

Jagvillhabostad.nu, org.nr: 802413-1396

## Remissvar Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14

Jagvillhabostad.nu är en ideell organisation som kämpar för ungas rätt till en trygg bostad. Vi strävar efter en rättvis bostadsmarknad där unga bostadssökandes behov, rättigheter och intressen tas tillvara. Vi är enormt tacksamma för att ha blivit inbjudan att skicka in remissvar på denna utredning och hoppas framför en representativ bild av våra medlemmars åsikt i frågan. Jagvillhabostad.nu har tagit del av "Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)" och framför härmed följande ställningstagande och synpunkter, utifrån utredningens rubriker.

### En ny lag med gemensamma mål

jagvillhabostad.nu ser positivt på att bostadsförsörjningsansvaret ska vara målfokuserat och åtgärdsinriktat. Att ansvaret ska vara gemensamt och lösas i samverkan tycker vi i teorin låter som ett effektivt förslag, då bostadspolitik ofta kräver central styrning såväl som lokalt inflytande. Dock ser vi en betydande risk i att låta ansvaret vara uppdelat mellan två instanser, då ett ansvarsutkrävande kan bli svårt när instanser ges utrymme att skylla på varandra då uppsatta mål inte uppnås. Detta konstateras också i utredningens kapitel fyra;

*Det finns en inneboende konflikt mellan att hantera komplexa frågeställningar genom delat ansvar och samverkan men samtidigt ge möjlighet till ansvarsutkrävande (sida 130).*

Vi önskar att utredningen tydligare föreslår en ordning enligt vilken eskalering kan ske om bostadsförsörjningsmålen inte uppnås. Det skulle exempelvis kunna finnas någon form av påföljd för kommuner som inte klarar att bidra till den nationella bostadsförsörjningsplanen på ett tillfredsställande sätt. Vidare önskar vi att de utökade former för samordning och samverkan som föreslås ingår i den nya bostadsförsörjningslagen förtydligas. Vi ställer oss frågande till hur detta ska bedrivas i praktiken och hade önskat att utredningen vad tydligare på denna punkt.

### Staten bör kliva in

jagvillhabostad.nu understrycker att staten behöver stärka sin roll i landets bostadsförsörjning. Genom att staten tar en central roll i bostadsbristen kan man på nationell nivå hantera problemet genom att planera hur hela samhället ska formas. I vårt bostadspolitiska program förespråkar vi flera åtgärder som kräver att staten är med och stöttar kommunernas arbete. Vi stöttar den nationella handlingsplanen som utredningen föreslår. I den planen hoppas vi se inledande steg mot en socialt hållbar bostadspolitik med förslag som modellen för hyrköp, ökad andel sociala bostäder och högre finansiellt ansvar för byggandet. Kommunernas bostadsförsörjningsprogram har historiskt sätt varit ett värdefullt verktyg för att tillgodose bostadsbehovet lokalt. Dessa har dock saknat det nationella stöd som ofta behövs för att skapa möjligheter till de som är socioekonomiskt svaga i samhället. Ur sammanfattning, sida 26: "Syftet är att det nationella målet för bostadsförsörjningen i bostadsförsörjningslagen ska uppnås genom effektiva åtgärder i samspel med den kommunala självstyrelsen och med beaktande av varierande behov och

*förutsättningar.”* Vilket är en god formulering för att mota pendlandet av ansvar för bostadspolitiken mellan stat och kommun.

Vi efterlyser även en ytterst ansvarig instans hos staten för den föreslagna handlingsplanen och den framtida bostadsförsörjningen. För att Sverige ska på lång sikt bibehålla en hållbar byggtakt som anpassas efter samhällets utveckling är det nödvändigt att denna instans får ett utökat uppdrag utöver förslaget om ett råd från utredningen, Sammanfattningen sida 25: *“Förslag på nya former för samverkan mellan regeringen och kommunerna läggs fram, bland annat i form av ett nytt råd för bostadsförsörjning.”* Denna instans(råd eller annat) måste ha en struktur för att dela hantera när eventuellt planen inte efterföljs och ha uppföljning ansvaret. Då behövs mandat för att dela ut konsekvenser när statens handlingsplan inte efterföljs av de nödvändiga instanserna regioner, kommuner och byggare. Staten har tidigare använt ekonomiska incitament för att uppmuntra bostadsbyggandet men detta har uppenbarligen inte fungerat på längre sikt.

