



Länsstyrelsen
Gävleborg

Yttrande

1 (8)

Datum
2022-08-16

Diarienummer
2670-2022

Finansdepartementet
Fi.remissvar@regeringskansliet.se

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

Ert diarienummer Fi2022/01157

Länsstyrelsen Gävleborg, härnäst Länsstyrelsen, yttrar sig härmed över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14).

Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker förslagen i betänkandet och anser att utredningens förslag och bedömningar i dess helhet är bra.

Länsstyrelsen instämmer med de problembeskrivningar och utmaningar som lyfts i utredningen. Länsstyrelsen välkomnar och ser positivt på att det blir ett gemensamt ansvar mellan stat och kommun för att skapa förutsättningar för en social hållbar bostadsförsörjning. Det finns behov av fler åtgärder och tydliga verktyg för att komma till rätta med de större strukturella hindren för en god bostadsförsörjning. Det är viktigt att arbetet sker långsiktigt och att det ska vara oberoende av politisk styrning. Länsstyrelsen ser positivt på en ny samlad bostadsförsörjningslag som utgår från ett gemensamt mål och en nationell bostadsförsörjningsplan med både ett råd för social hållbar bostadsförsörjning och en parlamentarisk kommitté.

En god bostad är en grundläggande mänsklig rättighet. Utredningens förslag och bedömningar går i linje med de globala målen 10 och 11, minskad ojämlikhet och hållbara städer och samhällen. Utredningens förslag och bedömningar behöver gynna alla oavsett könsidentitet och ursprung, för att bidra till ökad jämställdhet och minskad segregation. Detta behöver säkerställas vid uppföljningar både nationellt och lokalt.

Enskilda delar där Länsstyrelsen har synpunkter och kommentarer, utifrån Länsstyrelsens arbete och roll, presenteras nedan.

Länsstyrelsens synpunkter på utredningens förslag

11.2 Statlig och kommunal samverkan och planering

11.2.1 En ny bostadsförsörjningslag

Länsstyrelsen delar utredningens förslag att stat och kommun, genom ett gemensamt mål i en ny lagstiftning, kan skapa tydlighet och bättre förutsättningar för en social hållbar bostadsförsörjning. Länsstyrelsen ser positivt på en ny bostadsförsörjningslagstiftning. De delar som berör Länsstyrelsens ansvar och uppgifter tillstyrker vi en samlad lagstiftning.

11.2.2 Målet för bostadsförsörjningen och dess innebörd

Länsstyrelsen ser positivt på att föreslaget mål för bostadsförsörjningen tar fasta på att främja jämlika uppväxtvillkor och behovet av att motverka boendesegregation och hemlöshet. Länsstyrelsen arbetar aktivt i samverkan mellan flera olika uppdrag för trygga och goda uppväxtvillkor i länet och välkomnar detta komplement.

Länsstyrelsen ser positivt på att föreslagit mål öppnar upp för de mjuka värdena som riktar sig till utsatta grupper. Det är viktigt att kommuner inte bara bygger bostäder utan att bostäderna också uppfyller de behov som kommunens analys visar.

Länsstyrelsen föreslår att målet för bostadsförsörjningen också ställer krav på uppföljning och insatser för hur målet ska uppnås. Ett mål ska kunna följas upp och det är viktigt att det finns tydliga strukturer kring hur detta ska ske.

Länsstyrelsen anser att uttrycket ”goda bostäder” bör förtydligas för att få en samsyn på uttrycket på nationell nivå.

11.2.3 Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen instämmer i att staten behöver ta ett större ansvar. En nationell handlingsplan, som synliggör planerade åtgärder för att nå målet för bostadsförsörjningen, bör underlätta och bidra positivt både för arbetet på den lokala som den regionala och nationella nivån.

Förslaget om en nationell handlingsplan är positiv ur synvinkeln att politiken blir bundna till de förutsättningar som lagen föreslår samt att politiken kan bidra till bostadsförsörjningen på ett effektivare sätt. Genom en nationell handlingsplan kopplas flera områden ihop som till exempel segregation, arbetsmarknad och migration. Länsstyrelsen ser detta som positivt eftersom det saknas en helhetssyn på bostadsförsörjningen inom politiken idag. Det kan finnas anledning att

även införa en nationell översiktsplan som den nationella handlingsplanen kan baseras på.

