



Datum

2022-06-08

Vår referens

Lars G Larsson

Utvecklingssekreterare

lars.g.larsson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Remiss angående remiss från Finansdepartementet - Betänkandet - Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14 ASN-2022-5866

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har till arbetsmarknads- och socialnämnden översänt remiss från Finansdepartementet angående betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad*, SOU 2022:14 för yttrande.

Utredningens syfte har varit att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. I betänkandet förslås bland annat en ny samlad bostadsförsörjningslag, där ett gemensamt statligt och kommunalt ansvar betonas, att alla kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer och att kommunala bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och förturer.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ser i huvudsak positivt på utredningens slutsatser och förslag. Samtidigt anser förvaltningen att förslagen är otillräckliga för att uppnå målet om goda bostäder till alla.

Förslag till beslut

1. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen godkänner yttrandet avseende betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad*, SOU 2022:14 enligt förvaltningens förslag.
2. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen skickar yttrandet till kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Remiss angående remiss från Finansdepartementet - Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14
- Remiss från Finansdepartementet - Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)
- Betänkande av utredning om en socialt hållbar bostadsförsörjning - Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)
- G-Tjänsteskrivelse ASN 220621 Remiss Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14
- Förslag till Yttrande ASN 220621 Remiss från Finansdepartementet - Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14

Beslutsplanering

ASN presidieberedning 2022-06-01

Arbetsmarknads- och socialnämndens arbetsutskott 2022-06-09

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2022-06-21

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Kommunstyrelsen har för yttrande översänt remiss från Finansdepartementet angående betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad*, SOU 2022:14 till arbetsmarknads- och socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, funktionsstödsnämnden, hälsa-, vård- och omsorgsnämnden, tekniska nämnden samt Boplats Syd AB och MKB Fastighets AB. Sista svarsdatum är 2022-06-07. Anstånd har begärts och beviljats till 2022-06-28.

Förslag till yttrande är gemensamt framtaget av arbetsmarknads- och socialförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt fastighets- och gatukontoret. De frågor som tas upp i betänkandet berör flera av Malmö stads nämnder i mer eller mindre stor omfattning.

I arbetsmarknads- och socialförvaltningens förslag till yttrande har utelämnats utredningens förslag om det allmännas markinnehav och om idéburna bostadsaktörer. Förvaltningen bedömer att dessa områden ligger utanför arbetsmarknads- och socialnämndens kompetensområde.

Regeringen beslutade den 7 maj 2020 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda dels uppgiftsfördelning mellan stat och kommun inom bostadspolitiken, dels vissa bostadspolitiska verktyg, och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet. Betänkandet överlämnades till regeringen 30 mars 2022.

Det övergripande syftet med utredningen har varit att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Med detta avses att bostadspolitiska verktyg används på ett sätt som ger hushåll möjlighet att kunna skaffa en bostad som svarar mot deras behov samtidigt som boendesegregationen motverkas och förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor förbättras. Utredningen har utifrån en problembeskrivning sökt lösningar som kan bidra till en utveckling där fler utifrån egen förmåga klarar att ordna en god bostad.

Utredningen har konstaterat att utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora och att höga trösklar gör det svårt för människor att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och anpassa sitt boende utifrån livssituation. Utbudet på bostadsmarknaden matchar inte hushållens bostadsbehov vilket leder till trångboddhet, ansträngd boendekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Den socioekonomiska boendesegregationen begränsar livschanser och ger negativa konsekvenser för samhället.

Utredningen framhåller att det inte är tillräckligt att inom bostadsförsörjningen enbart fokusera på nyproduktion och kvantitet utan att det behövs ett större fokus på hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att hjälpa fler till eget tryggt boende. Utredningen ser ett behov av bostadspolitiskt fokus i skärningspunkten mellan socialtjänstens arbete och den ordinarie bostadsmarknaden. En förskjutning från insatser enligt socialtjänstlagen innebär enligt

utredningen ett ökat behov av selektiva inslag inom bostadspolitiken.

Utredningens förslag

Utredningen föreslår en ny formulering av målet för bostadspolitiken och en ny samlad bostadsförsörjningslag, där ett gemensamt statligt och kommunalt ansvar betonas och där förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete skapas.

Regering och kommuner ska i samverkan och var och en för sig arbeta för att nå målet att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Utredningen föreslår att staten, i likhet med vad som redan gäller för kommunerna, tar fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Boverkets uppdrag att utveckla metodstöd för genomförandet av kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreslås förtydligas och fördjupas.

Utredningen vill att den ”ideella bostadssektorn” uppmuntras, genom att nämnas i förslaget till nytt bostadspolitiskt mål och genom förslag till ett statligt stöd.

