

Till  
Finansdepartementet  
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder  
Enheten för bostäder och byggande  
Att. Lars Arell

103 33 Stockholm

Via e-post till:  
[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)  
[lars.arell@regeringskansliet.se](mailto:lars.arell@regeringskansliet.se)

Er referens:  
Fi2022/01157

Stockholm den 17 augusti 2022

## Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Fastighetsägarna har fått rubricerade betänkande på remiss.

Fastighetsägarnas svar i sammandrag:

- Fastighetsägarna delar utredarens samlade bedömning, sådan den redovisas i inledningen av kapitel 11, men anser att förslagen inte utgår från det helhetsgrepp kring de strukturellt hemlösa hushållens villkor som är nödvändigt för en ändamålsenlig sammansättning av åtgärder.
- Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till ett nytt och för stat och kommun gemensamt mål för bostadsförsörjningen.
- Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om en ny bostadsförsörjningslag som tydliggör statens och kommunernas ansvar och uppgifter rörande bostadsförsörjning.
- Fastighetsägarna avstyrker emellertid förslaget om att överföra bestämmelserna i den så kallade allbolagen till en ny bostadsförsörjningslag.
- Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om en nationell handlingsplan, liksom förslaget om kommunala handlingsplaner och ett utvecklat analysmaterial för dessa.
- Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om ett nationellt råd för socialt hållbar bostadsförsörjning, men betonar vikten av att det fokuserar på behoven hos och åtgärder för dem med sämre förutsättningar på bostadsmarknaden.
- Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om förändrade villkor för kommunal bostadsförmedling.

- Fastighetsägarna avstyrker utredarens förslag om att i lag reglera egenskaper i de tillträdeskrav som hyresvärdar har för sökande till lediga bostäder. Befintliga bestämmelser i diskrimineringslagen är tillfyllest för att skydda mot godtyckliga krav.
- Fastighetsägarna anser att kunskap om hur tillgänglig den lokala hyresbostadsmarknaden är kan vara betydelsefull för kommunens planering för en socialt hållbar bostadsförsörjning, men att det inte förutsätter inhämtning av skriftligt redovisade tillträdeskrav från alla hyresvärdar med 50 bostäder eller fler. Det torde räcka med en muntlig avstämning med de största hyresvärdarna på orten.
- Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om en skyldighetsregel för kommunala hyresgarantier samt förslaget om att höja ersättningsnivån till kommunerna för utställande av sådana.
- Fastighetsägarna avstyrker förslaget om ändrad målgruppsinriktning för kommunala hyresgarantier och geografisk begränsning till den egna kommunen, samt föreslår att man tittar vidare på hur exempelvis en statlig hyresgaranti skulle kunna öka såväl likvärdighet över landet som de enskilda hushållens möjligheter att finna en permanentbostad i sina respektive FA-regioner.
- Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om ändring i LOU.
- Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om ändringar avseende riktlinjer för kommunala markanvisningar.
- Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om uppdrag till Boverket avseende vägledning och metodstöd kring aktiv markpolitik, men anser det nödvändigt att myndigheten i sitt arbete fäster särskild vikt vid hur den aktiva markpolitiken förhåller sig till bruksvärdessystemets principer och social träffsäkerhet.
- Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om en parlamentarisk kommitté med uppdrag att se över bostadsmarknadens funktionalitet och behov av strukturreformer, men anser att det inte räcker med en sådan. Särskilda utredare, med sakkunniga och externa experter, bör fortsätta att fördjupa se över och utveckla förslag till lösningar för en bättre fungerande bostadsmarknad och socialt hållbar bostadsförsörjning.
- Fastighetsägarna anser sammantaget att utredarens förslag är otillräckliga för att erbjuda tillräckligt många strukturellt hemlösa hushåll ett tryggt boende samt förutsättningar att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden, varför initiativ bör tas för att utreda hur de åtgärder som i dag används vid sidan av den ordinarie bostadsmarknaden kan förbättras och om nödvändigt kompletteras.

## Allmänt om utredarens uppdrag

Utredaren har haft i uppdrag att lämna förslag som skapar förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning och därigenom underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor. Särskilt fokus har ägnats de strukturellt hemlösa, en växande och utsatt tröskelgrupp som av företrädesvis ekonomiska skäl har svårigheter att själva lösa sina bostadsbehov. I gruppen ingår bland andra hushåll som är beroende av ekonomiskt bistånd för sitt uppehälle och/eller har skulder, betalningsanmärkningar eller bristfälliga bostadsreferenser. Flera av dem är barnfamiljer med svag köpkraft, vilket gör tillgång till fungerande stödåtgärder särskilt angelägen.

Ambitionen i utredarens förslag har varit att så långt som möjligt söka bostadslösningar utanför socialtjänstlagens ramar och prioritera sådana åtgärder som leder till att hushållen kan skaffa en bostad utan insatser från det offentliga. För detta lämnas vissa förslag som ska underlätta selektiva stödjande åtgärder, men utredarens förhoppningar knyts framför allt till att den ordinarie bostadsmarknaden ska bli mer tillgänglig för den aktuella målgruppen.

Givet omfattningen av de sociala utmaningarna på bostadsmarknaden, som borde ha analyserats och beskrivits mer utförligt i betänkandet, var det synnerligen angeläget att utredningen kom till stånd. Utvecklingen har emellertid kunnat följas och konsekvenser förutses under flera år, vilket visar på att det redan i direktivet fanns brister som inte kan lastas utredaren. Fastighetsägarna hade gärna sett att regeringen givit utredaren ett friare uppdrag, där denne givits möjlighet att utifrån de aktuella hushållens behov föreslå vilka åtgärder från samhällets sida som vore mest ändamålsenliga.

Betänkandets förslagskapitel inleds med utredarens samlade bedömning. Fastighetsägarna tycker att denna är mycket väl formulerad. I förhållande till tidigare arbete och den planering för bostadsförsörjning som hittills gjorts i kommunerna är det särskilt värdefullt att utredaren tydliggör att bostadsbyggande bara i begränsad utsträckning löser de problem som finns. Avseende inriktningen på nödvändiga åtgärder vill Fastighetsägarna emellertid betona vikten av att det offentliga bibehåller en förmåga att stödja de hushåll som även med utredarens förslag kommer att få det svårt att lösa sina bostadsbehov, samt säkerställer att de verktyg och de resurser som behövs för att göra det finns tillgängliga. Här upplever vi att utredaren inte haft möjlighet att ta ett nödvändigt helhetsgrepp.

