparent bostadskö utan godtycklig bedömning.

Hyresnivåer under snittet i Malmö

MKB:s hyror ligger generellt lägre än hyrorna hos privata värdar på Boplats Syd. Statistik från Boplats Syd visar att MKB:s lägenheter (exklusive studentbostäder) haft 12 procent lägre kvadratmeterhyror än övriga hyresvärdar under 2025.

MKB menar att en diskussion om hyresnivåer behöver utgå från den önskvärda balansen mellan vad bolagets kunder ekonomiskt kan bära, och vad som är möjligt utifrån Allbolagens (Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) och ägarens krav på långsiktig ekonomisk stabilitet.

Det är också viktigt att poängtera att MKB inte ensidigt beslutar om sina hyror. Dessa sätts genom förhandling med Hyresgästföreningen enligt Malmömodellen som MKB, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har utvecklat gemensamt utifrån den lagstiftning som styr svensk hyressättning.



Renoveringar av MKB:s lägenheter sker utifrån en tydlig strategi där bolaget ofta aktivt väljer att renovera mindre för att hålla nere hyran.

Aktivt arbete för att minska trångboddhet

MKB arbetar aktivt för att minska trångboddheten, särskilt bland barnfamiljer. Trångboddhet är en komplex utmaning och arbetet sker långsiktigt med flera olika verktyg för att bidra till förbättrade boendevillkor.

MKB:s uthyrningsriktlinjer anger ett maxantal för hur många som får bo i en lägenhet vid inflyttning. Antalet utgår från Boverkets trångboddhetsnorm 2, med vissa möjligheter till undantag för föräldrar med delad vårdnad.

Vidare hyrs 30 procent av MKB:s lediga lägenheter på Boplats Syd ut till hushåll som redan bor hos bolaget, vilket underlättar för barnfamiljer att hitta större lägenheter.

Brett barnrättsperspektiv

MKB arbetar utifrån ett brett barnrättsperspektiv och tar ett omfattande samhällsansvar genom en rad insatser riktade mot barn och unga i Malmö. Detta sker bland annat genom insatser som syftar till att ge fler barn och unga i Malmö en meningsfull fritid, stärka skolresultat och möjliggöra sommarjobb. Stort fokus ligger också på att göra barn och unga delaktiga i stadsplanering och utvecklingen av bostadsområdet där de växer upp. Arbetet bedrivs långsiktigt och i nära dialog med Malmös föreningsliv samt Malmö stad.

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Arbetsmarknads- och socialnämnden delar motionärernas övergripande bild av att många personer befinner sig i utsatta situationer och att det finns behov av bostäder med hyror som hushåll med lägre inkomster har utrymme att betala.

Nämnden anser förslaget att införa ett barnrättsperspektiv i MKB:s ägardirektiv vara besvarat. Detta motiveras med att MKB redan idag ska ha barnets rättigheter i fokus för sin verksamhet i enlighet med barnkonventionen som är svensk lag. Vidare ser nämnden att MKB, i enlighet med bolagets ägardirektiv, har ett tydligt socialt fokus i sin verksamhet.

Nämnden lämnar yttrandet utan eget ställningstagande avseende förslaget att upprätta en policy utifrån vilken Malmö stad erbjuder kommunala hyresgarantier till barnfamiljer. Detta motiveras med att riksdagen väntas fatta beslut om regeringens förslag att införa obligatoriska kommunala hyresgarantier som föreslås träda i kraft den



1 juli 2026. Nämnden ser behov av att invänta riksdagens beslut om lagförslaget samt föreskrifterna som preciserar ytterligare detaljer om hur hyresgarantierna ska utformas.

Muntlig reservation (V), muntlig reservation (SD), särskilt yttrande (M).

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden delar motionärernas beskrivning av att barnfamiljers ekonomiska situation har försämrats de senaste åren, där inkomster inte utvecklats i samma takt som ökningen av levnads- som boendekostnader. Nämnden instämmer också i bedömningen att det behövs en ökad tillgång till bostäder med hyror som hushåll med lägre inkomster har möjlighet att efterfråga.