Därtill föreslås att alla kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som har behov av det för att erhålla en permanent bostad. Hyresgarantier ska kunna ställas ut även för hushåll med försörjningsstöd.

Utredningen lyfter också fram behov av en mer aktiv och träffsäker kommunal bostadsförmedling och gör bedömningen att fördelning av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet. Kommunala bostadsförmedlingar föreslås därför ges tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och större utrymme för förturer.

För att säkra en medvetenhet om att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen utgör ett av kommunens verktyg för att leva upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen föreslås att allboreglerna förs in i den nya bostadsförsörjningslagen, där de får ett större sammanhang och där målsättningen är tydliggjord. Därtill föreslås en förändring av lagen om offentlig upphandling som innebär att dessa företag inte längre behöver följa de detaljerade reglerna i LOU.

Utredningen föreslås att lagstiftningen kring riktlinjer för markanvisningar förtydligas och utvecklas för att öka transparensen och kopplingen till kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I betänkandet poängteras att förslagen utgör en ram för en systematisk och transparent politik för bostadsförsörjning och att effekterna om de genomförs är att fler kan få en god bostad och att trycket på kommunernas socialtjänst kan minska.

Samtidigt framhålls att en ram måste fyllas med innehåll och att det behövs betydligt mer än det som ryms inom utredningens uppdrag för att målet om goda bostäder till alla ska uppnås. Utredningen konstaterar att alla samhällsaktörer behöver gå från att enbart göra det som krävs av dem till det som faktiskt behövs.

Generella synpunkter

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ser i huvudsak positivt på utredningens slutsatser och förslag. Samtidigt anser förvaltningen – i likhet med utredningen – att förslagen är otillräckliga för att uppnå målet om goda bostäder till alla. Förvaltningen konstaterar att de direktiv som utredningen haft att arbeta utifrån genom en snäv avgränsning gav utredningen begränsade

möjligheter att fullt ut ge förslag som skulle kunna möta utmaningarna inom bostadsförsörjningen. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen vill framhålla att negativa konsekvenser kommer att uppstå för samhället i stort om inte bostadssituationen för de svagaste grupperna i samhället förbättras genom bostadspolitiska insatser.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer att åtgärder som är valbara för kommunerna endast får begränsad betydelse då de innebär att villkoren mellan kommuner kan komma att variera och att åtgärder därmed inte alltid blir attraktiva för en kommun att vidta. Ett större statligt ansvarstagande, exempelvis avseende efterfrågestöd, behövs som komplement till utredningens förslag.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen instämmer i den beskrivning av utmaningar inom bostadsförsörjningen som utredningen ger och förvaltningen är positiv till att utredningen lyfter fram behovet av selektiva åtgärder inom bostadspolitiken.

Utredningen gör bedömningen att det krävs en ökad förståelse för att sociala utmaningar inom bostadsförsörjningen inte kan lösas enbart med ökat bostadsbyggande. Att utredningen framhåller betydelsen av det befintliga bostadsbeståndet är enligt förvaltningen en viktig förändring i synen på bostadsförsörjningen.

Utredningen framhåller att utbudsskapande insatser behöver kompletteras med åtgärder som adresserar hushållens möjlighet att efterfråga, samt initiativ kring fördelning, förmedling, förvaltning och renovering. Förvaltningen instämmer i utredningens slutsatser i dessa avseenden men konstaterar att den problembild som beskrivs i betänkandet kräver fler och mer långtgående åtgärder från statens sida.

Ett delat ansvar

Utredningen konstaterar att åtgärdsarbetet för att möta utmaningarna inom bostadsförsörjningen ankommer på såväl stat som kommun och att det krävs samverkan mellan stat och kommuner.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ser positivt på utredningens förslag att införa en nationell handlingsplan som tas fram av regeringen året efter att ordinarie riksdagsval har hållits.

Utredningen uppmärksammar att bostadsförsörjningen saknat en självklar hemvist sedan bostadsdepartementet lades ner i början av 1990-talet.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen anser att staten behandlar viktiga frågor kring bostadsförsörjningen på ett splittrat sätt, vilket framgår av de olika utredningar med varierande inriktningar och avgränsningar som tagits fram under senare år. Förvaltningen efterlyser en statlig helhetssyn där olika åtgärder inom olika politikområden samverkar för att uppnå en bostadspolitik som utjämnar skillnaderna i villkor på bostadsmarknaden mellan olika grupper i samhället. Det kan handla om finansiering, beskattning, kreditrestriktioner och efterfrågestöd till hushållen.

En nationell handlingsplan kan förhoppningsvis leda till en helhetssyn och ett större ansvarstagande inom bostadsförsörjningen.