## **Statlig och kommunal samverkan och planering**

### Ny samlad bostadsförsörjningslag

Utredaren föreslår en ny samlad bostadsförsörjningslag som omfattar såväl stat som kommun. Den föreslagna lagen ersätter bland andra lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen understryker det gemensamma ansvaret för de olika politiska nivåerna och ska underlätta samverkan och ett åtgärdsinriktat arbete för att nå det gemensamma målet för bostadsförsörjningen.

Fastighetsägarna ser positivt på utredarens förslag om en ny bostadsförsörjningslag. Den tydliggör att ansvaret för bostadsförsörjning inte bara är kommunernas utan även statens. Genom lagens utformning framgår därtill att samhällets arbete med en socialt hållbar bostadsförsörjning förutsätter såväl engagemang som handling från både stat och kommun.

Förslaget är emellertid inte invändningsfritt. I den nya lagen föreslås bestämmelserna i nuvarande lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allbolagen, införlivas. Avsikten är enligt utredaren att tydliggöra att de allmännyttiga bostadsbolagen utgör ett verktyg för bostadsförsörjningen och att utrymmet att göra det är betydande, större än vad som hittills upplevts få genomslag i kommunerna.

Något behov av att tydligare upplysa kommunerna om att de bostadsbolag de äger utgör ett verktyg för bostadsförsörjningen torde dock inte finnas. Det var motivet när de första kommunägda bostadsbolagen tillkom och det har varit ett bärande motiv sedan dess.

Allbolagen tillkom efter kritik mot bristande konkurrensneutralitet på den svenska hyresbostadsmarknaden, en kritik som även föranledde att den svenska staten anmäldes till EU-kommissionen för överträdelse av EU:s statsstödsregler. Frågan om rättvisa villkor för aktörer som

verkar på samma marknader och konkurrerar om samma bostadskonsumenter är alltså central och allbolagen utgör därför en nödvändig konkurrenslag som ska säkerställa att kommunägda bostadsföretag inte ges ekonomiska fördelar som andra lokala aktörer inte kan komma i åtnjutande av. Att införliva bestämmelserna i en lag vars uttalade syften är andra än att värna konkurrensneutralitet riskerar att devalvera det ursprungliga motivet.

Den slutliga utformningen av allbolagen var ett resultat av en lång och komplicerad process mellan staten, kommunsektorn och berörda partsorganisationer på bostadsmarknaden. Det finns därför starka ömsesidiga önskemål om att inte gå in och peta i lagen. Att överföra bestämmelserna i lagen till en avsevärt bredare bostadsförsörjningslag, vars omfattning gör att sannolikheten för återkommande justeringar inte kan uteslutas, vore därför ett onödigt risktagande.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om en ny bostadsförsörjningslag som tydliggör statens och kommunernas ansvar och uppgifter rörande bostadsförsörjning.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget om att överföra bestämmelserna i den så kallade allbolagen till en ny bostadsförsörjningslag.

#### Nytt mål för bostadsförsörjningen

Som en del av den nya bostadsförsörjningslagen föreslår utredaren ett nytt och för stat och kommun gemensamt mål för bostadsförsörjningen.

Fastighetsägarna tycker att det föreslagna målet för bostadsförsörjningen är välformulerat. Ett för stat och kommun gemensamt mål har förutsättningar att bli vägledande på både nationell och lokal nivå när beslut fattas som påverkar hur utbudet på bostadsmarknaden förmår möta människors önskemål och behov. Att såväl hemlöshet som boendesegregation nämns specifikt i målet är välkommet. Från fastighetsbranschens sida välkomnar vi samtidigt att det i målet ingår att skapa förutsättningar för kommersiella och idéburna bostadsaktörer att bidra till måloppfyllelsen. Ett brett deltagande och en god samverkan mellan det offentliga och näringslivet utgör centrala framgångsfaktorer för att möta de sociala utmaningarna.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till ett nytt och för stat och kommun gemensamt mål för bostadsförsörjningen.

#### Handlingsplaner för bostadsförsörjningen

I förslaget om en ny bostadsförsörjningslag ingår att handlingsplaner för bostadsförsörjningen ska upprättas på både nationell och lokal nivå. Regeringen ska året efter det att ordinarie val till riksdagen har hållits ta fram en nationell handlingsplan med fokus på att nå målet för bostadsförsörjningen. För kommunerna ersätts dagens riktlinjer för bostadsförsörjningen av en handlingsplan för densamma. Handlingsplanen ska innehålla kommunens mål för bostadsförsörjningen och bidra till att det gemensamma målet, sådant det kommer till uttryck i den föreslagna bostadsförsörjningslagen, uppnås.

Fastighetsägarna är positiva till utredarens förslag om att det gemensamma målet för bostadsförsörjningen kopplas till krav om upprättande av handlingsplaner som även innehåller förslag till åtgärder. Det är särskilt välkommet att handlingsplanerna tydligare ska utgå ifrån behov kopplade till bostadsförsörjning och inte som tidigare mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Här hoppas vi att nya analysmetoder ska erbjuda ett bättre underlag för planering än vad som tidigare varit tillgängligt eller ansetts relevant för processen. För att uppnå detta torde en bättre samordning mellan olika delar av den kommunala förvaltningen, exempelvis mellan

socialförvaltning och stadsbyggnadskontor, behöva främjas. Utredarens förslag har förutsättningar att bidra till det.

Enligt förslaget ska kommunen i sin planering även ta ställning till hur ett eventuellt allmännyttigt bostadsbolag bör bidra till bostadsförsörjningsmålet. Här är det naturligtvis viktigt att kommunen förstår hur bolagets handlingsutrymme begränsas av såväl allbolagen som EU:s regelverk kring statsstöd. Ansvaret åvilar kommunen, inte det enskilda bolaget. Som ägare kan kommunen till exempel inte ålägga bolaget uppgifter som det inte vore affärsmässigt att genomföra. För vissa uppgifter kan det vara nödvändigt att genomföra dem i egen förvaltning, för andra kan det vara nödvändigt att genom upphandling ge fler företag möjlighet att erbjuda sina tjänster. Om en nationell vägledning utformas för arbetet med handlingsplaner bör dessa begränsningar tydligt framgå.