## Kommunerna har en central roll

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar är idag lagstiftat men efterföljs inte alltid. Istället betraktas markförsäljning som en stor inkomstkälla hellre än ett verktyg för att utveckla staden. jagvillhabostad.nu understrycker därför utredningens rekommendationer att förtydliga kopplingen mellan kommunens ansvar och dess riktlinjer. Det offentliga markinnehavet ska som utredningen beskriver användas för att styra vad som byggs och för vem. Dagens regelverk för till exempel markprissättning och utformning av bostäder är idag tydligt, men som utredningen beskriver finns det behov av att göra kommunens verktyg mer tydliga för dem och byggbranschen. Ett exempel på ottydligheten är markprissättningen. Det har blivit en tröskel för kommunen och byggare att tillgodose marknaden med billiga hyresrätter. Tydliga regler är uppsatta genom kommunallagen (1991:900) och EU:s statsstödsregler som reglerar en marknadsmässig prissättning av mark. I kapitlet om Det allmännas markinnehav på sida 390 beskriver utredningen ett behov av att förtydliga hur kommunen går tillväga för att prissätta mark med hjälp av oberoende experter och anbudsfordraren. Detta är ett typexempel på där kommunen behöver förtydliga sina processer och Boverket behöver kliva in för att stödja med alternativa metoder för att underlätta bostadsförsörjningen. jagvillhabostad.nu verkar för en markpolitik i vårt bostadspolitiska program med modeller som maxhyra vid markanvisningar, utgångsdatum för markanvisningsavtal vid bostadsbrist och fler grunder för anbud som är verktyg som skulle kunna ingå i Boverkets metodstöd om politiken visar vilja på att lösa bostadskrisen för unga.

### En mer aktiv och träffsäker kommunal bostadsförmedling

jagvillhabostad.nu är för att man öronmärker och förmedlar bostäder till grupper som har ett större behov än andra. Förbundet förespråkar åsikterna för åldersgruppen mellan 16 till 30 år som av olika anledningar hamnar i situation där studier, jobb eller familj skapar presander behov till flytt utan möjlighet att hinna införskaffa ködagrar. Vi vill dock skicka med att dessa åtgärder bör införas med viss försiktighet. Att administrera provningar av vilka som har rätt till förtur i sin kommunala bostadskö kan leda till ökade kostnader och förlängd handläggningstid. Att fler kommuner får tydligare förutsättningar för hur de kan bättra tillgodose sina medborgare med bostäder med hjälp av selektivitet är ett positivt steg framåt.

jagvillhabostad.nu har åsikten att det bör finnas krav på att alla kommuner ska tillgodose en bostadsförmedling. Idag finns det endast 7 kommunala bostadsförmedlingar som verkar i 66 av 290 kommuner, alltså ca. 22,8 %. Utredningen poängterar att kommunala bostadsförmedlingar har en förmåga att hjälpa unga in på den ordinarie bostadsmarknaden där de fått olika typer av förtur och det konceptet bör expanderas till barnfamiljer, trångbodda hushåll eller hushåll med låg inkomst enligt förslag 11.3.1. Därför bör man i linje med rekommendationerna att “staten ska kliva in” och ta mer ansvar för bostadsförmedlingen även sätta krav på att varje kommun ska ha tillgång till en kommunal, regional eller nationell bostadsförmedling.

## Sänkta trösklar för att hyra en bostad och hyresgarantier för barnfamiljer

jagvillhabostad.nu delar uppfattningen att de höga trösklar som finns för tillträde i hyresrätter idag utesluter vissa grupper, däribland unga som exempelvis inte klarar inkomstkrav eller inte har ett fast jobb. Vi ser positivt på att barnfamiljer lyfts fram särskilt i utredningen då detta kan gynna både unga personer som själva blir föräldrar tidigt, och unga som är hemmaboende hos föräldrar under ekonomiskt utsatta förhållanden. Vi hade gärna sett att utredningen i ännu större utsträckning redogjort för förslag på hur tillgängligheten på hyresrätter kan förbättras, utöver kommunala hyresgarantier. Särskilt hade vi gärna sett en redogörelse för hur bostäder för unga kan särskiljas i beståndet genom att erbjuda exempelvis ungdomsbostäder.

