



Enheten för bostäder och fysisk planering
Nanny Andersson Sahlin

Remiss från Finansdepartementet (SOU 2022:14). Sänk tröskeln till en god bostad Ert dnr Fi2022/01157

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen lämnar synpunkter på delar av betänkandet ur ett bostadsförsörjningsperspektiv kopplat till bostadsmarknaden i Stockholms län.

Länsstyrelsen tillstyrker författningsförslagen om ny Bostadsförsörjningslag och om ändring i Förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, med reservation för synpunkterna nedan.

Länsstyrelsen avstyrker dock utredningens förslag om ändrad geografisk begränsning och målgruppsinriktning för kommunala hyresgarantier.

Frågorna är omfattande och komplicerade. Länsstyrelsen delar utredningens bedömning att ytterligare skarpare åtgärder behöver vidtas så att situationen för hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden förbättras i hela landet.

Sammanfattning

Länsstyrelsen delar den problembeskrivning som framställs i utredningen. Liksom uppfattningen att bostadspolitiken inte kan särskiljas från välfärdspolitiken. Många hushåll behöver hjälp på bostadsmarknaden. Syftet med en skarp bostadspolitik är att förbättra bostadssituationen för dem som inte klarar sig själva på dagens bostadsmarknad. Länsstyrelsen välkomnar majoriteten av utredningens förslag men delar även bedömningen att ytterligare åtgärder behöver vidtas. Utredningen har bland annat haft som uppgift att titta på ansvarsfördelningen mellan stat och kommun. Utgångspunkten är att staten måste kliva fram, men att det inte får kosta mer än i dag. Länsstyrelsen delar utredarens bedömning att staten behöver ta ett större ansvar. Om bostadsförsörjningen för ekonomiskt utsatta hushåll ska kunna lösas måste staten ta ett större ansvar och det måste finnas en budget för att ge effekt.

Utredningen innehåller en skarp lägesbeskrivning som vittnar om en oacceptabel bostadssituation för många hushåll. Utredningen menar att utmaningarna är stora och kan relateras till ökade ekonomiska skillnader och köpkraft som innebär att bostadspolitiken inte kan särskiljas från välfärdspolitiken. Frågor om hushållens förmåga att köpa eller hyra en bostad behöver därför vara en central del av den nationella bostadsförsörjningen. Tyvärr lever inte utredningens förslag upp till detta.

Vår bedömning – som grundar sig i Länsstyrelsen Stockholms analys av bostadsmarknaden i Stockholms län 2022 – är att en svensk modell för överkomliga bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster behöver utformas som innefattar ett ansvar från statens sida. Det svenska arbetssättet bygger på kommunens goda vilja. Kommunerna kan välja att använda de bostadsförsörjningsverktyg som står till buds eller att avstå. Detsamma gäller merparten av utredningens förslag. Mot bakgrund av

Datum
2022-08-22

Beteckning
101-17376-2022

kommuners olika hantering av gruppen hemlösa önskar länsstyrelsen en skärpt nationell vägledning för kommunernas arbete med hemlöshet där det förtydligas vilket ansvar kommunens socialtjänst har för strukturellt respektive socialt hemlösa samt tillämpningen av boendelösningar. Detta för att skapa mer jämlika förutsättningar mellan kommunerna i länet och i landet som helhet.

Länsstyrelsen menar att det krävs ett förebyggande arbete för att motverka strukturell hemlöshet. Exempelvis bör bostättningslagen ses över så att tillämpningen anpassas till tiden det tar att etablera sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen.

Länsstyrelsen är även bekymrad över att antalet billiga bostäder stadigt minskar. Det är detta krympande bestånd som till stora delar ska möta utredningens förslag. Vi har svårt att se hur det ska fungera i realiteten. Med anledning av detta saknas branschens aktörer i utredningen och vi hade gärna sett skarpa förslag där branschens ansvar kopplas till finansieringsinstituten och en finans- och socialpolitik som gör det möjligt för hyresgäster att bo i en dyr bostad, exempelvis efter en standardhöjande renovering. Vi vill därför välkomna att kommande utredningar fördjupar sig i vilka möjligheter som finns för bostadsbranschens aktörer att i större utsträckning medverka till måluppfyllelsen att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder.