Avslutningsvis vill vi belysa en möjlig risk som ställer särskilda krav på dem som utarbetar handlingsplanerna. För både den nationella och de kommunala handlingsplanerna förväntas åtgärdsförslag delvis baseras på en redovisad utvärdering av tidigare åtgärder och bedömningar. Samtidigt som löpande utvärdering är självklar i en iterativ utvecklingsprocess för att utforma åtgärder som bäst underlättar måluppfyllnad rymmer det en risk om redovisningen ges för stort utrymme i själva handlingsplanen. Om kritik mot företrädare hör till ovanligheterna i näringslivet är det inte sällan ett bärande inslag i den politiska kommunikationen. Åtgärdsplaner som idealiskt är framåtlutade riskerar därför bli baktunga och medföra en onödig tröghet i genomförandet om de baseras på en recension av föregående kommunlednings/regerings insatser. Ett möjligt alternativ är att utgå från att utvärdering av genomförda åtgärder är en självklarhet vid planering, vilket om det bedöms nödvändigt kan tydliggöras, och att denna därför inte behöver redovisas separat i handlingsplanen.

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om en nationell handlingsplan, liksom förslaget om kommunala handlingsplaner och ett utvecklat analysmaterial för dessa.

#### Råd för socialt hållbar bostadsförsörjning

Utredaren föreslår att ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning inrättas där regeringen årligen samlar representanter från kommuner, myndigheter och andra verksamma aktörer på bostadsmarknaden. Rådet ska fungera som regeringens mötesplats med olika aktörer för att diskutera bostadsförsörjningsfrågor och villkoren för de individer vars bostadsbehov inte tillgodoses på marknaden. Enligt förslaget ska rådet ha två nivåer, ett politikerråd och ett råd för tjänstepersoner. Fastighetsägarna ser positivt på ett sammanhållet och strukturerat upplägg för dialog, samverkan och kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan olika aktörer. Det är emellertid viktigt att rådet inte blir för allmänt i sin inriktning, utan kan arbeta fokuserat med behoven hos de mest utsatta på bostadsmarknaden för ögonen. Det är samtidigt nödvändigt att utformningen med olika nivåer medger ett ömsesidigt, konstruktivt och dubbelriktat utbyte mellan politiken och övriga aktörer. Verksamhetsnära erfarenheter och kunskap, också från näringsliv och ideell sektor, är centralt för utveckling av olika åtgärder som stödjer målgrupperna.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om ett nationellt råd för socialt hållbar bostadsförsörjning, men betonar vikten av att det fokuserar på behoven hos och åtgärder för dem med sämre förutsättningar på bostadsmarknaden.

## Möjligheter för kommunala bostadsförmedlingar

Utredaren föreslår att kommunala bostadsförmedlingar ges utrymme för större flexibilitet än vad dagens regelverk medger för att därigenom kunna ta större hänsyn till de bostadssökandes behov. Det ska möjliggöras genom att inte begränsa omfattningen av förturer och reservationer. Samtidigt föreslås att reglerna om kommunala avgifter för bostadsförmedling ska frikopplas från de förmedlingsprinciper som används. Det innebär att avgift kan tas ut även om förmedling inte sker i turordning efter kötid.

Fastighetsägarna konstaterar att användningen av så kallade reservationer länge varit vanlig, både vid kommunal bostadsförmedling och hos enskilda hyresvärdar. Reservationerna har framför allt riktat sig till unga vuxna, men för att främja rörlighet på arbetsmarknaden och lokala företags rekrytering av arbetskraft används även så kallade näringslivsförturer.

Kötid utgör ett värdefullt kapital för enskilda på den svenska hyresbostadsmarknaden, i synnerhet i storstäder och på andra tillväxtorter. Kötiden går att prissätta i nationalekonomiska beräkningsmodeller, men även konkret på marknaden. Det senare kommer till uttryck bland annat genom en omfattande olovlig handel med hyreskontrakt. Vid sidan av ekonomiska resurser är just kötid ett kapital som flera av de utsatta hushållen på bostadsmarknaden saknar, vilket ytterligare försvårar dess möjligheter att lösa sina bostadsbehov på marknads villkor.

Kommunala bostadsförmedlingar ska bidra till att nå lokala bostadsförsörjningsmål genom att underlätta tillträde till hyresbostadsmarknaden. Givet de sökandes varierande behov och förutsättningar motverkas detta delvis om fördelningen i alltför hög utsträckning sker i turordning baserat på kötid. Enskilda hyresvärdar har oavsett ägare möjlighet att själva skapa utrymme för socialt inriktade reservationer och förturer vid förmedling av lediga lägenheter. Det är rimligt att de verktyg samhället använder för att främja en socialt hållbar bostadsförsörjning också erbjuder ett större utrymme för sådana selektiva inslag.

En vanlig invändning mot förturer är att de undergräver legitimiteten i bostadsförmedlingens kösystem. Värdet av en viss kötid minskar när köande med ingen eller kortare kötid erbjuds förtur. Då utredarens förslag inte bygger på att fördelning i turordning efter kötid överges – det förblir den vägledande principen för kommunal bostadsförmedling – menar vi att förslaget positiva effekter för bostadsförsörjningen väger tyngre än den begränsade förlusten för enskilda sökanden.

Förslaget bör även prövas mot ambitionen att erbjuda en bostadsförmedling som upplevs attraktiv för så många hyresvärdar som möjligt. Förmedlingens utbud av lägenheter att förmedla bygger på att hyresvärdar vill använda dess tjänster. En naturlig utgångspunkt är att det ökade utrymmet för reservationer och förturer bygger på frivilliga överenskommelser mellan bostadsförmedlingen och hyresvärdar. Förslaget skulle då inte påverka relationen negativt. För enskilda hyresvärdar som redan praktiserar eller skulle vilja använda reservationer och förturer kan förslaget rentav erbjuda möjligheter till stöd i urvalsprocessen.