## Bättre förutsättningar för allmännyttan att producera och renovera bostäder

Utredningens redogörelse för de utmaningar som finns hos de allmännyttiga bostadsbolagen fokuserar i huvudsak på huruvida det är möjligt för allmännyttiga aktiebolag att bedriva en affärsmässig verksamhet och samtidigt bidra till en social bostadsförsörjning. Detta är enligt utredningen förenligt, men kan förbättras genom en översyn av reglerna för offentlig upphandling i allmännyttiga bolag, som inte sker på samma villkor som hos privata aktörer. Här menar vi i jagvillhabostad.nu att utredningens fokus är felriktat. Att affärsmässig verksamhet i teorin går att kombinera med att bidra till en social bostadsförsörjning, innebär inte att det är det mest effektiva sättet att säkerställa att alla har en trygg bostad. Vi ser stora utmaningar i allbo-lagens utformning i allmänhet och hade gärna sett att utredningen i större utsträckning ifrågasatte grunderna i denna lag och hur den eventuellt skulle kunna utvecklas för att på ett bättre sätt ge kommunerna möjlighet att använda de allmännyttiga bolagen för att uppfylla bostadsförsörjningsmålen. Vidare hade vi önskat att utredningen lyfte frågan om justeringar av hyresnivåer i samband med renoveringar samt konsekvenserna av dessa. Ett stort problem som förekommer på bostadsmarknaden idag är så kallade renoveräkningar, där hyresnivåerna höjs så kraftigt efter en renovering att hyresgäster inte längre kan bo kvar. Utredningen konstaterar på sida 333 att

*“Vad gäller frågan om hyressättningen har utredningen som tidigare påpekats inte ansett densamma vara en del av utredningens uppdrag och en annan tolkning framstår som särskilt ofruktbar när det gäller de synnerligen komplicerade och omdiskuterade reglerna om hyressättning och hyresgästinflytande vid renoveringar”.*

Detta anser vi vara beklagligt. Utredningens direktiv var brett och omfattade i sin definition “allmännyttan” som helhetsbegrepp, vilket rimligen borde kunna innefatta även hyresnivåer och hyresgästinflytande i densamma. jagvillhabostad.nu skulle gärna se att renoveringar av allmännyttan reglerades så att de måste ske på ett varsamt sätt och mer hyresgästernas inflytande. Detta är relevant både för att säkerställa att allmännyttans bostäder kan efterfrågas av de målgrupper som behöver dem som mest, men även av miljö och klimatmässiga skäl. I många bostadsområden som förvaltas av allmännyttiga bostadsbolag finns ett stort behov av omfattande renovering och det är viktigt att denna görs på ett varsamt sätt för att säkra att resursåtgången inte blir för stor och påverkan på miljö och klimat begränsas.

## Stärk den idéburna bostadssektorn

I dagens situation där minst andel någonsin (57%) bor i ett eget tryggt hem måste innovation på boendeformen ske för att vända på trenden. jagvillhabostad.nu står bakom att staten tar en del av risken från den idéburna bostadssektorn med hjälp av topplån och bidrag, särskilt i efter senaste årens negativa utveckling av byggkostnader. Att rikta in sig på föreningar som inte är vinstdrivande i sina idéer kan skapa möjligheter för ett effektivare eller industrialiserat byggande i framtiden. En av främsta politiska åtgärderna som jagvillhabostad.nu har drivit är standardisering och effektivisering av bostadsbyggandet där idéburna aktörer är en förutsättning för att komma framåt. Den svaga marknaden är inte en homogen grupp, utan har vitt skilda bostadsbehov. Utforskandet av nya och innovativa boendeformer kan öppna upp för en komplettera en stor del av bostadsmarknaden. I och med det särskilda potential som den idéburna bostadssektorn har för den svaga marknaden enligt utredningen stödjer jagvillhabostad.nu de föreslagna investeringarna.

## Sammanfattande kommentarer

jagvillhabostad.nu ser positivt på utredningens utsatta mål att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. En samlad bostadspolitik är ytterst nödvändig när vi, som utredningen redovisar, befinner oss i en situation där allt fler saknar en trygg och säker bostad.

För att komma åt roten av det problemet, och garantera trygghet även för de som är mest utsatta på bostadsmarknaden, anser vi dock att utredningen hade behövt ett starkare helhetsgrepp. Exempelvis saknas en tydlig framställning av modell för finansiering och uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun bör tydliggöras för att möjliggöra bättre ansvarsutkrävande. Utredningen uppfördes med ambitionen att vara en fortsättning på de sena 90-talets miljonprogram. Till skillnad från den bostadssociala utredningen från 1947 används inte finansiering som ett verktyg och begränsar därmed de rekommenderade åtgärderna i denna utredning. jagvillhabostad.nu hade önskat se ett tydligt övergripande tillvägagångssätt för att utredningen skulle kunna uppfylla sina höga ambitioner och följa i fotspåren av de tidigare bostadssociala utredningarna. Som det är nu så ser vi inte utredningen som handlingskraftig nog att kunna leverera konkreta lösningar på de problem som redovisas.

**jagvillhabostad.nu förbundsstyrelse genom,**  
Jonathan Sjölander, Johanna Clarin & Tove Sjöström