Arbetet med bostadsförsörjning behöver ske långsiktigt och där kan en handlingsplan utifrån en fyraårsperiod vara något kort. Genomförandet i den nationella planen kommer till stor del ske på den lokala nivån. Den regionala nivån och exempelvis Länsstyrelsernas roll för att nå målet kan behöva förtydligas. Det är viktigt att det finns en röd tråd mellan den nationella – regionala – lokala nivån. Det kan även finnas vinster att på den regionala nivån ta fram en handlingsplan för att stödja och vägleda arbetet med kommunernas lokala handlingsplaner.

11.2.4 Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen välkomnar att begrepp ensas och tror att handlingsplan är ett bättre och tydligare att använda på den nationella som den lokala nivån än nuvarande riktlinjer. Länsstyrelsen ser positivt på att den kommunala handlingsplanen ska innehålla åtgärder för att uppnå målen. Det bör tilläggas att de kommunala målen bör vara mätbara för att en analytisk uppföljning ska kunna ske. Det bör förtydligas att kommunens visioner om att växa men x antal tusen personer inte kan ses som ett mål och bör därför inte finnas i en handlingsplan. Målen och åtgärderna bör baseras på den statistiska analys som kommunen ska genomföra. Kommunernas översiktsplaner bör kopplas ihop med kommunens bostadsförsörjning i större utsträckning. Målen i översiktsplanerna borde matchas mot handlingsplanerna för bostadsförsörjning. Det är angeläget att kommunerna har uppdaterade översiktsplaner för att strategiskt kunna arbeta för en god och jämlik bostadsförsörjning och motverka segregation och strukturella socioekonomiska problem.

Länsstyrelsen ser positivt på en breddad syn på bostadsförsörjningsplaneringen och att det inte enbart handlar om bostadsbyggande utan om en fråga som kommunerna behöver samverka och samordna mellan olika förvaltningar.

Länsstyrelsen ser gärna att kommunens handlingsplan, bland annan statistik, ska baseras på Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys i större utsträckning. Detta bör förtydligas i förordningen.

11.2.5 Ett utvecklat analysmaterial

Länsstyrelsen ser positivt på ett utvecklat analysmaterial. Analysen av bostadsmarknaden ska ligga till grund för behovet av bostäder. Det behöver förtydligas att handlingsplanen ska baseras på analysens resultat och inte kommunens visioner. Det är positivt att förslaget om uppföljning införs i lagen. Uppföljning och analys av genomförda eller icke genomförda åtgärder för bostadsmarknaden är en förutsättning för

att kommunernas arbete med bostadsförsörjning ska utvecklas och effektiviseras. Enligt utredningen ställs inget omfattande krav på uppföljning av kommunens mål. Länsstyrelsen menar att detta bör finnas som ett krav och kan förtydligas i den nya lagen.

11.2.6 Krav på samordning mellan kommuner

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget om krav till samordning mellan kommuner. Samordning krävs för att skapa en realistisk bild av behovet av bostäder i respektive kommun samt i länet. Det är orimligt att samtliga tio kommuner i Gävleborgs län har som mål att växa med exempelvis 4000 personer till 2040 medan det enligt Boverkets scenario inte alls ser ut så. Samordningen behövs för att kommunerna ska kunna dela analysmaterial och mål med varandra för att skapa en realistisk handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Bestämmelsen om Länsstyrelsens uppgifter överförs oförändrade till förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen ser det som positivt att Länsstyrelsens uppgifter överförs till förordningen, det är viktigt att kommuner får råd och stöd från Länsstyrelsen samt att Länsstyrelsen samordnar kommuners samarbete. Länsstyrelsens framtagande av bostadsmarknadsanalysen är också ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen på regionalnivå. Detta kan behöva förtydligas i förordningen.

11.2.7 Bestämmelse om att riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande överförs till PBL

Länsstyrelsen instämmer till förslaget om att införa bestämmelsen till PBL. Detta förtydligar att kopplingen mellan översiktsplanen och handlingsplanen för bostadsförsörjning och hur viktigt det är att dessa två planeringsverktyg samspelar.