Att i enlighet med utredningens förslag inrätta ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning samt att tillsätta en parlamentarisk kommitté i syfte att fördjupa diskussionen om hur bostadsmarknadens funktion kan förbättras bedömer arbetsmarknads- och socialförvaltningen kan bidra till bättre villkor för de svagaste grupperna i samhället – under förutsättning att kommittén och rådet ges mandat och goda möjligheter att föreslå förslag till reformer, ökade statliga utgifter för bostadsförsörjningen och förändring av beskattning som sammantaget kan leda till en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjning

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen stödjer utredningens förslag att uppgifterna i den föreslagna kommunala handlingsplanen ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Utredningen föreslår att kommunerna ska beakta behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen instämmer i de skäl som utredningen anger men bedömer att den i betänkandet föreslagna lagtexten relativt vaga formulering inte kommer att leda till mer samordning kommuner emellan.

Kommunala hyresgarantier och hyresvärdars krav

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen stödjer utredningens förslag att barnfamiljer i alla Sveriges kommuner vid behov ska kunna få en hyresgaranti.

Förvaltningen menar att staten och inte kommunerna ska vara ansvarig för hyresgarantierna. Ett statligt ansvar för hyresgarantierna innebär att de vid utfärdande gäller vid bostadssökande oberoende av kommungräns. Mot bakgrund av att bostadsmarknaden snarare är regional än lokal ökar det möjligheterna att hyresgarantierna kan komma att få den betydelse som utredningen avser, nämligen att förbättra för barnfamiljer som har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Att den förändrade hyresgarantin, till skillnad från nuvarande, föreslås omfatta även barnfamiljer som har försörjningsstöd är enligt förvaltningens bedömning positivt. Många barnfamiljer som befinner sig i hemlöshet eller som har andra osäkra boendeförhållanden har försörjningsstöd. Försörjningsstöd är enligt utredningen dessutom den inkomst som oftast inte godkänns av hyresvärdarna. En hyresgaranti kan därför antas öka möjligheten för dessa hushåll att få en permanent bostad.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen anser att utredningens förslag att hyresgarantierna till en början ska begränsas till att enbart gälla barnfamiljer är rimligt med tanke på att barnfamiljer med svag köpkraft har särskilt svårt att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden.

Barn är en särskilt utsatt grupp och avsaknaden av ett stabilt och tryggt boende kan få negativa konsekvenser för barnets utveckling. Det är angeläget att staten följer upp i vilken mån hyresgarantierna underlättar för barnfamiljer att få en permanent bostad. En uppföljning bör också omfatta ett ställningstagande till om hyresgarantier ska utvidgas till att gälla fler grupper.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen anser att den statliga ersättningen till kommunerna

som föreslås är otillräcklig. Förslaget bygger på en genomsnittlig månadshyra om 7 520 kronor för de barnfamiljer som kommer i fråga för hyresgarantin. Det är en summa som ligger klart under de hyresnivåer som gäller för lägenheter som storleksmässigt är anpassade för barnfamiljer i Malmö.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ställer sig bakom utredningens förslag att ett tillägg ska göras i jordabalken som säger att de krav 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.

Förslaget innebär också att hyresvärdarna på lämpligt sätt ska informera om krav som ställs på en ny hyresgäst. Förvaltningen anser att det är viktigt att hyresmarknaden är tillgänglig för alla och att de krav som ställs är rimliga och transparenta. Hyresvärdars krav på blivande hyresgästers ekonomiska förhållanden utgör en tröskel för bostadssökande hushåll.

Forskning har visat att flera av de krav på exempelvis viss nivå på inkomst som hyresvärdar ställer på nya hyresgäster inte har samband med uteblivna hyresinbetalningar och vräkningar. Utredningens förslag innebär att hyresvärdarna fortsatt behåller möjligheten att bestämma till vem de hyr ut och förslaget innehåller inte heller några rättsliga konsekvenser eller möjlighet till sanktioner mot hyresvärdarna.

Bestämmelsen innebär att hyresvärdarna behöver överväga sina motiv till de krav de ställer upp för bostadssökande och kan därför medföra att hyresvärdar sänker sina krav på nya hyresgäster. Den nya bestämmelsen utgör ett bra underlag för de kommunala bostadsförmedlingarnas dialog med hyresvärdarna när det gäller frågan om krav på nya hyresgäster.

Kommunal bostadsförmedling och förturer

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen är positiv till utredningens förslag att i förhållande till nuvarande regler behålla den huvudsakliga kötidprincip som redan tillämpas av befintliga bostadsförmedlingar. Det gagnar det fortsatta förtroendet för kommunala bostadsförmedlingar från såväl fastighetsägare som allmänheten.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ställer sig även bakom utredningens förslag att tydliggöra möjligheten att tillämpa reservationer för bostadsförmedlingar och att kötid kan kombineras med olika kriterier för uthyrning. Reservationer tillämpas i nuläget av bostadsförmedlingar, framför allt vad gäller förmedling av lägenheter som riktar sig till ungdomar och äldre personer.