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om förändrade villkor för kommunal bostadsförmedling.

## Hyresvärdars tillträdeskrav

Som betänkandets titel antyder syftar flera av utredarens förslag till att åtgärda hinder, indirekta såväl som direkta, som för vissa hushåll försvårar tillgång till en god bostad. För att öka tillgängligheten till den ordinarie hyresbostadsmarknaden föreslår utredaren att hyresvärdars tillträdeskrav regleras genom en ny bestämmelse i hyreslagen. Hyresvärdars krav på en ny hyresgäst

och villkor för att ingå hyresavtal ska, när bostad uthyres i näringsverksamhet, ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet.

Utredaren föreslår därtill att hyreslagen kompletteras med en bestämmelse om att hyresvärdar på lämpligt sätt ska upplysa presumtiva hyresgäster om vilka krav som ställs för ingående av hyresavtal. Om en hyresvärd har femtio hyreslägenheter eller fler ska även, om kommunen begär det, information om tillträdeskraven tillställas kommunen i skriftlig form. Samma rätt till skriftlig information finns enligt förslaget även för av regeringen förordnad myndighet.

För en diskussion om tillträdeskrav är det viktigt att förstå syftet med dessa. Ytterst handlar det om att minimera risken för att hyresgäster som flyttar in inte förmår uppfylla sina skyldigheter enligt hyresavtalet, till exempel att betala sin hyra. Utebliven hyra innebär inte bara en utebliven intäkt för hyresvärden. Det kan även medföra att hyresgästen hamnar i skuld, får betalningsanmärkningar, dåliga vitsord och därmed svårare att få en bostad under lång tid därefter. Inom andra områden är det vanligt att lagstiftaren resonerar kring näringsidkares ansvar för att konsumenter inte ska hamna i situationer som föranleder långtgående risker för den egna privatekonomin. Det gäller bland annat kreditgivare och skuldsättning för köp av bostad, men konsekvenserna blir i allmänhet desamma om konsumenten hyr. Precis som på hyresbostadsmarknaden sker kreditprövningen bland annat utifrån inkomstkrav i förhållande till det ekonomiska åtagandet. Tillträdeskrav som utgår från den sökandes ekonomiska förutsättningar att uppfylla sina skyldigheter har därför ett ömsesidigt värde för både hyresvärd och konsument.

Utredarens ambition att genom sänkta trösklar göra den ordinarie bostadsmarknaden mer tillgänglig och därmed minska den del av bostadsförsörjningen som hanteras inom ramen för socialtjänstlagen är god, men det måste ifrågasättas om den avsedda effekten kan uppnås och därmed motivera ett så långtgående lagförslag.

Med beaktande av det skydd mot diskriminering som regleras i diskrimineringslagen (2008:567) har hyresvärdar, likt andra näringsidkare, frihet att välja sina kunder vid fördelning av lediga bostäder. Denna rådighet över sina fastigheter tillkommer hyresvärdarna genom den egendomsrätt som skyddas i såväl regeringsformen som i Europakonventionen.

Rådighetsinskränkningar kan medges om de görs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Givet egendomsrättens starka skyddsvärde är det emellertid ett förfarande som kräver stor försiktighet. Vägledande för lagstiftaren måste vara att proportionalitetsprincipen upprätthålls, alltså att skadan av rådighetsinskränkningen ska stå i rimlig proportion till nyttan för den som inskränkningen är avsedd att gynna.

Utredaren menar att rådighetsinskränkningen är både begränsad och indirekt, varför den bör anses såväl motiverad som proportionerlig. Bedömningen utgår från frånvaron av sanktioner samt att de tillträdeskrav som anses berättigade inte specificeras. En hyresvärd förutsätts även fortsättningsvis kunna bestämma till vem en upplåtelse sker eller vilka fördelningsprinciper som ska tillämpas. Det krävs emellertid inte sanktioner för att göra bestämmelserna mindre giltiga. Den som omfattas av en lag förväntas förstås följa den. Dessutom föreslås en uppföljande utvärdering för att se om regleringen givit önskad effekt, bland annat utifrån en sammanställning av de tillträdeskrav som kommuner och av staten förordnad myndighet samlar in. Detta tvåstegsförfarande, där en reglering föregår en eventuell sanktionsmöjlighet och lagskärpning, kommer av hyresvärdar sannolikt att uppfattas som en öppning för att enklare inskränka rådigheten ytterligare om lagstiftaren inte upplever att hyresvärdarna agerar på önskat sätt. Tillsammans med möjligheten för kommuner att redan i utredarens förslag värdera olika hyresvärdars tillträdeskrav, vilket till exempel kan påverka möjligheter att erhålla markanvisning, innebär detta att rådighetsinskränkningen redan vid introduktionen av en sådan reglering som föreslås kommer att vara allt annat än begränsad.

Eventuell proportionalitet bedöms utifrån förmågan att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, i det här fallet förbättrade villkor för de hushåll som i dag inte kan lösa sina bostadsbehov på marknadens villkor. På lokala bostadsmarknader med svag efterfrågan på tillgängliga bostäder kan sänkta tillträdeskrav leda till minskad risk för vakanser. Marknadsdjupet utvidgas när fler uppfyller tillträdeskraven. På bostadsmarknader som typiskt präglas av utbudsunderskott går det emellertid flera sökande på varje ledig bostad, vilket är ett gemensamt drag för de marknader som rymmer flest hushåll med begränsad förmåga att efterfråga lediga bostäder. Att fler sökande uppfyller tillträdeskraven gör det inte nödvändigtvis lättare för den gruppen att tillgodogöra sig ett hyreskontrakt. Andra sökande, med stabila inkomster från förvärvsarbete eller pension, referenser från andra hyresvärdar eller frånvaro av skulder och betalningsanmärkningar har bättre förutsättningar i konkurrensen om varje enskilt hyresavtal. Tröskeln har då sänkts i teorin, men inte i praktiken. Deras svårigheter att lösa sina bostadsbehov på marknadens villkor består och effekten uteblir.

Effekten riskerar rentav att bli den motsatta, dvs. att färre bostäder blir åtkomliga för de aktuella målgrupperna, om hyresvärdar agerar rationellt på rådighetsinskränkningen genom att göra färre bostäder tillgängliga på en öppen marknad. Det kan de göra genom att flytta alla eller vissa lägenheter från en offentlig bostadsförmedling till en egen kö, ytterligare prioritera så kallade interna köer för dem som redan bor i hyresvärdens bestånd, frångå system med fördelning efter kötid eller rentav låta ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Skärpta regler kring tillträdeskrav i kommunala bostadsförmedlingar har redan fått sådana effekter. Om kalkylen utgår från att den uteblivna effekten för de aktuella hushållen dessutom kommer att få betydelse för lagförslag som följer på den angivna utvärderingen är det inte osannolikt att rationella hyresvärdar diskonterar ytterligare inskränkningar i sin rådighet över fastigheterna redan nu. Hur införandet av en reglering av fördelningen av lediga lägenheter uppfattas i branschen, med avseende på egendomsrätten, kan inte avfärdas så enkelt som sker i betänkandets konsekvensbeskrivning.

Det är önskvärt att hyresvärdar återkommande ser över vilka tillträdeskrav de använder så att de upplevs både aktuella och lämpliga för verksamheten. Med förslaget vill utredaren bland annat främja ett sådant beteende och få fler hyresvärdar att ut- och kanske även omvärdera sina tillträdeskrav. Det är emellertid något som redan sker frivilligt och utan reglering. Sveriges Allmännyttiga och Fastighetsägarna Sverige gav 2018 ut en gemensam vägledning för utformning av tillträdeskrav, men redan då hade flera aktörer i branschen börjat se över sina uthyrningspolicies. Lättnader i tillträdeskraven har fortsatt sedan dess och förändringar hos de större bostadsföretagen, ofta allmännyttiga hyresvärdar, får genomslag även bland andra hyresvärdar.

Processen går olika fort i olika segment av bostadsmarknaden, vilket är naturligt. För företag med stora bestånd och många nya hyresgäster varje år har uthyrningspolicyn en annan aktualitet än för små hyresvärdar som kanske får en ny hyresgäst vartannat eller vart tredje år. Sådana hyresvärdar kanske inte ens har en uttalad uthyrningspolicy. Det finns även stora skillnader med avseende på risk för olika aktörer. Det är ett vanligt misstag att resonera utifrån de stora bostadsföretagens villkor, vilket delvis även kommer till uttryck i betänkandet, trots att bostadsuthyrning är en utpräglad småföretagarbransch. En majoritet av Sveriges hyresvärdar har bara några tiotal bostäder, en del förvärvsarbetar och bedriver fastighetsägandet som en sidoverksamhet och några bor själva i en av husets lägenheter. Omsättningstakten på lägenheterna är för många av dem ytterst låg. Förslag om tillgängliggörande av tillträdeskrav, som utgår från det stora företagens förutsättningar, måste beakta detta förhållande. Det försöker utredaren göra genom att undanta hyresvärdar med färre än femtio bostadslägenheter från förslaget om skriftlig redovisning av tillträdeskrav till kommun eller annan myndighet. Undantaget kunde med fördel ha varit större, exempelvis färre än hundra bostadslägenheter, utan att förlora önskad effekt för kommunens planering av bostadsförsörjningen.

Det finns även lagtekniska invändningar mot utredarens förslag avseende regleringens utformning. Jordabalken 12 kap., hyreslagen, reglerar huvudsakligen avtalsförhållandet mellan en hyresvärd och



en hyresgäst. Det framgår redan av 1 § första meningen. Krav på hyresvärdens verksamhet i övrigt ska regleras i annan lagstiftning.

För kommuners analys av förutsättningarna för en socialt hållbar bostadsförsörjning är kännedom om hur tillgänglig den lokala bostadsmarknaden är för olika målgrupper värdefull. Det ger en uppfattning om hur behoven förhåller sig till olika hushålls förmåga att efterfråga en god bostad. För en sådan allmän tillgänglighetsanalys torde det emellertid vara tillräckligt att göra en avstämning med de största hyresvärdarna i kommunen, inklusive det egna allmännyttiga bostadsföretaget. Någon administrativt betungande skriftlig insamling från alla hyresvärdar med femtio bostadslägenheter eller fler, från varken kommunens eller någon statlig myndighets sida, torde inte vara nödvändig.

Fastighetsägarna avstyrker utredarens förslag om att i lag reglera egenskaper i de tillträdeskrav som hyresvärdar har för sökande till lediga bostäder.

Fastighetsägarna anser att kunskap om hur tillgänglig den lokala hyresbostadsmarknaden är kan vara betydelsefull för kommunens planering för en socialt hållbar bostadsförsörjning, men att det inte förutsätter inhämtning av skriftligt redovisade tillträdeskrav från alla hyresvärdar med 50 bostäder eller fler. Det torde räcka med en muntlig avstämning med de största hyresvärdarna på orten.

## Hyresgarantier

I syfte att göra systemet med kommunala hyresgarantier smalare och vassare föreslår utredaren ett antal förändringar. Den nuvarande befogenhetsregeln ersätts av en skyldighetsregel. Det innebär att kommuner blir skyldiga att lämna hyresgarantier i sådana fall där statliga bidrag utgår för garantin, men inte någon rättighet för individer att få tillgång till hyresgarantier även om de uppfyller villkoren för dem. Villkoren för hyresgarantier för vilka det utgår ett statligt stöd är att den aktuella bostaden måste vara belägen i kommunen och att de som omfattas av garantin är bosatta i samma kommun. Målgruppen för den kommunala hyresgarantin begränsas därtill till barnfamiljer. Vidare ska det inte längre utgöra en förutsättning för statsbidrag att den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd fullgöra hyresinbetalningar.

Fastighetsägarna delar utredarens oro för barnens utsatta situation. Barnfamiljer, ofta med flyktingbakgrund, utgör en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden och representerar en stor del av den strukturella hemlöshetens tillväxt under senare år. Åtgärder som särskilt beaktar deras behov är därför angelägna. Men det finns fler grupper som har en särskilt utsatt ställning på bostadsmarknaden, för vilka den kommunala hyresgarantin i sin nuvarande utformning kan utgöra ett värdefullt stöd. Utredaren föreslår att dessa förlorar rätten till kommunala hyresgarantier, såvida inte den kommun de bor i väljer att utöver vad som omfattas av skyldighetsregeln och utan statligt stöd frivilligt erbjuder en kommunal hyresgaranti. Utöver att olika kommuner kommer att vara olika intresserade av att göra så, finns det en uppenbar risk att kommunala hyresgarantier blir allmänt mindre tillgängliga för andra än barnfamiljer. För vissa kan detta delvis kompenseras av någon annan av de selektiva lösningar som utredaren föreslår. För andra är det mindre sannolikt. Det finns till exempel en överhängande risk att hushåll med barn, personer som lämnat våldsamma relationer och unga vuxna genomgående kommer att prioriteras framför ensamstående med skulder hos Kronofogden vid användning av förturer och reservationer. De selektiva inslagen behöver bli fler och starkare inom ramen för en socialt hållbar bostadsförsörjning, men det är viktigt att de i tillräcklig utsträckning tillåts beakta individuella behov och inte begränsas av trubbiga regler kring exempelvis hushållssammansättning.

Utredaren vill dessutom att hyresgarantin ska avgränsas till bostäder inom kommunen. Mot bakgrund av kommungränsers ringa betydelse för de lokala bostadsmarknaderna i våra

storstadsområden är det en onödig avgränsning. Hyresgarantin är ett verktyg för att möjliggöra tillgång till en permanentbostad för hushåll som annars har sämre möjligheter att få det. Det behovet borde anses väga tyngre än att bostaden ligger i den kommun som utställer garantin. Boverket har tidigare föreslagit en statlig hyresgaranti, som då erbjuds lika över hela landet. En sådan lösning, som dessutom omfattar möjlighet till förhandsbesked om beviljad hyresgaranti, skulle undanröja några av de trubbiga begränsningar som utredarens förslag medför.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om en skyldighetsregel för kommunala hyresgarantier samt förslaget om att höja ersättningsnivån till kommunerna för utställande av sådana.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget om ändrad målgruppsinriktning för kommunala hyresgarantier och geografisk begränsning till den egna kommunen, samt föreslår att man tittar vidare på hur exempelvis en statlig hyresgaranti skulle kunna öka såväl likvärdighet över landet som de enskilda hushållens möjligheter att finna en permanentbostad i sina respektive FA-regioner.

## Allmännyttans upphandlingsregler

Allmännyttiga bostadsbolag upplever att nyproduktion och renovering försvåras och blir dyrare av att bolagen omfattas av lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, vanligen benämnd LOU. Utredaren föreslår därför en ändring i LOU som innebär att upphandlingsskyldigheten inte behöver tillämpas annorlunda och mer strikt i Sverige än minimikraven i det underliggande EU-direktivet.

Det EU-rättsliga regelverk som LOU anknyter till syftar till att främja fri rörlighet för varor och tjänster inom EU. Ambitionen för regelverket är att motverka konkurrensnedvidande inslag som skapar ojämliga villkor för olika aktörer som verkar inom samma branscher inom unionen.

Kommunägda bostadsföretag representerar ungefär hälften av den svenska hyresbostadsmarknaden och utgör på enskilda lokala marknader dominerande aktörer. För att främja konkurrensneutralitet mellan kommunägda och privata bostadsföretag är det därför viktigt att det EU-rättsliga regelverket får genomslag också på den svenska bostadsmarknaden. Det säkras bland annat genom allbolagen, som tillkom som och alltjämt utgör en central konkurrenslagstiftning på marknaden.

Som Fastighetsägarna uppfattar förslaget är det inte utredarens avsikt att frångå ambitionen om konkurrensneutralitet mellan olika företag. Att främja konkurrensneutralitet kan göras på olika sätt. Att säkerställa lika villkor för olika aktörer är ett bättre sätt än att genom lagstiftning göra det dyrare och mer krångligt för vissa företag att bedriva sin verksamhet. Det talar för en mindre strikt tillämpning av LOU för kommunägda bostadsföretag.

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om ändring i LOU.

## Markanvisningar

Utredaren föreslår ett antal åtgärder för att bättre kunna nyttja offentligt ägd mark för bostadsbyggande som underlättar en socialt hållbar bostadsförsörjning. För överlåtelse av statligt ägd mark till kommuner föreslås ett skyndsamhetskrav samt ett höjt takvärde för mark som myndigheter får besluta att sälja utan att först söka godkännande hos regeringen. Avseende användning av kommunägd mark, i synnerhet markanvisning för bostadsbyggande, föreslås en komplettering av lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar för att skapa större transparens för berörda aktörer och kodifiera kopplingen mellan kommunens markägande och målen i den lokala handlingsplanen för bostadsförsörjningen. Boverket föreslås få i uppdrag att ta fram en

vägledning och metodstöd för kommunerna i syfte att underlätta användning av en aktiv markpolitik som ett verktyg för en mer socialt hållbar bostadsförsörjning.

Fastighetsägarna ser flera fördelar med åtgärder för att öka transparensen för byggherrar vid kommunala markanvisningar. Osäkerhet om vad kommunen konkret efterlyser när sociala bedömningskriterier används, hur olika sociala aspekter viktas och värderas mot varandra och vilket tidsperspektiv de sociala värdena ska sättas har på senare år varit ett återkommande problem.

Det är en självklar utgångspunkt att det egna markägandet beaktas när kommunerna planerar för sin bostadsförsörjning. I det avseendet delar Fastighetsägarna utredarens bedömning. Användningen av en aktiv markpolitik som verktyg för en socialt hållbar bostadsförsörjning saknar emellertid inte utmaningar och fel tillvägagångssätt kan till och med äventyra framtida bostadsförsörjning på orten.

I andra europeiska länder är det mer regel än undantag att ambitioner om en socialt hållbar bostadsförsörjning vägleder den lokala planeringen av bostadsbyggande. Finansieringsmöjligheter och hyressättningssystem medger i kombination med behovsbaserade urvalskriterier att enskilda bostadsfastigheter eller en viss andel av bostäderna i dem kan reserveras för hushåll som har sämre möjligheter att lösa sina bostadsbehov på marknadens villkor. Det ger samtidigt möjlighet att främja en social blandning i enskilda kvarter och bostadsområden.