11.2.8 Bestämmelserna om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag flyttas men ändras inte i sak

I den nya lagen föreslås bestämmelserna i nuvarande lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allbo-lagen, införlivas. Förslaget att införa allbo-lagen i en ny bostadsförsörjningslag bör enligt länsstyrelsen inte genomföras eftersom allbo-lagens syfte är annat än att verka för bostadsförsörjningen.

11.2.9 Bestämmelserna om kommunalt stöd till boendet överförs till den nya bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget. Det är positivt att dessa regler inordnas i bostadsförsörjningslagen.

11.2.10 Ett råd för social hållbar bostadsförsörjning

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget att bilda ett nytt råd för socialt hållbar bostadsförsörjning som syftar till att skapa förutsättningar för samverkan och forum för dialog på nationell nivå. Det är positivt att rådet innehåller representanter från kommuner, myndigheter men också aktörer på bostadsmarknaden, det gör att alla aspekter lyfts eftersom förutsättningar ser mycket olika ut beroende på vart i landet man är bosatt.

11.3 Fördelning och förmedling, samt konsumtion och efterfrågan

11.3.3 Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget om att kravställningen på en hyresgäst regleras i hyreslagen. Det bör tilläggas att det är viktigt att näringsfriheten beaktas och att bostadsbolagens rättigheter inte inskränks. Samtidigt krävs också att nivån på bostadsbidraget höjs så att den står i rimlig relation till dagens boendekostnader, men också att det breddas till att omfatta fler målgrupper än unga, barnfamiljer och äldre. Det skulle tillsammans med förslaget skulle sänka tröskeln för den som har lägre inkomst till att få en bostad.

11.3.4 Hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav

Utredningen menar att det finns skäl att låta utvärdera reglering om tillträdeskrav efter en tid för att se om den avsedda effekten i form av en lägre tröskel på bostadsmarknaden har uppnåtts. Detta bör ta sin utgångspunkt i en sammanställning av vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer. Utredningen bedömer att Länsstyrelserna är den part som är mest lämpad för uppgiften att samla in information om hyresvärdars krav. Utredaren föreslår att alla fastighetsägare med fler än 50 bostadslägenheter skriftligen ska lämna uppgifter till föreskriven myndighet.

Länsstyrelsen ser uppgiften som överflödigt eftersom hyresvärdar förväntas följa förslaget om ny bestämmelse i hyreslagen. Större bostadsföretag och hyresvärdar har redan utfört lättnader i tillträdeskraven genom branschorganisationers rekommendationer.

11.3.5 Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2022 är det endast en av länets tio kommuner som ställer ut kommunala hyresgarantier i enlighet med lag 2009:47 om vissa kommunala befogenheter.

Då det nationella målet för bostadsförsörjning som utredaren föreslår är goda bostäder för alla är det motsägelsefullt att tillhandahålla hyresgarantier endast till barnfamiljer. Detta exkluderar flera utsatta grupper i samhället och kan begränsa målet med hyresgarantier.

En statlig hyresgaranti behövs för att underlätta inträde på bostadsmarknaden för personer och hushåll med sämre möjligheter och har svårt att få ett förstahandskontrakt. Med en helt statlig hyresgaranti blir stödet lika stort och tillgängligt på likvärdiga villkor över hela landet. Om hyresgarantierna blir fortsatt kommunala innebär det också att den bostadssökande endast har nytta av garantin om han eller hon söker en bostad i den egna kommunen. En kommungräns borde inte begränsa vart personer arbetar och bor.

11.4 Produktion och andra utbudsskapande åtgärder samt förvaltning och renovering

11.4.1 En konkurrenskraftig allmännytta

Länsstyrelsen har uppmärksammat att kommuner inte har ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag. Allmännyttans bostadsbestånd säljs av till privatägda bostadsföretag och riskerar att göras om till äganderätt och därmed förloras goda billiga bostäder i snabb takt. Utredningen lägger stort ansvar vid allmännyttan som bostadssocial aktör, därför borde förslag lagts fram om att göra det obligatoriskt för en kommun att äga och förvalta ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag.