Bostadsförsörjning handlar om att tillgodose alla hushåll oavsett inkomstnivå. Tillgången på bostäder till rimlig kostnad tillsammans med utbildning och arbete lägger grunden för social stabilitet i samhället. Dessutom handlar bostadsförsörjning om att det ska finnas bostäder till rimliga hyror/kostnader där arbetstillfällen finns. Bostaden behöver ses som en samhällsbärande funktion. Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande.

För att målet om goda bostäder till alla ska nås behövs dock betydligt mer. Länsstyrelsen menar att ett flertal ytterligare reformer behöver komma på plats för att komma till rätta med de strukturella problem som föreligger.

11.2 Statlig och kommunal samverkan och planering

11.2.1 En ny bostadsförsörjningslag

Länsstyrelsen välkomnar att ansvarsfördelningen mellan stat och kommun tydliggörs. Liksom att lagen samlar flera viktiga bostadsförsörjningsverktyg. Det underlättar lagens praktiska tillämpning utifrån länsstyrelsens vägledande roll.

11.2.2 Målet för bostadsförsörjningen

Det nya målet för bostadsförsörjningen är bra och fokuserar på hushållens efterfrågan och behov. Men utmaningarna är mycket stora, vilket även utredaren själv konstaterar i betänkandet.

11.2.3 Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen stödjer förslaget att även staten ska ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Dock ställer vi oss frågande till om förslaget verkligen leder till en långsiktighet i det nationella arbetet med bostadsförsörjning. Enligt förslaget om nationell handlingsplan ska regeringen ställas inför frågan om politiken varit effektiv samt vilken inriktning och vilka åtgärder som planeras i syfte att förbättra förutsättningarna för alla att kunna leva i goda bostäder. Särskilt fokus riktas på de bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden och hur politiken på ett effektivt sätt kan bidra till jämlika

Datum
2022-08-22

Beteckning
101-17376-2022

uppväxtvillkor, minskad socioekonomisk boendesegregation och hemlöshet. Länsstyrelsen menar att intentionerna är goda men frågorna kräver en långsiktighet som länsstyrelsen befarar inte kommer att rymmas inom en mandatperiod. Länsstyrelsen ser ett stort behov av parlamentarisk samsyn för långsiktiga lösningar.

11.2.4 Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen är positiv till att riktlinjer för bostadsförsörjning föreslås byta namn till kommunal handlingsplan för bostadsförsörjning då det förhoppningsvis tydliggör hur kommunen konkret arbetar med bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen noterar att utredningen föreslår att ska-kravet om mål för bostadsbyggande i nuvarande lagstiftning tas bort. Det är dock inget som hindrar att kommunen har ett mål om byggandet inrymt i mål om bostadsförsörjningen. Vi menar att det vore bra att ha kvar mål om bostadsbyggande som ett tydligt mål, tillsammans med andra mål för bostadsförsörjningen. Detta för att enkelt kunna koppla det till kommunens kommande översiktsplan enligt 7 §.

I Stockholms län har majoriteten av kommunerna ännu inte antagit riktlinjer under innevarande mandatperiod. Vi har även noterat att det i flera kommuner har varit svårt att nå fram till beslut och riktlinjerna har i flera fall återremitterats. Vi efterlyser därför tydligare incitament för att få alla kommuner att arbeta löpande med bostadsförsörjning genom kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen. Kommuner har gett uttryck för att de inte prioriterar riktlinjer för bostadsförsörjning när det inte finns något statsstöd kopplat till arbetet och inte heller finns några sanktioner för de kommuner som låter bli.

Länsstyrelsen menar att det är bra att lyfta behovet av samordning mellan kommuner i 6 §. För att en kommun ska kunna göra det, behöver det dock finnas tydliga målbilder och samordning regionalt.

