



Datum

Yttrande

Adress

August Palms Plats 1

Diarienummer

STK-2022-486

Till

Finansdepartementet

Remiss från Finansdepartementet - Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Fi2022/01157

Sammanfattning

Malmö stad ser i huvudsak positivt på utredningens slutsatser och förslag men förslagen är otillräckliga för att uppnå målet om goda bostäder till alla. Malmö stad konstaterar att de direktiv som utredningen haft att arbeta utifrån gav utredningen begränsade möjligheter att fullt ut ge förslag som skulle kunna möta utmaningarna inom bostadsförsörjningen. Malmö stad 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.

Yttrande

Generella synpunkter

Malmö stad ser i huvudsak positivt på utredningens slutsatser och förslag men förslagen är otillräckliga för att uppnå målet om goda bostäder till alla. Malmö stad konstaterar att de direktiv som utredningen haft att arbeta utifrån gav utredningen begränsade möjligheter att fullt ut ge förslag som skulle kunna möta utmaningarna inom bostadsförsörjningen. Malmö stad 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.

Malmö stad 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 eller reglering behövs som komplement till utredningens förslag.

Malmö stad instämmer i den beskrivning av utmaningar inom bostadsförsörjningen som utredningen ger och staden är positiv till att utredningen lyfter fram behovet av selektiva

åtgärder inom bostadspolitiken. Att utredningen framhåller betydelsen av det befintliga bostadsbeståndet anser staden är en viktig förändring i synen på bostadsförsörjningen.

Malmö stad instämmer i utredningens slutsatser i dessa avseenden men konstaterar att den problembild som beskrivs i betänkandet kräver åtgärder från statens sida för att fler ska kunna efterfråga nyproduktion. Malmö stad saknar dock en analys av bostadsfrågor som rör målgruppen inom LSS där många pga inlåsningseffekten blir kvar på ett LSS-boende trots viljan och förmågan att kunna klara ett eget ordinarie boende. Malmö stad saknar också de ekonomiska utmaningarna som finns för gruppen äldre, som ex förlorat en livskamrat, men också utifrån att äldre inte är en homogen grupp. En annan utsatt grupp är unga vuxna som är en stor grupp i Malmö med osäkra anställningsförhållanden.

Kommunala processer för marktilldelning och planering kan utvecklas på flera sätt som bidrar till effektivare och mer förutsägbara byggprocesser, och därmed minskade kostnader och bättre möjlighet för mindre byggherrar att vara med. Försöksverksamheter och gemensam konceptutveckling med branschens aktörer är viktiga beståndsdelar i en sådan utveckling.

Ett delat ansvar

Malmö stad 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. Malmö stad 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. Det är Malmö stads förhoppning att staten genom en nationell handlingsplan kan uppnå en helhetssyn och ett större ansvarstagande inom bostadsförsörjningen.

Malmö stad bedömer att genom att inrätta ett råd och en parlamentarisk kommitté i syfte att fördjupa diskussionen om hur bostadsmarknadens funktion kan förbättras, i enlighet med utredningens förslag, kan bidra med bättre villkor för de svagaste grupperna i samhället. Dock förutsätter det 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

Malmö stad stödjer utredningens förslag att uppgifterna i den föreslagna kommunala handlingsplanen ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Malmö stad instämmer i de skäl som utredningen anger om att kommunerna ska beakta behovet av samordning mellan kommunerna men bedömer att den i betänkandet föreslagna lagtexten inte kommer att leda till mer samordning kommuner emellan då den är alltför vagt skriven.

Kommunala hyresgarantier och hyresvärdars krav

Malmö stad stödjer utredningens förslag att barnfamiljer i alla Sveriges kommuner vid behov ska kunna få en hyresgaranti. Malmö stad menar dock 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. Malmö stad anser dessutom att en process för att utreda och besluta om hyresgaranti behöver vara skyndsam för att inte orsaka vakanser och ekonomiska förluster för hyresvärdarna.

Att den förändrade hyresgarantin, till skillnad från nuvarande, föreslås omfatta även barnfamiljer som har försörjningsstöd är enligt Malmö stads 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. Många barnfamiljer som har en hemlöshetsproblematik eller andra osäkra bostadsförhållanden med försörjningsstöd har också ofta en trångboddhetsproblematik. Med ett statligt ansvar för garantin skulle det finnas fler boendelösningar oberoende av kommungräns.

Malmö stad 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 dessutom 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.

Malmö stad anser att nivån på 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.

Malmö stad anser att det är viktigt att hyresmarknaden är tillgänglig för alla och att exempelvis de krav som ställs från hyresvärdarna bör vara rimliga och transparenta. Förslaget om att införa ett tvång i jordabalken på att hyresvärdarnas krav på hyresgästerna måste ha ett berättigat syfte, vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet bör utredas ytterligare då det kommer att vara svårt att följa upp hur hyresvärdarna uppfyller förslagna krav samt hur lagkravet ska tolkas.