Länsstyrelsen ser behovet av en skattereform som leder till balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Det är viktigt att det finns en blandning mellan upplåtelseformerna ur ett socioekonomiskt perspektiv. Detta gäller speciellt landsbygdskommuner där fler hyresrätter för äldre behövs för att skapa flyttkedjor där egna hem frigörs för barnfamiljer. Ändrade villkor för upplåtelseformerna skulle bidra till lägre produktionskostnader på nyproduktion och påskynda flyttkedjor mellan upplåtelseformerna. Här kan HYS-stödet utnyttjas i högre utsträckning än idag.

Bostadsstöden REN och ENE borde återinföras och utökas för att underlätta för renoveringar, energieffektiviseringar och upprustning av det befintliga bostadsbeståndet. Framför allt gäller detta landsbygdskommuner där trenden tillsynes är att bygga nytt istället för att se över det befintliga bostadsbeståndet. Här behöver förslaget lyfta och belysa vikten av hållbarhet i att renovera före bygga nytt likt Trafikverkets fyrstegsprincip: 1. Tänk om, 2. Optimera, 3. Bygg om, 4. Bygg nytt. En socialt hållbar bostadsförsörjning innebär ett befintligt

bostadsbestånd med god standard utan så kallande renoveringar. Statliga renoveringsstöd (ROT) borde utvidgas till hyresrätter och bostadsrätter för att underlätta viktiga underhållsinsatser utan att hyrorna höjs utom rimliga gränser. Hyresfastigheter borde dessutom kunna lägga undan pengar till underhållsfonder likt bostadsrättsföreningar beskattningsfritt för att uppmuntra till renoveringar.

11.4.2 Enklare och snabbare för statliga myndigheter att överlåta statlig mark som de förvaltar

Länsstyrelsen tillstyrker förslagen om att processen för överlåtelser av statlig mark för bostadsbyggande effektiviseras.

11.4.3 Tydligare koppling mellan kommunernas bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar

Länsstyrelsen ser positivt på att stärka kopplingen mellan riktlinjer för markanvisningar och kommunens bostadsförsörjning. Detta kan bidra till att förstärka kommunens kontroll över vart och vad som byggs på kommunal mark. Kommunerna får enklare att markanvisa och styra upplåtelseformer om det finns antagna riktlinjer för markanvisning. Enligt Gävleborgs läns Bostadsmarknadsenkät 2022 har 6 av länets 10 kommuner antagna riktlinjer för markanvisning.

11.5 Vidare utredning

11.5.1 Nästa steg: En parlamentarisk kommitté

Förslaget enligt direktivet är inte tillräckligt konkreta för att lösa utmaningarna på bostadsmarknaden. Bostadsbrist, osäkra boendelösningar, trångboddhet och hemlöshet behöver kraftfullare åtgärder och strukturella reformer för att en socialt hållbar bostadsförsörjning ska tillgodoses.

Länsstyrelsen välkomnar förslaget om en parlamentarisk kommitté som arbetar för att skapa konkreta, mätbara verktyg och ett ramverk för att tillgodose bostadsbehoven för utsatta grupper i samhället. Det är därför angeläget att utredarens förslag om ett nästa steg i form av en parlamentarisk kommitté realiserar eftersom en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning förutsätter en bred politisk överenskommelse.

Övriga synpunkter

Frågan om tröskeln är sänkt till en god bostad återstår att se men sammantaget borde utredningens ansats kunnat vara bredare. Utredningens direktiv är snäva och riskerar utesluta socioekonomiska frågor som rör nyanlända, segregerade och hemlösa.

Till exempel menar länsstyrelsen att bosättningslagen är bristfällig och att den bör erbjuda permanent boende för att minska nyanländas sårbarhet på bostadsmarknaden samt minska risken för ”social dumpning”.

Frågorna om bostadsförsörjningen är komplicerade och stora. Det är bra att utredningen belyser statens ansvar nationellt i bostadsförsörjningsfrågan. Dock saknas ekonomiskt stöd till kommuner och bostadsföretag. De statliga stöden bör återinföras snarast för att bidra till energieffektivisering av det äldre bostadsbeståndet, renovera och underhålla befintligt bostadsbestånd samt uppmuntra till att nybygga äldreboenden och studentbostäder.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsråd Veronica Lauritzsen med Erika Eklund som föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschef Åsa Broman samt enheten Social hållbarhet medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Lars.arell@regeringskansliet.se