Förvaltningen instämmer i utredningens slutsats att reservation enligt i förväg kända kriterier i kombination med kötid kan användas till fler typer av hushåll och grupper, med behov som i dag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Vilka kriterier och omfattningen av reservationerna behöver anpassas till situationen på den lokala bostadsmarknaden och är en fråga för respektive kommun att besluta om.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ser positivt på förslaget i betänkandet att det inte ska finnas någon begränsning i lag kring omfattningen av förturer till bostäder. Omfattningen av eventuella förturer bör enligt förvaltningen bestämmas av den kommun som driver

bostadsförmedling. Det ökar möjligheten att förmedla bostäder i enlighet med de ställningstaganden som görs av respektive kommun och kan underlätta kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen.

Förvaltningen stödjer utredningens analys att trycket på landets socialtjänster har ökat och att boendeinsatserna blivit en central del av deras arbete och att det är en rimlig utgångspunkt för bostadsförsörjningens framtida utformning att så långt som möjligt söka bostadslösningar utanför socialtjänstlagens ramar.

Behovet av andra insatser inom ramen för bostadsförsörjningen är därför stora.

Allmännyttan

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen stödjer utredningens förslag att integrera lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag (allbolagen) i en ny bostadsförsörjningslag.

Förvaltningen är också positiv till de ändringar i lagen om offentlig upphandling som innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen inte längre ska behöva följa de detaljerade reglerna i lagen.

Barnperspektiv

Att ha en bostad är ett av människans grundläggande behov. Det har betydelse för såväl den fysiska som psykiska hälsan och påverkar också möjligheterna att kunna arbeta och studera och i övrigt ha ett socialt liv.

Trygghet och kontinuitet är av grundläggande betydelse för barns utveckling och det är därför särskilt allvarligt om barns behov av en stabil och trygg bostad inte blir tillgodosett.

Flera av utredningens förslag kan komma att förbättra möjligheterna för barn och deras familjer att få en permanent bostad. Det gäller exempelvis förslaget om kommunala hyresgarantier för barnfamiljer och förtydliganden om kommunala bostadsförmedlingars möjligheter att arbeta med reservationer och förturer exempelvis riktade till barnfamiljer.

Jämställdhetsperspektiv

Jämställdhetspolitikens övergripande mål är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Kvinnor har i genomsnitt en lägre inkomst än män i Sverige.

Kvinnor har därför generellt en sämre utgångspunkt på bostadsmarknaden och svårare att få en permanent bostad.

Förslaget om kommunala hyresgarantier kan förväntas i första hand komma att riktas till kvinnor med barn.

Kvinnor och barn som har utsatts för våld är en grupp som har ett stort behov av skydd, insatser och möjlighet till en hållbar bostadssituation för att kunna lämna exempelvis ett skyddat boende.

Förslaget om att ge större utrymme för förturer inom kommunal bostadsförmedling ökar sannolikheten att fler kvinnor som har varit utsatta för våld i en nära relation får en förtur. Det kan ha stor positiv effekt för dessa kvinnor, men förutsätter samtidigt att fler kommunala bostadsförmedlingar inför en sådan typ av förtur.

Ekonomiska konsekvenser

Bostadsbrist, höga trösklar in på bostadsmarknaden och höga hyror har stora ekonomiska konsekvenser för både enskilda personer och för kommunen som helhet.

Den yttersta konsekvensen av en bostadsmarknad som inte tillgodoser behoven hos grupper av människor är hemlöshet. Hemlöshetens sociala och ekonomiska kostnader för enskilda är omfattande.

Förvaltningen har höga kostnader för akuta och tillfälliga boenden som i huvudsak är en följd av hemlöshet som orsakas av bostadsbrist och av att det saknas verktyg inom bostadspolitiken som kan tillgodose behovet av bostad för grupper som saknar möjligheter eller som har avsevärda svårigheter att skaffa sig en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Flera av förslagen i betänkandet kan, om de förverkligas, leda till minskad hemlöshet och bättre möjligheter för många hushåll att få en permanent bostad. Förvaltningen bedömer att det dessutom ökar hushållens möjligheter till egen försörjning. Beroende på omfattningen av det ekonomiska stödet från staten avseende kommunala hyresgarantier, kan dessa komma att medföra ökade kostnader för kommunerna.

Ansvariga

Petra West Stenkvist Enhetschef

Britt-Marie Pettersson Förvaltningschef