Kommunal bostadsförmedling och förturer

Malmö stad 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 och trovärdigheten för kommunala bostadsförmedlingar från såväl fastighetsägare som allmänheten.

Malmö stad ser dock farhågor med att förslaget om selektivitet kan medföra att, på en bostadsmarknad där efterfrågan är större än utbudet, andra grupper får ökad kötid, högre trösklar till bostadsmarknaden och att målgrupper som i nuläget inte behöver stöd för att komma in på bostadsmarknaden kan behöva det framöver. Malmö stad hade önskat att utredningen i högre grad hade belyst denna problematik kopplat till målsättningen om en socialt hållbar bostadsförmedling.

Malmö stad 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. Malmö stad 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 som behöver anpassas till situationen på den lokala bostadsmarknaden och är en fråga för respektive kommun att besluta om. Malmö stad delar dock inte uppfattningen att lösningen för en bostadsförsörjning som är tillgänglig för fler är att utöka särlösningar och förturer.

Malmö stad 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 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. Det finns redan idag möjlighet att använda parametrar som ”minsta antal barn” eller ”högsta godkända inkomst” för att skapa förutsättningar till mer selektiva urval utan att tillämpa förturer.

Allmännyttan

Malmö stad stödjer utredningens förslag att integrera lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag (allbolagen) i en ny bostadsförsörjningslag men att syftet behöver förtydligas om denna förändring ska ske. Malmö stad är också positiv till de ändringar i lagen om offentlig upphandling som innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen ges samma förutsättningar som privata bostadsföretag vid exempelvis upphandling av byggtreprenader.

Det allmännas markinnehav

Utredningen föreslår ändringar och tillägg till lagstiftningen om riktlinjer för markanvisningar. Syftet är dels att säkra transparens och tydlighet, dels att främja bostadsförsörjningen i kommunerna. Malmö stad menar att detta är angelägna utgångspunkter men att kommunernas riktlinjer för markanvisningen också i fortsättningen måste hantera markanvisningar med olika syften, exempelvis verksamhetsområden för industri och handel. Malmö stad har inga invändningar mot utredningens förslag att det av kommunernas riktlinjer ska framgå hur kommunens markägande ska kunna användas för att realisera målen i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning.

Malmö stad ifrågasätter utredningens förslag att i lagstiftningen kräva att det av riktlinjerna ska framgå hur kommunens markägande ska kunna användas för att realisera målen i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning. Malmö stad ifrågasätter även utredningens förslag att i lagstiftning kräva att det av riktlinjerna ska framgå vad som medför att en markanvisning av kommunen behandlas på det ena eller det andra sättet utifrån kommunens utgångspunkter, mål, handlägningsrutiner, villkor eller principer. Malmö stad anser att vilka avvägningar som görs om vad syftet är med en aktuell markanvisning, vilka handlägningsrutiner som tillämpas eller vilka villkor som ställs, bör vara avvägningar som görs från fall till fall utifrån lokala prioriteringar och inte har sin plats i riktlinjerna. Att i riktlinjerna försöka precisera hur mål och handlägningsrutiner ska prioriteras och tillämpas från fall till fall kommer sannolikt inte att öka transparensen.

Att utredningen föreslår ett skyndsamhetskrav i förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom i syfte att statlig mark enklare och snabbare kan kunna ställas till förfogande för en kommun är enligt Malmö stads bedömning en viktig åtgärd. Det kan förenkla kommuners planering för nyproduktion av bostäder eller andra samhällsviktiga funktioner.

Idéburna bostadsaktörer

Malmö stad instämmer i utredningens konstaterande att det finns en potential i den idéburna bostadssektorn, även om det både i nuläget och i framtiden kommer att vara en liten del av bostadsmarknaden. Detta gäller inte minst så kallade byggemenskaper där grupper av privatpersoner vill driva ett byggprojekt. Malmö stad vill peka på att det är komplicerat att bygga ett flerbostadshus och att det kräver stor kunskap och erfarenhet av byggaktören. I betänkandet nämns att flera bedömare har identifierat ett behov av professionella projektlotsar. I ex. Hamburg ställer kommunen krav att en byggemenskap anlitar en

licensierad ”Baubetreuer” när kommunen säljer mark till en byggemenskap. Att en kommun i Sverige ska kunna ställa krav på att en byggemenskap måste anlita en certifierad projektlots är en möjlig lösning för att underlätta för fler byggemenskaper och som bör utredas vidare.

Ordförande

.....
Katrín Stjernfeldt Jammeh
.....

Sekreterare

.....
Pernilla Mesch
.....

Moderaterna och Centerpartiet reserverar sig mot beslutet och avser inkomma med en gemensam skriftlig reservation till protokollet.

Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet och avser inkomma med en skriftlig reservation till protokollet.

Vänsterpartiet avser att inkomma med ett särskilt yttrande till protokollet.