Gällande förslaget *att införa ett tydligt barnrättsperspektiv i MKB:s ägardirektiv, vilka tydliggör handlingsutrymmet och tolkningsmöjligheterna kring affärsmässigheten genom det sociala ansvaret* lämnar stadsbyggnadsnämnden yttrandet utan eget ställningstagande. Ägardirektivens utformning är en fråga inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Utifrån barnkonventionen som är svensk lag samt utifrån Malmö stads policy för mänskliga rättigheter ska MKB ha barnets rättigheter i fokus för sin verksamhet. Inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde för bostadsförsörjningen anser nämnden att barnrättsperspektivet redan idag utgör en tydlig utgångspunkt för MKB:s verksamhet, då bolaget enligt ändrade särskilda ägardirektiv ska medverka i och aktivt bidra till kommunens arbete i enlighet med fastställt bostadsförsörjningsprogram.

Gällande förslaget *att uppdra kommunfullmäktige att upprätta en policy utifrån vilken Malmö stad erbjuder kommunala hyresgarantier till barnfamiljer* föreslår stadsbyggnadsnämnden att kommunfullmäktige ska anse motionen besvarad. Detta motiveras av att riksdagen väntas fatta beslut om regeringens förslag att införa obligatoriska kommunala hyresgarantier, vilka föreslås träda i kraft den 1 juli 2026. Nämnden ser behov av att invänta riksdagens beslut om lagförslaget samt föreskrifterna som preciserar ytterligare detaljer om hur hyresgarantierna ska utformas.

Vad gäller motionens övriga att-satser lämnar stadsbyggnadsnämnden yttrandet utan eget ställningstagande.

Skriftlig reservation (SD), muntlig reservation (V), muntlig reservation (M).

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden instämmer i motionärernas bild av barnfamiljers försämrade ekonomiska situation till följd av kostnadsökningar, däribland högre hyresnivåer. Nämnden delar också bilden kring behovet av fler bostäder med hyresnivåer som låginkomsthushåll kan efterfråga.



Tekniska nämnden framhåller att bevarandet av befintliga hyresbostäder med lägre hyror är den primära åtgärden för låginkomsthushåll. Nybyggnation utgör en marginell del av Malmös bostadsbestånd årligen. Nyproducerade hyresrätter har initialt höga hyror som anpassas nedåt med tiden.

Det finns inga hinder i markanvisningspolicyn att ställa krav på byggaktören för att uppnå en bostadsförsörjning som underlättar för barnfamiljer med lägre inkomster utan tvärtom så finns det uttalade mål i policyn om att skapa fler möjligheter till boende med rimliga kostnader och att minska hemlösheten.

Tekniska nämnden anser att i rådande marknadsläge bör fokus ligga på att få till ett generellt bostadsbyggande för att motverka ökad brist, trångboddhet och utanförskap. I ett läge där bostadsbyggandet generellt är mycket lågt är bedömningen att intresset för markanvisningar, med krav om en särskilt låg hyra, troligtvis är lågt bland bostadsmarknadens aktörer. När bostadsbyggandet i Malmö tar fart igen kan staden pröva att ställa krav på hyresnivåer anpassade till barnfamiljers betalningsförmåga. Samtidigt utvecklar nämnden under 2026 nya arbetssätt med större fokus på lucktomter och mindre tilldelningar, något som skulle kunna ge möjligheter för låginkomsthushåll att efterfråga en bostad.

Skriftlig reservation (V), muntlig reservation (M).

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret har tagit del av yttrandena från de fyra remissinstanserna och bedömer att såväl kommunens verksamheter som aktuell lagstiftning redan idag möter intentionerna i motionen.

Stadskontoret instämmer i bedömningen hos arbetsmarknads- och socialnämnden och stadsbyggnadsnämnden när det gäller kommunala hyresgarantier och behovet att invänta eventuell kommande lagstiftning på området.

Stadskontoret instämmer också i bedömningen hos arbetsmarknads- och socialnämnden när det gäller införande av ett barnrättsperspektiv i MKB:s ägardirektiv. I enlighet med barnkonventionen som är svensk lag ska bolaget – liksom alla andra kommunala verksamheter – redan idag ska ha barnets rättigheter i fokus för sin verksamhet. Stadskontoret ser därför inte några särskilda skäl att detta ska förtydligas i ägardirektivet för ett enskilt bolag.

Förslaget är att kommunfullmäktige anser motionen vara besvarad utifrån vad som anförs i ärendet.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare



Henrik Loveby Avdelningschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör