



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-04-05

Vår referens

Johanna Vinrot

Utredare

johanna.vinrot@malmö.se

Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning STK-2024-151

Sammanfattning

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet inkom den 15 januari 2024 med en remiss till Malmö stad av promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning. I promemorian föreslås bland annat att kommunerna ska bli skyldiga att tillhandahålla hyresgarantier för barnfamiljer, det tydliggörs att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats eller utifrån förturer samt att kopplingen mellan bostadsförsörjning och markanvisningar ska tydliggöras.

Ärendet har skickats på internremiss till arbetsmarknads- och socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och Boplats Syd, vilka har inkommit med yttranden. Stadskontoret har tagit fram förslag på yttrande utifrån dessa yttranden samt egna synpunkter. Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna yttrandet och skicka det till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande och skickar yttrandet till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Beslutsunderlag

- Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning REMISSVERSION
- Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning
- Remissvar Boplats Syd AB
- Remissvar tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 240226 § 45



- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240408 Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning
- Förslag till yttrande KSAU 240408 Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning
- Remissvar arbetsmarknads- och socialnämnden
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 240321 § 95 muntlig Reservation (M)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-04-08

Kommunstyrelsen 2024-04-10

Beslutet skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Boplats Syd

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet inkom den 15 januari 2024 med en remiss till Malmö stad av promemorian ”Åtgärder för bättre bostadsförsörjning”. Remissvaren ska ha kommit till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet senast 15 april 2024.

Förslagen i promemorian bygger delvis på förslag från det tidigare betänkandet ”En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet” (SOU 2017:73) samt det tidigare betänkandet ”Sänk tröskeln till en god bostad” (SOU 2022:14). I promemorian föreslås ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), plan- och bygglagen (2010:900), lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt i förordning om kommuners skyldighet att ställa hyresgaranti. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

Promemorians förslag

3.3 Obligatoriskt för kommuner att tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer

En hyresgaranti är en säkerhet för avtal om hyra i form av ett borgensåtagande. Enligt promemorian ska det bli obligatoriskt för alla kommuner att utfärda hyresgarantier till barnfamiljer. Syftet är att underlätta för vissa hushåll att hyra en egen bostad. Förslaget är att hyresgarantin ska ställas för minst sex månadshyror och gälla under minst två år. Garantierna ska utfärdas om nedanstående förutsättningar är uppfyllda:



- En hyresgaranti behövs för att ett enskilt hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt med rätt till förlängning.
- Hushållet är en barnfamilj.
- Hushållets behov av en permanentbostad inte kan tillgodoses på annat sätt.
- Den eller de i hushållet som ska ingå hyresavtalets om garantin avser är bosatta i kommunen.
- Bostaden finns i kommunen.

Enligt nuvarande regelverk är det frivilligt för kommunerna att utfärda hyresgarantier. Om kommunerna utfärdar hyresgaranti idag kan ett statligt bidrag sökas. Förslaget i promemorian är att detta bidrag avvecklas. Kommunernas ökade kostnader för hyresgarantier till barnfamiljer föreslås istället att ersättas enligt den kommunala finansieringsprincipen, genom en höjning av det generella statsbidraget till kommunerna med 34,5 miljoner kronor. Beräkningen bygger på ett antagande om en hyra på 7 520 kr och att kommunerna kommer att utfärda 2 300 garantier och att var fjärde garanti infrias med maximalt belopp.

Genom en ny paragraf i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) införs sekretess för uppgifter om enskildas personliga förhållanden i ärenden om ställande av hyresgaranti hos kommunen.

4.2 Tydligare möjligheter till reservation och förturer

Det tydliggörs enligt promemorians förslag att en kommunal bostadsförmedling får reservera lägenheter för olika kategorier av sökande i kön eller använda ett förturssystem utan att det påverkar möjligheterna att ta ut köavgift. Tydliggörandet ska minska osäkerheten för kommunala bostadsförmedlingar om vad som är tillåtet i fråga om reservationer och förturer.

5.3 Från kommunal riktlinje till kommunal handlingsplan

Benämningen ”kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen” ska ersättas med ”kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen”. Uttrycket ”insatser” ska ersättas med ”åtgärder”. Bestämmelsen om att handlingsplanen för bostadsförsörjning ska vara vägledande för tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen flyttas till den lagen. Syftet med ändringen är att tydliggöra att dokumentet ska vara ett instrument för prioritering och beslutsfattande i det löpande arbetet och för den årliga kommunala budgeten.

5.4.1 Boverket ska beräkna bostadsbyggnadsbehovet



Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet ska formaliseras. Beräkningarna ska presenteras på nationell nivå och på länsnivå. Syftet är att skapa en gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet. Kommuner i en region med gemensam bostadsmarknad kan då utgå från en gemensam bild av hur många bostäder som behöver tillkomma.

5.4.2 Kommunerna ska dokumentera behovet av tillskott av bostäder

Kommunerna ska bedöma behovet av tillskott av bostäder i kommunen och redogöra för bedömningen i handlingsplanen för bostadsförsörjning. Promemorian lyfter behovet av att varje kommun aktivt tar ställning till behovet av tillskott i den egna kommunen, för att en gemensam bild av behovet ska förverkligas. Det ska vara en kvantitativ uppgift baserad på demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Syftet är även att behovet av tillskott av bostäder ska påverka den kommunala översiktsplaneringen.

5.5.1 Tydligare krav på kommunal samordning

Enligt promemorianas förslag tydliggörs det att kommunen ska ta hänsyn till behov av kommunal samordning del vid åtgärder för bostadsförsörjning, dels i planering för bostadsförsörjning. Det är upp till kommunerna att bedöma vilken typ av samordning som är relevant. Utgångspunkten är frågor där det kan finnas mellankommunala intressen och i sådana utmaningar som en enskild kommun har svårt att lösa på egen hand. Vilka frågor det gäller bör ha identifierats i arbetet med att ta fram handlingsplan för bostadsförsörjning. I utredningen ”Sänk tröskeln till en god bostad” fanns det också förslag om ett nationellt mål för bostadsförsörjningen som ett motiv för samordning. Detta förslag har utgått i promemorian.

5.5.2 Länsstyrelserna behåller uppgiften att samordna kommunerna

Länsstyrelsernas uppgift att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd föreslås behållas och inte överföras till regionerna, enligt tidigare förslag i betänkandet ”En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet” (2017:73).

5.6 Tydligare koppling mellan markanvisningar och bostadsförsörjning

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kompletteras med en bestämmelse om att det av riktlinjer för markanvisningar ska framgå hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning. Promemorian lyfter att det bland annat kan underlätta förståelsen för vad en kommun vill åstadkomma med markanvisningar för bostadsändamål och vad byggherrar behöver vara bra på.



Konsekvenser av förslaget

Promemorian lyfter en lång rad konsekvenser av förslagen. Exempelvis görs bedömningen att verktyg som kan fungera både inkluderande och selektivt förbättrar vissa hushålls möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov. Åtgärder riktade till barnfamiljer bedöms skapa möjligheter till mer jämlika uppväxtvillkor. En bättre samordning i bostadsförsörjningsfrågor bedöms skapa förutsättningar för ett effektivare åtgärdsarbete. Sammantaget förväntas förslagen medföra positiva effekter för bostadsförsörjningen och samhällsekonomin.

Förslagen bedöms också öka möjligheterna för kommunerna att medvetet minska boendesegregationen. Reservationer och förturer bedöms kunna användas i detta syfte liksom riktlinjer för markanvisningar.

Förslaget om hyresgarantier bedöms främst komma i fråga för ensamstående kvinnor med barn. Förslaget om att tydliggöra utrymmet för förturer inom kommunal bostadsförmedling ökar sannolikheten att fler kvinnor som har varit utsatta för våld i en nära relation får en förtur. Antalet personer som berörs av dessa två förslag bedöms vara begränsat.

Det nya kravet på kommunerna att ställa hyresgarantier innebär att kommunerna ska ersättas enligt finansieringsprincipen. Det finns dock stora osäkerheter i de ingående parametrarna. Förslagen bedöms leda till ökade kostnader för kommunerna samt innebära en inskränkning av den kommunala självstyrelsen. Inskränkningen av den kommunala självstyrelsen bedöms dock vara proportionerlig.

Internremiss

Ärendet har skickats på remiss till arbetsmarknads- och socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden samt Boplats Syd. Dessa har inkommit med yttranden som sammanfattas nedan.

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Arbetsmarknads- och socialnämnden stödjer förslaget att barnfamiljer i alla kommuner ska kunna få en hyresgaranti. Nämnden menar dock att staten bör vara ansvarig för hyresgarantin.

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att det är bra att hyresgarantin även ska omfatta barnfamiljer med försörjningsstöd. Nämnden bedömer vidare att det är rimligt att hyresgarantin begränsas till att gälla barnfamiljer.

Om en kommunal hyresgaranti införs anser arbetsmarknads- och socialnämnden att den bör utbetalas per utfärdad garanti och inte via det generella statsbidraget. Det skulle bättre kompensera kommunerna för faktiska kostnader. Nämnden uppmärksammar



även att beloppet som beräkningen bygger på är klart under de hyresnivåer som gäller för barnfamiljer i Malmö.

Arbetsmarknads- och socialnämnden är positiv till utredningens förslag att behålla den huvudsakliga kötidprincip som redan tillämpas av kommunala bostadsförmedlingar. Nämnden ställer sig bakom förtydligandet att en kommunal bostadsförmedling har möjlighet att förmedla bostäder genom reservationer eller förturer. Nämnden lyfter att det bör vara en fråga för respektive kommun att bedöma vilka möjligheter till förtur som ska ges i den egna kommunen.

Arbetsmarknads- och socialnämnden instämmer i bedömningen att kommunerna ska beakta behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning. Nämnden menar dock att den föreslagna lagtexten är relativt vagt formulerad och inte kommer att leda till mer samordning.

Arbetsmarknads- och socialnämnden har inga invändningar mot förslaget till ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Arbetsmarknads- och socialnämnden välkomnar att Boverket får ett tydligare uppdrag att beräkna behovet av tillskott av bostäder i landet och att presentera det på länsnivå.

Muntlig reservation (M)

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden ser i huvudsak positivt på promemorians förslag. Nämnden anser dock att helhetstänk och en nationell social bostadspolitik har gått förlorat i promemorians förslag, i jämförelse med förslagen i utredningen ”Sänk tröskeln till en god bostad”. Nämnden bedömer vidare att de förslag som innebär förändring av begrepp, förtydliganden och flytt av lagparagrafer inte i någon större utsträckning kommer påverka det faktiska genomförandet av bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadsnämnden stödjer förslaget om hyresgarantier för barnfamiljer i hela landet. Nämnden menar dock att staten bör vara ansvarig för hyresgarantin. Nämnden bedömer det som rimligt att garantin begränsas till att gälla barnfamiljer. Nämnden ser även positivt på att den förändrade hyresgarantin föreslås omfatta barnfamiljer som har försörjningsstöd.

Stadsbyggnadsnämnden ifrågasätter att hyresgarantin inte föreslås gälla de barnfamiljer som innehar ett förstahandskontrakt men kan ha behov av en mer ändamålsenlig bostad. Nämnden uppmärksammar även otydligheter i definitioner av hushållets behov av permanentbostad och innebörden av skrivningen ”behovet kan tillgodoses på annat sätt”.



Om en kommunal hyresgaranti införs menar stadsbyggnadsnämnden att den bör utbetalas per utfärdad garanti. Det skulle bättre kompensera kommunerna för faktiska kostnader. Stadsbyggnadsnämnden uppmärksammar även att beloppet som beräkningen bygger på är klart under de hyresnivåer som gäller för en barnfamilj i Malmö.

Stadsbyggnadsnämnden är positiv till utredningens förslag att behålla den huvudsakliga kötidprincip som redan tillämpas av kommunala bostadsförmedlingar. Nämnden ställer sig bakom förtydligandet att en kommunal bostadsförmedling har möjlighet att förmedla bostäder genom reservationer eller förturer. Nämnden lyfter att det bör vara en fråga för respektive kommun att bedöma vilka möjligheter till förtur som ska ges i den egna kommunen.

Stadsbyggnadsnämnden instämmer i behovet av samordning mellan kommuner, men bedömer att den föreslagna skrivningen är relativt vagt formulerad och inte kommer att leda till mer samordning kommuner emellan.

Stadsbyggnadsnämnden välkomnar att Boverket får ett tydligt uppdrag att beräkna behovet av tillskott av bostäder i landet och att presentera det på länsnivå.

Stadsbyggnadsnämnden anser att det är kommunens översiktsplan och handlingsplan för bostadsförsörjning som i första hand ska ange hur kommunen vill använda sitt markinnehav för bostadsförsörjningen och inte enligt förslaget riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Gemensam skriftlig reservation (M+C)

Muntlig reservation (V)

Särskilt yttrande (SD)

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden ställer sig i huvudsak positiv till de ändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjning som föreslås i promemorian.

Avseende redovisning av behovet av tillskott på bostäder pekar tekniska nämnden på att det även bör innefatta tillgängliggörande av befintliga bostäder.

Tekniska nämnden är positiv till förslaget om hyresgarantier för barnfamiljer och att det även omfattar hushåll med försörjningsstöd. Nämnden anser dock att staten bör vara ansvarig för garantierna, exempelvis via socialförsäkringsreglerna. Om kommunala hyresgarantier införs menar tekniska nämnden att staten ska bistå med en administrativ ersättning utifrån antalet behandlade ärenden.



Tekniska nämnden bifaller förslaget att ge kommunala bostadsförmedlingar med statligt stöd möjlighet att ge förtur åt grupper som kommunen väljer utifrån sitt bostadsförsörjningsansvar.

Tekniska nämnden har inget att invända mot förslaget om ändring av lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Tekniska nämnden menar att det bör tolkas som en skyldighet att i riktlinjerna hänvisa till kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning. Hur kommunen vill använda sitt markinnehav för bostadsförsörjningen anges i översiktsplan och kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning.

Boplats Syd

Boplats Syd anser att både stat och kommun behöver arbeta mot ett gemensamt mål för bostadspolitik, enligt utredningen ”Sänk tröskeln till en god bostad”. Boplats Syd lyfter även att bostadsbristen drabbar olika hushåll olika hårt. Boplats Syd menar att ett större fokus på det befintliga beståndet inom bostadsförsörjningsarbetet är av vikt för att lösa vissa gruppers bostadsbehov. Bolaget efterfrågar exempelvis verktyg för renovering som inte leder till stora hyreshöjningar.

Avseende kommunala hyresgarantier lyfter Boplats Syd vikten av en skyndsam process av garantin, för att inte orsaka vakanser och ekonomiska förluster för hyresvärdarna.

Boplats Syd menar att det finns risker med att tillämpa förturer för kommunala bostadsförmedlingar. Bolaget lyfter exempelvis att trovärdigheten kan minska eller att bostadssökande och hyresvärdar inte vill använda sig av förmedlingen. Boplats Syd förespråkar istället att fastighetsägarnas krav på hyresgäster kan tillämpas som ett selektivt urval, exempelvis ”minst antal barn” eller ”högsta godkända inkomst”.

Bolaget lyfter även att kötid som rangordning säkerställer att inga individer blir diskriminerade när det väl kommer till kontrakt.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret bedömer att förslagen i promemorian huvudsakligen kan leda till positiva effekter för bostadsförsörjningsarbetet. Stadskontoret delar nämndernas synpunkter på förslagen. Vad gäller Boplats Syds farhågor avseende förturer och reservationer, så instämmer stadskontoret delvis i bedömningen. Stadskontoret menar dock att det är positivt att det tydliggörs att möjligheterna finns och att kommunen har rådighet att bestämma när det kan vara lämpligt att tillämpa.

Utöver det som lyfts av nämnderna, så bedömer stadskontoret att det kan utredas om en sekretessbrytande bestämmelse kan införas i lagstiftningen kopplat till kommunala hyresgarantier, i de fall det finns misstanke att sökande agerar bedrägligt. Det skulle



kunna minska risken för skenseparation eller unga vuxna som bor kvar och skapar följdfele i välfärdssystemet. Vad gäller länsstyrelsernas uppgift att samordna kommunerna bedömer stadskontoret att det är positivt att uppgifterna ligger kvar hos en statlig myndighet istället för på regionerna. Inte minst utifrån behovet av en samlad statlig bostadspolitik.

Stadskontorets har tagit fram förslag till yttrande baserat på internremisser och egna synpunkter. Stadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna förslag till yttrande och skicka det till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör