

Malmö 2021-03-30

registrera.stk@malmo.se

Yttrande Remiss angående Remiss från Finansdepartementet - Jämlikhetskommissionens betänkande En gemensam angelägenhet, SOU 2020:46 STK-2021-46

MKB har tagit del av Jämlikhetskommissionens betänkande En gemensam angelägenhet, SOU 2020:46. Bolaget har riktat in sig på de delar som rör bostäder, och kommenterar de ställningstaganden som görs inom det området generellt, och i synnerhet det som påverkar förutsättningarna för allmännyttan och hyresmarknaden i stort.

Inledningsvis vill vi konstatera det positiva i att utredningen från början tar en bred ansats när det gäller bostadspolitiken och sätter frågan i en vidare kontext. I inledningen av kapitel 20, som berör bostäder och grannskap, betonas bostadens betydelse för uppväxtvillkor, förutsättningar att lyckas i skolan, påverkan när det gäller arbetsmöjligheter och frågor kring trygghet och trivsel. Det är nödvändigt att se boendet ur en sådan bred kontext för att ge hållbara lösningar. MKB är också enig i de delar där vikten av blandade upplåtelseformer lyfts fram. Det i sig är en grund för att nå ökad jämlikhet i bostadsområden.

Kommentarer till avsnitt 20.3 Förslag

I avsnittet lägger utredningen fram ett antal förslag kopplade till bostadsmarknaden, vilka MKB kommenterar nedan.

20.3.1 Förbättrad tillgång till ekonomiskt överkomliga bostäder

En av de största utmaningarna MKB ser just nu är förmågan att tillföra nya bostäder som fler har råd att efterfråga. Därför har företrädare för bolaget lagt fram förslag kring hur en ökad statlig finansiering på ett effektivt sätt skulle kunna underlätta situationen. Förslaget bygger på att kommuner inte tar ut avgifter från exploatören för mark och exploatering och att staten i sin tur kompenserar kommunen för de kostnader som likväl finns kvar. Finansieringen skulle omfatta all typ av bostadsbyggande, oavsett upplåtelseform.

Enligt MKBs beräkningar på egna byggprojekt skulle det minska kostnaderna i nyproduktion med omkring 25 procent, vilket skulle ha motsvarande effekt på hyresnivån eller köpeskillingen. Förslagsvis skulle en sådan finansiering kunna pågå under en begränsad tidsperiod om 10 år eller liknande.

För att ta hyresmarknaden som exempel skulle hyreskostnaden för en trea i Malmö kunna sänkas med 2 300 kronor per månad, vilket skulle innebära att upp till 80 procent av hushållen i Malmö skulle kunna efterfråga en sådan bostad.

Att låta allt bostadsbyggande omfattas av förslaget innebär att tillgången till såväl hyresrätter som ägt boende skulle bli bättre för fler grupper. En rimlig effekt är också att den som bor i hyresrätt men vill äga sitt boende faktiskt kan ta det steget, vilket i sin tur frigör bostäder i det befintliga beståndet på hyresmarknaden.

I avsnittet föreslås också en återgång till den målformulering för bostadspolitiken som gällde fram till 2008. MKB finner att nuvarande målformulering är tillräcklig men anser även att förslaget till ny formulering är möjlig att arbeta efter.

Vidare föreslår utredningen under rubriken *Ökad statlig finansiering av bostadsbyggande* att regeringen bör höja nivån på investeringsstödet för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande. MKB har nyttjat stödet i ett flertal projekt, vilket har inneburit sänkta hyresnivåer i de fastigheterna. Liksom MKB tidigare har påpekat finns dock en risk att stödets inriktning mot byggande av många små lägenheter i förlängningen leder till inflexibilitet beroende på hyresmarknadens utveckling och behov. Det är viktigt att stödet inte leder till en allt för enahanda boendestruktur. Förordningen skulle kunna vara mer flexibel och tillåta en ökad andel större lägenheter.

När Boverket 2020 föreslog en modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror (Fi2020-02916-BB) framhölls också vikten av att även ta fram en modell för omräkning av själva investeringsstödet samt att förhållandet mellan stödet och högsta tillåtna normhyra bör vara relativt konstant. MKB ställde sig bakom påpekandet och menar fortsatt att investeringsstödet, om det ska finnas kvar, bör tillföras en sådan modell.

Samtidigt vill vi påpeka att även om investeringsstödet har viss effekt ger det marginella möjligheter att på en övergripande nivå lösa tillgänglighetsproblematiken för vissa grupper på bostadsmarknaden. Effekten på hur mycket nytt som har byggts på grund av stödet är också oklar. Därför ser MKB mycket positivt på en utvärdering av vad investeringsstödet har inneburit för olika grupper på bostadsmarknaden.

MKB ställer sig bakom utredningens rekommendation att införa ett statligt topplån för byggande på svagare bostadsmarknader. Även om förslaget inte är aktuellt för Malmö kan MKB se behovet av ett sådant arrangemang för att få fart på byggandet i kommuner där bostadsmarknaden är svagare.