11.2.5 Ett utvecklat analysmaterial

Länsstyrelsen är övervägande positiv till förslaget men ställer sig frågande till utredningens förslag att handlingsplanen ska vila på tidigare kommunala åtgärder (ska-krav). Åtgärdernas karaktär blir avgörande. Vi menar att arbetet med bostadsförsörjning måste utgå från faktiska behov tex. beträffande demografi, konsekvenser av bosättningslagens tillämpning etc. och inte utgå från kommunala ställningstaganden om exempelvis önskad befolkningstillväxt i nyproduktion.

Att ge råd och stöd till kommunerna i arbetet med bostadsförsörjning är en av Länsstyrelsens kärnuppgifter och myndigheten är positiva till att uppdraget ligger kvar enligt förslaget.

I förslaget flyttas fokus från bostadsbyggande till bostadsförsörjning vilket länsstyrelsen ser som mycket positivt då vi noterat att kommuner i många fall tror att om man arbetar med bostadsbyggande så är det gott nog. Frågor om svaga hushålls etablering saknas ofta, vilket ger negativa konsekvenser för bostadsförsörjningen i hela länet.

Genom förslagen hoppas länsstyrelsen att bostadsförsörjning får en tydligare plats i kommunerna, i alla fall tydligare beskrivning i brist på förslag om skarpare verktyg.

11.2.6 Krav på samordning mellan kommuner

Datum
2022-08-22

Beteckning
101-17376-2022

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget intentioner men önskar en konkretisering av hur samordningen bör gå till liksom vidare vägledning i arbetet.

Enligt förslaget ska kommunerna beakta behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning. Intentionerna med förslaget är bra, men kan bli svårt att genomföra i praktiken. I dag har många kommuner svårt att samordna sig inom kommunen mellan olika förvaltningar. Länsstyrelsen önskar därmed ett förtydligande av vilka områden som samverkan bör ske inom liksom att Boverket som ansvarig sakmyndighet förtydligar hur länsstyrelserna kan vägleda kommunerna i arbetet.

Länsstyrelserna har uppgiften att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning och verka för att samordning kommer till stånd. I Stockholms län sker detta även i samverkan med Regionen som också har en uppgift att ta fram kunskapsunderlag och att stå för regionplaneringen. Vi vill dock påtala att det är svårt att få en nationell jämförbarhet då förutsättningarna ser väldigt olika ut över landet.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på att länsstyrelsernas uppgifter överförs oförändrade till en förordning.

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

Länsstyrelsen är positiv till utredningens förslag och delar utredningens slutsatser att kommuner som inte har en egen allmännytta har en mycket svår uppgift att lösa när det handlar om att underlätta etableringen på bostadsmarknaden, särskilt för resurssvaga hushåll. I Stockholms län har 20 av 26 kommuner ett allmännyttigt bostadsbolag. Genom att överföra bestämmelserna från allbo-lagen till den nya bostadsförsörjningslagen blir det ännu tydligare att ett allmännyttigt bostadsaktiebolag utgör ett viktigt kommunalt verktyg.

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

Länsstyrelsen är positiv till förslaget då många kommuner i dagsläget inte har tillräcklig kännedom om vilka befogenheter kommunen faktiskt har för att lämna ekonomiskt stöd till boende. Genom att flytta bestämmelserna om den kommunala befogenheten från 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter till bostadsförsörjningslagen blir stödet mer synligt.

Länsstyrelsen ställer sig dock frågande till om förändringen leder till att fler kommuner än i dag kommer använda sig av möjligheten att ge fler hushåll så kallat kommunalt bostadsbidrag. I Stockholms län används möjligheten nästa enbart som bostadsbidrag för personer med funktionsnedsättning. Men lagen medger även att kommuner kan ge bostadsbidrag till andra personer som av olika anledningar har svårt att betala sin hyra.

11.3 Fördelning och förmedling, samt konsumtion och efterfrågan

11.3.1 Tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer och större utrymme för förturer

Länsstyrelsen är positiv till förslaget och menar att det har många fördelar.

I Stockholmsregionen pågår en utveckling där antalet bostäder med rimlig hyra minskar parallellt som behovet av dessa bostäder ökar. Därför är det rimligt att bostäder med rimlig hyra fördelas på ett sätt som kommer hushåll med stort bostadsbehov till gagn på

Datum
2022-08-22

Beteckning
101-17376-2022

ett bättre sätt än vad de gör idag. För de som har möjlighet att betala en hög hyra för en nyproducerad bostad är kötiden kort.

Länsstyrelsen menar att bostadsförmedlingarna måste användas effektivare så att bostäderna förmedlas efter fler kriterier än kötid. Länsstyrelsen menar att ett rimligt kriterium bör vara att det finns ett behov av en bostad.

11.3.3 Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster

Länsstyrelsen tycker att förslaget om hyresvärdars tillträdeskrav är bra. De krav som en värd ställer på en ny hyresgäst ska ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet. Länsstyrelsen är också positiv till att det ska regleras i en ny bestämmelse i hyreslagen.

Trots att flera bostadsbolag har sänkt inkomstkraven för hyresgäster de senaste åren ställer många bolag fortfarande orimliga krav. Därför är förslaget viktigt och kan göra konkret skillnad för många hushåll.

Länsstyrelsen menar att tillträdeskraven måste överensstämma med hur arbetsmarknaden är utformad. Liksom att bostadsbidrag och försörjningsstöd bör likställas med annan inkomst för tillträde till en bostad.

Det är inte heller rimligt att personer som växelvis har barnen hos sig inte godkänns med hänvisning till att bostaden är för liten. Förändrade familjemönster måste avspeglas i förändrade uthyrningskrav.

Länsstyrelsen menar att hyresvärdar i större utsträckning borde göra en helhetsbedömning av den sökandes förutsättningar. Som det är nu kan kontrakt nekas om alla krav inte är uppfyllda.

11.3.4 Hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav

Länsstyrelsen är positiv till förslaget om att utvärdera föreslagen reglering för att se om den avsedda effekten i form av en lägre tröskel på bostadsmarknaden har uppnåtts. Länsstyrelsen är i princip positiv till förslaget om att länsstyrelserna är den part som är mest lämpad för uppgiften att samla in informationen. Dock vill länsstyrelsen poängtera att uppgiften bli mycket resurskrävande i ett län som Stockholm där det finns hundratals fastighetsägare med fler än 50 bostadslägenheter. Med anledning av detta menar vi att gränsen i de län som har många fastighetsägare bör ligga kring 200 bostadslägenheter.

11.3.5 Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier

Länsstyrelsen är positiv till förslagen om hyresgarantier i stort men har synpunkter på dess avgränsningar.

Sedan flera år har kommunerna befogenheten att ställa säkerhet för att ett avtal om att hyra en bostadslägenhet fullgörs, en så kallad kommunal hyresgaranti. Enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022* är det endast fyra kommuner i Stockholms län som använder möjligheten. Eftersom nuvarande system bygger på fri vilja från kommunens sida och kräver viss administration har det utnyttjats i mycket liten utsträckning i länet. Länsstyrelsen är positiv till förslaget som innebär att en kommun ska vara skyldig att lämna hyresgarantier i sådana fall där statligt bidrag utgår för garantin. Den nuvarande befogenhetsregeln görs därför om till en skyldighetsregel. För att skyldighetsregeln ska gälla måste bostaden vara belägen i kommunen och den eller de hyresgarantin avser vara bosatta i samma kommun. Kommunens beslut om hyresgaranti ska enligt en särskild

Datum
2022-08-22

Beteckning
101-17376-2022

föreskrift inte få överklagas (överklagandeförbud). Skyldighetsregeln i bostadsförsörjningslagen kopplas till den redan befintliga förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier, vilken föreslås reglera den närmare inriktningen på målgrupperna.

Förslaget är bra men Länsstyrelsen har flera principiellt viktiga invändningar. För det första att bostaden måste vara belägen inom kommunen. Mot bakgrund av kommungränsers ringa betydelse för bostadsmarknaden i länet 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. Exempelvis finns det en risk att våldsutsatta kvinnor med barn som behöver hitta bostad utanför den egna kommunen inte kan ta del av stödet. Detta hade möjligen kunnat avhjälpas om 2a kap. 8 § 2p. socialtjänstlagen, som reglerar möjligheten för våldsutsatta att ansöka om insatser i annan kommun, hade fungerat på ett tillfredsställande sätt.

Behovet av en bostad borde väga tyngre än att bostaden ligger i den kommun som utställer garantin. Förslaget går även tvärt emot kravet på samordning enligt utredarens förslag om den nya bostadsförsörjningslagen *11.2.6 Krav på samordning mellan kommuner*. Hyresgarantier borde vara en bra bostadsförsörjningsåtgärd som kommunerna samverkade om.

11.3.6 Hyresgarantierna fokuseras på barnfamiljer

Enligt förslaget avgränsas målgruppen för stödet till barnfamiljer vilket ligger väl i linje med Sveriges åtaganden enligt Barnkonventionens artiklar 26 och 27. Även om barnfamiljer är en särskilt utsatt grupp menar Länsstyrelsen att många fler är i behov av hyresgarantier. Den föreslagna utformningen exkluderar olyckligt flera individer och hushåll som skulle kunna dra nytta av en hyresgaranti för att erhålla ett tillsvidarekontrakt.

Länsstyrelsen avstyrker därför förslaget om ändrad geografisk begränsning och målgruppsinriktning för kommunala hyresgarantier.

11.4 Produktion och andra utbudskapande åtgärder samt förvaltning och renovering

11.4.3 Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar

Länsstyrelsen är positiv till utredningens förslag och delar slutsatsen att kopplingen mellan riktlinjer för markanvisningar och kommunens bostadsförsörjning behöver bli starkare för att få genomslag i alla kommuner.

11.4.4 Tydligare riktlinjer gör det möjligt för fler att bidra till en hållbar bostadsförsörjning

Länsstyrelsen är positiva till förslaget och delar utredningens slutsats att det är mycket varierande hur pass aktiva kommunerna är i sin markpolitik oavsett hur stort kommunens markinnehav är. Med förslaget hoppas länsstyrelsen att det ska bli en ökad aktivitet och tydlighet för byggherrar beträffande kommunernas ambitioner avseende sociala aspekter.

11.4.5 Vägledning och metodstöd till kommuner för en socialt hållbar bostadsförsörjning genom aktiv markpolitik

Datum
2022-08-22

Beteckning
101-17376-2022

Länsstyrelsen menar att det har saknats en tydlig vägledning för att hantera markpolitiken som en del av arbetet med socialt hållbar bostadsförsörjning. Det är därför positivt att Boverket föreslås få i uppdrag att ta fram en vägledning och metodstöd för kommunernas arbete och kopplar detta till handboken ”planering för bostadsförsörjning”.

Alla kommuner i Stockholms län har antagna riktlinjer för markanvisningar, enligt *Bostadsmarknadsenkäten 2022*. Flera kommuner säger att deras riktlinjer för markanvisningar börjar bli inaktuella, utredningens förslag kommer därmed mycket lägligt.

11.5 Vidare utredning

11.5.1 Nästa steg: En parlamentarisk kommitté

Länsstyrelsen är positiv till utredningens förslag och ser det som en förutsättning att ytterligare initiativ tas för att komma fram till reella förändringar av dagens situation.

Länsstyrelsen menar att det krävs strukturella reformer av en helt annan art än de förslag som utredningen lanserar för att möjliggöra en bostadsförsörjning för samtliga hushåll i landet. Reformen av ett sådant slag kräver parlamentarisk samsyn och långsiktighet vilket gör att länsstyrelsen ställer sig bakom förslaget om en parlamentarisk kommitté med uppdrag att fördjupa diskussionen om hur bostadsmarknadens funktion kan förbättras och hur statens ansvar för bostadsförsörjningen kan stärkas med utgångspunkt i det nya mål och de principer som föreslås i denna utredning.

Beslutande

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Åsa Ryding, medverkande Tf samhällsbyggnadsdirektör Helena Remnerud, tillväxtdirektör Anna Conzen och Tf rättsdirektör Helene Munkner, föredragande utvecklingsledare Nanny Andersson Sahlin

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.