I Sverige har enskilda kommuner sedan några år tillbaka börjat titta på olika modeller för att genom markanvisning säkerställa att det som byggs tillmötesgår önskemål om fler billiga bostäder eller en större social blandning. Ambitionen är att komma överens med byggherrar om att en viss andel av bostäderna ska ha en märkbart lägre hyra än övrig nyproduktion för att på så sätt bli tillgängliga även för hushåll med en svagare köpkraft. Projektekonomiskt hoppas man kunna uppnå detta genom exempelvis olika sorters korssubventionering, antingen mellan hyresgäster eller genom samtidig bostadsrättsproduktion inom ramen för samma projekt.

De mest uppmärksammade projekten, Mallbo i Malmö och Frihamnen i Göteborg, har inte kunnat förverkligas, åtminstone inte med den sociala profil som eftersträvats. Det är framför allt två faktorer som upplevts försvårande, i de nämnda projekten såväl som i andra som diskuterats runt om i olika kommuner.

För det första har ansvariga politiker i kommunerna svårt att hantera hur social träffsäkerhet ska kunna säkerställas vid fördelning av förstahandskontrakt för de billigare bostäderna. Med sociala kontrakt i botten, dvs att kommunen själv står som hyresgäst och bostäder hyrs ut inom ramen för socialtjänstlagen, är det relativt okomplicerat att värna den sociala träffsäkerheten. Varken bytesaffärer eller strikta köregler riskerar då att subventionerade bostäder bebos av hushåll som saknar sådana behov. Men när bostäderna fördelas som förstahandskontrakt med långtgående besittningsrätt, inklusive bytesrätt, blir effektiviteten svårare att värna. Och med det även projektens legitimitet. I Sverige saknas den sociala bostadssektor som i andra europeiska länder säkerställer social träffsäkerhet och så länge inget effektivt alternativ erbjuds kommer det att fortsätta försvåra projekt av den karaktären.

För det andra kan den aktiva markpolitiken vara svår att förena med vårt hyressättningssystem. Modeller med hyrestak och korssubventionering mellan hyresgäster går stick i stäv med bruksvärdessystemet. Genom att i projekt använda så kallade presumtionshyror kan bostäderna undantas från bruksvärdessystemet de första 15 åren. Därefter ingår de i systemet och får ett bruksvärde som ska jämföras med andra hyresbostäder på orten. Eventuella hyrestak som överenskommit med kommunen saknar då betydelse. Kommunens inflytande över hyror är enbart tillfälligt. Eftersom hyran efter de inledande åren sannolikt ligger en bit från bruksvärdet riskerar den att höjas väsentligt för dem som bor i bostäderna. Men det kan också innebära motsatsen, att det hyrestak som bestämdes får effekter på hyror i andra bostäder på orten. Följden kan då bli sämre möjligheter för andra hyresvärdar att säkra de hyresintäkter som är nödvändiga för en långsiktig

ansvarsfull förvaltning eller att angelägen renovering av bostäder uteblir. Av samma skäl kan agerandet avskräcka andra aktörer som överväger att investera i nya bostäder på orten. Felaktigt använd kan sålunda en aktiv markpolitik riskera att långsiktigt försvåra bostadsförsörjningen lokalt. Den osäkerheten och de eventuella konsekvenserna måste beaktas i de analyser som föregår olika projekt i kommunerna.

Att ansvaret för att åstadkomma en socialt hållbar bostadsförsörjning delas mellan staten och kommunerna bör vara vägledande för hur olika insatser finansieras. I synnerhet om social träffsäkerhet inte kan säkerställas är det till exempel inte önskvärt att vissa bostadskonsumenter finansierar andras boende. Kostnader för att möta det allmännas åtagande bör inte heller vältras över på enskilda näringsidkare. Ej heller ska dessa ges sämre möjligheter att konkurrera på lika villkor som en följd av åtgärder som vidtas av stat eller kommun. Ett lämpligt tillvägagångssätt om kommunen vid nyproduktion önskar säkerställa att vissa lägenheter erbjuds till en lägre boendekostnad vore till exempel att undvika tak på den hyra som tillfaller hyresvärden och i stället sätta ett tak på den hyra som hyresgästen betalar. Mellanskillnaden bärs av det allmänna. Stödet kopplas då till hyresgästen och inte till enskilda bostäder. Det påverkar inte standarden på bostäderna, är socialt träffsäkert och kan användas hur länge som helst, både i det befintliga beståndet och i nybyggt, oavsett om det finns ett presumtionshyresavtal eller ej. Motsvarande effekter kan delvis uppnås med behovsprövade konsumtionsstöd, till exempel bostadsbidrag.

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om ändringar avseende riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om uppdrag till Boverket avseende vägledning och metodstöd kring aktiv markpolitik, men anser det nödvändigt att myndigheten i sitt arbete fäster särskild vikt vid hur den aktiva markpolitiken förhåller sig till bruksvärdessystemets principer och social träffsäkerhet.

## **Idéburna bostadsaktörer**

Utredaren vill främja användardrivet idéburet bostadsbyggande och föreslår därför åtgärder som riktar sig till framför allt byggemskaper och så kallade startargrupper. Det första förslaget avser en utvidgning av förordningen om stöd till byggemskaper så att även lokala utvecklingsbolag som har associationsformen aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning omfattas. Vidare föreslås att ett statligt verksamhetsbidrag utgår till intresseorganisationer som genom kostnadsfri rådgivning och vägledning underlättar för idéburna bostadsaktörer som avser starta eller driver bostadsprojekt. Verksamhetsbidraget får även användas för spridning av kunskap till relevanta aktörer.

Utredaren bedömer därtill att det behövs ett statligt topplån för att främja användardrivna idéburna bostadsaktörers byggande på landsbygden och hänvisar till tidigare genomförda utredningar om topplån på landsbygden.

Bostadsförsörjning gynnas allmänt av att såväl utbudet av bostäder som sammansättningen av bostadsaktörer präglas av en stor mångfald. Att kommersiella och allmännyttiga byggherrar och fastighetsägare verkar sida vid sida med idéburna aktörer är därför värdefullt.