Under rubriken *Regional planering för bostadsförsörjning* förs resonemang kring kommunernas möjlighet att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar. MKB delar inte uppfattningen att den regionala fysiska planeringen ska innefatta bindande mål för bostadsbebyggelse i kommuner. En regional planering av bostadsförsörjningen med bindande kommunala åtaganden motverkar det kommunala självbestämmandet och riskerar att bli kontraproduktiv. Precis som MKB påpekade i svaret till Ett gemensamt

bostadsförsörjningsansvar (SOU 2018:35) riskerar en förändrad organisation i den riktning som föreslås leda till ökad otydlighet. Att fördela ansvaret på fler aktörer kan svårigen lösa den grundläggande utmaningen med bostadsförsörjningen. Det kommunala ansvaret bygger på att beslut ska fattas så nära medborgaren som möjligt, vilket är en princip som urholkas med lagt förslag. MKB avråder därför från en förstärkning av den regionala fysiska planeringen. Följaktligen blir då också en utredning för att föreslå utformning av påföljd i de fall kommuner inte uppfyller kraven i den regionala byggplanen överflödig.

Kommissionen ställer sig bakom förslaget i SOU 2018:67 om att utreda ett införande av en moderniserad kommunal förköpsrätt. MKB har inga särskilda synpunkter på huruvida en förköpsrätt införs eller ej, men vill påpeka att ett eventuellt införande inte bör inbegripa en utredning av statlig inblandning, enligt resonemanget ovan.

Under rubriken *Säkerställ resurser till bostadsförsörjningsåtgärder* föreslår kommissionen en översyn av förutsättningar för värdeöverföringar i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. MKB uppfattar inte ett behov av förtydligande utan ser att lagen i dess utformande idag är tillräckligt tydlig i frågan.

Gällande *Ökad produktivitet i byggbranschen* är MKB eniga i att det behövs metoder för mer kostnadseffektiva sätt att bygga nya bostäder. MKB har uppfört ett antal projekt med standardiserade lösningar och kan intyga att detta är helt förenligt med möjligheten att bygga med miljömässigt hållbara materialval. Dock anser bolaget inte det nödvändigt med ytterligare utredning av frågan, särskilt med tanke på utredningen *Bygg och bo till lägre kostnad*- förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggande (SOU 2020:75) som just nu är på remiss.

20.3.2 Ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet

Under avsnittet förs resonemang kring marknadshyror. Kommissionen ställer sig inte rakt emot ett införande av marknadshyror, men påtalar samtidigt behovet av en modell för social bostadspolitik som kompensation. MKB har vissa betänkligheter kring införande av sådana lösningar, vilket vi återkommer till i kommentarer kring avsnittet *20.3.4 En social bostadspolitik*. MKB kan konstatera att den hyressättningsmodell som används i Malmö idag, Malmömodellen, som utöver bruksvärdet också tar bostadens läge i beaktande, är fullt tillräcklig idag. Såväl för nyproduktion som i befintligt bestånd.

I avsnittet om *Anpassade boenden för äldre* bedömer kommissionen att statens kapitaltillskott för att underlätta bostadssituationen för äldre inte längre bör inriktas på investeringsstöd för byggande av särskilda boenden (SFS 2016:848). MKB ser ingen mening i att ändra på ett system som fungerar idag och som kommuner redan arbetar efter. Överlag anser vi det vara viktigt att motverka en ryckighet i den här typen av regler. Vi såg exempelvis negativa effekter när det statliga investeringsstödet för hyresbostäder tillfälligt drogs in. Kontinuitet i regelverk bör prioriteras.

Gällande avsnittet *Förmånliga regler för uthyrning av del av bostad* kan MKB instämma i att det troligen finns goda konsekvenser kopplat till frigjorda boendetrymmen genom att

underlätta andrahandsuthyrning. Det är dock viktigt att förslaget samtidigt inte motverkar arbetet med olovlig andrahandsuthyrning samt brott mot välfärdssystemen.

20.3.3 Upplåtelseneutral bostadsbeskattning

I avsnittet föreslås en reformerad bostadsbeskattning och MKB ställer sig bakom att beskattningen ska vara neutral mellan boendeformerna.

20.3.4 En social bostadspolitik

I avsnittet förs resonemang kring olika sätt att inrätta en social bostadssektor i Sverige. Här vill MKB tydligt framhålla att bolagets möjlighet att ta ett socialt ansvar helt grundar sig på möjligheten att agera affärsmässigt. Allmännyttan ska fortsatt vara till för alla, vilket är en princip som motverkas om allmännyttans uppdrag omdefinieras så att det primära syftet är att tillgodose bostadsbehoven hos svaga grupper på bostadsmarknaden. Något sådant skulle kraftigt begränsa allmännyttans möjlighet att göra en god affär och därmed kunna ta ett socialt ansvar. MKB ser det inte som fördelaktigt att låta allmännyttan gå mot att bli en anslagsfinansierad part snarare än den samhällsekonomiska motor vi ofta är idag och delar därför bedömningen att de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens roll inte bör förändras.

Däremot ställer vi oss frågande till en statlig allmännytta och befarar att en aktör med det ensidiga uppdraget att tillhandahålla bostäder till resurssvaga grupper leder till ökad segregation. Vi ser hellre att den generella bostadsförsörjningen ges rätt förutsättningar. Till exempel genom möjligheten att kunna tillföra den reguljära bostadsmarknaden ett stort antal nya bostäder med hjälp statlig finansiering enligt förslaget vi lyfter fram ovan i samband med kommentarer till avsnitt 20.3.1. Det skulle hålla allmännyttans uppdrag intakt samtidigt som vi undviker olika former av social housing, vilket riskerar leda till ökad segregation. Sociala bostäder behöver, i den mån de ska finnas, vara en del av övrigt bestånd och inte finnas för sig i enskilda fastigheter. MKB ser risker i den riktningen om en statlig allmännytta skulle införas och anser inte att en sådan bör utredas.

Under rubriken *Allmännyttan som verktyg för social bostadspolitik* föreslår kommissionen att lagstiftningen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag ses över för att förtydliga handlingsutrymmet som finns inom principen för affärsmässighet. Vi anser inte detta vara nödvändigt eftersom ansvaret och utrymmet är tydligt i lagstiftningen idag. MKB delar inte bedömningen att en översyn av redovisningsreglerna talar för en översyn av lagstiftningen för allmännyttan. En sådan översyn kan göras utan att blanda in lagstiftningen.

MKB ställer sig bakom kommissionens förslag att införa en statlig hyresgaranti. MKBs inkomstkrav och uthyrningsregler är på en nivå som innebär att en statlig hyresgaranti inte direkt skulle beröra oss. Däremot skulle det innebära att fler får möjlighet att söka bostäder hos andra aktörer, vilket skulle kunna leda till att fler bolag tar ansvar för resurssvaga hushåll.

I avsnittet om *Modeller för att hantera strukturell hemlöshet bland barnfamiljer* är MKB positiva till den rekommendation kommissionen ger. MKB ser att metoden Bostad Först,

som lyfts i utredningen, fungerar ändamålsenligt idag men förordar ingen särskild modell. Att ge strukturellt hemlösa barnfamiljer rätt till boende är en viktig fråga.

Under rubriken *Återställ bostadsbidraget som bostadspolitiskt instrument* föreslår kommissionen att en utredning tillsätts som tittar på hur bostadsbidrag i högre utsträckning kan ligga till grund för att få hyra en bostad, bland annat genom att titta på i vilken utsträckning bidraget inte godtas som inkomst idag. MKB anser frågan vara viktig utifrån behovet att alla fastighetsägare tar ett större gemensamt ansvar för hushåll i behov av bidrag.

Vidare ställer sig MKB positiva till en resursförstärkning av bostadsbidraget. Detta speglar de lösningar MKB efterfrågar för en mer hållbar bostadsmarknad i linje med en generell bostadspolitik.

Kommissionen föreslår ett *Ökat boendeflytande vid standardhöjande åtgärder* och en förändring i hyreslagen som ger hyresgäster valmöjligheter vid standardhöjande åtgärder i hyresbeståndet. Utredningen lyfter exempelvis att ett basalternativ med en "minsta möjlig standardhöjning" inte ska kunna väljas bort, men att hyresgästen i övrigt ska kunna avstå från andra standardhöjande åtgärder. Här vill MKB framhålla att bolag behöver kunna vara flexibla och äga beslutanderätt gällande det egna beståndet. Många standardhöjande åtgärder betraktas idag som vedertagen modern standard och förväntas av kunder i samband med underhåll. I modeller med olika alternativ för standardhöjande nivå är det vanligt att den nödvändiga, eller minsta möjliga, standardhöjningen ofta är den som står för störst del av hyrespåslaget. Vi vill därför påtala att valmöjligheter kring olika nivåer troligen har begränsad effekt. Ytterligare en aspekt är att vi som allmännyttigt bostadsbolag enligt vårt uppdrag ska erbjuda ett brett och diversifierat bestånd i hela Malmö. Att då låta kunder välja nivå på standardhöjande åtgärder har i bästa fall viss kortsiktig effekt för den enskilde hyresgästen. Men det riskerar i värsta fall ha motsatt effekt ur ett jämlikhetsperspektiv om det innebär att områden glider isär till följd av att områden där kunder har svagare betalningsförmåga upprustas med lägre standard samtidigt som utvecklingen blir den omvända i socioekonomiskt starkare områden.

Att flytta upp beslutsfattandet via lag ställer vi oss tveksamma till. MKB har en tydlig fastighetsstrategi och är mycket noggranna med att renovera på ett ansvarsfullt sätt som inte innebär stora hyreshöjningar.

Malmö som ovan



Marie Thelander Dellhag, vd



Mats O Nilsson, förvaltningschef