

# Lagradsremiss

## Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 26 september 2024

*Andreas Carlson*

*Jonas Ragell*  
(Landsbygds- och infrastrukturdepartementet)

## Lagradsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att det i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska införas en reglering som tydliggör att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer utan att det påverkar möjligheten att ta ut köavgift av de sökande. Vidare föreslås att nuvarande kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ska ersättas av en handlingsplan för bostadsförsörjningen, i syfte att skapa bättre förutsättningar för att samordna kommunala bostadsförsörjningsåtgärder och planeringen för bostadsbyggande. Ändringen innebär bl.a. att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. I lagrådsremissen föreslås också att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ges ett uttryckligt bostadsförsörjnings-syfte.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 mars 2025.

## Innehållsförteckning

1	Beslut .....	4
2	Lagtext .....	5
2.1	Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	9
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar .....	10
3	Ärendet och dess beredning .....	11
4	Tydligare förutsättningar för behovsriktad kommunal bostadsförmedling .....	12
4.1	Bakgrund och rättsliga utgångspunkter .....	12
4.1.1	Behovet av förändring .....	13
4.2	Tydligare möjligheter till reservation och förturer .....	14
5	Bättre planberedskap och ökad samordning .....	18
5.1	Rättsliga utgångspunkter .....	18
5.2	Vikten av planberedskap och samordning för att möta bostadsbehoven .....	19
5.3	Från kommunala riktlinjer till kommunal handlingsplan .....	20
5.4	En gemensam bild av behovet av tillskott av bostäder .....	22
5.4.1	Boverket ska beräkna bostadsbyggnadsbehovet .....	22
5.4.2	Kommunerna ska dokumentera behovet av tillskott av bostäder .....	24
5.5	Samordning i bostadsförsörjningsfrågor .....	26
5.5.1	Tydligare krav på kommunal samordning .....	26
5.5.2	Länsstyrelserna behåller uppgiften att samordna kommunerna .....	30
5.6	Tydligare koppling mellan markanvisningar och bostadsförsörjning .....	32
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	36
7	Konsekvenser av förslagen .....	37
8	Författningskommentar .....	41
8.1	Förslaget till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....	41
8.2	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) .....	46
8.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar .....	47
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet (SOU 2017:73) .....	49

Bilaga 2	Betänkandets lagförslag i relevanta delar (SOU 2017:73) .....	52
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:73).....	56
Bilaga 4	Sammanfattning av betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14).....	57
Bilaga 5	Betänkandets lagförslag i relevanta delar (SOU 2022:14) .....	64
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2022:14).....	70
Bilaga 7	Sammanfattning av promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning .....	71
Bilaga 8	Landsbygds- och infrastrukturdepartementet LI2024/00083 .....	71
Bilaga 9	Lagförslag i promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning .....	72
Bilaga 10	Förteckning över remissinstanserna Promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning.....	79

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
2. lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900),
3. lag om ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

*dels* att nuvarande 7 och 8 §§ ska betecknas 8 och 10 §§,

*dels* att 1, 2, 4, 6 och de nya 8 och 10 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas två nya paragrafer, 7 och 9 §§, och närmast före 1, 7 och den nya 8 §§ nya rubriker av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### ***Planering av kommunens bostadsförsörjning***

1 §<sup>1</sup>

Varje kommun ska *med riktlinjer* planera för bostadsförsörjningen i kommunen. *Syftet med* planeringen ska *vara* att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och *för att* främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen *av bostadsförsörjningen* ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, *aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ* tillfälle att yttra sig.

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.*

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen *ska syfta till* att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner *och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen* tillfälle att yttra sig.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2013:866.

## 2 §<sup>2</sup>

*Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:*

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,

2. kommunens planerade *insatser* för att nå *uppsatta* mål, och

3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,

2. marknadsförutsättningarna, och

3. *vilka* bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

*Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.*

*Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska redovisa*

1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,

2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,

3. kommunens planerade *åtgärder* för att nå *sina* mål, och

4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i *handlingsplanen* ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och *de* bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. *Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.*

*Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan.*

## 4 §<sup>3</sup>

*Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900).*

*I 2 kap. 3 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) finns en bestämmelse om att kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för kommunens planläggning i fråga om bo-*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2022:385.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2022:385.

*stadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.*

#### 6 §<sup>4</sup>

Om kommunens *riktlinjer* för bostadsförsörjningen saknar någon *sådan uppgift* som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta *nya riktlinjer*.

Om kommunens *handlingsplan* för bostadsförsörjningen saknar *redovisning i någon del* som avses i 2 § första stycket 4, får regeringen förelägga kommunen att anta *en ny handlingsplan*.

#### ***Samordning mellan kommuner när bostadsförsörjningsåtgärder vidtas***

#### 7 §

*När kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.*

#### ***Kommunal bostadsförmedling***

#### 7 §

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska  *dessa kommuner* anordna sådan bostadsförmedling.

*Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.*

#### 8 §<sup>5</sup>

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska  *de kommunerna* anordna sådan bostadsförmedling.

#### 9 §

*Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling.*

#### 8 §

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, *utöver sådan förmedlingsersättning som får tas*

#### 10 §<sup>6</sup>

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får ta ut en avgift

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2013:866.

<sup>5</sup> Senaste lydelse av tidigare 7 § 2013:866.

<sup>6</sup> Senaste lydelse av tidigare 8 § 2013:866.

*ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.*

*Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut.*

för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande.

*Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget med det belopp och enligt de grunder som kommunen bestämmer.*

*Köavgiften får tas ut även om*

*1. lägenheter reserveras för olika kategorier av sökande i kön eller fördelas enligt ett förturssystem, eller*

*2. förmedlingsersättning tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling som avses i 12 kap. 65 a § jordabalken.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.
  2. Bestämmelserna i 2 § i den nya lydelsen ska tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.
  3. Bestämmelserna i 1, 4 och 6 §§ i den äldre lydelsen gäller fortfarande för riktlinjer som antagits enligt 1 § tredje stycket i den äldre lydelsen till dess riktlinjerna har ersatts med en handlingsplan enligt 2 § i den nya lydelsen, dock längst till utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.



## 2.2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **2 kap.**

#### **3 §<sup>1</sup>**

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

*Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2013:867.

## 2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Härigenom föreskrivs att 1 och 2 §§ lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §

*Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.*

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, *i fråga om ett markområde som kommunen äger*, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av *markområdet* för bebyggande.

2 §

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska *innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.*

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska *ange*

*1. utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggande,*

*2. hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,*

*3. handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, och*

*4. principer för markprissättning.*

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

---

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.

### 3 Ärendet och dess beredning

I februari 2017 fick en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet framtagna av Boverket ska fördelas på kommunerna (dir. 2017:12). I uppdraget ingick även att föreslå ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) och plan- och bygglagen (2010:900) som tydliggör att de kommunala bostadsbyggnadsbehoven ska avspeglas i översiktsplanen. Syftet med utredningen var att etablera en ordning där staten gör bedömningar av behovet av nya bostäder i hela landet som kommunerna tillgodoser genom att i sin planering avsätta mark för ett bostadsbyggande som motsvarar behoven. Utredningen, som tog namnet Kommunal planering för bostäder, överlämnade i september 2017 delbetänkandet En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet (SOU 2017:73). En sammanfattning av betänkandet, betänkandets lagförslag i relevanta delar och en förteckning över remissinstanserna finns i *bilagorna 1-3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (dnr LI2023/00001).

I maj 2020 fick en särskild utredare i uppdrag att utreda dels den uppgiftsfördelning mellan stat och kommun som funnits inom bostadspolitiken sedan 1940-talet, dels vissa bostadspolitiska verktyg, och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet (dir. 2020:53). I uppdraget ingick bland annat att analysera kommunala bostadsförmedlingar, hyresgarantier och andra kommunala ekonomiska stöd, kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag samt frågor om statligt och kommunalt markinnehav. Syftet med utredningen var att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, bland annat personer som befinner sig i strukturell hemlöshet. Utredningen överlämnade betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) i mars 2022. En sammanfattning av betänkandet, betänkandets lagförslag i relevanta delar och en förteckning över remissinstanserna finns i *bilagorna 4-6*. Remissyttrandena finns tillgängliga i Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (dnr LI2023/00037).

Regeringen har valt att gå vidare med en del av förslagen i betänkandet En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet (SOU 2017:73). Förslagen avser en skyldighet för kommunerna att redovisa sin bedömning av behovet av tillskott av bostäder i riktlinjerna (handlingsplanen) för bostadsförsörjningen och att bestämmelsen om att handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen flyttas från bostadsförsörjningslagen till plan- och bygglagen. Regeringen har även valt att gå vidare med en del av de förslag som presenterades i betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14). Dessa är förslag som avser kommunala bostadsförmedlingar, tydligare koppling mellan kommunalt bostadsförsörjningsansvar och kommunala markanvisningar, förslag om mellankommunal

samordning samt förslaget att i bostadsförsörjningslagen ersätta ordet ”riktlinjer” med ”handlingsplan”.

En promemoria (LI2024/00083) har tagits fram inom Landsbygds- och infrastrukturdepartementet som behandlar ovan nämnda förslag från de båda utredningarna. I promemorian finns dock även förslag om hyresgarantier till barnfamiljer, som regeringen har valt att nu inte gå vidare med. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 7*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 8*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 9*. Remissvaren finns tillgängliga i Landsbygds- och infrastrukturdepartementet (LI2024/00083). Lagrådsremissen behandlar promemorians förslag.

## 4 Tydligare förutsättningar för behovsriktad kommunal bostadsförmedling

### 4.1 Bakgrund och rättsliga utgångspunkter

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling. Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling.

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får – utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken – ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut. Kravet på förmedling efter kötid hindrar dock inte att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för den kommunala bostadsförmedlingen fördelas enligt ett förturssystem.

Regeringen bedömde i samband med att bestämmelserna infördes att kravet på förmedling i turordning efter kötid var grundläggande för att systemet skulle bli rättssäkert och transparent, samt att sådana system normalt uppfattas som att de tillgodoser grundläggande krav på en rättvis fördelning av tillgängliga lägenheter. Rätten att ta ut en avgift motiverades utifrån dels att verksamheten är förenad med kostnader, dels att förekomsten av en avgift i sig bedömdes kunna bidra till att köerna bättre skulle återspegla det verkliga behovet av hyreslägenheter på orten (propositionen Bostadsförsörjningsfrågor m.m., prop. 2000/01:26, s. 26).

Endast kommunala bostadsförmedlingar får ta ut köavgift. I förarbetena diskuteras om det är förenligt med EU-rätten att inte ge yrkesmässiga bostadsförmedlare samma rätt att ta ut köavgift. Regeringens slutsats var att kommunal förmedling och övrig förmedling inte kan ses som utbytbara tjänster. Kommunal förmedling bedömdes vara ett medel för att uppfylla den kommunala skyldigheten att främja bostadsförsörjningen. Den privata

förmedlingens tjänst bedömdes som rent ekonomisk och direkt inriktad på att förmedla hyreskontrakt. Något inslag av bostadsplanering bedömdes inte finnas (s. 24 f.).

Av förarbetena framgår vidare att en kommun har möjlighet att inom ramen för förmedling i turordning efter kötid organisera köverksamheten på det mest ändamålsenliga sättet och själv bestämma de närmare principerna för hur kösystemet ska vara utformat. Systemets utformning får dock inte innebära fördelar exempelvis för personer i kön som kan erbjuda en byteslägenhet eller till dem som har särskilt stort behov av en lägenhet. För en allmän kö beskrivs i förarbetena att det inte ställs upp några specifika krav vare sig på de hyressökande eller på lägenheterna i kön. Däremot kan en kommun ha flera köer, för olika kategorier av lägenheter eller olika kategorier av hyressökande. Det är till exempel möjligt att ha en särskild kö för sådana sökande som kan erbjuda en byteslägenhet eller en särskild kö för ungdomslägenheter. Kommunen kan också bestämma till exempel vad som ska gälla om en hyressökande antar ett erbjudande om en lägenhet men ändå vill stå kvar i kön. Kommunen måste behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för annat, enligt den s.k. likställighetsprincipen.

Lagen anger att kravet på förmedling efter kötid inte hindrar att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem, det vill säga efter andra principer än turordningskravet. Detta är att betrakta som ett undantag från kötidsordningen. I förarbetena poängteras att det i lagen inte ansetts nödvändigt att ställa upp några särskilda krav i fråga om vilka förturer som ska få medföra ingrepp i den normala turordningen efter kötid. De enda krav som ställs är att det ska röra sig om ett begränsat antal lägenheter och ett förturssystem. Det sistnämnda kravet är avsett att innebära att kommunen måste hålla sig till vissa bestämda regler när det gäller vilka fall som behandlas som förturer. Det kan vara fråga om dels fall där en enskild tillhandahålls en bostad i form av bistånd enligt socialtjänstlagen, dels fall då förtur medges på annan grund (s. 52 f.). För denna förmedling får ingen köavgift tas ut, men den omständigheten att sådan förmedling existerar hos bostadsförmedlingen hindrar alltså inte att köavgift tas ut i övrigt.

#### **4.1.1 Behovet av förändring**

När bestämmelserna om kommunal bostadsförmedling infördes 2001 ansågs kommunal bostadsförmedling vara ett lämpligt sätt att ge resurssvaga hushåll rimliga möjligheter att få tillgång till en god bostad (se propositionen Bostadsförsörjningsfrågor m.m., prop. 2000/01:26 s. 19). Trots det har många hushåll med lägre inkomster – som står inför ett mer akut behov av bostad eller snabbt behöver förändra sin boendesituation och inte haft möjlighet att samla ihop ködagar – i dag små chanser att kunna lösa sin situation genom en kommunal bostadsförmedling.

Av direktiven till utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning tydliggörs vad som avses med en socialt hållbar bostadsförsörjning – att utifrån en gemensam problembeskrivning använda bostadspolitiska verktyg 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. Samma utredning anför i betänkandet (SOU 2022:14) att de kommunala bostadsförmedlingarna i dag inte styrs på ett sådant sätt att de i tillräcklig utsträckning bidrar till en socialt hållbar bostadsförsörjning. Ett skäl för detta bedöms vara att det råder en osäkerhet om vad som är tillåtet enligt lag i fråga om reservationer och förturer. Denna otydlighet riskerar i förlängningen att försvåra för den som i dag inte har en godtagbar boendesituation.

I dag finns det sju kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter i drygt 60 kommuner. Till exempel förmedlar den kommunala bostadsförmedlingen i Stockholm bostäder i 30 kommuner. Alla kommunala bostadsförmedlingar använder kötid som huvudsaklig förmedlingsprincip. De har relativt långa kötider, och alla tar ut köavgift.

Flera av de kommunala bostadsförmedlingarna arbetar med reservationer. Exempelvis får unga i flera bostadsförmedlingar en större andel bostäder förmedlade än den andel de utgör av det totala antalet sökande respektive den andel de utgör av antalet aktiva sökande. Det visar att bostadsförmedlingarna har en förmåga att tillsammans med fastighetsägaren underlätta för vissa grupper att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Förturssystem används endast inom den kommunala bostadsförmedlingen i Stockholm och där utgjorde de beviljade förturerna under 2020 två promille av antalet fördelade lägenheter totalt.

Nuvarande lagreglering av bostadsförmedlingar har visat sig skapa osäkerhet om vilka möjligheter kommunerna har när det gäller reservationer, förturer och möjligheten att ta ut köavgift. För att bidra till en önskvärd utveckling behövs därför vissa ändringar och förtydliganden i lagen.

## 4.2 Tydligare möjligheter till reservation och förturer

**Regeringens förslag:** Det ska tydliggöras att en kommunal bostadsförmedling får reservera lägenheter för olika kategorier av sökande eller använda ett förturssystem, utan att det påverkar möjligheterna att ta ut köavgift.

**Utredningens förslag (SOU 2022:14)** överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår dock att det av lagen ska framgå att en kommunal bostadsförmedling alltid ska förmedla lägenheter i turordning efter kötid, i den utsträckning lägenheterna inte fördelas enligt ett förturssystem, samt att reservationer ska ske utifrån i förväg fastställda kriterier.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser tillstyrker eller positiva till förslaget, däribland *SKR*, *Folkhälsomyndigheten*, *Hyresgästföreningen*, *SPF Seniorerna*, *Barnombudsmannen*, *Socialstyrelsen*, *Fastighetsägarna*, *Sveriges Allmännyttan*, *Sveriges Förenade Studentkårer (SFS)*, *Sveriges Stadsmissioner*, flera länsstyrelser, *HSB* och flertalet kommuner.

*Hyresgästföreningen* är positiv till förslaget men poängterar samtidigt att det grundläggande verktyget, en kommunal bostadsförmedling, saknas i alltför många kommuner.

*Länsstyrelserna i Norrbottens och Östergötlands län* gör bedömningen att förslaget stärker kommuners möjlighet att nyttja den kommunala bostadsförmedlingen som ett bostadssocialt verktyg. *Länsstyrelsen i Skåne län* är positiv till förslaget och anför att reservationer skulle kunna införas som träffar trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi. *Länsstyrelsen i Stockholms län* uppger att det i Stockholmsregionen pågår en utveckling där antalet bostäder med lägre hyra minskar parallellt som behovet av dessa bostäder ökar och framhåller att det därför är rimligt att bostadsförmedlingen exempelvis förmedlar en del av bostäderna med lägre hyra efter behov.

*Myndigheten för delaktighet (MFD)* påpekar att det kommunala bostadsansvaret innebär att kommunen ska skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och för att det ska bli möjligt kan det krävas att vissa kategorier av sökande ges förtur, exempelvis enskilda vars funktionsförmåga har förändrats.

*SPF Seniorerna* poängterar att runt hälften av landets 65-plussare äger ett enbostadshus och att reservationer av bostäder anpassade för och riktade till äldre och rörelsebegränsade således skulle kunna bidra till positiva rörelser på bostadsmarknaden.

*Sveriges Allmännyttan* tillstyrker förslaget och menar att det kan underlätta särskilt för personer som befinner sig i strukturell hemlöshet att få en egen bostad, samtidigt framhålls att en majoritet av lägenheterna bör förmedlas efter kötid utan särskilda godkännandekrav för att behålla könslegitimitet och transparens.

*Sveriges Stadsmissioner* tillstyrker förslaget och menar att det i dag redan finns särskilda ungdomslägenheter med egen kö på flera håll, vilket bör ses som ett tecken på att reservationer är en insats som fungerar och föreslår att reservationerna kan utökas med andra grupper som idag bara kan få bostad genom sociala kontrakt. Förtur kan spela en viktig roll för personer som riskerar att hamna eller befinner sig i hemlöshet, en grupp som innefattar både unga och äldre med svag ekonomi, trångbodda barnfamiljer och våldsutsatta personer som snabbt behöver ett boende.

*Diskrimineringsombudsmannen (DO)* anser att avsaknaden av en tydlig reglering av förmedlingssystemen och tydliga krav på hyresvärdar att dokumentera eller redovisa urvalsprocessen, gör det svårt att upptäcka och bevisa diskriminering i det enskilda fallet. *DO* betonar mot den bakgrunden vikten av transparens och förutsägbarhet kopplat till förturer och reservationer, och föreslår att all förmedling bör omfattas av ett dokumentationskrav. *DO* menar vidare att det är en fördel ur diskrimineringssynpunkt att flera olika fördelningsprinciper används samtidigt, men framhåller att kötid fortsatt bör vara den rådande förmedlingsprincipen för bostadsförmedlingar.

*Socialhögskolan vid Lunds universitet* tillstyrker möjligheten till reservationer och förturer, men menar att det borde anges uttryckligen att dessa åtgärder bör användas för dem med sociala, ekonomiska eller medicinska skäl, eller behov grundade på familjestorlek eller skydd, som annars saknar möjlighet att få tillgång till fungerande bostäder – och inte till hushåll med generellt goda förutsättningar på bostadsmarknaden. Socialhögskolan

vid Lunds universitet framhåller också att det finns en risk att kommuner (liksom hyresvärdar ibland) i ett förment syfte att motverka bostadsområdets utsatthet reserverar lägenheter för bostadssökande med en viss lägsta inkomst, vilket kan medföra att utbudet minskar än mer för dem som redan i dag har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Flera remissinstanser anser att reservationer eller förturer i kombination med hyresgaranti skulle kunna innebära att ekonomiskt svaga hushåll, där ibland barnfamiljer, ges större möjlighet att få en lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden och samtidigt minska belastningen på socialtjänsten.

### **Skälen för regeringens förslag**

Enligt utredningen är kötid en transparent förmedlingsprincip som minskar risken för diskriminerande, godtyckliga och oklara grunder för urval av hyresgäster. Utredningen anser samtidigt att systemet med förmedling i turordning efter kötid har brister. Detta är fallet exempelvis när hushåll med lägre inkomster – som behöver förändra sin boendesituation och inte haft möjlighet att samla ihop köddagar – har små chanser att kunna lösa sin situation genom en kommunal bostadsförmedling. Eftersom kommunal bostadsförmedling är ett verktyg för att främja bostadsförsörjningen i kommunen behöver det stå klart att det inom förmedlingsverksamheten finns flexibilitet att, i samverkan med fastighetsägare, förmedla bostäder på så sätt att det underlättar för hushåll som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden.

Det är problematiskt att nuvarande lagreglering av bostadsförmedlingar har visat sig skapa osäkerhet om hur möjligheterna att förmedla bostäder med reservation, liksom möjligheterna att använda förturer, förhåller sig till möjligheterna att ta ut köavgift.

#### *Tydligare möjligheter till reservationer*

Genom regeringens förslag tydliggörs att möjligheten att ta ut en köavgift inte påverkas av att lediga lägenheter reserveras för olika kategorier av sökande inom kön eller i separata köer. Innebörden av en reservation är att kötid fortfarande utgör grunden för rangordning av inkomna ansökningar, men att lägenheter kan reserveras för olika kategorier av sökande.

*Malmö kommun* påpekar att vilka möjligheter till förtur som ska finnas i en kommunal bostadsförmedling liksom kriterier för och omfattningen av reservationerna behöver anpassas till situationen på den lokala bostadsmarknaden.

Tillämpningen av kriterier då bostäder förmedlas med reservation bör enligt utredningen ske genom en i någon mån standardiserad bedömning. Detta bedöms vara förenligt med likställighetsprincipen. Det handlar således inte om en individuell behovsbedömning. Detta är ett särskiljande drag mellan reservationer och förtur. Hur reservationerna ska utformas och kategorier av sökande definieras avgörs av kommunen med hänsyn till behovet på bostadsmarknaden och hur det påverkar fastighetsägarnas vilja att lämna lägenheter för förmedling.

Utredningen föreslog att lägenheter som förmedlas enligt reservation ska baseras på behov eller i övrigt vad som är ändamålsenligt. Regeringen bedömer att detta i stället bör beslutas i samarbete med och i förtroende mellan fastighetsägare och bostadsförmedling. Vad som är lämpligt får



utgå från det som är känt om kravens eller kriteriernas effekter och den lokala bostadsmarknaden. Det är till sist fastighetsägaren som bestämmer vilka villkor och krav som gäller för att kunna tillträda en bostad i fastighetsägarens bestånd.

Reservationer kan utformas för att underlätta för hushåll som saknar egen bostad, utöka antalet studentbostäder, tillgängliggöra bostäder för ungdomar eller motverka socioekonomisk boendesegregation. Andra exempel kan vara möjligheten att reservera bostäder för trångbodda barnfamiljer, personal till samhällsviktig verksamhet eller för personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd.

Som utredningen framhåller att det är viktigt med transparens och förutsägarbarhet. Den som ställer sig i kön till en kommunal bostadsförmedling ska kunna få information om hur förmedlingen fungerar och om principerna för förmedlingen. Förmedlingskriterier ska redovisas öppet och det ska vara tydligt hur förmedlingen fungerar till exempel när det gäller förekomst av reservationer eller kriterier för förtur.

### *Ingen begränsning av förtursverksamheten*

Förtur, till skillnad från reservationer, innebär ett avsteg från principen om att bostäder förmedlas i turordning efter kötid. Regeringens förslag innebär att det inte längre ska finnas någon begränsning av antalet lägenheter som får fördelas enligt ett förturssystem inom en kommunal bostadsförmedling som tar ut köavgift. Som utredningen anger är förturer ett träffsäkert sätt att förmedla bostäder till hushåll som har stora behov av att snabbt få tillgång till en god bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

*Socialhögskolan vid Lunds universitet* motsätter sig den föreslagna utvidgningen av kategorier som skulle kunna beviljas förtur och menar att eftersom så kallade näringslivsförturer i dag är dominerande behöver lagen ange villkor för när kommunen (inklusive dess bostadsförmedling) kan reservera vissa lägenheter för sådana behov som fastighetsägare sannolikt inte beaktar på eget initiativ och av eget intresse. *Malmö universitet* menar att det bör specificeras vilka kriterier som ska gälla kring förturer.

Regeringen anser att kommunen och bostadsförmedlingen tillsammans med fastighetsägarna på orten har de bästa möjligheterna att avgöra vilken omfattning av förtursverksamhet som är möjlig och ändamålsenlig. Vidare gör regeringen bedömningen att kommunala bostadsförmedlingars användning av förturer bör ske med utgångspunkt i den lokala situationen på bostadsmarknaden, varför variationer i tillämpningen kommuner emellan kan förekomma. Det är alltså respektive kommun som, tillsammans med fastighetsägarna, ska bestämma lämpliga kriterier för förtur. Kriterierna måste naturligtvis vara förenliga med annan tillämplig lagstiftning och får t.ex. inte vara utformade på ett sätt som innebär att de riskerar att leda till diskriminering.

### *Syftet*

Syftet med regeringens förslag är att tydliggöra att det finns ett utrymme att fördela lägenheter i en kommunal bostadskö med större inslag av förmedling efter behov. Huruvida förslaget kommer att innebära en reell förändring är beroende av hur de kommunala bostadsförmedlingarna kommer att utnyttja detta vidgade utrymme. Det i sin tur är förknippat med kom-

munens och bostadsförmedlingens förmåga att erbjuda service och fastighetsägarnas intresse av att ta del av sådan service.

*DO* påtalar riskerna med att diskriminering kan uppstå i arbetet med reservationer och förturer. Även om en gemensam rak kö i många sammanhang upplevs som rättvist, kan det samtidigt innebära att vissa grupper missgynnas. Som exempel missgynnas unga då de av naturliga skäl inte har haft möjlighet att samla ködagar. Olika fördelningssystem kan alltså slå olika mot olika grupper. En mer behovsriktad kommunal bostadsförmedling kan underlätta för grupper som i dag har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns därför skäl för att kommunala bostadsförmedlingar använder flera olika fördelningsprinciper.

## 5 Bättre planberedskap och ökad samordning

### 5.1 Rättsliga utgångspunkter

#### **Plan- och bygglagen**

Det är enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten i kommunen. Det kommunala planmonopolet utgör en viktig del av den kommunala självstyrelsen. I 1 kap. 4 § PBL definieras planläggning som arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser. Genom ansvaret att planera för markanvändningen har kommunen en avgörande roll i att bl.a. skapa byggrätter för bostäder. Planläggningen ska ske med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden och bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (2 kap. 3 § första stycket 5).

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen (3 kap. 1 §). En översiktsplan ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Kommuner ska i sin översiktsplan bland annat ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen. Av översiktsplanen ska det också framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, en reglering som avser att stärka samordningen mellan riktlinjerna för bostadsförsörjningen och översiktsplanen.

#### **Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar**

Alla kommuner ska ha riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, den s.k. bostadsförsörjningslagen, förkortad BFL. Planeringen syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och

genomförs. Riktlinjerna ska bland annat innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och ska baseras på en analys av demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Riktlinjerna är vägledande för planläggning i kommunen (4 § BFL) och kommunen ska i översiktsplanen redogöra för hur den avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder (3 kap. 5 § 1 PBL).

Länsstyrelserna ska enligt 3 § BFL ge kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

### **Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggelse. Riktlinjer för markanvisningar är en dokumentation av hur kommunen hanterar arbetet med markanvisningar.

Alla kommuner som genomför markanvisningar ska enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ha sådana riktlinjer. Riktlinjer för markanvisning ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Syftet med lagen är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede så att det för alla potentiella byggherrar är tydligt vad som kan förväntas av kommunen i form av handläggning och beslut om markanvisning.

## **5.2 Vikten av planberedskap och samordning för att möta bostadsbehoven**

Det finns ett stort behov av bostäder i landet. Enligt Boverkets byggbehovsberäkning från september 2023 uppskattas det sammanlagda behovet av nya bostäder t.o.m. 2030 till 538 000, dvs. cirka 67 300 bostäder årligen. Det är det tillskott av bostäder som Boverket bedömer behövs för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt hantera det underskott av bostäder som växt fram sedan 2006.

Enligt Boverkets byggprognos från maj 2024 minskar antalet påbörjade bostäder från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2024 och 32 000 år 2025. Detta är en följd av bl.a. högre räntor, hög inflation, höga byggkostnader och energipriser samt försämrade köpkraft hos hushållen.

Fler bostäder behövs för att människor ska kunna förverkliga sina boendedrömmar och kunna flytta dit jobben finns. Ett underskott på bostäder försvårar etableringen och rörligheten på bostadsmarknaden, framför allt för unga, studenter, nyanlända och hushåll med låga inkomster. Ett underskott på bostäder försvårar också möjligheterna för företag att rekrytera

vilket i förlängningen riskerar att inverka negativt på såväl sysselsättning som tillväxt. Det riskerar också att leda till ökad trångboddhet och otrygga boendeförhållanden.

En förutsättning för bostadsbyggande är att kommunerna planlägger eller har en beredskap att planlägga och hantera markförsäljningar för bostadsändamål. Att ha en beredskap innefattar dels en organisatorisk beredskap med personella resurser, dels en strategisk beredskap med en uppfattning om hur många bostäder som behöver skapas i kommunen, vilken typ av bostäder och var de lämpligen bör tillkomma. Den strategiska beredskapen manifesteras genom strategiska dokument såsom översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning och riktlinjer för markanvisningar. Kommuner som arbetar aktivt med strategiska frågor och sammanför översiktsplanering med planering för bostadsförsörjning samt bedriver en aktiv markpolitik har bättre förutsättningar att åstadkomma ett bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet som svarar mot den efterfrågan och de behov som finns. På samma gång är det centralt att kommuner som har behov av bostadsbyggande arbetar fram och antar detaljplaner som möjliggör nya bostäder.

Samtidigt är enskilda kommuner och bostadsmarknader ofta för små för att betraktas isolerat. Behovet av bostäder är på många håll i landet omfattande, särskilt i storstadsregionerna. Samtidigt är bostadsmarknaden på många håll runt om i landet tätt kopplad till en arbetsmarknad som sträcker sig över kommungränser. Detta ökar behovet av samsyn mellan berörda kommuner om hur många bostäder som behövs. En samsyn skapar förutsättningar för byggherrar att möta kommuner med rätt förväntan samt möjliggör för kommunerna att stärka sin beredskap att planlägga och markanvisa områden för bostäder.

### 5.3 Från kommunala riktlinjer till kommunal handlingsplan

**Regeringens förslag:** Uttrycket ”kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen” i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska ersättas med uttrycket ”kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen”. Vidare ska uttrycket ”insatser” i samma lag ersättas med ”åtgärder”. Bestämmelsen om att handlingsplanen (nuvarande riktlinjer) för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid planläggning av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt plan- och bygglagen, ska flyttas till plan- och bygglagen.

**Utredningarnas förslag (SOU 2017:73 och 2022:14)** överensstämmer med regeringens.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser tillstyrker eller är positiva till förslaget att ersätta riktlinjer med handlingsplan och att uttrycket insatser ska ersättas med åtgärder. *Ekonomistyrningsverket, HSB, Sveriges Allmännyttas styrelse, Sveriges Förenade Studentkårer (SFS), Riksbyggen, länsstyrelserna i Kronobergs, Uppsala och Västerbotens län* samt *SKR* tillstyrker förslaget och *Eskilstuna, Karlstads* och

*Sundbybergs* kommuner är positiva till förslaget. *Gagnefs* och *Helsingborgs kommuner* avstyrker dock förslaget. *Gagnefs* kommun menar att förslaget om att ersätta riktlinjer med handlingsplan kommer att innebära merarbete för kommunen och *Helsingborgs* kommun anser att styrdokumentets form bör överlåtas till kommunerna själva att besluta om. Ett fåtal remissinstanser kommenterar flytten av bestämmelsen om att handlingsplanen (nuvarande riktlinjer) för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid planläggning av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt plan- och bygglagen, ska flyttas från bostadsförsörjningslagen till plan- och bygglagen, och då i positiva ordalag.

En del remissinstanser, bland annat *Sveriges Stadsmissioner*, pekar på att förändringen är liten och att det är viktigt att det inte stannar vid en semantisk förändring. Andra remissinstanser menar att ordvalet kommer att få effekt i praktiken och att ordval spelar roll. *Essunga*, *Göteborgs*, *Lyseskils*, *Tyresö* och *Umeå* kommuner samt *LO* framhåller alla att förändringen kan ge mer tyngd åt dokumentet och skapa förutsättningar för ett mer framåtriktat arbete.

*Borlänge kommun* är positiv till förslaget, men önskar en tydligare vägledning kring vilken typ av förändrade omständigheter som kan ligga till grund för att en ny handlingsplan behövs.

### **Skälen för regeringens förslag**

Som framgår av betänkandet (SOU 2022:14) är det centralt att de ord och uttryck som används i lagen tydligare avspeglar att planering för bostadsförsörjning är ett framåtriktat arbete.

De kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning utgör dokumentation av mål och planerade insatser och är därmed ett instrument för prioritering och beslutsfattande i det löpande arbetet och för den årliga kommunala budgeten. Det nuvarande ordet ”riktlinjer” i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger dock inte dessa associationer och det finns därför ett behov av att ersätta uttrycket. Regeringen anser att ordet ”handlingsplan” på ett tydligare sätt speglar vad som förväntas av dokumentationen. Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan som därefter ska ligga till grund för kommunens vidare arbete med bostadsförsörjningen.

Det föreslås också att ordet ”insatser” ersätts med ”åtgärder”. I dag används båda orden i lagen. Som utredningen anger är ”åtgärder” mer konkret och handlingsinriktat. Att använda ordet ”åtgärder” skapar också en enhetlig terminologi i lagen.

Avslutningsvis bör en förändring göras i regleringen av kopplingen mellan den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen och planläggning enligt PBL. I likhet med vad som föreslås i slutbetänkandet av Utredningen om kommunal planering för bostäder (SOU 2018:35) anser regeringen att bestämmelser som kopplar samman tillämpningen av två lagar bör komma till uttryck i den lag där bestämmelsen föranleder ett ställningstagande. Bestämmelsen i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar om att den kommunala handlingsplanen (nuvarande riktlinjer) för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för planläggning av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet bör därför flyttas och bli ett nytt andra stycke i 2 kap. 3 § PBL.

## 5.4 En gemensam bild av behovet av tillskott av bostäder

### 5.4.1 Boverket ska beräkna bostadsbyggnadsbehovet

**Regeringens bedömning:** Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet bör formaliseras. Beräkningarna bör presenteras på nationell nivå, länsnivå och kommunal nivå.

**Utredningens förslag (SOU 2017:73)** överensstämmer i huvudsak med regeringens bedömning, med skillnaden att Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet föreslås presenteras på enbart nationell nivå och länsnivå.

**Promemorians förslag** överensstämmer med utredningens förslag.

**Remissinstanserna:** *Boverket* ser positivt på förslaget att myndigheten kontinuerligt ska göra bedömningar av det nationella behovet av bostäder fördelat på länsnivå och tillgängliggöra dessa för kommunerna.

Remissinstansernas huvudsakliga invändningar rör på vilka nivåer beräkningarna över bostadsbyggnadsbehovet bör presenteras. Flera remissinstanser, t.ex. *Region Västmanland* och *Länsstyrelsen i Norrbottens län* efterfrågar att Boverket beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet även presenteras på kommunal nivå. Några remissinstanser, t.ex. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* vill även se beräkningar på FA-regionnivå (funktionell analysregion baserad på arbetspendling) och en remissinstans önskar beräkningar på inomkommunal nivå.

Det framförs även invändningar i fråga om Boverkets beräkningsmetoder. Exempelvis *Länsstyrelsen i Jönköpings län* påpekar att Boverkets nuvarande sätt att beräkna bostadsbyggnadsbehovet inte alltid speglar det verkliga behovet av bostäder. Flera remissinstanser tar upp problematiken att det på vissa platser, trots exempelvis negativ befolkningstillväxt, ändå kan finnas ett behov av en viss typ av bostäder som inte tillgodoses, såsom tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre.

#### Skälen för regeringens bedömning

I betänkandet En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet (SOU 2017:73) föreslås en ordning för att etablera en gemensam bild av behovet av tillskott av bostäder. Enligt utredningens förslag ska det ske genom att Boverket beräknar behovet av tillskott av bostäder nationellt och presenterar det på länsnivå.

Flera remissinstanser förespråkar beräkningar presenterade på fler nivåer än nationell nivå och länsnivå. Exempelvis efterfrågar *Region Västmanland* och *Länsstyrelsen i Norrbottens län* beräkningar över bostadsbyggnadsbehovet på kommunnivå och *Länsstyrelsen i Västerbottens län* menar att Boverkets beräkningar troligtvis skulle bli mer användbara om beräkningarna i stället kunde brytas ned till FA-regioner (så som är fallet i dag), eller på annat sätt beräknas med hänsyn till demografisk utveckling inom ett något mindre geografiskt område än län. *Länsstyrelsen i Uppsala län* menar att bostadsbyggnadsbehoven behöver kunna brytas ner på flera olika nivåer för att kunna utgöra ett samtalsunderlag i olika forum och

efterfrågar därför beräkningar på nationell nivå, länsnivå, kommunal nivå och utifrån FA-regioner.

Regeringen delar remissinstansernas åsikt att beräkningar över bostadsbyggnadsbehovet kan göras än mer användbara för kommunerna om beräkningarna, förutom att presenteras på länsnivå, även presenteras på kommunnivå. Boverket har under flera år utvecklat en metod för att bedöma bostadsbyggnadsbehovet. Utvecklingsarbetet har resulterat i att Boverket kontinuerligt sammanställer och uppdaterar en uppskattning av hur många bostäder som behöver tillkomma baserat på den förväntade framtida befolkningsökningen och det latent behovet av bostäder som byggts upp sedan 2006. Boverkets bedömningar är dock inte formaliserade, vare sig för myndigheten, kommunerna, länsstyrelserna eller regionerna. Regeringen avser därför att uppdraga åt Boverket att kontinuerligt göra bedömningar av det nationella behovet av bostäder fördelat på läns- och kommunnivå och tillgängliggöra dessa för kommunerna. Regleringen bör t.ex. kunna ske genom en mindre ändring i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar där det framgår att Boverket ska förse kommunerna med ett underlag för den analys som dessa ska genomföra enligt bostadsförsörjningslagen.

*Beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet är ett av de underlag Boverket tillhandahåller för analys av behovet av tillskott av bostäder*

*Länsstyrelsen i Jönköpings län* påpekar att bostadsbyggnadsbehov endast är en pusselbit i bostadsförsörjningen och att det i flera kommuner snarare kan röra sig om att behoven handlar om funktionsomvandling av befintligt bostadsbestånd. Samma länsstyrelse påpekar även att utmaningarna med bostadsförsörjningen i länet inte kommer att bli synliga i Boverkets beräkningar över bostadsbyggnadsbehovet och länsstyrelsen är därför tveksam till om beräkningarna kommer att ha någon större betydelse för bostadsförsörjningen i länet i stort.

Regeringen är medveten om att ett lågt eller obefintligt bostadsbyggnadsbehov i en viss kommun enligt Boverkets beräkningar inte behöver innebära att utbudet av bostäder matchar behovet för befolkningssammansättningen i den kommunen. Mot bakgrund av detta har det i bostadsförsörjningslagen tillfogats en uppgift för kommunerna att, med stöd av underlagsmaterial från Boverket, analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden (propositionen Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden, prop. 2021/22:95). Det underlagsmaterial Boverket tillhandahåller för denna uppgift är inte detsamma som Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet. Vidare finns det inget som hindrar kommunerna att analysera behovet av tillskott av bostäder med hjälp av andra beräkningar än Boverkets. Exempelvis bör kommunerna vidare, i sin analys av vilket bostadsbehov som inte tillgodoses, redogöra för hur kommunen ämnar arbeta för att lösa eventuell hemlöshetsproblematik i kommunen.

## 5.4.2 Kommunerna ska dokumentera behovet av tillskott av bostäder

**Regeringens förslag:** Kommunerna ska bedöma behovet av tillskott av bostäder i kommunen och redogöra för bedömningen i handlingsplanen för bostadsförsörjning.

**Utredningens förslag (SOU 2017:73)** överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår dock att bedömningen i handlingsplanen även ska komma till uttryck i kommunens översiktsplan.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget, däribland *Ekonomistyrningsverket*, *HSB*, *Karlstads* och *Umeå kommuner*, *LO*, *Länsstyrelsen i Uppsala län*, *Sveriges Allmännyttan* och *Sveriges Stadsmissioner*. *SKR* tillstyrker förslaget under förutsättning att den nya uppgiften finansieras av staten enligt finansieringsprincipen.

*Länsstyrelsen i Stockholms län* välkomnar ordvalet ”bostadstillskott” eftersom bostäder tillkommer på fler sätt än genom nyproduktion.

*Länsstyrelsen i Västerbottens län* menar att förslaget bör förtydligas så att det tydligare framgår att bedömningen i stället kan fokusera på behovsanpassade åtgärder kopplade till demografiska förändringar, såsom ålder, barnafödande, migration, andel studenter eller omställningar avseende tillfälliga boenden.

*Länsstyrelsen i Örebro län* välkomnar förslaget och påpekar att en redogörelse över behovet av tillskott av bostäder i stället för bostadsbyggnadsbehovet kan skifta fokus från enbart ökad nybyggnation som lösning på alla gruppers bostadsbehov och att den breddade ansatsen tydliggör behovet av samverkan och samordning kring frågor om bostadsförsörjning mellan kommunernas olika nämnder och förvaltningar.

*Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor (MUCF)* menar att det finns ett behov av tydligare styrning för att säkerställa att kommunernas handlingsplaner innehåller ett ungdomsperspektiv och att ett sätt att säkerställa det vore att göra det obligatoriskt för kommuner att inkludera ett ungdomsperspektiv. *Hela Sverige* påpekar att kommunerna även bör göra en noggrann bedömning av bostadsbehovet utanför centralorten. *Sveriges Förenade Studentkårer (SFS)* tillstyrker förslaget och anser att det är viktigt att det av kommunernas handlingsplaner framgår hur behovet av studentbostäder utvecklas.

*Trelleborgs kommun* instämmer i att uttrycket ”tillskott av bostäder” är mer rättvisande än ”bostadsbyggnadsbehov” eftersom uttrycket är en mer korrekt beskrivning av de analyser och bedömningar som redan görs av kommunen kopplat till bostadsförsörjning. Trelleborgs kommun upplyser om att kommunens analyser redan genomförs bland annat med avseende på demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses.



## Skälen för regeringens förslag

### *Tillskott av bostäder ska dokumenteras i handlingsplanen för bostadsförsörjning*

För att en gemensam bild av behovet av tillskott av bostäder ska förverkligas är det nödvändigt att varje kommun aktivt tar ställning till behovet av tillskott av bostäder i den egna kommunen. Det bör alltså vara obligatoriskt för kommunerna att dokumentera sina bedömningar i detta avseende. I dag är det inte alla kommuner som tydligt ställer det nuvarande bostadsbeståndet i relation till det som de bedömer är nödvändigt för att möta framtiden, och därmed kvantifiera ett behov av tillskott av bostäder. Det är inte heller alla kommuner som känner sig träffade av Boverkets beräkningar (SOU 2017:73 s. 83 och 98).

Med regeringens förslag kommer varje kommun att ställas inför uppgiften att i handlingsplanen redogöra för en bedömning om behovet av tillskott av bostäder i kommunen. Det innebär att kommunen ska redogöra för i vilken mån det finns ett behov av tillskott på bostäder och hur stort det behovet i så fall är. Det är fråga om en kvantitativ uppgift baserad på de analyser som kommunen ska genomföra avseende demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, en analys som i sin tur ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med (propositionen Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden, prop. 2021/22:95). Till stöd i arbetet finns Boverkets bedömning av bostadsbyggnadsbehov som presenteras på länsnivå och kommunnivå.

Det är viktigt att alla kommuner har en uppfattning om vilka bostadsbyggnadsbehov som finns eller inte finns. Med anledning av detta är det också viktigt att kommuner har en god planberedskap. Förslaget förväntas på sikt leda till att kommunernas planberedskap förbättras och att byggherrar således kommer möta kommuner med bättre förutsättningar att agera skyndsamt. De län som enligt Boverkets beräkningar saknar behov av tillskott kan trots detta ha en lokal efterfrågan av nya bostäder som inte fångas upp av beräkningarna. Det kan till exempel finnas ett behov av att bygga bostäder som är anpassade till en åldrande befolkning. Dessa uppgifter bör i så fall framgå av handlingsplanen. Kommunerna bör även, i sin analys av vilket bostadsbehov som inte tillgodoses, redogöra för eventuell hemlöshetsproblematik i kommunen.

SKR tillstyrker förslaget under förutsättning att dessa nya kommunala uppgifter finansieras av staten enligt finansieringsprincipen. SKR menar att, till skillnad från uppgiften kommunerna tidigare haft om att bedöma vilka bostadsbehov som inte tillgodoses, och för vilken det finns ett aktuellt underlag från Statistikmyndigheten SCB och Boverket att tillgå som grund för en lokal bedömning, så är uppgiften att bedöma behovet av tillskott betydligt mer grannlaga och arbetskrävande.

Regeringen delar inte den uppfattningen och menar att uppgiften, eftersom kommunerna kommer att föras med underlag från Boverket, inte särskiljer sig nämnvärt från den uppgift kommunerna redan har och som SKR också framhåller – att bedöma vilka bostadsbehov som inte tillgodoses. Behovet av tillskott av bostäder torde redan i dag utgöra en del av innehållet i kommunernas planering för bostadsförsörjning och översiktsplane-

arbetet. Det är således inte fråga om en ny planerings- eller analysuppgift utan ett krav på att kommunerna behöver synliggöra behovet av tillskott i handlingsplanen. För syftet med förslaget – att etablera en gemensam syn på behovet av nya bostäder i landet – krävs att alla berörda redovisar sin uppfattning om behovet.

*Förslaget innebär inte att kommunen bör utesluta andra relevanta perspektiv på bostadsförsörjningen*

Några remissinstanser, bland annat *Länsstyrelsen i Jönköpings län*, pekar på risken att förslaget om att kommuner ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder förstärker signalen om att bostadsförsörjning blir en fråga som fokuserar på byggande av bostäder, trots att byggandet endast utgör en del av en fungerande bostadsförsörjning.

I bostadsförsörjningslagen infördes under 2022 krav på kommunerna att, med stöd av Boverkets underlagsmaterial, analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden (propositionen Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden, prop. 2021/22:95). De sociala perspektiven på bostadsförsörjningen bedöms därför tydligt finnas med i kommunernas arbete. Att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder innebär inte att kommunen bör utesluta andra relevanta perspektiv på bostadsförsörjningen, till exempel frågor om upplåtelseformer och deras fördelning eller hur nya eller befintliga bostäder i bostadsbeståndet kan göras åtkomliga för dem med störst behov. Ett tillskott kan också tillkomma på andra sätt än genom nybyggnad, till exempel genom omvandling av lokaler till bostäder eller genom att fritidshus tas i bruk för permanentboende. För omvandling av lokaler till bostäder har regeringen även infört en planeringsbonus till kommunerna. Utifrån den analys om bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden som kommunen ska genomföra aktualiseras frågor om bostadsbeståndets utveckling och åtkomlighet än mer.

## 5.5 Samordning i bostadsförsörjningsfrågor

### 5.5.1 Tydligare krav på kommunal samordning

**Regeringens förslag:** När en kommun vidtar åtgärder för bostadsförsörjningen ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner. Därutöver ska det förtydligas att en kommun ska ta hänsyn till behovet av samordning i sin planering av bostadsförsörjning.

**Utredningens förslag (SOU 2022:14)** överensstämmer i huvudsak med regeringens. I utredningens förslås dock också ett nationellt mål för bostadsförsörjningen som ett motiv för samordning.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** En majoritet av remissinstanserna tillstyrker eller är positiva till förslaget, men flera remissinsatser har också invändningar.

Flera remissinstanser tillstyrker eller är positiva till förslaget utan närmare motivering, däribland *Ekonomistyrningsverket*, *HSB*, *Hela Sverige*, *länsstyrelserna i Kronobergs och Västerbottens län*, *Sveriges Allmännyttan* och *Sveriges Stadsmissioner*.

LO välkomnar förslaget med motiveringen att det i dag finns tydliga exempel på hur vissa kommuner avstår att bidra till den regionala bostadsförsörjningen och på så sätt åker snålskjuts på de kommuner som bygger för det gemensamma behovet.

*Länsstyrelserna i Jönköpings och i Norrbottens län* är positiva till förslaget och menar att det medför att förväntan om samordning inte enbart läggs på länsstyrelsen utan även på kommunen.

Flera remissinstanser, bland annat *Essunga* och *Umeå kommuner* anser att arbetet med bostäder för våldsutsatta är en fråga lämpad för mellankommunal samordning. *Länsstyrelsen i Norrbottens län* ser även större industrietableringar som en bostadsförsörjningsfråga som lämpar sig för samordning. Både *Borlänge kommun* och *Länsstyrelsen i Örebro län* påpekar att det kan vara problematiskt med samordning mellan kommuner i samma arbetsmarknadsregion när dessa konkurrerar om inflyttare. *Sveriges Förenade Studentkårer (SFS)* tillstyrker förslaget och anser att kommunerna i Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö, samt eventuellt fler orter, bör samordna sig kring behovet av studentbostäder.

*Hyresgästföreningen, Malmö universitet, länsstyrelserna i Uppsala och Örebro län* och *Malmö kommun* anser att förslaget riskerar att bli verkningsslöst och att regleringen är för vag.

*SKR* avstyrker och anser att förslaget om kommunal samordning är onödigt ingripande och att samordning redan sker i tillräcklig utsträckning i dag.

### **Skälen för regeringens förslag**

Mellankommunal samordning är centralt för en väl fungerande bostadsförsörjning, särskilt i regioner där såväl arbetsmarknad som bostadsmarknad är integrerade. I dessa regioner är kommuner lika beroende av att det finns bostäder för nya och befintliga invånare som för att kunna säkra tillväxt och personalförsörjning till företag och offentlig sektor samt för att kunna hantera hemlöshetsproblematik och att hushåll bor trångt och osäkert. Den kommunala ambitionsnivån i fråga om bostadsbyggande och vilken typ av bostäder som byggs kan skilja sig åt mellan kommuner i samma region. Det kommunala förhållningssättet till hushåll som befinner sig i en mer eller mindre osäker boendesituation och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden kan också variera. Regeringen anser därför att det finns skäl att tydliggöra samordningsfrågan inom bostadsförsörjningen. Samordning kan främja ett genomförande av effektiva och ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen och skapar därmed bättre förutsättningar för alla att leva i goda bostäder.

#### *Ett förtydligande av samordning inom planeringen för bostadsförsörjning*

Den kommunala planeringen för bostadsförsörjning har redan i dag inslag av regional och mellankommunal samordning. Enligt bostadsförsörjningsslagen ska kommunen vid planering av bostadsförsörjningen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig (1 § bostadsförsörjningsslagen). Kommuner ska också i sina riktlinjer (handlingsplan) för bostadsförsörjningen redogöra för hur hänsyn tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av

betydelse för kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Det innebär bland annat att kommunen behöver förhålla sig till det regionala utvecklingsarbetet, inklusive strategierna för länets utveckling, samt utarbetade regionplaner (prop. 2012/13:178 s. 16).

Länsstyrelserna har ett ansvar att ge kommunerna råd, information och underlag samt verka för att samordning mellan kommuner kommer till stånd (3 § bostadsförsörjningslagen). Länsstyrelserna tillhandahåller exempelvis planeringsunderlag för kommunerna, bland annat genom de regionala bostadsmarknadsanalyserna. Därutöver kan länsstyrelsen identifiera och påpeka för kommuner att samordning behövs i vissa frågor och mellan vissa kommuner.

Mellankommunal samordning sker också genom den regionala fysiska planeringen som sker i Hallands län, i Skåne län och i Stockholms län (prop. 2017/18:266 och prop. 2021/22:184). Regionerna i dessa län ska bland annat utreda regionala frågor av betydelse för länets fysiska miljö, upprätta ett förslag till regionplan och verka för insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses. Sådana insatser kan avse att ta fram analyser och planeringsunderlag, genomföra konferenser, anordna seminarier och erbjuda ett regionalt forum för frågor kring bostadsförsörjning och fysisk planering. Underlagen ska ses som ett komplement till de underlag som länsstyrelserna tar fram (prop. 2017/18:266 s. 51 och 96).

För att förtydliga vikten av samordning när kommunerna planerar för bostadsförsörjningen föreslås det att bestämmelserna om samråd kompletteras med ett förtydligande om att kommunen ska ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Liksom i dag kommer det att stå kommunerna fritt att organisera arbetet på det sätt som bedöms ändamålsenligt. Det kan exempelvis ske genom informationsutbyte eller gemensamt analysarbete i samband med att handlingsplanen arbetas fram eller genom ett remissförfarande av handlingsplanen.

#### *Samordning bör ske även vid genomförande av åtgärder*

För att åstadkomma ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av åtgärder i frågor av regional och mellankommunal relevans är det viktigt att samordning inte enbart sker vid planeringen av bostadsförsörjningen, utan omfattar även genomförandet av handlingsplanerna. För att fånga upp det samordningsbehovet föreslås att kommunen även i samband med genomförande av åtgärder ska ta hänsyn till behovet av samordning.

Utredningen har tagit ställning för att samordningen inte bör detaljregleras, i stället bör kommunerna ges utrymme för att hitta formerna för samordning. Några remissinstanser, däribland *Länsstyrelsen i Skåne län* och *Borlänge* och *Tyresö kommuner*, tar dock upp behovet av vägledning och förtydliganden om hur samordningen ska ske och inom vilka frågor och områden. Några remissinstanser, däribland *Länsstyrelsen i Skåne län* och *Uppsala kommun*, anser inte att hänsyn ska behöva tas när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas eftersom det är så brett att det är svårt att se hur det praktiskt ska kunna gå till. Några remissinstanser, bland annat *Ydre kommun*, anser å andra sidan att kommunerna har och behöver fortsätta ha utrymme att själva hitta formerna för samordning, bland annat med tanke på de vitt skilda förutsättningar som råder i olika kommuner.

Regeringens utgångspunkt är att kommunerna bör ha frihet att utifrån lokala, regionala och mellankommunala behov och förutsättningar själva bestämma hur de väljer att organisera arbetet och i vilka frågor. Vissa förtydliganden kan dock göras.

Vilka frågor som bör samordnas kan variera. Utgångspunkten bör vara att samordning sker i fråga om åtgärder där det kan finnas regionala och mellankommunala intressen och sådana utmaningar som en enskild kommun har svårt att lösa på egen hand. Sådana utmaningar bör ha identifierats i samband med planeringen av bostadsförsörjning, bland annat mot bakgrund av länsstyrelsernas arbete med att lämna kommuner råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen samt genom de underlag som Boverket tillhandahåller. Ekonomiskt svaga hushålls boendesituation och hemlöshet, liksom boendesituationen för våldsutsatta samt bostadsförsörjning vid större industrietableringar är exempel på utmaningar som finns i många kommuner och där ett samordnat åtgärdsarbete kan bli effektivare än om varje kommun agerar var för sig. Frågor om boendesegregation är ett annat exempel. Specifika frågor för samordning kopplat till boendesegregation kan vara vilken typ av bostäder som bör uppföras eller hur bostäder ska förmedlas för att komma ekonomiskt svaga och hushåll som befinner sig i utsatthet till del. Samordningen kan till exempel åstadkommas genom samverkan och samråd kommuner emellan. Det kan också ske genom en mer formell organisering såsom kommunalförbund, en gemensam nämnd eller avtalssamverkan (9 kap. 1, 19 och 37 §§ kommunallagen). Det kan också ske genom överenskommelser. En kommun som påverkas av en annan kommuns agerande kan med fördel vara proaktiv och lyfta behovet av samordning med närliggande kommun.

*Uppsala kommun* avstyrker utredningens förslag och anser att de regionala aktörerna ska ta en större roll och att bostadsförsörjningsfrågor och segregationsfrågor skulle kunna hanteras inom en regional fysisk plan. Regeringen kan konstatera att det inte finns något hinder för regionerna som bedriver regional fysisk planering att utveckla ett sådant arbete. Det har tidigare beskrivits att regionen med fördel kan samordna kommuners och andra aktörers arbete för att motverka utvecklingen av segregerade bostadsområden (prop. 2017/18:266 s. 37). Att regionen samordnar arbetet står inte i strid med att kommunerna ska ta hänsyn till behovet av samordning i samband med att bostadsförsörjningsåtgärder vidtas.

#### *Samordningsbehov kan finnas i hela landet*

Behovet av regional och mellankommunal samordning kan variera utifrån vilka utmaningar som finns på bostadsmarknaden, kommunens geografiska läge och vilka verktyg som avses tillämpas för att hantera situationen. I storstadsregionerna där bostadsmarknaderna är integrerade och utmaningarna på bostadsmarknaden är stora torde behovet av samordning vara som störst. I dessa regioner är en kommun ofta beroende av hur närliggande kommuner agerar.

Att behovet är som störst i storstadsregionerna utesluter inte att samordningsbehov kan finnas i andra delar av landet där bostadsmarknaden är mer lokal. Exempelvis lyfter flera remissinstanser boende för våldsutsatta som en fråga särskilt lämpad för mellankommunal samordning.

### *Inga ytterligare formaliseringar*

Flera remissinsatser anser att regleringen är för vag och att förslaget riskerar att bli verkningslöst. *Riksbyggen* anser att kommunerna bör redovisa hur de har beaktat samordningsbehovet i handlingsplanen för bostadsförsörjning, dels för att ge förslaget mer tyngd, dels för att goda exempel på samordning kan utgöra bas för givande nationella dialoger.

Regeringen anser inte att det för närvarande är prioriterat att tynga handlingsplanen för bostadsförsörjning med ytterligare redovisningskrav. Regeringen bör dock följa utvecklingen av samordningsarbetet och får vid behov återkomma med ytterligare åtgärder.

## **5.5.2 Länsstyrelserna behåller uppgiften att samordna kommunerna**

**Regeringens bedömning:** Länsstyrelsernas uppgift att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd bör behållas av länsstyrelserna och inte överföras till regionerna.

**Utredningens förslag (SOU 2017:73)** överensstämmer inte med regeringens bedömning. Utredningen föreslår att regionerna tar över länsstyrelsernas uppgifter i frågor om bostadsförsörjning.

**Promemorians bedömning** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** En majoritet av remissinstanserna tillstyrker eller är positiva till regeringens bedömning, däribland *Ekonomistyrningsverket, Gagnefs* och *Umeås kommuner, kommunledningsförvaltningen i Örnsköldsviks kommun, Fastighetsägarna, Folkhälsomyndigheten, HSB, Sveriges Stadsmissioner, Hyresgästföreningen, Hela Sverige, Sveriges Allmännyttan, LO* samt alla svarande länsstyrelser.

*Länsstyrelsen i Jönköpings län* ser positivt på att myndighetens uppgift att verka för att samordning kommuner emellan i frågor om bostadsförsörjning ligger oförändrad.

*Länsstyrelsen i Norrbottens län* tillstyrker regeringens bedömning och påpekar att länsstyrelserna, som statliga företrädare med brett tvärsektorie-llt uppdrag, har arbetat under lång tid med bostadsförsörjningsfrågorna och har en god upparbetad samverkan på kommunal, regional och nationell nivå som syftar till lika förutsättningar över hela landet vilket ger länsstyrelserna goda förutsättningar att utföra uppdraget. Samma länsstyrelse anser vidare att bostadsförsörjningsfrågornas koppling till den efterföljande fysiska planeringen är viktig, och utgör ytterligare en anledning till att länsstyrelserna bör behålla uppgiften att samordna kommunerna.

*Region Stockholm* delar inte regeringens bedömning och menar att den visar på bristande insikt i och förståelse av regionernas roll och funktion som samlande aktör i kommunövergripande utvecklingsfrågor. Vidare påpekar Region Stockholm att regionen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) redan har uppdraget att samordna kommunerna i mellankommunala frågor av regional betydelse, däribland bostadsförsörjning. I Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021–2030 har regeringen tidigare slagit fast att arbete för ”likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet” är ett utpekat strategiskt område för den

regionala utvecklingspolitiken. Även *Region Västmanland*, *Region Skåne* och *Region Östergötland* anser att samordningsansvaret i frågor om bostadsförsörjning bör flyttas till regionerna. *Region Jönköpings län* vill att regionernas roll kopplat till bostadsförsörjning förtydligas och kopplas till det regionala utvecklingsuppdraget.

*SKR* menar att regionerna redan i dag bedriver ett aktivt arbete för att på olika sätt främja planering och genomförande utifrån sitt regionala utvecklingsansvar och att detta sker i nära samverkan med kommunerna. *SKR* anser därför att den i betänkandet (SOU 2017:73) föreslagna ansvarsfördelningen mellan region och länsstyrelse bör genomföras och att statens uppgift bör vara att ge förutsättningar för planering och genomförande och följa upp resultat utifrån ett nationellt perspektiv.

*Tillväxtverket* delar inte heller regeringens bedömning utan tillstyrker i stället betänkandets (SOU 2017:73) ursprungliga förslag och anser likt *SKR* att de regionalt utvecklingsansvariga aktörerna bör vara den aktör som får i uppgift att samordna kommunerna.

### **Skälen för regeringens bedömning**

Betänkandet En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehoven (SOU 2017:73) innehåller ett förslag om att regionerna blir mottagare av Boverkets bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet och att regionerna ska leda mellankommunala dialoger grundade på Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet i syfte att nå en samsyn om behovet av tillskott av bostäder i länets kommuner. För att möjliggöra ett sådant uppdrag behövs ett lagstöd och utredningen föreslår att regionerna övertar länsstyrelsernas lagstadgade uppgift att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning och att verka för att sådan samordning kommer till stånd (SOU 2017:73 s. 75 f.). Utredningen övervägde länsstyrelserna som mottagare av beräkningarna då de har fördelen att ha kompetens på bostadsområdet och i planfrågor samt att de har tillgång till många av de kompletterande underlag som behövs för att utveckla beräkningarna till verkliga bedömningar. Utredningen gjorde dock bedömningen att ett system med länsstyrelserna som mottagare skulle innebära att behovet av bostäder separeras från övriga regionala utvecklingsfrågor.

Sedan utredningen lämnade sitt förslag har bestämmelser om regional fysisk planering förts in i plan- och bygglagen (2010:900) som ger regioner möjlighet att med en regionplan ange de grunddrag för användningen av mark- och vattenområden och riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regeringen konstaterade då att nyttan med och behovet av regional fysisk planering varierar över landet och att regional fysisk planering bör införas när behov av och förutsättningar för sådan planering finns. I dag bedrivs regional fysisk planering av regionerna i Hallands, Skåne och Stockholms län (prop. 2017/18:266 och prop. 2021/22:184).

Länsstyrelserna ska i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses och har, som utredningen konstaterar, kompetens på bostadsområdet och i planfrågor. Länsstyrelserna har ansvar inom frågor om bösättning för nyanlända och har under flera år arbetat med att motverka avhysning och att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet.

Länsstyrelserna har därutöver verkat för att våldsutsatta personer, med eller utan barn, ska erbjudas ett stadigvarande boende.

Mot bakgrund av att regional fysisk planering enligt plan- och bygglagen endast sker i tre län och att länsstyrelserna redan i dag innehar uppgiften i fråga samt har väl uppbyggd kompetens inom både plan- och bostadsfrågor bedömer regeringen att länsstyrelserna bör behålla uppgiften att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Det finns dock samband mellan bostadsförsörjningsfrågor och regionernas uppgifter inom ramen för det regionala utvecklingsansvaret, inklusive det regionala kompetensförsörjningsarbetet och transportinfrastrukturplaneringen. Det är därför viktigt att regionerna informeras löpande och erbjuds möjlighet att delta i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor.

## 5.6 Tydligare koppling mellan markanvisningar och bostadsförsörjning

**Regeringens förslag:** 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.

**Utredningens förslag (SOU 2022:14)** överensstämmer med regeringens.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser tillstyrker eller ser positivt på förslaget, däribland *Ekonomistyrningsverket*, *HSB*, *Borlänge*, *Gagnefs*, *Lysekils*, *Tyresö*, *Uppsala* och *Örnsköldsviks kommuner*, *Fastighetsägarna*, *Folkhälsomyndigheten*, *SPF Seniorerna*, *Sveriges Förenade Studentkårer (SFS)* samt alla svarande länsstyrelser.

*Eskilstuna kommun* avstyrker förslaget med hänvisning till att om enbart bostadsförsörjning pekas ut som specifikt syfte med markanvisning i lagstiftningen riskerar andra områden att nedprioriteras.

*Karlstads kommun*, å andra sidan, stödjer förslaget och anser att markanvisningar är ett viktigt verktyg för att uppnå kommunens mål för bostadsförsörjningen. *Essunga kommun* välkomnar förslaget men pekar samtidigt på att det för en liten kommun med begränsade resurser är viktigt att få ta del av exempel på hur en sådan koppling skulle kunna utformas i markanvisningarna.

*Region Västmanland* avstyrker förslaget med motiveringen att kommuner har olika förutsättningar och mål med markanvisningar vilket gör att det inte är motiverat att samtliga kommuner med riktlinjer för markanvisningar ska redovisa kopplingen mellan markanvisningar och bostadsförsörjningen.

*SKR* avstyrker förslaget och menar att den här typen av frågor i stället bör behandlas i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen och i den kommunomfattande översiktsplanen. Även *Växjö kommun* avstyrker och anser att riktlinjerna för kommunala markanvisningar inte har till syfte



att vara det dokument där kommunen redovisar hur man avser att arbeta med markfrågorna för en hållbar bostadsförsörjning.

*Hysesgästföreningen* är positiv till förslaget men pekar samtidigt på att det kommunala markägandet är grundläggande och föreslår att staten stärker kommunernas möjlighet att bygga upp strategiska markreserver. *LO* är positiv och anger att det är viktigt att kommunerna för en aktiv markpolitik genom planerade och långsiktiga inköp för att samlat kunna skapa en idé och på sikt kunna detaljplanera för nya bostadsområden. *Hela Sverige* framhåller också vikten av en aktiv markpolitik, även utanför centralorten.

*Länsstyrelserna i Norrbottens och Stockholms län* tillstyrker förslaget med motiveringen att ett proaktivt arbete med den egna marken är ett av kommunens främsta verktyg för att realisera målen i bostadsförsörjningen.

*Länsstyrelsen i Örebro län* menar att förslaget kan bidra till att säkerställa att olika kommunala styrdokument går hand i hand och skapar en sammanhållen strategi med åtgärder som styr i riktning mot uppsatta mål, vilket ger en ökad tydlighet för alla aktörer som arbetar med bostadsförsörjning i kommunen.

*Riksbyggen* tillstyrker förslaget och anser att det kan bidra till att skapa en tydlighet i att markanvisningen följer de mål som kommunen satt upp eftersom riktlinjerna ska utgå från kommunernas handlingsplan. Transparensen kan bidra till bättre anpassade anbud. Även uppföljning av kommunens mål samt jämförelse mellan kommuner bör underlättas av förslaget.

*Socialhögskolan vid Lunds universitet* tillstyrker förslaget och anser att den kompletterande bestämmelsen kan fungera som en påminnelse för kommunerna om vad markanvisningarna bör gå ut på. *Malmö universitet* framhåller att markanvisningen är ett av de kraftfullaste verktyg kommunen har och att sociala hänsyn därför bör beaktas tydligare. *Sveriges Stadsmissioner* tillstyrker förslaget och menar att det innebär ett välkommet förtydligande. *Sveriges Allmännyttan* tillstyrker och bedömer att förslaget säkerställer att kommunernas arbete med markanvisningar bidrar till och utgår från kommunernas egna mål för arbetet med bostadsförsörjning.

### **Skälen för regeringens förslag**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Riktlinjer för markanvisningar är en dokumentation av kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner, grundläggande villkor för att anvisa mark samt rutiner och principer för prissättning av mark. Det övergripande syftet med riktlinjer för markanvisningar är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede i de fall kommunägd mark ska säljas eller upplåtas för att nya byggnadsverk ska komma till stånd (prop. 2013/14:126, s. 226 f.).

Enligt betänkandet (SOU 2022:14) är ett kommunalt markinnehav ett kraftfullt verktyg för bostadsförsörjningen med potential att påverka såväl kvantitativa som kvalitativa faktorer i bostadsbyggandet. Som beskrivits tidigare har kommunen ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom sitt planmonopol. I de fall en kommun har mark i strategiska lägen,

har kommunen stor möjlighet att påverka byggtakten men kommunen kan inte själv, trots sitt planmonopol, åstadkomma fler bostäder på mark som kommunen inte råder över. I de fall kommunen innehar mark kan denna användas för att möjliggöra bostadsbyggande men också för att driva på ett varierat bostadsbyggande, främja möjligheten för fler att etablera sig på bostadsmarknaden och motverka socioekonomisk boendesegregation. Potentialen är som störst i kommuner där markinnehavet är stort och efterfrågan hög. Utredningen konstaterar vidare att den kommunala inställningen till att använda markinnehavet för att möjliggöra visst byggande eller viss förmedling av bostäder varierar och att det finns en osäkerhet kring handlingsutrymmet. Det kan i en kommun handla om starkt fokus på att genom intäkter från markförsäljning säkra möjligheten att göra andra värdeskapande investeringar. I en annan kommun kan det handla om att styra upplåtelseform för att åstadkomma blandade bostadsområden. Utredningen konstaterar också att avgörande för att kommunens markinnehav används effektivt är att det finns en tydlig politisk målsättning om vilka bostadssociala värden som ska uppnås, något som bör gå att utläsa i den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjning. Mot bakgrund av det kommunala markinnehavets betydelse för bostadsförsörjningen bedömer utredningen att det behövs en tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningsarbete.

Regeringen delar utredningens bedömning och föreslår därför att det av riktlinjer för markanvisningar ska framgå hur kommunen avser att använda markanvisningar för att bidra till kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. Det innebär att en kommun, vid framtagandet av riktlinjer för markanvisningar, bör utgå från de utmaningar och mål som identifierats i planeringen för bostadsförsörjningen och belysa hur det kommunala markinnehavet, genom arbetet med markanvisningar, kan bidra till att förverkliga mål och möta utmaningarna. På så sätt skapas en koppling mellan riktlinjer för markanvisningar och handlingsplanen för bostadsförsörjning. I likhet med *Sveriges Allmännyttas* anser regeringen att förslaget säkerställer att kommunens arbete med markanvisningar bidrar till och utgår från kommunens egna mål för arbetet med bostadsförsörjning.

*SKR* med flera ifrågasätter utredningens förslag då riktlinjer för kommunala markanvisningar inte har till syfte att vara det dokument där kommunen redovisar hur man avser att arbeta med markfrågorna för en hållbar bostadsförsörjning. Regeringen delar inte invändningarna. Genom att kommunen i sina riktlinjer för markanvisningar redogör för hur kommunen avser att använda markanvisningar för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning skapas en tydlighet gentemot byggherrar som har ett intresse av att bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. En kommun som har förutsättningar och behov att genom sitt markinnehav exempelvis främja en hög byggtakt, en viss hustyp eller förmedling av bostäder utifrån vissa behov bör belysa det i riktlinjerna för markanvisning. Det kan också handla om hur markanvisningar avses användas för att underlätta för idéburna bostadsaktörer att medverka i markanvisningar, något exempelvis *Sveriges Stadsmissioner* också påpekat. *Riksbyggen* menar bland annat att den transparens som följer av förslaget kan bidra till bättre anpassade anbud. Regeringen menar att informationen i kommunens riktlinjer för markanvisningar kommer att underlätta förståelsen för vad en kommun vill åstadkomma med markanvisningar för bostadsändamål och vad bygg-

herrar behöver vara bra på. Tydligheten i dessa avseenden gynnar såväl bostadsförsörjning som transparens. Vidare är regeringen medveten om att markanvisning används som ett verktyg för att tillgodose fler intressen, och förslaget innebär inte någon förändring av dessa förutsättningar i arbetet med att ta fram riktlinjer för kommunala markanvisningar.

*Göteborgs kommun* avstyrker förslaget med motiveringen att det i praktiken skulle innebära att kommunens riktlinjer för markanvisning behöver uppdateras i takt med att en ny handlingsplan tas fram vart fjärde år. Regeringen delar inte den bedömningen. Om kommunen ändrar inriktningen på sin bostadsförsörjning, via handlingsplanen, så är avsikten med lagändringen att även överväga en uppdatering av riktlinjerna för markanvisning. Det vill säga, så länge inriktningen står fast, även om exempelvis demografiska uppgifter ändras, behöver sannolikt inte kommunens riktlinjer för markanvisningar ändras.

*Hysesgästföreningen* med flera saknar ett resonemang om säkerställande av det kommunala markägandet och framhäver att fler verktyg för att säkra tillgången till mark ger möjligheter att bidra till de bostadsförsörjningsmål som ställs och att det skulle kunna ske exempelvis genom att kommunal förköpsrätt återinförs. Det finns anledning att betona att en förköpsrätt bara är avsedd för särskilt motiverade situationer när andra möjligheter inte är tillräckliga. En utredare har därför i uppdrag att föreslå en förköpsgrund som möjliggör för kommunerna att motverka organiserad brottslighet och som underlättar för det civila försvarets skydd (dir. 2024:9).

## 6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Lagändringarna ska träda i kraft den 1 mars 2025. I fråga om en handlingsplan för bostadsförsörjningen ska kommunfullmäktige ha antagit en sådan senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. De nuvarande bestämmelserna om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska gälla för sådana riktlinjer till dess att en handlingsplan har eller ska ha antagits.

**Regeringens bedömning:** För de bestämmelser i plan- och bygglagen och lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar som hänvisar till handlingsplanen för bostadsförsörjningen, behövs det inga övergångsbestämmelser.

**Utredningens förslag (SOU 2022:14)** innebär att lagändringarna ska träda i kraft 1 juli 2023.

**Promemorians förslag och bedömning** innebär att lagändringarna ska träda i kraft 1 januari 2025.

**Remissinstanserna** framför inga synpunkter.

### Skälen för regeringens förslag och bedömning

Det är angeläget att reglerna som syftar till att förbättra förutsättningarna för kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor börjar tillämpas så snart som möjligt, samtidigt som kommunerna ges rimlig tid för förberedelser. När det gäller de ändrade bestämmelserna om kommunala bostadsförmedlingar bedömer regeringen att dessa regler bör kunna träda i kraft den 1 mars 2025.

I lagrådsremissen föreslås också att nuvarande kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ska ersättas av en kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen. En handlingsplan ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod (nya 2 § bostadsförsörjningslagen). Även dessa regler bör träda i kraft den 1 mars 2025. Eftersom många kommuner redan har påbörjat arbetet med uppdaterade riktlinjer för mandatperioden, bör dock kravet på att senast ha antagit en handlingsplan uppställas först den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. Äldre föreskrifter om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen bör gälla för sådana riktlinjer till dess de har eller senast ska ha ersatts med en handlingsplan. Det innebär också att kommunerna kan anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen även efter ikraftträdandet.

Ändringarna i plan- och bygglagen (2010:900) och lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar syftar på att kommunerna vid tillämpningen av dessa lagar ska tillämpa de uppgifter som framkommer i handlingsplanen. Dessa regler får effekt först när det finns en antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen och någon övergångsbestämmelse behövs därför inte.

## 7 Konsekvenser av förslagen

**Regeringens bedömning:** Förslagen förväntas medföra positiva effekter för bostadsförsörjningen och bland annat förbättra möjligheter till eget boende för personer som befinner sig i utsatthet.

**Utredningarnas bedömning** avser både fler och bredare förslag och är därmed inte direkt jämförbara med promemorians.

**Promemorians bedömning** överensstämmer med regeringens, med skillnaden att barnfamiljers möjlighet till eget boende lyfts särskilt genom förslag om att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer.

**Remissinstanserna:** De flesta av remissinstanserna yttrar sig inte särskilt över konsekvenserna av promemorians förslag.

*SKR* anser att förslaget att kommunerna ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning är onödigt ingripande.

### Skälen för regeringens bedömning

#### *Konsekvenser för enskilda*

Förslaget att kommunala bostadsförmedlingar ges tydligare förutsättningar att tillämpa reservationer vid förmedling av bostäder bedöms vara till fördel för hushåll som inte har en godtagbar boendesituation. Vilka hushåll som påverkas beror på hur kriterier och villkor för reservationer utformas. Givet ett antagande om att hushåll med större behov av bostad prioriteras inom den kommunala bostadsförmedlingen kan hushåll utan dessa typer av bostadsbehov som söker hyresbostad uppleva längre kötider under förutsättning att utbudet av bostäder i förmedlingen är konstant.

Övriga förslag bedöms inte ha direkta konsekvenser för enskilda.

#### *Konsekvenser för företag*

Förslagen om kommunala bostadsförmedlingar innebär att fastighetsägare kommer att få högre förväntningar på sig från kommunens sida att möta olika bostadsbehov genom att i större utsträckning acceptera hyresgäster som beviljas förtur. Inga nya krav ställs dock på fastighetsägare att vidta några åtgärder som de inte själva ser fördelar med.

Förändringen av markanvisningslagen bedöms skapa större tydlighet gentemot byggherrar om vilka typer av bostadsprojekt som med framgång kan söka markanvisning och därmed minska kostnader för förgävesarbete.

#### *Samhällsekonomiska konsekvenser*

Situationen på bostadsmarknaden påverkar såväl enskilda bostadssökande som företag. Samhällsekonomin riskerar att påverkas när enskilda har svårt att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden, barn växer upp under osäkra boendeförhållanden och företag har svårt att attrahera arbetskraft. För hushåll med svag ekonomi och avsaknad av kapital är hyresbostäder ofta det enda alternativet, men konkurrensen om dessa bostäder är på flera håll i landet hård. Kommuner skulle kunna nyttja den föreslagna möjligheten att utöka användandet av reservationer och förturer och rikta

denna mot valda grupper, t.ex. barnfamiljer och arbetskraft inom lokala bristyrken.

Att bostadspolitiska verktyg anpassas för att fungera inkluderande och riktade till grupper med tydligt definierat behov bedöms leda till att hushåll som har svårt att själva tillgodose sina bostadsbehov ges bättre förutsättningar att göra detta. En bättre samordning i bostadsförsörjningsfrågor skapar förutsättningar för ett effektivare åtgärdsarbete. Kommuners möjlighet att rikta bostadsutbudet mot arbetskraft inom bristyrken kan bidra till en förbättrad matchning på arbetsmarknaden. Sammantaget förväntas förslagen medföra positiva effekter för bostadsförsörjningen och samhälls-ekonomi.

#### *Konsekvenser för utanförskap och integration*

Förutom de samhällsekonomiska konsekvenser som redovisas ovan som i stor utsträckning berör villkoren för utrikes födda och personer med svag socioekonomi ökar förslagen i lagrådsremissen möjligheterna för kommunerna att medvetet minska boendesegregationen och därmed förbättra förutsättningarna för att minska utanförskapet. Reservationer och förturer vid bostadsförmedling kan användas i detta syfte, liksom riktlinjer för marknavigeringar med ambitionen att minska utanförskapet och förbättra integrationen. De utökade kraven på samordning mellan kommunerna kommer också att motverka utanförskapet på bostadsmarknader som omfattar flera kommuner.

#### *Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män*

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 är dock begränsat och beroende av bostadsförmedlingarnas beslut om tillämpningen.

#### *Konsekvenser för myndigheter*

De myndigheter som närmast berörs av förslagen är Boverket och länsstyrelserna.

Boverket får i uppgift att tillhandahålla beräkningar av bostadsbyggnadsbehov på läns- och kommunnivå. Eftersom dessa beräkningar delvis redan görs och publiceras regelbundet antas Boverkets kostnader rymmas inom beräknat anslag.

Förutsättningarna för länsstyrelserna att lämna kommunerna råd, information och underlag förändras i viss mån. Det underlag som Boverket kommer att ta fram kan länsstyrelserna behöva hjälpa kommunerna att tolka och samordna sig kring. Att alla kommuner i länet utgår från ett likartat underlag underlättar uppgiften att samordna kommunerna. Förslagen bedöms därmed inte medföra några utökade kostnader för länsstyrelserna.

#### *Konsekvenser för den kommunala självstyrelsen*

Enligt 14 kap. 2 § regeringsformen sköter kommunerna lokala och regionala angelägenheter av allmänt intresse på den kommunala självstyrelsens grund. Kommunerna sköter på samma grund även de övriga angelägen-

heter som bestäms i lag. Enligt 2 kap. 1 § kommunallagen får kommuner själva ha hand om sådana angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område eller dess medlemmar och som inte ska handhas enbart av staten, en annan kommun, en annan region eller någon annan. I 14 kap. 3 § regeringsformen stadgas att en inskränkning i den kommunala självstyrelsen inte bör gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som har föranlett den. Bestämmelsen innebär att en regelmässig prövning av de kommunala självstyrelseintressena ska göras under lagstiftningsprocessen med tillämpning av proportionalitetsprincipen.

Förtvyligandet avseende bostadsförmedlingar innebär att kommunerna och de kommunala bostadsförmedlingarna ges ett tydligare och utökat handlingsutrymme att tillämpa förturer och reservationer utan att möjligheten att ta ut köavgift påverkas. Förslaget innebär således inget intrång i den kommunala självstyrelsen.

Uppgiften att kommuner ska dokumentera behovet av tillskott av bostäder i riktlinjerna (handlingsplanen) för bostadsförsörjningen får anses utgöra en inskränkning i den kommunala självstyrelsen, om än begränsad då behovet av tillskott av bostäder redan i dag torde utgöra en del av innehållet i kommunernas planering för bostadsförsörjning och översiktsplanarbetet. Det är således inte fråga om en ny planerings- eller analysuppgift utan ett krav på att kommunerna behöver synliggöra behovet av tillskott i handlingsplanen. För syftet med förslaget – att etablera en gemensam syn på behovet av nya bostäder i landet – krävs att alla berörda redovisar sin uppfattning om behovet. Det är därmed inte ett alternativ att frågan om dokumentation av behovet av tillskott lämnas oreglerad. Ett krav på redovisning utan några formkrav är i det perspektivet den minst ingripande nivån av styrning och bedöms vara proportionell mot nyttan.

Bestämmelsen att kommunerna behöver ta hänsyn till behovet av samordning som en del av bostadsförsörjningsarbetet begränsar kommunernas möjligheter att själva bestämma om de ska ta hänsyn till behovet av samordning eller inte. Förslaget innebär på så sätt en inskränkning av den kommunala självstyrelsen. Intrånget är dock begränsat. Att kommunen ska ta hänsyn till samordningsbehovet ger kommunerna utrymme att själva bedöma om och i vilka frågor samordning bör ske. Det är också upp till kommunerna att själva bedöma hur samordningen bör organiseras. Förslaget innebär inte heller någon tillsyn. Mot bakgrund av vikten av samordning i bostadsförsörjningsfrågor bedöms intrånget vara proportionerligt och, till skillnad från vad *SKR* anser, inte onödigt ingripande. Ett mindre ingripande alternativ skulle vara att inte reglera samordningsbehovet. En sådan lösning skulle dock kunna leda till att kommuner, eller enbart vissa kommuner, tar hänsyn till behovet av samordning med resultatet att nödvändig samordning aldrig initieras eller kommer till stånd.

Bestämmelsen att kommuner i sina riktlinjer för markanvisningar ska redogöra för hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen innebär ett nytt dokumentationskrav för kommuner som har en skyldighet att ta fram riktlinjer för markanvisningar. Ett lagkrav på kommunerna att dokumentera hur markanvisningar följer handlingsplanen för bostadsförsörjning får anses utgöra en inskränkning, om än begränsad, i den kommunala självstyrelsen. Bestämmelsen innebär att kommunerna inte längre kan avstå från att göra den dokumen-

tationen. Det kan dock förutsättas att kommunen redan i dag har en uppfattning om vilken betydelse markanvisningar har för bostadsbyggandet i kommunen. Mot bakgrund av att transparens gentemot byggherrar är viktigt för konkurrensen och markinnehavets betydelse för att åstadkomma en väl fungerande bostadsförsörjning bedöms det proportionerligt att förstärka kopplingen mellan handlingsplanen för bostadsförsörjning och riktlinjer för markanvisningar.

#### *Ekonomiska konsekvenser för kommunerna*

Förslag som innebär ett utökat åtagande för kommuner ska enligt den så kallade finansieringsprincipen kompenseras ekonomiskt.

Kommunerna har redan i dag ett ansvar att planera för bostadsförsörjningen och ta fram relevanta underlag för sina analyser och planerade åtgärder. Förslagen i fråga om att dokumentera behovet av tillskott av bostäder i handlingsplanen för bostadsförsörjning och om hur kommunen avser att använda markanvisningar för att bidra till handlingsplanen kan inte anses medföra några merkostnader för kommunerna. Inte heller skyldigheten att ta hänsyn till behovet av samordning vid genomförande av bostadsförsörjningsåtgärder bedöms medföra merkostnader för kommunerna. På flera håll i landet finns det strukturer och arbetssätt för samordning, dels som ett resultat av länsstyrelsernas uppdrag att verka för samordning mellan kommuner, dels med anledning av att kommuner behöver samordna sig inom ramen för plan- och bygglagen (2010:900). Dessa strukturer kan kommunerna välja att använda sig av.

#### *Övriga konsekvenser*

Förslagen bedöms inte ha någon påverkan på statens budget eller de åtaganden som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen. Förslagen bedöms inte heller ha några konsekvenser för miljön, små företag eller brottsligheten.



## 8 Författningskommentar

### 8.1 Förslaget till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

#### ***Planering av kommunens bostadsförsörjning***

**1 §** Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig.

I paragrafen regleras kommuners skyldighet att planera för bostadsförsörjningen och syftet med planeringen.

*Första stycket* ändras genom att ordet riktlinjer tas bort. Ändringen följer av att ordet riktlinjer utmönstras ur lagen och ersätts av ordet handlingsplan. Stycket renodlas och avser nu planeringen i stort, medan kraven på dokumentation av planeringen i form av en handlingsplan för bostadsförsörjningen regleras samlat i 2 §.

I *andra stycket* regleras sedan tidigare vilka aktörer som kommunen i planeringen av bostadsförsörjningen ska samråda med och vilka aktörer som ska ges tillfälle att yttra sig. Stycket kompletteras med ett uttryckligt krav på att kommunerna i sin planering ska ta hänsyn till behovet av samordning med andra berörda kommuner. Behov av samordning kan exempelvis finnas när det identifieras behov av åtgärder som rör regionala och mellankommunala intressen som en enskild kommun inte kan lösa på egen hand. Det skulle kunna handla om behov av samordning när det gäller ekonomiskt svaga hushålls boendesituation, hemlöshet, boende till våldsutsatta kvinnor eller problem rörande boendesegregation. Formerna för samordning regleras inte utan kan anpassas till lokala, regionala och mellankommunala behov och förutsättningar.

Vidare görs i *andra stycket* en ändring när det gäller vilka som ska ges tillfälle att yttra sig över planeringen. Avsikten är i denna del inte att göra någon ändring i sak utan innebär enbart en anpassning till terminologin för regioner och till att regionerna numera har det samlade ansvaret för det regionala utvecklingsarbetet (jfr prop. 2017/18:206, prop. 2018/19:162 och prop. 2023/24:1, UO19).

Regleringen i hittillsvarande tredje stycket om skyldigheter för kommunfullmäktige ändras och flyttas till 2 § första stycket.

Övervägandena finns i avsnitt 5.3 och 5.5.1.

**2 §** *Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska redovisa*

*1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,*

2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
3. kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i *handlingsplanen* ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. *Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.*

*Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan.*

I paragrafen regleras dels att kommunfullmäktige varje mandatperiod ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen, dels vilka uppgifter en sådan handlingsplan ska innehålla och vilka uppgifter den ska grundas på.

*Första stycket* ändras genom att nuvarande krav på kommunfullmäktige att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen ersätts av ett krav på att anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Ändringen är i huvudsak språklig men syftar också till att understryka vikten av att planeringen leder till handling genom att åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. Därutöver flyttas regleringen av skyldigheten för kommunfullmäktige att varje mandatperiod anta en handlingsplan hit från 1 §. I likhet med det som gäller enligt nuvarande lydelse får kommunen i handlingsplanen redovisa även andra förhållanden än de som omfattas av krav enligt paragrafen. När det gäller krav på innehåll i handlingsplanen görs ett par tillägg.

Det införs en ny *punkt 1* som innebär att handlingsplanen ska innehålla uppgifter om vilka behov av tillskott av bostäder som finns i kommunen. Det kan avse behov av tillskott på grund av industrietableringar, men även t.ex. behov för att motverka hemlöshet. Kommunen ska ange hur stort behovet är genom en kvantitativ uppgift baserad på den analys som ska göras enligt andra stycket. Uttrycket tillskott av bostäder är nytt och förekommer inte sedan tidigare i lagen. Ett tillskott av bostäder kan ske genom nybyggnation, men även t.ex. genom att befintliga lägenheter som inte används renoveras och tas i bruk eller genom att fritidshus tas i bruk för permanent boende.

I *punkt 3* ändras ordet insatser till ordet åtgärder bl.a. för enhetlig användning av ord och uttryck i lagen. Vidare görs en rent språklig justering genom att hittillsvarande uttryck ”uppsatta mål” ersätts med ”sina mål”. Härigenom tydliggörs att det i denna punkt endast är fråga om mål som kommunen själv har satt upp.

Till följd av att det införs en ny punkt 1 förskjuts numreringen i punktuppställningen. Innehållet i bestämmelserna är dock detsamma och innebär ingen ändring i sak (jfr prop. 2012/13:178 s. 14 f och 28 f).

*Andra stycket*, som reglerar vilka förhållanden som de uppgifter som ska lämnas enligt första stycket ska grundas på, ändras redaktionellt genom att punktuppställningen tas bort. Till stycket flyttas också regleringen från nuvarande tredje stycket att Boverket ska bistå kommunerna med underlag för analyserna. Kommunerna ska dock även i fortsättningen få använda det ytterligare underlag som bedöms behövt för att göra analysen.

Det införs ett nytt *tredje stycke* som dock i sak helt motsvarar tidigare 1 § tredje stycket. Bestämmelsen flyttas för att samla reglerna om handlingsplanen till en och samma paragraf. Regleringen innebär att även i de

fall kommunfullmäktige under mandatperioden har antagit en handlingsplan ska, om förutsättningarna för bostadsförsörjningen i kommunen förändras, en ny och uppdaterad handlingsplan upprättas och antas under innevarande mandatperiod. En sådan förändring skulle exempelvis kunna handla om att en verksamhet av större omfattning planeras att anläggas i kommunen, som innebär att befolkningsprognosen avsevärt förändras.

Övervägandena finns i avsnitt 5.3 och 5.4.2.

**4 §** 12 kap. 3 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) finns en bestämmelse om att kommunens *handlingsplan* för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för kommunens planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Paragrafen innehåller en upplysning om vilken roll en kommuns handlingsplan för bostadsförsörjningen ska ha vid planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Paragrafen ändras till att bli en ren upplysningsbestämmelse. Regleringen i sak flyttas till plan- och bygglagen. Därutöver ändras paragrafen genom att ordet riktlinjer ersätts av ordet handlingsplan.

Av bestämmelsen i plan- och bygglagen, som det hänvisas till i paragrafen, framgår att planläggningen med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja bl.a. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska i planläggningen enligt plan- och bygglagen vara vägledande.

Övervägandena finns i avsnitt 5.3 (jfr prop. 2012/13:178 s. 23 f).

**6 §** Om kommunens *handlingsplan* för bostadsförsörjningen saknar *redovisning* i någon del som avses i 2 § första stycket 4, får regeringen förelägga kommunen att anta en ny *handlingsplan*.

Av paragrafen framgår att regeringen, om det finns vissa brister i en handlingsplan för bostadsförsörjningen, får förelägga en kommun att anta en ny handlingsplan.

Paragrafen ändras genom att ordet riktlinjer ersätts av ordet handlingsplan. Det görs också följdändring på grund av omnumrering av punktuppställningen i 2 §. I likhet med det som gäller enligt den nuvarande lydelsen får regeringen förelägga en kommun att anta en ny handlingsplan för bostadsförsörjningen om kommunen i planen inte har beaktat relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Som exempel kan nämnas en regional utvecklingsstrategi enligt förordningen (2017:583) om regionalt utvecklingsarbete.

Som framgår av tidigare förarbeten bör paragrafen utnyttjas restriktivt.

Överväganden i fråga om att hittillsvarande riktlinjer ersätts av handlingsplan finns i avsnitt 5.3 (jfr prop. 2012/13:178 s. 20 f och 29 f).

### **Samordning mellan kommuner när bostadsförsörjningsåtgärder vidtas**

**7 §** När kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

I paragrafen, som är ny, regleras en skyldighet för kommuner att när åtgärder vidtas i fråga om bostadsförsörjningen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

Genom paragrafen utvidgas kommuners skyldigheter att beakta behovet av samordning med andra kommuner i bostadsförsörjningsarbetet. Kommuner ska, utöver det samråd och krav på hänsyn till samordning som uppställs när det gäller planeringen (1 § andra stycket) även i det senare skedet, när konkreta åtgärder ska vidtas med anledning av planeringen och handlingsplanen (2 §), ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner. Det skulle kunna handla om frågor som gäller gemensam bostadsförmedling eller bostäder till personer med akuta behov av bostad, som exempelvis våldsutsatta. Frågor om boendesegregation är också ett område som kan vara lämpligt för mellankommunal samordning.

Övervägandena finns i avsnitt 5.5.1.

### ***Kommunal bostadsförmedling***

**8 §** Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska *de kommunerna* anordna sådan bostadsförmedling.

I paragrafen, som i nuvarande lydelse motsvarar 7 § första stycket, regleras när kommuner ska anordna bostadsförmedling.

Paragrafen ändras endast redaktionellt och genom att bestämmelsen i nuvarande andra stycket, som handlar om en möjlighet för regeringen att förelägga en kommun att anordna bostadsförmedling, lyfts ut och läggs som en egen ny paragraf, 9 §.

Ändringarna innebär ingen ändring i sak (jfr prop. 2000/01:26 s. 18 f och s. 50 f).

**9 §** *Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling.*

I paragrafen, som i nuvarande lydelse motsvarar 7 § andra stycket, regleras att regeringen får förelägga kommuner att anordna kommunal bostadsförmedling.

Genom att bestämmelsen förs in i en ny paragraf, som riktar sig till regeringen, blir den tydligt åtskild från bestämmelserna i nya 8 §, som riktar sig till kommunerna. Flytten innebär ingen ändring i sak (jfr prop. 2000/01:26 s. 18 f och s. 50 f.). Möjligheten för regeringen att förelägga en kommun att anordna bostadsförmedling omfattar, på samma sätt som i hittillsvarande reglering, såväl en kommun självständigt som en kommun tillsammans med andra kommuner.

**10 §** En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget *med det belopp och enligt de grunder som kommunen bestämmer.*

*Köavgiften får tas ut även om*

*1. lägenheter reserveras för olika kategorier av sökande i kön eller fördelas enligt ett förturssystem, eller*

2. *förmedlingsersättning tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling som avses i 12 kap. 65 a § jordabalken.*

Paragrafen, som i nuvarande lydelse betecknas 8 §, innehåller grundläggande principer för kommunal bostadsförmedling.

I *första stycket*, som motsvarar nuvarande reglering, anges att en kommunal bostadsförmedling får ta ut köavgift om lägenheter förmedlas i turordning efter kötid.

I *andra stycket*, som motsvarar nuvarande reglering, anges att det är kommunen som beslutar grunder och belopp för köavgiften.

I ett nytt *tredje stycke* samlas de bestämmelser som tydliggör att reservationer, förturssystem och uttag av förmedlingsersättning inte påverkar möjligheten att ta ut köavgift. Bestämmelsen i *punkt 1* innehåller vissa nyheter och förtydliganden. Förmedling i turordning efter kötid kan enligt punkten kompletteras med ett system som innebär att lägenheter reserveras för utpekade kategorier av sökande utan att det påverkar möjligheten att ta ut köavgift. Även om det i paragrafen talas om sökande ”i kön” kan reservationer ske genom att det organiseras flera köer för olika kategorier av sökande. Kategorier av sökande kan t.ex. vara barnfamiljer, studenter, ungdomar, äldre eller personer eller familjer som saknar egen bostad eller är trångbodd. Reservationer kan även avse förhållanden som en högsta eller lägsta inkomst för hushållet. Utformningen av kriterier måste vara förenliga med annan tillämplig lagstiftning, som t.ex. likställighetsprincipen enligt 2 kap. 3 § kommunallagen (2017:725) och diskrimineringslagen (2008:567).

I *punkt 1* anges även förturer. Att en lägenhet förmedlas med förtur utgör en annan ordning än de ovan behandlade reservationerna för olika kategorier av sökande. Att en lägenhet förmedlas med förtur kan innebära att lägenheten förmedlas till en hyressökande som visserligen står i kön, men som inte har tillräckligt lång kötid för att få en lägenhet. Men det kan också förmedlas lägenheter med förtur till den som inte alls står i kön eller, i de fall det finns flera separata köer, i någon av dessa köer. För att säkerställa att bl.a. likställighetsprincipen enligt 2 kap. 3 § kommunallagen efterlevs förutsätts att det uppställts regler eller ett system i fråga om vilka situationer eller under vilka förutsättningar lägenheter förmedlas med förtur. En kommunal bostadsförmedling kan exempelvis förmedla lägenheter med förtur till våldsutsatta personer eller personer som av andra anledningar har akut behov av en bostad. På motsvarande sätt som gäller för reservationer i kön påverkas inte möjligheten att ta ut köavgift av omfattningen av förmedling av lägenheter med förtur. Att köavgift inte ska tas ut av den som ska förmedlas en lägenhet med förtur följer av att förmedlingen, till skillnad ifrån vad som gäller för reservationer, sker utanför kösystemet.

Bestämmelsen i *punkt 2* motsvarar helt nuvarande reglering och innebär att förmedlingsersättning får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling som avses i 12 kap. 65 a § jordabalken även när köavgift tas ut av den hyressökande. Ingen ändring i sak avses alltså i förhållande till nuvarande ordning när det gäller uttag av sådan förmedlingsersättning och köavgift.

Övervägandena finns i avsnitt 4.2 (jfr prop. 2000/01:26 s. 22 f och s. 51 f).

## **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 mars 2025.
2. Bestämmelserna i 2 § i den nya lydelsen ska tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.
3. Bestämmelserna i 1, 4 och 6 §§ i den äldre lydelsen gäller fortfarande för riktlinjer som antagits enligt 1 § tredje stycket i den äldre lydelsen till dess riktlinjerna har ersatts med en handlingsplan enligt 2 § i den nya lydelsen, dock längst till utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.

*Först punkten* anger dagen för lagändringarnas ikraftträdande.

*Andra punkten* innebär att de nya reglerna om att kommunfullmäktige i stället för riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen ska införas under en övergångsperiod. Bestämmelsen sätts i kraft och får börja tillämpas vid lagens ikraftträdande den 1 mars 2025, men kommunfullmäktige ska senast ha antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen före utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026, dvs. före valet september 2030. Det betyder att om en kommun finner det lämpligt kan den anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen efter lagens ikraftträdande. Härigenom kan dubbelarbete undvikas i de fall kommunens arbete med nya riktlinjer har påbörjats, t.ex. med samråd och dylikt, före ikraftträdandet.

*Tredje punkten* innebär att de bestämmelser som refererar till riktlinjer för bostadsförsörjningen fortsätter att gälla till dess kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt de nya reglerna, dock längs till utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.

## **8.2 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)**

### **2 kap.**

**3 §** Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

*Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.*

I paragrafen regleras vilka förhållanden som ska främjas vid planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Paragrafen tillförs ett nytt  *tredje stycke* som innebär att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid kommunens planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt första stycket 5. Bestämmelsen är inte ny i sak utan motsvarar hittillsvarande 4 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (jfr prop. 2012/13:178 s. 23 f och s. 29). Regeln flyttas med hänsyn till att den till sitt innehåll har ett närmare samband med plan- och bygglagen och att regleringen därigenom bedöms bli lättare att överblicka och tillämpa. En skillnad i sak i förhållande till nuvarande bestämmelse är att ordet riktlinjer ersätts av ordet handlingsplan, se kommentaren till 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

### 8.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

**1 §** Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, i *fråga om ett markområde som kommunen äger*, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av *markområdet* för bebyggande.

I paragrafen regleras vad som avses med kommunala markanvisningar.

Paragrafen ändras endast redaktionellt, bl.a. genom att nuvarande första stycket, som innehåller en upplysning om vad lagen innehåller, tas bort.

Övervägandena finns i avsnitt 5.6 (jfr prop. 2013/14:126 s. 226 f och s. 286 f).

**2 §** En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska *ange*

1. utgångspunkter och mål för överlåtelser *och* upplåtelser av markområden för bebyggande,

2. *hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*,

3. handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, *och*

4. principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

I paragrafen regleras dels krav på kommuner som gör markanvisningar att anta riktlinjer för markanvisningar, dels krav på innehåll i sådana riktlinjer.

Paragrafen ändras redaktionellt genom att nuvarande första stycke delas upp i två och att det införs en punktuppställning. Nytt i sak är *punkt 2* enligt vilken riktlinjerna för markanvisningar kopplas till den handlingsplan för bostadsförsörjningen som kommunen varje mandatperiod ska anta enligt 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunen ska i riktlinjerna ange hur markanvisningar används för att följa det som anges i handlingsplanen för bostadsförsörjningen, bl.a. i fråga om

behovet av tillskott av bostäder. Beträffande krav på innehåll i handlingsplanen, se kommentaren till 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Övervägandena finns i avsnitt 5.6 (jfr prop. 2013/14:126 s. 226 f och s. 286 f).



# Sammanfattning av betänkandet En gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet (SOU 2017:73)

## Förslag i dialog

Direktiven ger klara besked om att utredningen ska lämna förslag på hur nationella bedömningar av behovet av tillskott av bostäder ska fördelas på kommunerna. Förslagen ska tas fram i dialog med kommuner och regionala företrädare.

Utredningen har efter flera månader av dialog fått bekräftat vad som redan från början var utredningens hypotes; en ordning där nationella bedömningar fördelas på kommuner är inte ändamålsenlig. Kommunala politiker har huvudansvaret för bostadsförsörjningen och de måste därför själva få ta ansvar för att bedöma behovet av nya bostäder i den egna kommunen.

För att kunna lämna förslag som respekterar den rådande ansvarsfördelningen mellan stat och kommun och samtidigt stödjer regeringens syfte att se till att alla kommuner planerar för ett bostadsbyggande som möter befolkningsförändringar, har utredningen strävat mot målbilden att det offentliga Sverige på alla nivåer ska ha en gemensam och uppdaterad bild av bostadsbyggnadsbehovet i alla delar av landet.

## Begreppet regioner

I betänkandet används begreppet regioner både som beteckning på länsvisa organisationer med direktvalt politiskt styre i allmänhet och som en förkortning för det längre uttrycket ”den som har ansvar för regionalt tillväxtarbete”. Från den 1 januari 2019 förväntas skillnaden mellan dessa betydelser ha upphört.

## Förslagen

I betänkandet lämnas förslag som etablerar följande ordning:

- Boverket beräknar behovet av tillskott av bostäder i hela landet och presenterar resultaten på länsnivå.
- Regionerna genomför dialoger med kommunerna grundade på Boverkets beräkningar i syfte att nå en samsyn om behovet av tillskott av bostäder i länets kommuner.
- Kommunerna gör en bedömning av behovet av tillskott av bostäder i den egna kommunen och dokumenterar detta i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bedömningen i riktlinjerna ska komma till uttryck i kommunens översiktsplan.
- Regionerna uppmärksammar kommunerna på behovet av samordning av bedömningarna och verkar för att samordning kommer till stånd.

- Länsstyrelsen följer upp och analyserar hur kommunernas bedömningar förhåller sig till Boverkets beräkningar.

Bostadsplaneringskommittén lämnade i sitt betänkande En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning, SOU 2015:59, förslag som enligt utredningen skulle leda till att en gemensam bild av bostadsbyggnadsbehovet etableras. Det gäller såväl förslaget om regional fysisk planering i regionernas regi som förslagen om en nationell strategi och ett forum för fysisk planering och bostadsförsörjning. Med hänsyn till att Bostadsplaneringskommitténs förslag fortfarande bereds i Regeringskansliet har utredningen valt att utforma förslag som inte förhindrar att kommitténs förslag genomförs.

## Förslagen i detalj

### **Boverkets uppdrag**

Regeringen har redan i utredningens direktiv tagit ställning för att Boverket ska få ett uppdrag att bedöma bostadsbyggnadsbehovet i hela landet. Utredningen föreslår att Boverkets uppdrag avgränsas till att utföra beräkningar med stöd av den modell som Boverketsjälv föreslagit och att resultaten av beräkningarna ska presenteras på nationell nivå och på länsnivå. Uppdraget förslås vara tidsbegränsat under fem år.

### **Regionernas roll och uppdrag**

Regionerna övertar från länsstyrelserna den lagstadgade uppgiften att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning och att verka för att sådan samordning kommer tillstånd. Regeringen ges möjlighet att inrikta samordningen mot vissa särskilt angivna frågor. Genom ett sådant inriktningsbeslut ges regionerna i uppdrag att under fem år genomföra dialoger med kommunerna grundade på Boverkets beräkningar i syfte att nå en samsyn om behovet av tillskott av bostäder i länets kommuner. Om kommunernas bedömningar divergerar från de nationella beräkningarna motiverar det en fördjupad dialog med stöd av samordningsuppgiften.

### **Kommunerna ska dokumentera behovet av tillskott av bostäder**

Genom en ändring i BFL blir kommunerna skyldiga att i riktlinjerna för bostadsförsörjning redovisa sin bedömning av behovet av tillskott av bostäder i kommunen. En uttrycklig koppling skapas mellan bedömningen i BFL och kravet i PBL på att det av översiktsplanen ska framgå hur det långsiktiga behovet av bostäder ska tillgodoses.

### **Länsstyrelsen följer upp och rapporterar**

Länsstyrelsen ska följa upp reformen och dra slutsatser om kommunernas bedömningar av behovet av tillskott av bostäder påverkas av dialogen i regional regi och indirekt av Boverkets beräkningar. Detta ingår redan i länsstyrelsens uppgifter och föranleder inga förslag till författningsföränd-

ringar. På detta sätt renodlas ansvarsfördelningen mellan regionerna och länsstyrelsen avseende bostadsförsörjningen. Bilaga 1

### **Den statliga samordningen stärks**

För att öka medvetenheten om behovet av bostäder och samsynen inom staten ska ett stort antal myndigheter svara på hur de kan använda sig av Boverkets beräkningar och bidra till att förbättra underlaget för sådana nationella beräkningar. Bostadsplaneringskommitténs förslag om en nationell strategi för fysisk planering och bostadsförsörjning bör genomföras. Inom ramen för den nationella strategin kan en samlad statlig syn på behovet av bostäder komma till uttryck.

### **Förslagets konsekvenser**

Förslagen förutsätts inte ha någon påverkan på bostadsbyggandet på kort sikt med hänsyn till att byggandet i dag i första hand begränsas av annat än kommunernas planberedskap.

På längre sikt kommer kommunernas mera välgrundade och till omgivningen mera anpassade bedömningar av behovet av tillskott av bostäder leda till att bostadsbyggande företag möter kommuner med rätt förväntan och planberedskap.

De ekonomiska konsekvenserna begränsas till en överföring från länsstyrelser till regioner på en miljon kronor per år under fem år.

Det kommunala självstyret inskränks marginellt i och med kravet på kommunerna att dokumentera den egna bedömningen av behovet av tillskott av bostäder. Inskränkningen bedöms vara motiverad och utformad så att den kan accepteras.

## Betänkandets lagförslag i relevanta delar (SOU 2017:73)

### Förslag till lag om ändring i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Härigenom föreskrivs i fråga om lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar att 1, 2, 3, 4 och 5 §§ ska ha följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §<sup>8</sup>

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. *Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.*

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. *Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.*

*Planeringen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.*

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, *aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete* i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, *den som har ansvaret för det regionala tillväxtarbetet* i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.*

2 §<sup>9</sup>

*Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:*

*1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*

*2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och*

*3. hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

*Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.*

*Kommunens planering för bostadsförsörjningen ska dokumenteras i riktlinjer. Riktlinjerna ska minst innehålla uppgift om:*

*1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,*

*2. kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och*

*3. hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

*Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.*

3 §<sup>10</sup>

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

*Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.*

4 §<sup>11</sup>

*Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).*

*Den som har ansvaret för det regionala tillväxtarbetet i länet ska uppmärksamma kommunerna i länet på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.*

*Regeringen kan besluta att vissa särskilt angivna frågor ska behandlas i samordningsverksamheten.*

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2013:866.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2013:866.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2013:866.

5 §<sup>12</sup>

En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om *kommunens bostadsförsörjningsplanering* som regeringen begär.

En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om *planeringen för bostadsförsörjningen* som regeringen begär.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för riktlinjer för bostadsförsörjningen som antagits senast den 31 december 2018.

## Förslag till lag om ändring i plan- och bygglag (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900) att 2 kap. 3 § och 3 kap. 5 § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **2 kap.**

#### 3 §<sup>13</sup>

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

*Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt 2 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.*

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2013:866.

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2014:224.

Av översiktsplanen ska framgå

1. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,

2. kommunens syn på hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras,

3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och följa gällande miljökvalitetsnormer,

4. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,

5. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, och

6. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

*Vid redovisningen av första stycket 5 ska det behov av tillskott av bostäder som framgår av kommunens riktlinjer enligt 2 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar komma till uttryck.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2013:867.

## Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:73)

Efter remiss har yttrande över betänkandet lämnats av Arbetsförmedlingen, Arvidsjaurs kommun, Blekinge läns landsting, Bodens kommun, Borlänge kommun, Boverket, Brottsförebyggande rådet, Ekonomistyrningsverket, Eskilstuna kommun, Finansinspektionen, Folkhälsomyndigheten, Fortifikationsverket, Försvarsmakten, Gävleborgs läns landsting, Göteborgs kommun, Hallands läns landsting, Hedemora kommun, Institutet för arbetsmarknads- och utbildningspolitisk utvärdering, Jämtlands läns landsting, Jönköpings kommun, Jönköpings läns landsting, Kalmar läns landsting, Krokoms kommun, Kronobergs läns landsting, Kungsbacka kommun, Lantmäteriet, länsstyrelserna i Blekinge, Dalarnas, Gotlands, Gävleborgs, Hallands, Jämtlands, Jönköpings, Kalmar, Kronobergs, Norrbottens, Skåne, Stockholms, Södermanlands, Uppsala, Värmlands, Västerbottens, Västernorrlands, Västmanlands, Västra Götalands, Örebro och Östergötlands län, Malmö kommun, Markaryds kommun, Migrationsverket, Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor, Naturvårdsverket, Norrbottens läns landsting, Riksantikvarieämbetet, Skatteverket, Skåne läns landsting, Socialstyrelsen, Statens geotekniska institut, Statistiska centralbyrån, Statskontoret, Stockholms läns landsting, Storumans kommun, Sundbybergs kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Sörmlands läns landsting, Tillväxtverket, Trafikanalys, Trafikverket, Trelleborgs kommun, Uppsala läns landsting, Västernorrlands läns landsting, Västra Götalands läns landsting, Östergötlands läns landsting och Örnsköldsviks kommun.

Yttrande har därutöver inkommit från Fastighetsägarna Sverige, Kiruna kommun, Konkurrensverket, Kontrollansvarigas riksförbund, Region Västerbotten, Skellefteå kommun, Sveriges byggindustrier, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag, Statens fastighetsverk, Sveriges förenade studentkår och Växjö kommun.

Dalarnas läns landsting, Hultsfreds kommun, Justitieombudsmannen, Karlstads kommun, Skolverket och Västerbottens läns landsting har avstått från att yttra sig.

Följande remissinstanser har inte inkommit med något yttrande, Essunga kommun, Gotlands kommun, Gävle kommun, Hällefors kommun, Höganäs kommun, Institutet för framtidsstudier, Myndigheten för yrkeshögskolan, Norrtälje kommun, Simrishamns kommun, Statens centrum för arkitektur och design, Statens energimyndighet, Timrå kommun, Tyresö kommun, Universitetskanslersämbetet, Vadstena kommun, Värmlands läns landsting, Västerås kommun, Västmanlands läns landsting, Åmåls kommun, Örebro läns landsting och Östhammars kommun.



# Sammanfattning av betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Bilaga 4

## Uppdraget

Utredningen har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som dels tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken, dels bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. Det övergripande syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Med detta avses enligt direktivet att utifrån en gemensam problembeskrivning använda bostadspolitiska verktyg 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 sökt lösningar som kan bidra till en utveckling där fler utifrån egen förmåga klarar att ordna en god bostad.

## Utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora

En socialt hållbar bostadsförsörjning behöver ha hushållens situation i centrum. Människor begränsas i sina liv när de inte har en godtagbar boendesituation eller saknar en egen bostad. Höga trösklar gör det svårt för människor att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och att anpassa sitt boende utifrån livssituation. Det påverkar möjligheterna att flytta för studier eller arbetet och det kan också försvåra möjligheterna för föräldrar att skapa ett tryggt boende för sina barn och för exempelvis våldsutsatta personer att kunna förändra sin situation. Den socioekonomiska boendesegregationen begränsar livschanser och ger negativa konsekvenser för samhället.

Utbudet på bostadsmarknaden har visat sig inte kunna matcha hushållens bostadsbehov. Det har medfört en situation där den så kallade strukturella hemlösheten är stor vilket innebär hårt tryck på kommunernas socialtjänst. När vissa kan etablera sig på bostadsmarknaden och få sina grundläggande bostadsbehov tillgodosedda och andra inte uppstår ojämlikheter på bostadsmarknaden. Det tar sig uttryck genom bland annat trångboddhet, ansträngd boendeekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Situationen påverkar även individers och hushålls deltagande i samhällslivet. Hushållens sökande efter lösning på sin boendesituation har skapat en grogrund för svarta marknader med kopplingar till kriminalitet.

Ojämlikheter i boendet är svårt att separera från ekonomiska ojämlikheter. Den ekonomiska ojämlikheten ökar och fastighetspriserna stiger. Klyftan mellan insiders och outsiders på bostadsmarknaden växer. För många är hyresbostadsmarknaden det enda alternativet samtidigt som hyresbostadsmarknadens andel av beståndet har minskat.

Barnfamiljer med svag köpkraft har särskilt svårt att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden. Att hyra av privatpersoner innebär många gånger en oönskad osäkerhet i boendet och högre hyra än på den

reguljära bostadsmarknaden. Det kan för många vara en bra lösning under en övergångsperiod, men för barnfamiljer kan det leda till trångboddhet, ansträngd boendekonomi och ofrivilliga flyttar, något som påverkar barnens möjligheter till en god uppväxt.

Tillämpningen av socialtjänstlagen och bostättningslagen skiljer sig mellan olika kommuner. I den mån det är baserat på olika lokala förutsättningar är det inte nödvändigtvis ett problem, men en konsekvens av att kommunernas ansvar inte är tydligt reglerat är så kallad social dumpning.

## Alla måste göra mer

Det är och bör vara ett gemensamt åtagande för stat och kommun att vidta åtgärder som möjliggör för alla på bostadsmarknaden att ha en god bostad. Stat och kommun definierar sina roller genom sitt faktiska agerande.

Utmaningarna på bostadsmarknaden visar tydligt att rådande ordning inte är ändamålsenlig. Tillräckligt verksamma åtgärder har inte vidtagits för att få en bostadsmarknad som möter behoven. Ansvarsfördelningen inom bostadsförsörjningen bygger på gamla premisser, men medför inte hinder för någon aktör att genomföra de åtgärder som krävs. Tvärtom finns överlappningar mellan statens och kommunernas möjligheter att agera. Vägen framåt ligger i ömsesidig förståelse för stat och kommuns respektive roller och praktiska möjligheter att agera och gemensam insikt om behovet av att mobilisera och åtgärda problemen. Det ställer höga krav på en tydlig politisk viljeinriktning, samverkan och transparens mellan stat och kommun. Ansvarsfördelningen behöver uppdateras och fyllas med innehåll utifrån dagens förutsättningar. En sådan förändring kan lägga grunden för ett åtgärdsarbete som tar sin utgångspunkt i behoven och i vilken mån tidigare åtgärder har lett till måluppfyllelse.

## Åtgärderna behöver innefatta mer än bostadsbyggande

Bostadspolitiken har de senaste åren varit inriktad på att öka bostadsbyggandet. Det är behövligt, men har inte ändrat på det faktum att det är svårt för nya och inkomstsvaga hushåll att av egen kraft och förmåga kunna lösa sin boendesituation. Ett skäl till detta är att nyproducerade bostäder alltid är relativt dyra att bo i. Det är således inte tillräckligt att fokusera på kvantitet. Vid sidan av bostadsbyggandet behövs ett större fokus på hur såväl nyproduktion som det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att hjälpa fler till eget tryggt boende samtidigt som boendesegregation motverkas.

Utredningen har identifierat fyra tematiska områden vars utveckling på olika sätt har en inverkan på hushållens boendesituation och möjligheter att förändra den:

- produktion och andra utbudsskapande åtgärder,
- fördelning och förmedling,
- konsumtion och efterfrågan,
- förvaltning och renovering.

Åtgärder för att främja bostadsförsörjningen behöver utgå från ett samspel mellan dessa områden.

Utredningen ser att det framöver behövs ett särskilt fokus på frågor om hur bostäder fördelas och förvaltas, för vem de byggs och hur hushåll ska kunna konsumera och efterfråga bostäderna.

Bostadspolitiken har alltid haft selektiva inslag. En av slutsatserna från 1940-talets bostadssociala utredning var att de statliga åtgärderna inte kommer att kunna nå alla, att det kommer att kvarstå en rest av hushåll i så svaga ekonomiska omständigheter att de behöver individuellt utformat stöd. Denna slutsats är alltså giltig. Historien visar att inga generella socialpolitiska reformer så här långt har lyckats nå ut så brett att de undanröjer behovet av att rikta åtgärder till särskilt utsatta hushåll.

Utredningen ser ett behov av bostadspolitiskt fokus i skärningspunkten mellan socialtjänstens arbete och den ordinarie bostadsmarknaden. En förskjutning från insatser enligt socialtjänstlagen innebär ett ökat behov av selektiva inslag på bostadsmarknaden samt ett behov av åtgärder som fungerar som en brygga mellan socialtjänstens insatser och den ordinarie bostadsmarknaden. Hänsyn till barns behov av trygghet och kontinuitet motiverar särskilda åtgärder för barnfamiljer.

Då utmaningarna till stora delar kan relateras till ökade skillnader gällande ekonomiska förutsättningar och köpkraft kan bostadspolitiken inte särskiljas från välfärdspolitiken. Frågor om hushållens förmåga att efterfråga och konsumera bostäder behöver därför vara en central del av den nationella bostadsförsörjningen.

## Förslag

Åtgärder och verktyg för bostadsförsörjningen behöver utvecklas och anpassas för att möta utmaningarna. För att sänka trösklarna och göra bostadsmarknaden mer inkluderande presenterar utredningen en rad förslag för tydligare styrning och effektivare verktyg.

### En ny lag med ett gemensamt mål

Utredningen kan med utgångspunkt i utmaningarna på bostadsmarknaden konstatera att de behöver lösas av stat och kommun i samverkan.

Genom en ny, samlad bostadsförsörjningslag betonas det gemensamma ansvaret och förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete skapas.

Styrningen på området behöver förbättras och bli tydligare. I syfte att förtydliga det gemensamma ansvaret för att bedriva en effektiv bostadspolitik föreslår utredningen ett gemensamt mål för stat och kommun. Med ett mål som också tar fasta på vikten av att de kommersiella och idéburna aktörerna inom bygg- och fastighetssektorn kan bidra i det bostadssociala arbetet kan hela samhällets resurser mobiliseras för en mer inkluderande bostadsmarknad.

Förslaget på nytt mål lyder:

Målet för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Arbetet med bostadsförsörjningen ska särskilt

främja jämlika uppväxtvillkor samt motverka boendesegregation och hemlöshet. Bostadsmarknaden ska fungera inkluderande och möta hushållens efterfrågan och behov.

Regering och kommun ska var och en för sig och i samverkan arbeta för att nå målet. Såväl kommersiella som idéburna bostadsaktörer ska ges förutsättningar att bidra till måluppfyllelsen.

## **Staten bör kliva fram**

Staten är den part som kan förändra spelreglerna på bostadsmarknaden. Staten kan styra byggherrarnas ekonomiska förutsättningar att producera bostäder och boendes möjlighet att betala samt motverka ekonomiska ojämlikheter mellan hushållen. Staten är också den part som skapar förutsättningar för kommunernas agerande.

Utredningen ser ett behov av att staten tydligare ska ta ledning, visa den politiska viljeinriktningen och hantera bostadsförsörjningen som den tvärsektoriella fråga den är. Därför föreslås att staten, i likhet med vad som redan gäller för kommunerna, tar fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. I inledningen av varje mandatperiod ska regeringen till riksdagen redogöra för planerade åtgärder. Syftet är att avkräva regeringen spelreglerna för kommande mandatperiod och att åstadkomma effektiva åtgärder.

Förslag på nya former för samverkan mellan regeringen och kommunerna läggs fram, bland annat i form av ett nytt råd för bostadsförsörjning.

Utredningen lägger även fram förslag med syfte att statens mark, när så är lämpligt, snabbare och enklare kan ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål.

## **Kommunerna har en central roll**

Kommuner, med sin lokala förankring, lokalkännedom och kompetens på området, har fortsatt en central roll i bostadsförsörjningsarbetet. Lika centralt är därför att deras särskilda verktyg är väl fungerande och anpassade för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden.

Utredningen föreslår en breddning av kommunens arbete med bostadsförsörjning genom kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning med lokala mål. Syftet är att det nationella målet för bostadsförsörjningen i bostadsförsörjningslagen ska uppnås genom effektiva åtgärder i samspel med den kommunala självstyrelsen och med beaktan av varierade behov och förutsättningar.

Det offentliga markinnehavet kan och bör ses som ett verktyg av flera som kan användas för att styra utformning av närmiljön, vad som byggs och för vem. Det är en potential som kan nyttjas bättre än i dag. I detta syfte föreslås en tydligare koppling mellan kommunala riktlinjer för markanvisningar och handlingsplanen för bostadsförsörjning.

För att stärka de kommunala verktygen föreslås att Boverket ges i uppdrag att ge metodstöd till kommunerna om hur olika verktyg kan användas för att uppnå social hållbarhet. Det handlar om hyresgarantier, sociala kontrakt samt det kommunala markinnehavet.

Utredningen föreslår en reglering av hyresvärdars tillträdeskrav med innebörden att kraven ska ha ett berättigat syfte samt vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Utredningen föreslår också att kraven ska vara transparenta och tillhandahållas bostadssökande samt under vissa omständigheter även kommun. Förslagen läggs fram mot bakgrund av att de omfattande krav som vissa hyresvärdar i dag ställer på blivande hyresgäster riskerar att utestänga hushåll, huvudsakligen med grund i hur inkomstkraven är utformade och vilka inkomstslag som godtas. Förslaget innebär att hyresvärdar behåller möjligheter att bestämma vem de hyr ut till, men de behöver arbeta mer evidensbaserat vid utformningen av kraven och i högre utsträckning se till individens situation.

## Hyresgarantier för barnfamiljer

Även om tillträdeskraven sänks finns det risk att vissa barnfamiljer har svårt att bli godkända som hyresgäster. Det finns ett system med statligt stöd till hyresgarantier, men det används nästan inte alls. Utredningen föreslår därför att det görs om. Det är enligt utredningen angeläget att stat och kommun samarbetar för att barnfamiljer ska kunna hitta trygga boendelösningar. I syfte att förbättra förutsättningarna för barnfamiljer att kunna etablera sig på bostadsmarknaden föreslås att alla kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som har behov av det för att erhålla en permanent bostad.

Garantierna finansieras genom ett statligt stöd till kommunerna. Till skillnad från den garanti som gäller nu ska kommunerna kunna erhålla statligt stöd även för familjer i behov av försörjningsstöd. Detta innebär en ansvarsförskjutning genom att staten tar ökat ansvar för barnfamiljer vars bostadsbehov inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Lagen är utformad så att modellen i framtiden, och vid behov, kan användas för bredare målgrupper.

## En mer aktiv och träffsäker kommunal bostadsförmedling

Att kommunala bostadsförmedlingar erbjuder transparent, aktiv förmedling är viktigt i ett läge med bostadsbrist. De använder sig av kötid, som är en transparent förmedlingsprincip som minskar risken för godtyckliga grunder för urval av hyresgäster. Men kötid innebär att hushåll som står inför ett mer akut behov av bostad eller förändrad boendesituation, men inte haft möjligt att samla ihop många köddagar, har små chanser att kunna lösa sin situation genom en kommunal bostadsförmedling. Utredningen bedömer att fördelning av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet.

De kommunala bostadsförmedlingarna har en förmåga att tillsammans med fastighetsägare underlätta för vissa grupper att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna förmåga behöver användas mer, till fler typer av hushåll och grupper, med behov som i dag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Nuvarande reglering tolkas av kommunala bostadsförmedlingar som att förmedling utifrån behov inte är tillåtet. För

att åstadkomma en mer aktiv och träffsäker förmedling föreslås att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och större utrymme för förturer.

### **Bättre förutsättningar för allmännyttan att producera och renovera bostäder**

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bidrar till att främja bostadsförsörjningen. Utredningen kan konstatera att de så kallade allbo-reglerna ger vida ramar för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och det är möjligt att förena affärsmässighet med en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Men utredningen kan samtidigt konstatera att allmännyttans handlingsutrymme inte används i särskilt stor utsträckning. 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 allbo-reglerna förs in i den nya bostadsförsörjningslagen, där de får ett större sammanhang och där målsättningen är tydliggjord.

Något som hämmar de allmännyttiga företagens möjligheter att utföra sitt uppdrag inom ramen för bostadsförsörjningen är tillämpningen av EU:s upphandlingsregelverk i Sverige, som går längre än vad direktivet kräver. Utredningen föreslår en förändring av lagen om offentlig upphandling som bedöms medföra att dessa företag inte längre behöver följa de detaljerade reglerna i lagen vilket kommer främja deras förutsättningar för nyproduktion och renoveringar. Förslaget ger bolagen bättre möjligheter att leva upp till de mål som ställs upp av deras ägare och bedöms leda till färre avvyrningar.

### **Stärk den idéburna bostadssektorn**

Den idéburna bostadssektorn har potential att bidra till bostadsförsörjningen. I andra länder utgör den en viktig del av bostadsmarknaden. Idéburna bostadsaktörer drivs med annat ändamål än vinst och består av stiftelser eller människor som går samman för att skapa ett gott boende.

Den idéburna bostadssektorns ställning i Sverige stärks av utredningens förslag. I huvudsak genom att idéburna bostadsaktörer skrivs in i målet för bostadsförsörjningen, men också genom ett verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar användardrivet idéburet bostadsbyggande.

Den idéburna bostadssektorn har särskild potential att bidra till bostadsförsörjningen på svaga marknader. Där kan användardrivna idéburna bostadsaktörer såsom byggemaskiner vara direkt avgörande för att få till stånd bostäder som är anpassade till lokala behov. Men finansieringen är svår, varför ett statligt topplån i någon form behövs för att främja byggande av bostäder på landsbygden av idéburna bostadsaktörer.

Med de förslag som återfinns i detta betänkande kan den sociala bostadspolitiken återskapas. Förslagen utgör en ram för en systematisk och transparent politik för bostadsförsörjning. Effekterna om de genomförs är att fler kan få en god bostad och att trycket på kommunernas socialtjänst kan minska. Men en ram måste fyllas med innehåll. För att målet om goda bostäder till alla ska nås behövs betydligt mer än det som ryms inom denna utrednings uppdrag. Många ytterligare reformer behöver komma på plats för att komma till rätta med de strukturella problem som föreligger. Alla samhällsaktörer behöver gå ifrån att bara göra det som krävs av dem till det som faktiskt behövs.

# Betänkandets lagförslag i relevanta delar (SOU 2022:14)

## Förslag till bostadsförsörjningslag

Enligt riksdagens beslut föreskrivs följande.

**1 §** I denna lag finns bestämmelser om regeringens och kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att regeringen och kommunerna tar ställning till behovet av åtgärder för bostadsförsörjningen och att de åtgärder som vidtas är effektiva.

**2 §** Målet för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Arbetet med bostadsförsörjningen ska särskilt främja jämlika uppväxtvillkor samt motverka boendesegregation och hemlöshet. Bostadsmarknaden ska fungera inkluderande och möta hushållens efterfrågan och behov. Regeringen och kommunerna ska var och en för sig och i samverkan arbeta för att nå målet. Såväl kommersiella som idéburna bostads aktörer ska ha goda förutsättningar att bidra till måluppfyllelsen.

### **Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen**

**3 §** Regeringen ska året efter det att ordinarie val till riksdagen har hållits ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen och lämna denna till riksdagen.

Handlingsplanen ska innehålla följande uppgifter

1. en redovisning och bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på denna,
2. en redovisning och bedömning av vidtagna åtgärder inom relevanta politik- och utgiftsområden,
3. en beskrivning av planerade åtgärder för nå målet för bostadsförsörjningen enligt 2 § och
4. en beskrivning av Sveriges åtaganden inom EU och internationellt.

### **Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen**

**4 §** Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen med en kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig.

Den kommunala handlingsplanen enligt första stycket ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förut sättningarna för handlingsplanen ska en ny sådan upprättas och antas av kommunfullmäktige.

**5 §** Den kommunala handlingsplanen ska innehålla följande uppgifter

1. kommunens mål för bostadsförsörjningen,
2. kommunens planerade åtgärder för att nå mål enligt första punkten,



3. hur kommunen har tagit hänsyn till målet för bostadsförsörjningen enligt 2 § samt till regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. tidigare kommunala åtgärder,
2. den demografiska utvecklingen,
3. marknadsförutsättningarna och
4. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

**6 §** Kommunerna ska beakta behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning.

**7 §** Av 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara väg ledande vid tillämpningen av samma lag.

**8 §** En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

**9 §** Om kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen saknar någon sådan uppgift som avses i 5 § första stycket 3 får regeringen förelägga kommunen att anta en ny handlingsplan.

### **Kommunal bostadsförmedling**

**10 §** Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

**11 §** En kommunal bostadsförmedling ska förmedla lägenheter i turordning efter kötid till sökande, i den utsträckning de inte fördelas enligt ett förturssystem. Turordning efter kötid hindrar inte att lägenheter reserveras för grupper av sökande baserat på deras behov eller i övrigt enligt vad som är ändamålsenligt, allt under förutsättning att det sker enligt i förväg fastställda kriterier.

**12 §** Utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, får kommunen ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut.

### Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

**13 §** Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostads-lägenheter upplåts med hyresrätt,

2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och

3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och in flytande i bolaget.

Med bestämmande inflytande avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag med mer än hälften av samtliga röster i bolaget och också förfogar över så många röster.

Det inflytande som utövas av ett bolag över vilket en kommun eller flera kommuner har ett bestämmande inflytande ska anses ut övat av kommunen eller flera kommuner gemensamt.

**14 §** Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 6 och 7 §§ kommunallagen (2017:725).

Första stycket hindrar inte att det lämnas sådant stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som

1. har godkänts av Europeiska kommissionen, eller

2. har lämnats enligt sådana förordningar som Europeiska kommissionen beslutat enligt artikel 108.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eller

3. har lämnats enligt villkor för stöd som har fastställts av Europeiska kommissionen och som anses förenligt med den gemensammamarknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

### Värdeöverföringar

**15 §** Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet.

Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

**16 §** Begränsningen av värdeöverföringar i 15 § gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Värdeöverföringar enligt första stycket får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

**17 §** Begränsningen av värdeöverföringar i 15 § gäller inte för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår

1. om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, eller

2. om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

**18 §** Regeringen får föreskriva att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag skriftligen, till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, årligen ska lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats.

### **Kommuners stöd till boende**

**19 §** Kommuner får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanent bostad.

**20 §** Kommuner ska ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs i syfte att ett enskilt hushåll ska få en permanent bostad med hyresrätt som är förenad med en rätt till förlängning, om

1. det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt,

2. bostaden är belägen i kommunen,

3. den eller de hyresgarantin avser är bosatta i samma kommun, och

4. kommunen har rätt till statligt bidrag enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

Beslut enligt första stycket får inte överklagas.

**21 §** Vad som sägs i 19–20 §§ inskränker inte de skyldigheter som kommunen har enligt socialtjänstlagen (2001:453).

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2023.

2. Bestämmelserna i 5 § andra stycket 1 och 20 § tillämpas från och med den 1 januari 2024.

3. Genom lagen upphävs lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

### **Övergångsbestämmelser**

Den nationella handlingsplan som enligt 3 § första stycket ska tas fram och lämnas till Riksdagen under 2023, ska tas fram och lämnas till Riksdagen senast under 2024.

## Förslag till lag om ändring i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Enligt riksdagens beslut föreskrivs att 1 och 2 §§ lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §

Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar *och syftar till att säkra transparens och tydlighet i byggprocessens inledande skede samt till att främja bostadsförsörjningen i kommunen.*

#### 2 §

Om det innehåll som avses i andra stycket anvisar flera olika möjliga utgångspunkter, mål, handläggningsrutiner, villkor eller principer ska det av riktlinjerna framgå vad som medför att en markanvisning av kommunen behandlas på det ena eller det andra sättet.

Av riktlinjerna ska även framgå hur kommunens markägande kan bidra till att realisera målen i den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

När en ny kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen har antagits ska kommunen vid behov revidera eller upprätta riktlinjer för markanvisningar.

## Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt riksdagens beslut föreskrivs att 2 kap. 3 § i plan- och bygglagen (2010:900) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**

**3 §**

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

*Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen (20xx:xx) ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2023

## Förteckning över remissinstanserna (SOU 2022:14)

Efter remiss har yttrande över betänkandet lämnats av Arvidsjaurs kommun, Barnombudsmannen, Borlänge kommun, Boverket, Diskrimineringsombudsmannen (DO), Eskilstuna kommun, Essunga kommun, Fastighetsägarna Sverige, Folkhälsomyndigheten, Fortifikationsverket, Föreningen för byggemaskiner, Försäkringskassan, Förvaltningsrätten i Falun, Förvaltningsrätten i Linköping, Göteborgs kommun, Helsingborgs kommun, HSB Riksförbund, Hultsfreds kommun, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF), Jagvillhabostad.nu, Jönköpings kommun, Kammarkollegiet, Kammarrätten i Sundsvall, Karlstads kommun, Krokoms kommun, Kungliga tekniska högskolan (KTH), Kungsbacka kommun, Landsorganisationen i Sverige (LO), länsstyrelserna i Gävleborgs, Jönköpings, Kronobergs, Norrbottens, Skåne, Stockholms, Uppsala, Västerbottens, Västmanlands, Örebro och Östergötlands län, Malmö kommun, Migrationsverket, Myndigheten för delaktighet, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor (MUCF), Pensionsmyndigheten, Pensionärernas riksorganisation (PRO), Region Jönköping, Region Skåne, Region Stockholm, Region Östergötland, Riksbyggen, Riksorganisationen Hela Sverige ska leva, Rädda Barnen, Socialhögskolan vid Lunds universitet, Socialstyrelsen, SPF Seniorerna, Statens fastighetsverk, Statskontoret, Stockholm kommun, Stockholms Stadsmission, Storuman kommun, Sundbybergs kommun, Svea hovrätt, Svenska Röda Korset, Sveriges Allmännyttan, Sveriges förenade studentkårer (SFS), Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Tillväxtverket, Trelleborgs kommun, Tyresö kommun, Umeå kommun, Upphandlingsmyndigheten, Uppsala kommun, Västerås kommun, Växjö kommun och Örnsköldsviks kommun.

Yttrande har därutöver inkommit från Amnesty, ArkDes, Astma- och allergiförbundet, Bruno Isaksson, Byggföretagen, Egnahemsfabriken, Ekobanken, Famna, Global utmaning, Kollektivhus NU, Konkurrensverket, Region Blekinge, Region Gotland, SKPF Pensionärerna, Solidaritetsföreningen i Nordost och Unizon.

Hedemora kommun, Malmö Universitet, Sveriges akademikers centralorganisation (SACO), SmåKom har avstått från att yttra sig.

Följande remissinstanser har inte inkommit med något yttrande. Bodens kommun, Funktionsrätt Sverige, Föreningen Sveriges socialchefer, Gotlands kommun, Hällefors kommun, Höganäs kommun, Markaryds kommun, Region Gävleborg, Region Halland, Region Västerbotten, Region Västmanland, Sigtuna kommun, Sveriges arkitekter, Tillväxtanalys, Timrå kommun, Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Vadstena kommun, White arkitekter och Östhammars kommun.

# Sammanfattning av promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

Bilaga 7

Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet LI2024/00083

I promemorian föreslås att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer. Syftet är att underlätta för barnfamiljer som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan. Vidare tydliggörs att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer utan att det påverkar möjligheten att ta ut köavgift av de sökande.

I syfte att skapa bättre förutsättningar för att samordna kommunala bostadsförsörjningsåtgärder och planeringen för bostadsbyggande föreslås ett antal förtydliganden i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ändringarna innebär att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. Uppgiften att verka för att kommunal samordning kommer till stånd föreslås liksom tidigare ligga på länsstyrelserna. I promemorian föreslås också att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ges ett uttryckligt bostadsförsörjningssyfte.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

# Lagförslag i promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

## Författningsförslag

### Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

*dels* att nuvarande 7 och 8 §§ ska betecknas 8 och 10 §§,

*dels* att 1, 2, 4, 6 och de nya 8 och 10 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas tre nya paragrafer, 7, 9 och 11 §§, och närmast före 1, 7, 8 och 11 §§ nya rubriker av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### ***Planering av kommunens bostadsförsörjning***

##### 1 §<sup>15</sup>

Varje kommun ska *med riktlinjer* planera för bostadsförsörjningen i kommunen. *Syftet med* planeringen ska *vara* att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och *för att* främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen *av bostadsförsörjningen* ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, *aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ* tillfälle att yttra sig.

*Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.*

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen *ska syfta till* att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen ska kommunen samråda med *andra* berörda kommuner *och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen* tillfälle att yttra sig.



*Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:*

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,

2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och

3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,

2. marknadsförutsättningarna, och

3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

*Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.*

*Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska redovisa*

1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,

2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,

3. kommunens planerade åtgärder för att nå uppsatta mål, och

4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. *Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.*

*Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan.*

*Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900).*

I 2 kap. 3 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900) finns en bestämmelse om att kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för kommunens planläggning i fråga om bo-

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2022:385.

<sup>17</sup> Senaste lydelse 2022:385.

6 §<sup>18</sup>

Om kommunens *riktlinjer* för bostadsförsörjningen saknar någon *sådan uppgift* som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta *nya riktlinjer*.

Om kommunens *handlingsplan* för bostadsförsörjningen saknar *redovisning i någon del* som avses i 2 § första stycket 4, får regeringen förelägga kommunen att anta *en ny handlingsplan*.

**Samordning mellan kommuner när bostadsförsörjningsåtgärder vidtas**

## 7 §

När kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

**Kommunal bostadsförmedling**

8 §<sup>19</sup>

## 7 §

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska  *dessa kommuner*  anordna sådan bostadsförmedling.

*Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.*

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska  *de kommunerna*  anordna sådan bostadsförmedling.

## 9 §

*Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling.*

## 8 §

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, *utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmed-*

10 §<sup>20</sup>

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande.

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2013:866.

<sup>19</sup> Senaste lydelse av tidigare 7 § 2013:866.

<sup>20</sup> Senaste lydelse av tidigare 8 § 2013: 866.

ling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut.

Köavgift får tas ut för högst ett år i taget med det belopp och enligt de grunder som kommunen bestämmer.

Köavgift får tas ut även om

1. lägenheter reserveras för olika kategorier av sökande i kön eller fördelas enligt ett förturssystem, eller

2. förmedlingsersättning tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling som avses i 12 kap. 65 a § jordabalken.

### **Hyresgarantier**

#### **11 §**

Regeringen får meddela föreskrifter om att kommuner ska bistå enskilda hushåll genom att ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs (hyresgaranti).

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

2. Bestämmelserna i 2 § i den nya lydelsen ska tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.

3. Bestämmelserna i 1, 4 och 6 §§ i den äldre lydelsen gäller fortfarande för riktlinjer som antagits enligt 1 § tredje stycket i den äldre lydelsen till dess riktlinjerna har ersatts med en handlingsplan enligt 2 § i den nya lydelsen, dock längst till utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.

## Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att det i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska införas en ny paragraf, 26 kap. 11 a §, och närmast före 26 kap. 11 a § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **26 kap.**

#### ***Hyresgarantier***

##### *11 a §*

*Sekretess gäller i ärende om en kommuns ställande av hyresgaranti för uppgift om en enskilds personliga förhållanden, om det kan antas att den enskilde eller någon närstående till denne lider men om uppgiften röjs.*

*Sekretessen gäller inte beslut i ärende.*

*För uppgift i en allmän handling gäller sekretessen i högst sjuttio år.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

## Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) Bilaga 8

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **2 kap.**

#### **3 §<sup>21</sup>**

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

*Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

<sup>21</sup> Senaste lydelse 2013:867.

## Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **2 kap.**

#### **3 §<sup>22</sup>**

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

*Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

# Förteckning över remissinstanserna

## Promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

Efter remiss har yttrande över promemorian lämnats av Barnombudsmanen, Borlänge kommun, Boverket, Diskrimineringsombudsmanen, Ekonomistyrningsverket, Eskilstuna kommun, Essunga kommun, Fastighetsägarna Sverige, Folkhälsomyndigheten, Försäkringskassan, Förvaltningsrätten i Falun, Förvaltningsrätten i Linköping, Gagnefs kommun, Göteborgs kommun, Hedemora kommun, Helsingborgs kommun, HSB Riksförbund, Hultsfreds kommun, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Institutet för bostads- och urbanforskning, Integritetsskyddsmyndigheten, Jönköpings kommun, Kammarkollegiet, Kammarrätten i Sundsvall, Karlstads kommun, Kungsbacka kommun, LO, länsstyrelserna i Gävleborgs, Jönköpings, Kronobergs, Norrbottens, Skåne, Stockholms, Uppsala, Västerbottens, Örebro och Östergötlands län, Lysekils kommun, Malmö kommun, Malmö Universitet, Migrationsverket, Myndigheten för delaktighet, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällsfrågor, Pensionsmyndigheten, Region Jönköping, Region Skåne, Region Stockholm, Region Västmanland, Region Östergötland, Riksbyggen, Riksorganisationen Hela Sverige ska leva, SmåKom, Socialhögskolan Lunds universitet, Socialstyrelsen, SPF Seniorerna, Statens fastighetsverk, Statskontoret, Stockholms kommun, Storumans kommun, Sundbybergs kommun, Sveriges stadsmissioner, Svea hovrätt, Sveriges Allmännyttan, Sveriges förenade studentkårer, Sveriges Kommuner och Regioner, Tillväxtverket, Trelleborgs kommun, Tyresö kommun, Umeå kommun, Uppsala kommun, Västerås stad, Växjö kommun, Ydre kommun och Örnsköldsviks kommun.

Yttrande har därutöver inkommit från Barnombudet, Institutet för mänskliga rättigheter och MKB Fastighets AB.

Kalmar kommun, KTH, SACO, har avstått från att yttra sig.

Följande remissinstanser har inte inkommit med något yttrande. Arvidsjaurs kommun, Bodens kommun, Bollnäs kommun, Krokoms kommun, Markaryds kommun, Pensionärernas riksorganisation, Region Gävleborg, Region Halland, Region Kronoberg, Region Uppsala, Region Västerbotten, Rädda Barnen, Svenska Röda Korset och Sveriges arkitekter.