Som utredaren beskriver utgörs en del av den idéburna sektorn av aktörer som sysslar med förmedling av bostäder och hjälper utsatta hushåll att få tillgång till tillfälligt eller stadigvarande boende. Det är en verksamhet som upplevs både angelägen och väl fungerande av fastighetsägare som de idéburna aktörerna samarbetar med. Samhällets stöd för sådan förmedlingsverksamhet har emellertid inte belysts av utredningen och några förslag har dessvärre inte lämnats.

Förslagen siktar i stället mot att främja bostadsbyggande, framför allt inom ramen för byggemensaker och lokala aktiebolag med vinstutdelningsbegränsning. Även om sådan bostadsproduktion bidrar till ett mer varierat utbud på bostadsmarknaden menar Fastighetsägarna att en mycket begränsad del av den i praktiken underlättar bostadsförsörjningen för hushåll som inte kan efterfråga en bostad på marknadens villkor. Det föreslagna stödet riskerar därför att huvudsakligen gynna andra än utredningens prioriterade målgrupper och det förefaller delvis apart att frågan hanteras inom ramen för denna utredning. Om en regering väljer att gå vidare med förslagen bör det framgå att motiven huvudsakligen är andra än en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Fastighetsägarna vidhåller den positiva inställning till marknadskompletterande topplån som vi gav uttryck för i vårt remissyttrande över betänkandet Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108). I den mån lägenheter som finansierats med statliga topplån åsätts en lägre hyra än vad som gäller för likvärdiga bruksvärderade lägenheter, måste dessa dock hanteras utanför bruksvärdessystemet.

## Behov av ytterligare åtgärder

Utredaren konstaterar att bostadsmarknaden är i behov av strukturella reformer och att det vore ett naturligt nästa steg att tillsätta en parlamentarisk kommitté för att se över hur bostadsmarknadens funktionssätt kan förbättras.

Fastighetsägarna håller med om att bostadsmarknaden är i behov av strukturella reformer. Ju bättre den ordinarie bostadsmarknaden fungerar, desto mindre behov finns det av särskilda åtgärder för enskilda grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda. För detta är sannolikt inte en enskild parlamentarisk kommitté tillräcklig. Att söka lösningar kring vilka breda parlamentariska majoriteter kan skapas är naturligtvis värdefullt, inte minst för att skapa långsiktighet i bostadspolitiken. Risker finns emellertid att inriktningen för en sådan kommitté blir det politiskt möjliga, inte det politiskt nödvändiga. Viktiga frågor skulle då tidigt läggas åt sidan, värdefull kunskap som återfinns utanför riksdagen och regeringskansliet missas och angelägna problem förbli olösta. Det är några av erfarenheterna från de så kallade bostadspolitiska samtalen 2016.

Det sagt bör en parlamentarisk kommitté enligt den modell som utredaren beskriver inte avfärdas, men det vore olyckligt om en sådan ersätter eller försenar ett vidare utredningsarbete kring flera enskilda områden med betydelse för bostadsmarknadens funktionssätt och förmågan att skapa en bostadsförsörjning som möter hushållens önskemål och behov.

Bland de områden som Fastighetsägarna anser behöver utredas ytterligare är åtgärder som används i skärningspunkten mellan den ordinarie bostadsmarknaden och socialtjänstens arbete. Förevarande utredningsdirektivs snäva avgränsning till en översyn av bostadspolitiska verktyg som redan används och förhoppningar knutna till sänkta inträdesbarriärer på den ordinarie bostadsmarknaden har föranlett förslag som sammantagna inte räcker. Även om alla betänkandets delar skulle genomföras, tillsammans med förslag från bland andra utredningen om bostadsbidrag och underhållsstöd (BUMS), kommer flera hushåll att ha bestående svårigheter att ny- eller återetablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Jämlikhetskommissionen noterade denna brist och efterlyste i sitt betänkande "En gemensam angelägenhet" (SOU 2020:46) tilläggsdirektiv till utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning. Tilläggsdirektivet skulle ta sikte på de hushåll, inte minst strukturellt hemlösa barnfamiljer, som trots sänkta tillträdeskrav och ekonomiskt bistånd kommer att ha svårt att lösa sina bostadsbehov. Något sådant tilläggsdirektiv gavs emellertid aldrig. Behovet av en genomlysning av denna gruppens behov och förslag på olika åtgärder som kan främja såväl tillgång till tillfälliga men trygga boendelösningar som etablering eller återinträde på bostadsmarknaden kvarstår därför.

I arbetet mot hemlöshet, såväl social hemlöshet som strukturell, lyfts inom akademien återkommande Finland fram som ett framgångsrikt exempel. Landet har som inget annat land i Europa pressat tillbaka hemlösheten, samtidigt som situationen har försvårats i flera länder, däribland Sverige. Utredaren lyfter i förbigående och i ett delvis annat sammanhang fram den finska Y-stiftelsen och Finlands strukturerade och offentligt understödda arbete för bostadsförsörjning för ekonomiskt och socialt utsatta hushåll. I Finland samverkar stat, kommun, idéburna organisationer och fastighetsägare för att nå målen i landets hemlöshetsstrategi. Vilka lärdomar som dras från de finska framgångarna – liksom lyckade exempel från andra länder – och hur de åtgärder som i dag används vid sidan av den ordinarie bostadsmarknaden kan förbättras och om nödvändigt kompletteras bör utredas.

Fastighetsägarna tillstyrker utredarens förslag om en parlamentarisk kommitté med uppdrag att se över bostadsmarknadens funktionalitet och behov av strukture reformer, men anser att det inte räcker med en sådan. Särskilda utredare, med sakkunniga och externa expert, bör fortsätta att fördjupa se över och utveckla förslag till lösningar för en bättre fungerande bostadsmarknad och socialt hållbar bostadsförsörjning.

Fastighetsägarna anser att utredarens förslag är otillräckliga för att erbjuda tillräckligt många strukturellt hemlösa hushåll ett tryggt boende samt förutsättningar att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden, varför initiativ bör tas för att utreda hur de åtgärder som i dag används vid sidan av den ordinarie bostadsmarknaden kan förbättras och om nödvändigt kompletteras.

#### FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig  
Verkställande direktör

Martin Lindvall  
Samhällspolitisk chef