

## § 226

# Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

## KSN-2022-01006

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** avge yttrande till finansdepartementet enligt ärendets **bilaga 1**.

### Sammanfattning

Finansdepartementet har överlämnat betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) till Uppsala kommun för yttrande senast 1 september 2022.

Utredningen har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som dels tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken, dels bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. Det övergripande syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Med detta avses enligt direktivet att utifrån en gemensam problembeskrivning använda bostadspolitiska verktyg på ett sätt som ger hushåll möjlighet att kunna skaffa en bostad som svarar mot deras behov samtidigt som boendesegregationen motverkas och förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor förbättras. Utredningen har sökt lösningar som kan bidra till en utveckling där fler utifrån egen förmåga klarar att ordna en god bostad.

Betänkandet kan läsas i sin helhet [här](#).

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 16 augusti 2022
- Bilaga 1, Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)
- Bilaga 2, Yttrande från socialnämnden 22 juni 2022
- Bilaga 3, Yttrande från Uppsala Bostadsförmedling AB 2 juni 2022
- Bilaga 4, Yttrande från Uppsalahem AB 28 juni 2022

Kommunstyrelsens arbetsutskott  
**Protokollsutdrag**

Datum:  
2022-08-23

### **Beslutsgång**

Ordförande ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunledningskontoret  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2022-08-16

Diarienummer:  
KSN-2022-01006

Handläggare:  
Elin Blume, Maria Isaksson

## Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** avge yttrande till finansdepartementet enligt ärendets **bilaga 1**.

### Ärendet

Finansdepartementet har överlämnat betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) till Uppsala kommun för yttrande senast 1 september 2022.

Utredningen har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som dels tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken, dels bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. Det övergripande syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Med detta avses enligt direktivet att utifrån en gemensam problembeskrivning använda bostadspolitiska verktyg på ett sätt som ger hushåll möjlighet att kunna skaffa en bostad som svarar mot deras behov samtidigt som boendesegregationen motverkas och förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor förbättras. Utredningen har sökt lösningar som kan bidra till en utveckling där fler utifrån egen förmåga klarar att ordna en god bostad.

Betänkandet kan läsas i sin helhet [här](#).

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen, kommunledningskontoret, Uppsala Bostadsförmedling AB och Uppsalahem AB.

Socialnämnden har behandlat ärendet 22 juni 2022 och överlämnat sitt delyttrande till kommunstyrelsen enligt ärendets **bilaga 2**.

Uppsala Bostadsförmedling ABs bolagsstyrelse har behandlat ärendet 2 juni 2022 och överlämnat sitt delyttrande till kommunstyrelsen enligt ärendets **bilaga 3**.

Uppsalahem ABs bolagsstyrelse har behandlat ärendet 28 juni 2022 och överlämnat sitt delyttrande till kommunstyrelsen enligt ärendets **bilaga 4**.

### **Föredragning**

Uppsala kommun har granskat utredningen ur fyra perspektiv. Kommunstyrelsen, socialnämnden, Uppsala bostadsförmedling AB och Uppsalahem AB har berett ärendet tillsammans. Sammantaget är bedömningen att utredningens förslag tar steg i rätt riktning för att sänka trösklarna till en god bostad ur alla fyra perspektiv.

Uppsala kommun anser att utredningens formulerade problembild och förslag till åtgärder utgör ett bra ramverk för en bättre fungerande bostadsförsörjning där omfattning och ansvar tydliggörs. Utredningen har väl balanserat en fråga som innehåller många lösningar, men där detta kan vara en gemensam bas som riksdagen kan ställa sig bakom. Förslagen förutsätter dock att det finns politisk vilja på såväl statlig nivå som i samtliga kommuner för att åtgärder ska genomföras och att fler hushåll ska kunna bo bra.

Uppsala kommun ser positivt på utredningens slutsats om att bostadsförsörjningsfrågan fortsatt ska vara decentraliserad och hanteras utifrån ett lokalt perspektiv. De många strukturella problemen som finns på dagens bostadsmarknad, och som har ackumulerats under de senaste decennierna, kommer dock inte lösas enbart med de åtgärder som förslaget lämnar. En fungerande bostadsförsörjning för alla skulle kräva att statens och samtliga kommuners handlingsplaner fylls med åtgärder som medger offentliga utgifter, alternativt utökade selektiva åtgärder vid sidan av de generella. För att ekonomiskt svaga hushåll ska kunna bo bra behöver förslagen kompletteras med efterfråge- eller utbudsstimulerande åtgärder finansierade av staten.

Uppsala bostadsförmedling AB trycker särskilt på vikten av dialog med privata hyresvärdar om bostäder ska reserveras för en viss målgrupp och att det tillämpas för en mindre andel av de bostäder som förmedlas.

Uppsalahem AB vill betona vikten av transparens och tydlighet kopplat till reservationer och förturer så att hyresrätten fortsätter vara en attraktiv boendeform för alla. Bolaget lyfter även värdet av mer likställda tillträdeskrav hos fastighetsägare verksamma på Uppsalas hyresmarknad men funderar över lämpligheten att reglera detta just i hyreslagen. Vidare lyfter Uppsalahem AB särskilt fram förslaget om att undanta de allmännyttiga bostadsbolagen från LOU.

Socialnämnden ser ett värde i förslaget att kommunen ska tillhandahålla hyresgarantier och att dessa riktas till barnfamiljer.

Kommunstyrelsens synpunkter på utredningen utvecklas vidare i ärendets **bilaga 1**.

Vidare biläggs separata yttranden från socialnämnden, Uppsala bostadsförmedling AB och Uppsalahem AB i **bilaga 2-4**.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Inte aktuellt i ärendet.

## **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 16 augusti 2022
- Bilaga 1, Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)
- Bilaga 2, Yttrande från socialnämnden 22 juni 2022
- Bilaga 3, Yttrande från Uppsala Bostadsförmedling AB 2 juni 2022
- Bilaga 4, Yttrande från Uppsalahem AB 28 juni 2022

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Ingela Hagström  
Utvecklingsdirektör och  
biträdande stadsdirektör

Kommunstyrelsen

Datum:  
2022-08-09Diarienummer:  
KSN-2022-01006

Handläggare:

Elin Blume, Karl Ingelstam, Emelie Nyström, Maria Isaksson

fi.remissvar@regeringskansliet.se

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Fi2022/01157

## Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Uppsala kommun har beretts möjlighet att yttra sig över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14).

Uppsala kommun har granskat utredningen ur fyra perspektiv. Kommunstyrelsen, socialnämnden, Uppsala bostadsförmedling AB och Uppsalahem AB har berett ärendet tillsammans. Sammantaget är bedömningen att utredningens förslag tar steg i rätt riktning för att sänka trösklarna till en god bostad ur alla fyra perspektiv.

Uppsala bostadsförmedling AB trycker särskilt på vikten av dialog med privata hyresvärdar om bostäder ska reserveras för en viss målgrupp och att det tillämpas för en mindre andel av de bostäder som förmedlas.

Uppsalahem AB vill betona vikten av transparens och tydlighet kopplat till reservationer och förturer så att hyresrätten fortsätter vara en attraktiv boendeform för alla. Bolaget lyfter även värdet av mer likställda tillträdeskrav hos fastighetsägare verksamma på Uppsalas hyresmarknad men funderar över lämpligheten att reglera detta just i hyreslagen. Vidare lyfter Uppsalahem AB särskilt fram förslaget om att undanta de allmännyttiga bostadsbolagen från LOU.

Socialnämnden ser ett värde i förslaget att kommunen ska tillhandahålla hyresgarantier och att dessa riktas till barnfamiljer.

Nedan följer svar i de delar som rör kommunstyrelsens uppdrag. Kommunstyrelsen ansvarar för bostadsförsörjningsfrågor, mark- och exploateringsfrågor, översiktsplanefrågor samt fastighetsfrågor för till exempel särskilda bostadslösningar.

### 11.1 Utredningens samlade bedömning

Kommunstyrelsen anser att utredningens formulerade problembild och förslag till åtgärder utgör ett bra ramverk för en bättre fungerande bostadsförsörjning där

omfattning och ansvar tydliggörs. Utredningen har väl balanserat en fråga som innehåller många lösningar men där detta kan vara en gemensam bas som riksdagen kan ställa sig bakom. Förslagen förutsätter dock att det finns politisk vilja på såväl statlig nivå som i samtliga kommuner för att åtgärder ska genomföras och att fler hushåll ska kunna bo bra.

Kommunstyrelsen ser positivt på utredningens slutsats om att bostadsförsörjningsfrågan fortsatt ska vara decentraliserad och hanteras utifrån ett lokalt perspektiv. De många strukturella problemen som finns på dagens bostadsmarknad, och som har ackumulerats under de senaste decennierna, kommer dock inte lösas enbart med de åtgärder som förslaget lämnar. En fungerande bostadsförsörjning för alla skulle kräva att statens och samtliga kommuners handlingsplaner fylls med åtgärder som medger offentliga utgifter, alternativt utökade selektiva åtgärder vid sidan av de generella. För att ekonomiskt svaga hushåll ska kunna bo bra behöver förslagen kompletteras med efterfråge- eller utbudsstimulerande åtgärder finansierade av staten.

## 11.2 Statlig och kommunal samverkan och planering

### 11.2.1 En ny bostadsförsörjningslag

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Kommunstyrelsen anser att den föreslagna nya bostadsförsörjningslagen ger bättre vägledning i vad som innefattas i kommunens del av bostadsförsörjningsansvaret och vad som innefattas i begreppet bostadsförsörjning. Lagen tydliggör även att ansvaret bärs av flera parter. Genom att tillämpa samma begrepp och liknande symmetri för kommunens och statens åtaganden förstärks också det tudelade ansvaret.

Språkligt/redaktionellt:

- 2 § avslutas med ordet ”måluppfyllelse”. För att förtydliga att det avser målet som är formulerat i första stycket kan i stället anges ”att uppfylla målet”.
- Det noteras att det i 3 § första stycket punkten 3 saknas ett ”att”.
- Vid läsning av 11 § om bostadsförmedling finns en viss otydlighet. Texten under denna paragraf får gärna förtydligas så att det framgår att turordning efter kötid är huvudregel och att det därtill finns möjlighet att addera reserverade bostäder. Möjlighet att tillämpa förturssystem kan med fördel skrivas som en separat mening.

### 11.2.2 Målet för bostadsförsörjningen och dess innebörd

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget med tillägg.

Det är positivt att det nya målet för bostadsförsörjningen tar sin utgångspunkt från hushållen. Att målet lyfter det gemensamma ansvaret mellan stat och kommun och därtill inkluderar marknadens aktörer tydliggör att det finns en önskad riktning från det offentliga och att ansvaret för att skapa förutsättningar för att nå målet är delat mellan flera parter, enskilt och tillsammans.

Kommunstyrelsen anser dock att målformuleringarna i 2 § i vissa delar kommer att vara svåra att uppnå utifrån ett kommunalt arbete med frågan. Målformuleringen om att bostadsmarknaden ska fungera inkluderande och möta hushållens efterfrågan och behov är betydligt skarpare formulerad än övriga målformuleringar. Här har

kommunen därtill mycket begränsad rådighet då bostadsmarknaden innehåller många olika boendeformer och är beroende av marknad och konjunktur.

Kommunstyrelsen anser att Boverkets indikatorer över beräkningar av bostadsbristen och Socialstyrelsens uppföljningar av hemlöshet inte är tillräckliga för att följa målet i sin helhet. De hushåll, ofta äldre personer, som har en osäker boendesituation på grund av att bostaden är otillgänglig faller exempelvis utanför Boverkets beräkningar. En svårighet för kommunen är även att definitioner och beräkningsmetodik för att mäta hemlöshet och hushåll med bostadsbrist inte är samstämmiga. Indikator för att mäta boendesegregation och jämlika eller goda uppväxtvillkor skulle också behöva adderas och samspela med övriga indikatorer för att kunna följa målet på helhetsnivå.

Om intentionen är att kunna följa antalet bostäder inom idéburen sektor kan insamling av data till SCB behöva justeras.

### *11.2.3 Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget med tillägg.

Det finns ett stort behov av en nationell handlingsplan, som lämnas till riksdagen, innehållande planerade åtgärder. Att det införs ett krav på en sådan är viktigt då det antligen visar på en samlad statlig bostadspolitik som förhoppningsvis identifierar brister inom bostadsförsörjningen som behöver åtgärdas. Att staten också ska arbeta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen förstärker det tudelade ansvaret i frågan och visar på en gemensam angelägenhet.

För att den nationella handlingsplanen ska få effekt och komma bostadskonsumenter till del kan de statliga budgetramarna behöva utvidgas så att kommunerna har förutsättningar och incitament att vidta åtgärder. För att fler hushåll i realiteten ska kunna bo bra, och i synnerhet de hushåll som har sämre ekonomiska förutsättningar, anser kommunen att statliga åtgärder i form av stimulanser för efterfrågan eller utbudet kommer att behövas.

### *11.2.4 Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Kommunens nu gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen ”Bostad för alla – program och handlingsplan för bostadsförsörjningen” som antogs av kommunfullmäktige 2021 är till stor del uppbyggd i enlighet med förslagen i den nya lagen. Mål och åtgärder utgår från en analys av beräknat bostadsbehov. Hushållens behov och efterfrågan liksom att minska boendesegregationen utgör mål och kommunens olika verktyg utgör medel för att nå dessa.

Kommunen tillämpar redan begreppen handlingsplan och åtgärder och ser ett värde i att nuvarande begrepp ändras i lag samt framför allt synkroniseras med de begrepp som föreslås tillämpas på nationell nivå.

Det är på tiden att styrningen mot enbart bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet som lösning upphör och att begreppet bostadsförsörjning i stället delas in i fyra tematiska områden.

### *11.2.5 Ett utvecklat analysmaterial*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.



### *11.2.6 Krav på samordning mellan kommuner*

Kommunstyrelsen avstyrker och anser att de regionala parterna bör ta ett större ansvar.

Uppsala kommun ser ett behov av att de regionala aktörerna tar en mer aktiv roll i denna fråga. Kommunen har tidigare lyft behov av en regional fysisk plan för region Uppsala. I en regional fysisk plan skulle till exempel samordning inom bostadsförsörjningsfrågor och att motverka segregation kunna hanteras mellan kommuner inom regionen. För kommunens del finns även behov av att samordning sker mellan regioner eftersom den större regionala bostadsmarknaden har stora beroenden till vad som händer i Stockholmsregionen.

Kommunstyrelsen ser också att länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser skulle kunna fylla en viktig funktion genom att aktivt sammanställa vilka bostadsförsörjningsverktyg kommuner i länet tillämpar och vad de får för effekt. Utifrån sådana analyser finns potential att samordna kommuner i gemensamma frågor. Förslaget att varje kommun ska analysera tidigare genomförda åtgärder som underlag inför arbetet med en handlingsplan kan utgöra vägledande kunskap och utgångspunkt för analys hos länsstyrelserna som en del i uppföljningen av bostadsförsörjningslagen likväl som underlag inför behovet av samordning.

### *11.2.10 Ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Ett sådant råd bör kunna ge konkreta inspel till regeringens arbete med nationell handlingsplan.

## **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*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Förslaget att hyresbostäder fortsatt ska förmedlas utifrån kötid och transparenta kriterier är viktigt att hålla fast vid för att detta ska vara tydligt för såväl bostadssökande som fastighetsbolag som vill förmedla sina bostäder hos Uppsala bostadsförmedling. Den otydlighet som finns i nuvarande lag försvårar arbetet med att addera behovsanpassade kriterier. Lagtexten i förslaget är tydligare formulerad än dagens lagtext, vilket bör komma att underlätta för kommunerna. Bostadsförmedlingen tillämpar idag rak kötid och för vissa reserverade bostäder kötid tillsammans med särskilda kriterier såsom ålder, till unga respektive seniorer, och till särskilda boendeformer som studenter och kollektivboenden. Dessa kriterier underlättar för dessa målgrupper att finna en lämplig bostad.

Utifrån beräknat bostadsbehov fanns det år 2019 drygt 9 000 hushåll i Uppsala som inte hade en godtagbar bostad och skulle behöva matchas med en billigare hyresrätt i beståndet tillsammans med ytterligare åtgärder som stärker hushållens betalningsförmåga. Det var till exempel trångbodda barnfamiljer med lägre inkomster, för få ködagar och otillräckligt eget kapital men även unga vuxna som tvingas flytta runt ofta och betala en alltför stor del av sin inkomst på boende. För att dessa hushåll ska komma in på bostadsmarknaden och bo i en lämplig bostad behöver dagens

bostadssystem förändras. Förslaget med större inslag av selektivitet kan vara en del i detta.

För att fler hushåll ska finna ett lämpligt boende bör utformandet av transparenta kriterier för reserverade hyresrätter göras tillsammans med bostadsförmedlingen och fastighetsägare med kommunens kunskap om hushållens behov som en utgångspunkt. Detta skulle underlättas om lagförslaget blev verklighet.

Om förslaget ska få effekt behöver det finnas ett stort utbud av reserverade hyresrätter med rimliga tillträdeskrav och hyresnivåer som helst är jämnt fördelade över kommunen. Detta för att ansvaret ska kunna delas av många och förmedlingen spridas till olika fastigheter och olika områden. För kommunen blir utformandet av kriterier i dialog med fastighetsägare avgörande för att de privata hyresvärdarna fortsatt ska vilja förmedla sina hyresrätter inom den kommunala bostadsförmedlingen.

För att skapa en bättre enhetlighet mellan kommuner tillstyrker kommunstyrelsen förslaget att ensa begreppet förtur samt tydliggöra skillnaden mellan förtur och bostadssocialt kontrakt.

### *11.3.3 Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget med tillägg.

Ungefär hälften av de ordinarie hyresrätter som idag förmedlas inom Uppsala kommun via Uppsala bostadsförmedling kommer från det allmännyttiga bostadsbolaget Uppsalahem AB. Uppsalahem tillämpar inga inkomstkrav för stora delar av beståndet och för nyproduktionsområden tillämpar de kronofogdens normalbelopp. Den andra hälften av de hyresrätter som förmedlas via Uppsala bostadsförmedling ägs av privata fastighetsbolag där tillträdeskraven varierar. Ungefär hälften tillämpar inkomstkrav liknande kronofogdens normalbelopp och ungefär hälften tillämpar schablonmässiga inkomstkrav om två till fyra gånger årshyran. Vilka inkomster som räknas och inkomstens varaktighet varierar. De många varierande krav som ställs försvårar för blivande hyresgäster och framför allt riskerar det att stänga ute hushåll från att teckna ett hyresavtal. Skillnad i tillträdeskrav mellan olika hyresvärdar gör att det i vissa stadsdelar och tätorter kan vara betydligt lättare för hushåll att teckna ett hyresavtal och i andra betydligt svårare. Det är en faktor som försvårar för en blandning av hushåll i olika delar av kommunen. Högre tillträdeskrav medför samtidigt att utbudet av hyresrätter för hushåll med sämre ekonomiska förutsättningar begränsas.

Vilka tillträdeskrav som ställs och om ekonomiskt bistånd och etableringsersättning exempelvis får räknas som inkomst påverkar också förutsättningarna för kommunen att teckna bostadssociala kontrakt eller kontrakt med nyanlända enligt bosättningslagen. Detta särskilt om målsättningen är att hyresgästen, efter prövning, ska ha möjlighet att överta sitt kontrakt. Förslag om en statlig hyresgaranti är inte heller möjlig om en sådan garanti inte godkänns.

Kommunstyrelsen bedömer att förslaget är ett rimligt krav som underlättar för hushåll att kunna teckna ett hyresavtal samtidigt som hyresvärdar fortsatt kan formulera rimliga krav. Eftersom det saknas orsakssamband mellan höga krav på inkomst, uteblivna hyresinbetalningar och vräkningar är detta förslag en väl avvägd balansgång mellan kommunens del i bostadsförsörjningsansvaret och vikten av välfungerande bostadsbolag.

Dock kan det, utifrån jordabalkens systematik, vara lämpligare att införa bestämmelsen på annat ställe än i 12 kap. jordabalken, eventuellt i en egen lag. I

hyreslagen (12 kap. jordabalken) finns idag inga regler som avser tiden *före* ett hyresförhållande inletts. Inte heller i 7 kap. eller 8–11 kap. jordabalken finns regler som avser tiden *före* ett arrendeförhållande inletts.

#### *11.3.4 hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget med tillägg.

Idag har Uppsala bostadsförmedling kunskap om de tillträdeskrav som ställs på de hyresrätter som förmedlas via dem. Kunskapen förmedlas till sökande via bostadsannonser och används i dialog med hyresvärdar om lämpliga tillträdeskrav. För de hyresrätter som inte förmedlas via bostadsförmedlingen saknas idag en samlad lägesbild. Vid kommunal inhyrning får kommunen information om tillträdeskrav i dialog med hyresvärderna. Det är en förutsättning för att kunna teckna avtal om bostadssociala kontrakt när avsikten är att individen ska ha möjlighet att kunna ta över kontraktet.

Förslaget skulle underlätta för de som söker bostad. Förslaget skulle också ge kommunen bättre helhetskunskap om de tillträdeskrav som tillämpas. Kunskap som behövs för att kunna formulera relevanta åtgärder för att fler ska få en lämplig bostad.

Dock finns idag, likt ovan, i hyreslagen (12 kap. jordabalken) inga regler som avser tiden *före* ett hyresförhållande inletts. Inte heller i 7 kap. eller 8–11 kap. jordabalken finns regler som avser tiden *före* ett arrendeförhållande inletts. Utifrån jordabalken systematik kan det därför vara lämpligare att införa bestämmelsen på annat ställe än i 12 kap. jordabalken, eventuellt i en egen lag.

#### *11.3.5–11.3.7 förslag om hyresgarantier*

Kommunstyrelsen tillstyrker att barn är en prioriterad målgrupp. En osäker boendesituation drabbar barn och försämrar deras uppväxtvillkor. Osäkra och otrygga uppväxtvillkor kan ge långvariga konsekvenser för individer och samhället.

### **11.4 Produktion och andra utbudsskapande åtgärder samt förvaltning och renovering**

#### *11.4.1 En konkurrenskraftig allmännytta*

Det finns en otydlighet i om förslaget till ändring i lagen (2016:1145) om offentlig upphandling kan beröra även andra kommunala bolag än de allmännyttiga bostadsbolagen.

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

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Skyndsamtalskrav och höjda takbelopp vid överlåtelser av statlig egendom kan påtagligt underlätta och påskynda marköverlåtelser mellan staten och kommunen. Kommunstyrelsen delar därmed utredningens bedömning att en sådan förändring kan väntas få positiv påverkan på kommunens möjligheter att förvärva statlig mark som kan vara ett led i kommunens bostadsförsörjning.

#### *11.4.3 Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsansvar och dess markanvisningar*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget och föreslår vissa tillägg.

Att syftet med riktlinjer för kommunala markanvisningar tydliggörs är positivt och kan i förlängningen leda till bättre och tydligare riktlinjer. Ett hållbart samhällsbyggande innebär dock en blandning av bostäder, samhällsservice och kommersiella inslag där service och arbetsplatser är en förutsättning för att möjliggöra bostadsbyggandet. För att kommunens riktlinjer för markanvisning fullt ut ska kunna betraktas som ett styrmedel i bostadsförsörjningen bör därför riktlinjernas syfte breddas till att främja såväl näringslivsutveckling, etablering av samhällsservice som bostadsförsörjning genom ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart byggande.

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

Kommunstyrelsen avstyrker förslaget.

Vilka utgångspunkter, mål, handläggningsrutiner, villkor eller principer som är lämpliga i en markanvisning ändrar sig över tid utifrån kommunalpolitiska mål, omvärldsförändringar eller vad som händer i den lokala närmiljön genom privat exploatering. Det är därför viktigt med en flexibilitet över tid utifrån platsens förutsättningar. De överväganden kommunen gör ska tydligt framgå men lämpar sig bäst i varje enskild markanvisning. Kommunstyrelsen anser därav att det inte är ändamålsenligt att på förhand fastslå vad som medför att en markanvisning behandlas på det ena eller andra sättet i kommunens riktlinjer för markanvisning.

För att uppnå utredningens tilltänkta syfte kan skärpta krav på redovisning av utgångspunkterna i samband med varje enskild markanvisning i stället övervägas.

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

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget med tillägg.

Kommunstyrelsen strävar efter att formulera relevanta och uppföljningsbara krav att ställa vid markanvisningar. Krav som inte bara leder till socialt hållbara bostäder utan även ekologiskt och ekonomiskt hållbara, inte minst ur klimatsynpunkt. Kommunstyrelsen vill därför understryka behovet av att få metodstöd i att hantera eventuella målkonflikter däremellan. Vägledning från Boverket om hur man lämpligen räknar och analyserar kommunalekonomiska eller samhällsekonomiska konsekvenser av olika val behövs också.

#### *11.4.6 Utvidgad förordning om stöd till byggemskaper*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Att förordningen om stöd till byggemskaper föreslås utvidgas till att även inkludera andra bostadstyper än ordinarie flerbostadshus och aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning (svb) anser kommunstyrelsen är positivt. Detta kan gynna startargrupper som exempelvis drivs genom bygdebolag eller aktörer som driver landsbygdsutveckling på Uppsalas landsbygder. En utvidgning till att stödet även ska inkludera andra bostadstyper är i linje med kommunens mål. För många äldre boende i tätorter på landsbygderna finns en efterfrågan om att flytta från småhus till något mer

lättskött inom samma tätort. Här kan exempelvis olika former av marknära bostäder lämpa sig för orten.

#### *11.4.7 Verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar användardrivet idéburet bostadsbyggande*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Kommunstyrelsens erfarenhet av arbete med byggemenskapen Gården, som nyligen flyttat in i sin nybyggda byggemenskap i Rosendal i Uppsala stärker utredningens förslag att projektlots eller liknande behövs. En projektlots som, utöver kommunen, också kan föra erfarenheter vidare mellan projekt.

#### *11.4.8 Statligt topplån på landsbygden behövs*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Kommunstyrelsen ser ett behov av lämplig form av statligt topplån som underlättar för idéburna bostadsaktörer att få till bostadsbyggande i tätorter på Uppsalas landsbygder. Finansieringen vid projektering och byggskede för den byggemenskap som nyligen har färdigställts i Uppsala stad var mycket kritisk för de boende som hade en stor del bundet kapital i sina nuvarande bostäder. Vid byggande av ett mindre projekt i tätort på Uppsalas landsbygder kan detta troligen vara än mer kritiskt och någon form av topplån skulle vara till hjälp.

### **11.5 Vidare utredning**

#### *11.5.1 Nästa steg: En parlamentarisk kommitté*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

#### *11.5.2 Konsumentskydd på andrahandsmarknaden*

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget med önskemål om utvidgning av frågeställningen.

Kommunstyrelsen ser behov av att en kommande utredning som hanterar inneboende- och andrahandsmarknaden vidgas till att även hantera olika delningsboenden. Byggnormer och kontraktsformer utgår idag från den egna bostaden, vilket försvårar för nya lösningar som delningsboende. Kommunstyrelsen ser att delningsboende eller trygga inneboendelösningar kan utgöra en del av bostadsförsörjningen för de hushåll som av olika anledningar önskar bo med andra som ett sätt att minska ensamhet, få lägre boendekostnad eller att minska klimatavtrycket. Det kan vara en tidsbegränsad inneboendelösning eller en mer permanent delningsbostad. Men oavsett är det viktigt med trygga och tydliga villkor.

Erik Pelling

Ordförande

Sara-Carin Öhman

Sekreterare

Datum:  
2022-06-22

Diarienummer:  
SCN-2022-00244

Kommunstyrelsen

Handläggare:  
Johanna F. Trost

## Yttrande över SoU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad

Socialnämnden har givits möjlighet att yttra sig gällande vissa delar av betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad. Nedanstående yttrande utgår från de delar som berör socialnämndens ansvarsområde.

### **11.2.2 Målet för bostadsförsörjningen och dess innebörd**

Socialnämnden ser att det är av stor vikt för familjer att de ska kunna ha möjlighet att få tillgång till en bostad utan stöd från myndigheter. Socialnämnden tillstyrker förslaget.

### **11.2.9 Bestämmelserna om kommunalt stöd till boendet överförs till den nya bostadsförsörjningslagen.**

Socialnämnden tillstyrker förslaget.

### **11.3.5 Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier**

Socialnämnden anser att den föreslagna förändringen kommer att leda till att fler barnfamiljer kommer att beviljas bostad med hyresgaranti i jämförelse med nuvarande ordning med kommunal borgen, nämnden tror dock inte på någon stor ökning av antalet barnfamiljer. Detta under förutsättning att det inte blir förändringar hos hyresvärdarna med att samtliga säger ja till kontrakt med hyresgaranti för de som har stora skulder. Socialnämnden tillstyrker förslaget.

### **11.3.6 Hyresgarantierna fokuseras på barnfamiljer**

Socialnämnden anser att den föreslagna förändringen kommer att leda till att berörda barnfamiljer får det bättre och att det stärker barns levnadsvillkor, förslaget bygger dock på att hyresvärdar godkänner hyresgarantin. Socialnämnden tillstyrker förslaget.

Socialnämnden

Asal Gohari  
Ordförande

Lotta von Wowern  
Sekreterare



---

Ärendenummer: UBAB-2022-00163  
Revideringsnummer: 1.0  
Handläggare: Mona Lindén

---

Datum: 2022-06-02

## Svar på remiss SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad

### Förslag till beslut

- att godkänna förslag till yttrande
- att överlämna yttrandet till kommunstyrelsen

### Yttrande

Uppsala Bostadsförmedlingen lämnar synpunkter på de förslag som berör verksamhet.

#### 11.2 Statlig och kommunal samverkan och planering

##### 11.2.1 En ny bostadsförsörjningslag

Utredningen föreslår en ny bostadsförsörjningslag och bolagets verksamhet berörs indirekt av delar i lagens innehåll. Delar som föreslår en *nationell handlingsplan* för bostadsförsörjning med åtgärder som skapar förutsättningar för alla att leva i goda bostäder samt *kommunal handlingsplan* för bostadsförsörjning som bland annat ska sätta mål för bostadsförsörjningen och identifiera vilka behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Bolaget berörs direkt av lagarna för kommunal bostadsförmedling som reglerar:

- hur kommuner kan anordna bostadsförmedling
- att lägenheter ska förmedlas i tur och ordning efter kötid
- att lägenheter kan reserveras för grupper baserad på deras behov samt
- rätten att ta ut köavgift. (Rätten att ta ut förmedlingsavgift regleras i 12 kap. 65a § jordabalken)

#### *11.2.4 Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen*

Bolaget tillstyrker förslaget och ser positivt på att kommunerna i sina handlingsplaner ska utgå från beräknat behov och ta ställning till vilka bostadsbehov som finns i kommunen och med vilka åtgärder det ska åtgärdas.

För verksamheten skulle det kunna innebära att kommuner uppdrar till bostadsförmedlingen att reservera bostäder för en viss målgrupp. Det är viktigt att poängtera att de privata hyresvärdarna själva väljer om de ska lämna bostäder till den kommunala bostadsförmedlingen och att eventuella reservationer för vissa målgrupper och dess omfattning behöver ske i dialog med hyresvärdarna och vara frivilligt för de privata hyresvärdarna.

#### 11.3 Fördelning och förmedling och efterfrågan

##### *11.3.1 Tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer och större utrymme för förtur*

Bolaget tillstyrker förslaget om reservationer och ser att det ger möjligheter att kunna matcha vissa målgruppers behov med utbudet av bostäder, vilket i nuvarande lagstiftning är otydligt. Bostäderna ska fortsatt förmedlas i turordning efter kötid och reservationen formuleras som ett krav som den sökande behöver uppfylla för att kunna söka en viss bostad.

För att trovärdigheten och tilliten till de kommunala bostadsförmedlingarnas tjänst inte ska ifrågasättas är det viktigt att tillämpningen av reservationer sker på en mindre andel bostäder och att de flesta bostäder alltså kan sökas av majoriteten av de bostadssökande. Även här är det viktigt att poängtera att de privata hyresvärdarna själva väljer om de ska lämna bostäder till den kommunala bostadsförmedlingen och att eventuella reservationer behöver vara frivilligt för de privata hyresvärdarna.

Uppsala bostadsförmedling har i dagsläget inget förtursuppdrag. Men en konsekvens av ett omfattande uppdrag att förmedla förtursbostäder och/eller bostadssociala kontrakt kan riskera att trovärdigheten sjunker för en bostadsförmedling vars förmedlingsprincip bygger på kötid som grund.

##### *11.3.2 En generell avgiftsrätt för kommunal bostadsförmedling*

Uppsala bostadsförmedling tillstyrker detta förslag.

##### *11.3.3 Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras*

Uppsala bostadsförmedling tillstyrker detta förslag.

Förslaget ger bostadsförmedlingar ett tydligt verktyg i dialogen med hyresvärdarna om deras krav. Bostadsförmedlingens erfarenhet är att många bostadssökande

nekas under förmedlingsprocessen för att de inte uppfyller hyresvärdens, ibland schablonmässiga, tillträdeskrav. Exempel på schablonmässiga krav som inte uppfyller syftet att kunna betala hyran kan vara krav på en tillsvidareanställning, garanterad inkomst minst sex månader (eller längre) efter tillträde, en inkomstnivå som motsvarar mer än tre gånger årshyran eller att inga former av bidrag accepteras som inkomst. Bostadsförmedlingen har en aktiv dialog med hyresvärdarna kring krav som utestänger hushåll som skulle ha möjlighet att betala hyra och rekommenderar andra krav som är rimliga för att uppnå syftet. Många hyresvärdar har valt att justera ett schablonmässigt inkomstkrav till det så kallade normalbeloppet som innebär att hushållet ska ha en viss summa kvar att leva på när hyran är betalad. Bostadsförmedlingen förstår att hyresvärdar behöver agera affärsmässigt för att undvika hyresförluster. Samtidigt anser bolaget att det är positivt att hyresvärdar ges möjlighet att sätta krav som bidrar till en socialt hållbar bostadsmarknad t ex genom att reservera en liten andel av bostäderna till hushåll som saknar bostad eller är trångbodda. Bostadsförmedlingen kan, i dialog med hyresvärdarna, bidra till kommunernas mål med sina handlingsplaner för bostadsförsörjning.

#### *11.3.4 Hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav*

Uppsala bostadsförmedling tillstyrker förslaget.

Förmedlingsprocessen ska vara transparent och tydlig och hyresvärdens krav presenteras alltid i bostadsannonsen på Uppsala Bostadsförmedling. Om hyresvärd önskar kan bolaget vara behjälplig med information om krav som begärs ut av kommun eller myndighet.

#### *11.3.5 Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier*

Uppsala bostadsförmedling tillstyrker detta förslag.

#### *11.3.6 hyresgarantierna fokuserar på barnfamiljer*

Uppsala bostadsförmedling tillstyrker förslaget.

Vissa hyresvärdar accepterar en privat borgensman om den bostadssökande har betalningsanmärkning eller skuld av ringa omfattning. En kommunal hyresgaranti skulle kunna ersätta ett privat borgensåtagande. Det finns hyresvärdar som inte accepterar hushåll med skuldsanering. En kommunal hyresgaranti skulle kunna underlätta även för dessa hushåll. Bostadsförmedlingen bedömer att det är ganska osannolikt att hushåll med omfattande skulder och betalningsanmärkningar skulle kunna teckna hyresavtal hos en privat hyresvärd, även om de har beviljats hyresgaranti av kommunen.

Bostadsförmedlingen bedömer att fler hyresvärdar skulle överväga att acceptera olika typer av bidrag eller försörjningsstöd som inkomst om kommunen tillhandhåller hyresgaranti.

Förslaget berör bolagets förmedlingsprocess eftersom hushållet antas kunna ansöka om hyresgaranti hos kommunen först när den bostadssökande är aktuell för en

bostad. Kommunens process för att utreda och besluta om hyresgaranti behöver därför vara skyndsam för att inte orsaka vakans och hyresförlust. Bostadsförmedlingen vill inte behöva neka en bostadssökande för att kommunens handläggning inte är tillräckligt skyndsam.

Bostadsförmedlingen behöver dessutom utreda på vilket sätt möjligheten till hyresgaranti för övrigt påverkar förmedlingsprocessen och dess systemstöd.

#### 11.4 Produktion och andra utbudskapande åtgärder samt förvaltning och renovering

##### *11.4.1 En konkurrenskraftig allmännytta*

I beredningen av detta ärende har det varit svårt att få ett entydigt svar om Förslaget till lag om ändring i lagen (2016:1145) om offentlig upphandling berör andra kommunala bolag än de allmännyttiga bostadsbolagen.

##### *11.4.3 Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar*

Uppsala bostadsförmedling tillstyrker förslaget.

Bolaget berörs indirekt av förslaget. I samarbete med kommunens förvaltningar kan bolaget redan i markanvisningsskedet medverka i dialogen med bostadsbyggare om hur krav på bostadssökande kan bidra till att realisera målen i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning. Bolaget anser att det är viktigt att kommunen involverar bostadsbyggare/hyresvärdar i tidigt skede och tydliggör vad som förväntas av dem i arbetet med att realisera målen i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning. Det ger Bostadsförmedlingen bra underlag och verktyg att arbeta vidare med när de faktiska kraven för blivande hyresgäster ska fastställas.

## Bilaga: Bakgrund och sammanfattning av betänkandet

### En socialt hållbar bostadsförsörjning (dir. 2020:53)

Regeringen beslutade den 7 maj 2020 att uppdra åt en särskild utredare för att analysera och lämna förslag gällande den uppgiftsfördelning mellan stat och kommun som funnits inom bostadspolitiken sedan 1940-talet samt ett antal bostadspolitiska verktyg.

### Sammanfattning "Sänk tröskeln till en bostad (SOU 2022:14)"

Utredningen bedömer att det behöver skapas en förståelse för att sociala utmaningar inte enbart kan lösas med ökat bostadsbyggande. För att förstå och synliggöra bostadsförsörjningens bredd har utredningen identifierat fyra tematiska områden vars utveckling på olika sätt har en inverkan på hushållens boendesituation och möjligheterna att förändra den: produktion och andra utbudsskapande åtgärder, konsumtion och efterfrågan, fördelning och förmedling, förvaltning och renovering. Enligt utredningen behöver åtgärder för att främja bostadsförsörjningen utgå från ett samspel mellan dessa fyra tematiska områden.

Bolaget påverkas av området fördelning och förmedling som omfattar hur bostäder kommer bostadssökande till godo. Det kan handla om regler kring konsumentinformation och hur det fungerar mellan köpare och mäklare vid köp och hyra av bostad samt diskriminering. Det kan också handla om förmedlingsprinciper inom kommunal bostadsförmedling och villkor vid uthyrning av hyresbostäder. Utredningen ser att det framöver behövs ett särskilt fokus på frågor om hur bostäder fördelas och förvaltas, för vem de byggs och hur hushåll ska kunna konsumera och efterfråga bostäderna.

Bolaget påverkas av utredningens förslag av en reglering av hyresvärdars tillträdeskrav med innebörden att kraven ska ha ett berättigat syfte samt vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Utredningen föreslår också att kraven ska vara transparenta och tillhandahållas bostadssökande samt under vissa omständigheter även kommun. Förslaget innebär att hyresvärdar behåller möjligheter att bestämma vem de hyr ut till, men de behöver arbeta mer evidensbaserat vid utformningen av kraven och i högre utsträckning se till individers situation.

Att kommunala bostadsförmedlingar erbjuder transparent, aktiv förmedling är viktigt i ett läge med bostadsbrist. De använder sig av kötid, som är en transparent förmedlingsprincip som minskar risken för godtyckliga grunder för urval av hyresgäster. Men kötid innebär att hushåll som står inför ett mer akut behov av bostad eller förändrad boendesituation, men inte haft möjligt att samla ihop många köddagar, har små chanser att kunna lösa sin situation genom en kommunal bostadsförmedling. Utredningen bedömer att fördelning av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet. För att åstadkomma en mer aktiv och träffsäker

förmedling föreslås att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och större utrymme för förturer.

Bostadsförmedlingarna har en förmåga att tillsammans med fastighetsägare underlätta för t.ex. unga att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden och denna förmåga behöver användas mer, till fler typer av hushåll och grupper, med behov som i dag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden.

Utredningen har visat att de kommunala bostadsförmedlingarna i dag inte styrs på ett sådant sätt att de bidrar till att bostäder reserveras till barnfamiljer, trångbodda hushåll eller hushåll med låg inkomst.

Utredningens samlade bedömning är att bostadsförmedlingar bör få tydliggjorda möjligheter att kunna tillämpa reservationer genom att kombinera olika kriterier med kötid, samtidigt som möjligheten att ta ut köavgift kvarstår. Utredningen anser även att frågan om fördelningsprinciper ska frikopplas från regleringen av avgiftsrätten (se avsnitt 11.3.2).

Med reservation avses att turordning efter kötid får tillämpas separat för olika sökande under förutsättning att deras behov skiljer sig åt eller i övrigt enligt vad som är ändamålsenligt. För att turordningen ska få tillämpas separat för olika sökande inom ramen för kösystemet krävs att det sker enligt i förväg fastställda kriterier. Innebörden av reservation är att kötid alltjämt utgör grunden för rangordning av inkomna ansökningar men att en lägenhet endast kan förmedlas till den sökande som står först i kön om den uppfyller de angivna kriterierna för den lägenheten.

## Förslag i betänkandet

Nedan sammanfattas de förslag i betänkande som

- direkt berör Uppsala Bostadsförmedling eller
- indirekt påverkar bolagets samarbete och dialog med kommunerna och med hyresvärdarna

### 11.2 Statlig och kommunal samverkan och planering

#### 11.2.1 En ny bostadsförsörjningslag<sup>1</sup>

Förslag: En ny samlad bostadsförsörjningslag som omfattar såväl stat som kommun ersätter lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen understryker det gemensamma ansvaret för stat och kommun, underlättar

---

<sup>1</sup> Författningsförslag, sid. 31. Förslag, sid. 468. Författningskommentarer, sid. 595

samverkan och skapar förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete.

Den nya bostadsförsörjningslagen omfattar:

- Nationell handlingsplan för bostadsförsörjning
- Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjning
- Kommunal bostadsförmedling
- Allmännyttiga kommunala aktiebolag
- Värdeöverföringar
- Kommuners stöd till boende

#### *11.2.3 Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen<sup>2</sup>*

Förslag: Regeringen ska året efter det att ordinarie val till riksdagen har hållits ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska innehålla en redovisning och bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på denna, en redovisning och bedömning av vidtagna åtgärder inom relevanta politik- och utgiftsområden, en beskrivning av planerade åtgärder för nå målet för bostadsförsörjningen och en beskrivning av Sveriges åtaganden inom EU och internationellt.

#### *11.2.4 Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen<sup>3</sup>*

Förslag: Beteckningen kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ersätts med beteckningen kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen, och därigenom även med handlingsplanerna, är att det nationella målet för bostadsförsörjningen som det framgår av den nu föreslagna bostadsförsörjningslagen ska uppnås. Den kommunala handlingsplanen ska innehålla kommunens mål för bostadsförsörjningen. Den kommunala handlingsplanen ska också innehålla planerade åtgärder samt hur kommunen tagit hänsyn till det nationella målet för bostadsförsörjning samt till regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

---

<sup>2</sup> Författningsförslag, sid. 31-32. Förslag, sid. 474. Författningskommentarer, sid. 595-596

<sup>3</sup> Författningsförslag, sid. 32-33. Förslag sid. 478. Författningskommentarer, sid. 596

#### 11.2.6 Krav på samordning mellan kommuner<sup>4</sup>

Förslag: Kommunerna ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Syftet är att åstadkomma ett effektivare arbete för måluppfyllelse.

Bestämmelsen om länsstyrelsens uppgifter överförs oförändrade till förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknads-analyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

#### 11.3 Fördelning och förmedling och efterfrågan

11.3.1 Tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer och större utrymme för förturer<sup>5</sup>

Förslag: En kommunal bostadsförmedling ska förmedla lägenheter i turordning efter kötid till sökande, i den utsträckning de inte fördelas enligt ett förturssystem. Något krav på begränsad omfattning av förtursverksamheten ska alltså inte gälla. Turordning efter kötid hindrar inte att lägenheter reserveras för grupper av sökande baserat på deras behov eller i övrigt enligt vad som är ändamålsenligt, allt under förutsättning att det sker enligt i förväg fastställda kriterier.

#### 11.3.2 En generell avgiftsrätt för kommunal bostadsförmedling<sup>6</sup>

Förslag: Utredningen föreslår att reglerna om kommunala avgifter för bostadsförmedling ska frikopplas från de förmedlingsprinciper bostadsförmedlingar använder. Någon avgiftsrätt ska dock fortsatt inte gälla vid förmedling av förturer.

#### 11.3.3 Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras<sup>7</sup>

Förslag: De krav som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal föreslås regleras i lag genom en ny bestämmelse i hyreslagen. Hyresvärdars krav på en ny hyresgäst och villkor för att ingå hyresavtal ska, när de ställs inför upplåtelse av bostadslägenheter i näringsverksamhet, ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet.

---

<sup>4</sup> Författningsförslag, sid. 48-49. Förslag, sid. 484-485. Författningskommentarer sid. 597

<sup>5</sup> Författningsförslag, sid. 33. Förslag, sid. 493. Författningskommentarer sid. 598-599

<sup>6</sup> Författningsförslag, sid. 33. Förslag, sid. 497. Författningskommentarer sid. 599-600

<sup>7</sup> Författningsförslag, sid. 37. Förslag, sid. 498. Författningskommentarer sid. 605-606



#### 11.3.4 Hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav<sup>8</sup>

Förslag: En ny bestämmelse i hyreslagen föreslås om att hyresvärdar på lämpligt sätt ska upplysa bostadssökande om krav som ställs på en ny hyresgäst. En hyresvärd som upplåter femtio bostadslägenheter eller fler ska även, om den kommun där fastigheten är belägen det begär, tillhandahålla informationen i skriftlig form till kommunen.

#### 11.3.5 Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier<sup>9</sup>

Förslag: En kommun ska vara skyldig att lämna hyresgarantier i sådana fall där statligt bidrag kommer att utgå för garantin. Den nuvarande befogenhetsregeln görs därför om till en skyldighetsregel. För att skyldighetsregeln ska gälla måste, utöver vad som gäller redan enligt nuvarande kompetensregel, bostaden vara belägen i kommunen och den eller de hyresgarantin avser vara bosatta i samma kommun. Kommunens beslut om hyresgaranti ska enligt en särskild 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. Kommuner kommer fortsatt kunna lämna hyresgarantier även i situationer där något särskilt statligt bidrag till dessa inte utgår, vilket dock inte behöver särskilt framgå av den nya bostadsförsörjningslagen. Den kommunala kompetensen på bostadsområdet förändras inte.

#### 11.3.6 Hyresgarantierna fokuseras på barnfamiljer<sup>10</sup>

Förslag: Bidragsvillkoren i förordningen (2007:623) om statligt bidrag till kommunala hyresgarantier ska ändras så att målgruppen för sådant stöd avgränsas till barnfamiljer. Definitionen av barnfamilj knyts till regeln i 96 kap. 4-5 a §§ socialförsäkringsbalken.

Det ska inte längre utgöra en förutsättning för statsbidrag att den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen (2001:453) fullgöra hyresbetalningar.

Kommuner ska ha en ovillkorlig rätt till statsbidrag för hyresgarantier enligt de förutsättningar som ställs upp i förordningen. Boverket ska således inte längre göra någon prövning mot tillgängliga anslagsmedel.

Ersättningsnivån till kommuner som lämnar hyresgaranti ska enligt utredningens förslag höjas från 5 000 kronor till 15 000 kronor per lämnad garanti. I

---

<sup>8</sup> Författningsförslag, sid. 37. Förslag, sid. 502. Författningskommentarer sid. 605

<sup>9</sup> Författningsförslag, sid. 50. Förslag, sid. 505. Författningskommentarer sid. 603-605

<sup>10</sup> Författningsförslag, sid. 50. Förslag, sid. 509. Författningskommentarer sid. 602-603

statsbidragsförordningen preciseras även den tidsmässiga varaktigheten för den hyresgaranti kommunen när förutsättningarna i övrigt är uppfyllda måste ställa, vilken föreslås vara oförändrad jämfört med i dag. Hyresgarantin ska omfatta minst sex månadshyror och gälla under minst två år.

#### 11.3.7 Uppdrag till Boverket att vägleda i fråga om hyresgarantier<sup>11</sup>

Förslag: Boverket ges i uppdrag att vägleda, ge stöd, utbildning och information, till kommunerna i hur hyresgarantierna kan användas och följa hur kommunerna arbetar. I uppdraget ingår även att undersöka användningen av sociala kontrakt och bistå med metodstöd för hur dessa kan användas på bästa sätt. Uppdraget ska genomföras i samverkan med Socialstyrelsen.

#### 11.4 Produktion och andra utbudsskapande åtgärder samt förvaltning och renovering

##### Lagen om offentlig upphandling

#### 11.4.1 En konkurrenskraftig allmännytta<sup>12</sup>

Förslag: Avgränsningen av tillämpningsområdet för lagen om offentlig upphandling ska regleras på samma sätt som tillämpningsområdet för det unionsrättsliga upphandlingsdirektivet med syfte att tydliggöra att tillämpningen helt och hållet ska ske i enlighet med unionens rättspraxis. Ett organ som verkar på normala marknadsmässiga villkor, har ett vinstsyfte och bär de förluster som uppstår i samband med utövandet av sin verksamhet bör inte anses omfattas av tillämpningsområdet, eftersom de behov i det allmännas intresse som det har inrättats för att tillgodose eller har fått i uppdrag att tillgodose kan anses ha industriell eller kommersiell karaktär. För att säkra att den nationella tillämpningen överensstämmer med unionsrätten tillnärmas formuleringen av 1 kap. 18 och 22 §§ i lagen (2016:1145) om offentlig upphandling motsvarande formuleringar i upphandlingsdirektivet. Motsvarande ändring föreslås inte i övriga nationella upphandlingslagar och förslaget bedöms inte heller i övrigt behöva föranleda ändringar i annan lagstiftning.

#### 11.4.3 Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar<sup>13</sup>

Förslag: I lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala mark-anvisningar preciseras syftet med lagen till att säkra transparens och tydlighet i byggprocessens inledande skede samt till att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

---

<sup>11</sup> Författningsförslag, sid. 50. Förslag, sid. 513. Författningskommentarer sid.

<sup>12</sup> Författningsförslag, sid. 38. Förslag, sid. 414-415. Författningskommentarer, sid. 607

<sup>13</sup> Författningsförslag, sid. 37. Förslag, sid. 523. Författningskommentarer sid. 610

Kommunens riktlinjer för markanvisningar ska hållas upp-daterade och tidsmässigt arbetas fram så att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen får snabbt och avsett genom-slag vid markanvisningar. När en ny kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen har antagits ska kommunen vid behov revidera eller upprätta riktlinjer för markanvisningar. Av kommunens riktlinjer för markanvisningar ska framgå hur kommunens mark-ägande kan bidra till att realisera målen i den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

## Övriga förslag i utredningen

Utredningen föreslår även ändringar i:

- förordning om stöd till byggemenskaper
- förordning om allmännyttiga kommunala bostadsaktieaktiebolag
- förordningen om regionalt tillväxtarbete
- förordningen om stadsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande
- förordning om stadsbidrag till kommuner med svag bostadsmarknad
- förordning om överlåtelse av statens fasta egendom

Ingen av ovanstående förslag till förändringar berör bolaget.



Kommunstyrelsen

## Yttrande med anledning av remiss SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad

Uppsalahem har getts möjlighet att inkomma med yttrande avseende betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14). Yttrandet ska tillställas KS senast den 30 juni 2022.

Nedan belyses Uppsalahems ståndpunkter till de av utredningens förslag som berör företaget.

### **En ny bostadsförsörjningslag samt Bestämmelserna om allmännyttiga kommunala bostadsbolag flyttas men ändras inte i sak**

Uppsalahem tillstyrker förslaget med nedanstående tillägg.

Uppsalahem ser positivt på den angivna inriktningen att hushållen ska stärkas och att fler ska kunna skaffa bostad själva vilket i förlängningen avlastar socialtjänstens roll. Ett gemensamt mål för både stat och kommuner är även det positivt då bostadsförsörjningen och allmännyttans villkor påverkas av regler och lagstiftning på både nationell och lokal nivå. Den del som berör en flytt av Allbolagen till den nya bostadsförsörjningslagen ställer sig Uppsalahem positiv till under förutsättning att Allbolagens nuvarande regelverk och tolkning bibehålls.

### **Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen samt Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen**

Att på både nationell och kommunal nivå tydliggöra bostadsförsörjningen via handlingsplaner anser Uppsalahem är ett förslag som kommer att bidra i positiv riktning.

### **Ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning**

Uppsalahem är positivt inställt till förslaget om ett sådant råd.

### **Tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer**

Uppsalahem tillstyrker förslaget med nedanstående tillägg.

Uppsalahem ser positivt på utredningens förslag om att ge kommunala bostadsförmedlingar förutsättningar för att arbeta med reservationer. Det är dock viktigt



**UPPSALAHEM**

Uppsalahem AB Postadress: Box 136, 751 04 Uppsala Växel: 018-727 34 00  
Webb: [www.upsalagem.se](http://www.upsalagem.se) Org.nr.: 556137-3589

att i samband med användningen av olika typer av reservationer och förturer också ha med sig frågan om hyresrättens roll. Om ett stort antal bostäder tas från den allmänna bostadskön är det viktigt med transparens och tydlighet och att det finns en medvetenhet om att denna typ av reservationer kan påverka både bostadsförmedlingens, men även hyresrättens, attraktivitet.

### **Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras samt Hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav**

Uppsalahem tillstyrker förslagen med nedanstående tillägg.

Utformningen av tillträdeskrav på nya hyresgäster ska bidra till att hyresvärderna tryggar sina framtida hyresinbetalningar utan att potentiella hyresgäster utestängs från stora delar av hyresmarknaden till följd av höga tillträdeskrav. Uppsalahem är en av flera fastighetsägare som förmedlar lediga bostäder via Uppsala bostadsförmedling och från Uppsalahems sida skulle det vara positivt med en likriktning av de tillträdeskrav som ställs på Uppsalas hyresmarknad. I nuläget ställer Uppsalahem inga inkomstkrav för merparten av lägenheterna. Vår erfarenhet efter några års tillämpning är att vi inte kan se att borttaget inkomstkrav medfört någon minskad betalningsförmåga hos våra hyresgäster. För att undvika en ökad boendesegregation mellan det allmännyttiga och det privata hyresrättsbeståndet anser vi att de privata fastighetsägarna också behöver bidra till bostadsförsörjningen för en vidare grupp.

I utredningens förslag ska regleringen av tillträdeskrav hanteras via hyreslagen, men detta är en lagstiftning som hanterar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Att till detta addera kravställning på ett område där det inte finns något avtalsförhållande skulle medföra att hyreslagens komplexitet ökar ytterligare. Uppsalahem uppfattar också att det så som förslaget är formulerat kan finnas en svårighet att utifrån lagstiftning göra bedömning om vad som är en berättigad, nödvändig och lämplig omfattning av tillträdeskraven och att detta måste utredas vidare i nästa skede.

### **Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier**

Uppsalahem har idag inga inkomstkrav för majoriteten av företagets lägenheter, men ser att hyresgaranti skulle kunna underlätta för de personer som har hyresskulder.

Företagets bedömning är dock att det finns en större målgrupp som detta skulle vara relevant för och skulle vilja se förslaget breddat till att inte enbart omfatta barnfamiljer.

### **En konkurrenskraftig allmännytta**

Uppsalahem tillstyrker förslaget.

De finns behov av fler hyresbostäder i Uppsala och förslaget att undanta de allmännyttiga bostadsbolagen från de detaljerade reglerna i LOU ger förutsättningar för bättre konkurrens i bostadsbyggandet och ger Uppsalahem möjligheterna att bli ett än vassare

verktyg i bostadsförsörjningen. Utredningar har visat på fördyrande kostnader upp till 10 % genom upphandling i enlighet med LOU enligt statistik från Sveriges Allmännyttan. Vid

ökade entreprenadkostnader kan denna effektivisering fälla avgörande om nyproduktionsprojekten och därmed tillskottet av nya bostäder är genomförbara givet att Uppsalahem, likväl som andra kommunala bostadsbolag, ska verka i enlighet med Allbolagen och affärsmässiga principer. Genom att undanta de allmännyttiga bolagen från LOU kan även processerna påskyndas genom att slippa tidskrävande överklagandeprocesser. Exempelvis upphandlade Uppsalahem ett nyproduktionsprojekt med totalt ca 300 studentlägenheter under våren 2020 som överprövades men där Uppsalahem fick rätt i Förvaltningsrätten ca 1 år senare.

Om förslaget genomförs kan Uppsalahem förhandla på samma villkor som de privata, konkurrerande hyresrättsaktörerna vilket innebär att hitta lösningar tillsammans med entreprenörerna som ska utföra byggnationen och en mer konkurrenskraftig och effektiv allmännyttan.

#### **Marköverlåtelser och markanvisningar**

Uppsalahem tillstyrker principen om att införa ett skyndsamhetskrav vid transaktioner mellan stat och kommun. Ett genomförande av en sådan komplettering påverkar i första hand Uppsala kommun men indirekt kan även Uppsalahem komma att påverkas genom effektiva processer mellan stat och kommun.

Vidare tillstyrker Uppsalahem förslaget med en tydligare koppling mellan bostadsförsörjningsplanen och riktlinjer för markanvisningar. En ökad tydlighet hur olika styrande dokument styr mot målbilden tror Uppsalahem emottas positivt av marknaden. Dock bör det noga övervägas hur dessa kopplingar formuleras och detaljeras för att minimera risken för kommunala särkrav.

#### **Idéburen sektor**

Uppsalahem tillstyrker förslagen med nedanstående tillägg. Utredningen föreslår ett antal åtgärder för att stimulera denna sektor och möjliggöra för fler att bygga en bostad. Uppsalahem är positiva till förslag som innebär förbättrade förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. För att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande för än bredare kundgrupper finns behov av ytterligare reformer för att uppnå rättvisa villkor mellan upplåtelseformerna. Utredningar från Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen visar på kraftiga skattemässiga skillnader för hushåll boende i det ägda boendet jämfört med det hyrda boendet som straffar hushållen i det hyrda boendet. Sammanfattningsvis är Uppsalahem positiva till förslag som

möjliggör ett ökat bostadsbyggande och ser samtidigt att det finns behov av andra, kompletterande reformer för att öka möjligheterna för fler att etablera sig på bostadsmarknaden.

Med vänlig hälsning

Uppsalahem

## Reservation angående SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad

Vi stödjer utredningens grundprincip att arbeta för jämlika uppväxtvillkor för barn. Vi anser dock att det är inom helt andra områden än bostadspolitik som dessa förbättringar behöver göras, främst inom skol- och utbildningspolitiken. Även åtgärder inom arbetsmarknadspolitik måste utnyttjas. Jämlika villkor på bostadsmarknaden blir en följd effekt. Givetvis skall kommunernas och bostadsbolagens planering av bostäder anpassas till efterfrågan, men det kräver inte nya krav i ny lagstiftning. Det är viktigare att minska antalet regleringar då de begränsar byggandet. Utredningen har bara ett förslag på förenkling (vilket vi stödjer) men många nya krångligheter.

Utredningen talar om att stärka de svaga hushållen, men så vitt vi kan se menas endast att stärka hushållens ställning på bostadsmarknaden och att införa en ny bidragslinje. Vår uppfattning är att det främsta målet måste vara att se till att människor har arbete så att de kan försörja sig och få bostad på samma villkor som andra. Det är inte bostadsbolagens uppgift att hantera den frågan, men det minskar vårt stöd för ytterligare former av bidragsgivning inom bostadspolitik.

Nära 800 000 personer i arbetsför ålder försörjs av bidrag i Sverige idag<sup>1</sup>. Till denna siffra skall läggas dessa personers barn. Utredningens förslag kommer att locka alla dessa familjer till förtursköerna och tränga undan andra.

Förturer till bostäder för ekonomiskt svaga hushåll i de kommunala bostadsbolagen är tänkbart, men då lämnar vi hela tanken med att allmännyttan är till för alla och fortsätter på det i Uppsala redan påbörjade spåret, att göra Uppsalahem till sociala bostäder. En ny utredning krävs för detta.

Förslaget innebär att många fler förturer skall lämnas och att incitamentet för förvärvsarbete minskar. Minst lika illa är det om människor som arbetar ser sig komma längre och längre ned på kölistorna.

- Vi avvisar förslag som möjliggör fler förturer än idag.
- Vi avvisar förslaget att kräva bostadsförmedlingar och även avgiftsbefrielse för vissa.
- Vi avvisar förslaget att lagstifta om tillträdeskrav. Troligen skulle intresset att bygga hyresrätter minska hos privata bolag. Hyresvärden skall utforma tillträdeskraven.
- Vi värnar det kommunala självbestämmandet varför vi avvisar alla tankar på att staten skall ta över kommunernas roll. Vår erfarenhet är inte att staten klarar uppgifter bättre än kommunerna.
- Vi avvisar förslaget om ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning. Det blir bara en ny organisation som inte åstadkommer något som förbättrar bostadsläget.
- Vi avvisar förslaget att inlemma allbolagen i bostadsförsörjningslagen

Vi stödjer förslaget att ta bort kravet på LOU!

Vi stödjer även förslaget att stärka kopplingen mellan bostadsförsörjningsplan och riktlinjer för markanvisningar. Vi kan stödja förslaget om hyresgarantier till fler förutsatt noggrann prövning och statlig finansiering så som föreslås.

---

<sup>1</sup> Det totala antalet var 784 651, vilket motsvarar 13,3 procent av befolkningen i arbetsför ålder. SCB 20220330



För övrigt stödjer vi delarna i Uppsalahems svar som är kritiska eller avvisar utredningens förslag.

Uppsala den 27 juni 2022

Moderaterna  
Cecilia Forss

Centerpartiet  
Kenny Jonsson