

Finansdepartementet
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder
Enheten för bostäder och byggande

Fi2022/01157

Till: fi.remissvar@regeringskansliet.seKopia: lars.arell@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter på SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad

Riksbyggen generellt positiva till de förslag som berör verksamheten

Riksbyggen har valt att lämna synpunkter på de förslag i remissen som vi ser direkt eller indirekt berör vår verksamhet. Till dessa förslag ställer vi oss generellt positiva, men ser behov av vissa kompletteringar och justeringar. Synpunkterna utvecklas nedan för respektive förslag.

Riksbyggen tillstyrker en ny bostadsförsörjningslag (11.2.1) men ser behov av komplettering

Riksbyggen tillstyrker förslaget om en ny bostadsförsörjningslag. Vi anser att det är motiverat med en gemensam lagstiftning utifrån de stora utmaningar som finns på bostadsmarknaden där många människor har svårt att skaffa sig en ändamålsenlig bostad. En gemensam lag för stat och kommun kan bidra till ett gemensamt fokus för att lösa de problem som finns.

För att inte riskera att ansvaret faller mellan stolarna och en situation där varken stat eller kommun tar ansvar, anser vi på Riksbyggen att lagförslaget behöver kompletteras med förtydligande om vilken ansvar och verktyg respektive aktör har. Ett sådant förtydligande ligger i linje med det behov av transparens, tydlighet och demokratiskt ansvarsutkrävande som beskrivs på sidan 475 i utredningen.

Riksbyggen tillstyrker målet för bostadsförsörjningen och dess innebörd (11.2.2) men ser behov av komplettering och justering

Riksbyggen tillstyrker förslaget om målet för bostadsförsörjningen. Vi anser att ett gemensamt mål är en väsentlig del i en gemensam lagstiftning. Vi anser att det är rätt att fokus i målet ligger på att ”skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder”. Denna del borde ha bred politisk uppslutning eftersom det är hämtat från befintlig lagstiftning. Det är väsentligt att målet har god förankring så det står sig över tid och därmed ger förutsägbarhet.

Utredningen pekar i avsnitt 3.2 ut fyra tematiska områden med relevans för bostadsförsörjningen: produktion och andra utbudsskapande åtgärder, konsumtion och efterfrågan, fördelningen och förmedling samt förvaltning och renovering. För att visa på bredden i vad bostadsförsörjningsansvaret

innebär behöver dessa fyra områden nämnas explicit antingen i målet eller i författningskommentar, menar vi på Riksbyggen.

Vidare ställer vi oss tveksamma till den tredje satsen i målformuleringen om att "bostadsmarknaden ska fungera inkluderande". Eftersom det handlar om just en marknad som utredningen påpekar på sidan 472 bör det övervägas om denna del överhuvudtaget ska vara med och om den ska vara det bör målet som riktar sig till stat och kommun istället fokusera på att "aktörer på bostadsmarknaden ges förutsättningar att bedriva verksamhet som bidrar till en inkluderande bostadsmarknad".

De två avslutande satserna i målet behövs inte och kan uteslutas. Innehållet i dessa framgår redan.

Slutligen behöver uppföljning av målet preciseras. I betänkandet anges att mål behöver kunna följas upp, men det framgår inte vilken instans som ansvarar för uppföljningen och hur ofta det ska ske.

Riksbyggen tillstyrker nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen (11.2.3)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. Vi ser positivt på att både vidtagna och planerade åtgärder omfattas. Kanske kan en handlingsplan i inledningen av en mandatperiod bidra till mer förutsägbarhet för bostadsmarknadens aktörer.

Riksbyggen tillstyrker kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen (11.2.4) men ser behov av kompletteringar

Riksbyggen tillstyrker förslaget om kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen. Vi ser positivt på att både tidigare och planerade åtgärder omfattas.

För att tydliggöra samordningsansvaret med övriga kommuner (förslag 11.2.6) bör det i uppräkningsdelen av vad den kommunala planen ska omfatta i 5 § även tilläggas som en ytterligare punkt "om och hur samordning med andra kommuner skett eller är planerat att ske".

Vidare behöver det finnas en plan och resurser för uppföljning och feedback till kommunerna på deras planer.

Riksbyggen tillstyrker ett utvecklat analyssystem (11.2.5)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om ett utvecklat analyssystem. Det framstår som självklart att tidigare genomförda åtgärder behöver analyseras och utvärderas för att formulera en handlingsplan.

Riksbyggen tillstyrker krav på samordning mellan kommuner (11.2.6)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om krav på samordning mellan kommuner. För att ge samordningen mer tyngd bör den omfattas av respektive kommuns

handlingsplan (se kompletteringsförslag till 5 § ovan). Det skulle även underlätta Länsstyrelsernas arbete på området.

Riksbyggen tillstyrker ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning (11.2.10)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning. Eftersom samverkan mellan stat och kommun samt andra aktörers medverkan till måluppfyllelsen framhålls är det positivt att det inrättas ett forum för att kontinuerligt diskutera utvecklingen på bostadsmarknaden och olika åtgärder.

Riksbyggen tillstyrker hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras (11.3.3) men ser behov av komplettering

Riksbyggen tillstyrker förslaget om hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster, men anser att det behövs en tydligare redogörelse för vilken instans som kommer att utföra själva prövningen om kraven som en hyresvärd har är motiverade eller inte samt på vilka grunder prövningen ska göras. Denna bedömning framstår som svårhanterad och behöver därför preciseras.

En fördel med förslaget kan vara att hyresvärdar får mer utrymme att tänka igenom sina krav och inte i lika stor utsträckning hamnar i händerna på kommuner och myndigheter som de gör i de fall då sociala kontrakt tillämpas.

Förslaget kan leda till att hyresvärdar tvingas bli minde selektiva i sitt val av hyresgäster. För att underlätta för en hyresvärd att kunna agera i det fall en hyresgäst missköter sig anser vi därför att hyreslagen bör ses över i kombination med ett införande av förslaget. En ökad risk för en hyresvärd att få in olämpliga hyresgäster kan få konsekvenser inte bara för hyresvärden utan för samtliga hyresgäster som bor i samma fastighet.

De flesta hyresvärdar redovisar idag relativt transparent vilka krav de ställer på nya hyresgäster, även om kraven kanske inte alltid är så tydliga. Det kan exempelvis vara så att ett krav är att hyresvärden premierar en viss typ av inkomst, och det kan vara svårt att veta vad innebörden av ordet premierar är i detta fall. Det vore således bra om förslaget även kan innefatta att kraven ska vara tydliga för potentiella hyresgäster och inte bara motiverade samt vara lämpliga och ha ett syfte.

Riksbyggen tillstyrker hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav (11.3.4)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om att hyresvärdar på begäran ska lämna uppgifter om tillträdeskrav. Vi bedömer att hyresvärdar idag i stor utsträckning redovisar de krav de har på ett transparent sätt. Att skicka in skriftlig information om kraven till kommun och/eller myndighet borde därför inte vara ett allt för betungande moment.

Riksbyggens kommentarer på en konkurrenskraftig allmännytta (11.4.1)

Eftersom Riksbyggen inte är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag eller direkt eller indirekt berörs om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen är bundna att tillämpa LOU eller inte, tar vi inte ställning i denna fråga. Oavsett om en språklig justering av 1 kap 18 § och 1 kap 22 § LOU får den effekt som utredningen anser, vill Riksbyggen dock i anslutning till förslaget och det som framförs under rubriken ”Kooperativ hyresrätt är en uppskattad upplåtelseform men det finns hinder för tillämpningen av den” på sidan 421 – 422 i utredningen framföra följande kommentarer.

Om SOU 2022:14 leder till en proposition bör denna belysa huruvida föreningar bildande med stöd av lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt är att anse som ett offentligrättsligt organ enligt 1 kap 18 § LOU. Det finns anledning att i lagstiftningsarbetet klargöra lagstiftarens inställning till huruvida dessa föreningar, och inte bara de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen, är att anse som särskilt inrättade för att tillgodose behov i det allmännas intresse och om det behov som de kooperativa hyresrättsföreningarna tillgodoser är av industriell eller kommersiell karaktär. Föreningarna bildas ibland, men inte alltid, på kommunalt initiativ. Föreningarna tillåts vidare gå med vinst men den ska då komma medlemmarna tillgodo och något egentligt huvudsakligt vinstintresse föreligger inte. Föreningarna får vidare i de flesta fall anses själv stå den ekonomiska risken för verksamheten och svara för eventuell förlusttäckning. Föreningarna verkar i de flesta fall på normala marknadsvillkor och utan offentlig finansiering. Utifrån de slutsatser som dragits i betänkandet och dess bilaga 5 borde därför, enligt Riksbyggens uppfattning, kooperativa hyresrättsföreningar i normalfallet inte omfattas av begreppet ”offentligrättsligt organ”. Givet att antalet kooperativa hyresrättsföreningar ökar i antal vore ett dylikt klargörande inom ramen för ett eventuellt kommande lagstiftningsarbete vara välkommet.

Riksbyggen tillstyrker tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar (11.4.3)

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

Riksbyggen tillstyrker tydligare riktlinjer gör det möjligt för fler att bira till en hållbar bostadsförsörjning (11.4.4)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om tydligare riktlinjer. För byggherrars del är det positivt att kommunens styrdokument, såsom riktlinjer, är så tydliga som möjligt för att byggherrarnas förslag ska kunna följa dem, särskilt då olika markanvisningar kan behandlas olika för att en markanvisning ska kunna bidra till en socialt hållbar bostadsförsörjning. Förslaget ger en bättre

möjlighet att anpassa anbud m.m. till kommunens bedömningar och riktlinjer.

Vi på Riksbyggen är positiva till att det klargörs vilka markanvisningar som ska behandlas lika respektive olika samt hur denna bedömning görs av kommunen. Det ökar förutsägbarheten. Vi bedömer också att det är positivt för kommunerna att det klargörs att markanvisningar får behandlas olika för att uppnå uppsatta mål, men att det tydligt ska framgå hur och varför.

Vidare bedömer vi att förslaget kan få en positiv effekt på samhället i stort genom att kommunernas genomförande av handlingsplanen underlättas.

Riksbyggen tillstyrker vägledning och metodstöd till kommuner för en socialt hållbar bostadsförsörjning genom aktiv markpolitik (11.4.5)

Riksbyggen tillstyrker förslaget om vägledning och metodstöd till kommuner för socialt hållbar bostadsförsörjning genom aktiv markpolitik. Vi instämmer i att det saknas behövlig vägledning om detta och bedömer att kommunerna kan behöva stödet, särskilt eftersom de enligt föregående förslag ska få göra olika bedömningar i olika markanvisningar. Förslaget borde öka tydligheten och förutsägbarheten för alla aktörer på bostadsmarknaden.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Johanna Bjurskog, bostadspolitisk expert och verksamhetsutvecklare, 072-465 66 92, johanna.bjurskog@riksbyggen.se

Mårten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.