

Handläggare  
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till  
Kommunstyrelsen

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

Svar på remiss från kommunstyrelsen KS 2022/424

### Ärendet

Betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)* har haft i uppdrag att tydliggöra uppgiftsfördelningen inom bostadspolitik, samt bidra till att den också blir mer effektiv och ändamålsenlig. För att allmännyttan ska kunna bidra till bostadsförsörjningen på ett bättre sätt föreslås bland annat att lagen om offentlig upphandling (LOU) ändras så att allmännyttan inte längre behöver omfattas.

Kommunstyrelsen har remitterat *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)* till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat motionen till dotterbolagen Bostadsförmedlingen, Micasa, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Stockholmshem har avstått från att svara.

### Underremisser

#### **Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):**

Familjebostäder anser, i enlighet med utredningens förslag, att allmännyttiga bostadsföretag bör undantas från tillämpningsområdet för Lagen om offentlig upphandling (LOU). LOU innebär för bolaget betydande nackdelar jämfört med privata aktörer som verkar på samma marknad. Nackdelarna utgörs av såväl praktiska, juridiska, ekonomiska som administrativa hinder vid inköp och upphandlingar.

Sveriges Allmännytta har hänvisat till en studie enligt vilken allmännyttan har 10 procent högre byggpriser än privata byggherrar på grund av LOU. De ökade kostnaderna, de administrativa hindren och den allvarliga snedvridningen av konkurrensen på grund av LOU innebär att allmännyttan idag inte tillåts verka på samma villkor som privata byggherrar. Produktion av allmännyttans lägenheter tar längre tid och det som byggs kostar mer. LOU försvårar helt i onödan allmännyttans angelägna uppgift att bygga bostäder som fler har råd att hyra.

#### **Bostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):**

Bostadsförmedlingen menar att betänkandet som helhet speglar och analyserar frågeställningar som är av stor betydelse för social hållbarhet i samhällets bostadsförsörjning. Det är positivt att förslaget tydliggör att staten och kommunerna gemensamt såväl som enskilt utifrån kompetensområde, ska ta ansvar för bostadsförsörjningen. Ett nytt nationellt mål på området föreslås som innebär att idag

gällande mål om en god bostad kompletteras med skrivningar om att främja jämlika uppväxtvillkor samt motverka segregation och hemlöshet.

Bostadsförmedlingen menar att det är viktigt att betänka att beslut om förtur i praktiken innebär att personen i fråga går förbi hela den gemensamma bostadskön för att få en bostad. Sett i det perspektivet är det rimligt att ställa höga krav för att ge bifall till en förtursansökan. Om förturer skulle uppgå till ett stort antal finns det också, på liknande sätt som vad gäller reservationer, en risk att det ordinarie, transparenta kösystemet med förmedling av lägenheter i turordning efter kötid rubbas, och att verksamheten mister legitimitet och inte uppfattas som en bostadsförmedling för alla. Av dessa skäl är det motiverat att beslut om förturer sker restriktivt.

### **Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):**

Bolaget anser att betänkandet tar ett helhetsgrepp på bostadsförsörjningen och välkomnar betänkandets förslag om att kommunala fastighetsbolag ska undantas från lagen om offentlig upphandling (LOU). En ökad flexibilitet i upphandlingsförfaranden skulle ha en positiv inverkan på byggtider, byggkostnader och hyresnivåer. Om förtursförmedlingen via Bostadsförmedlingen ska utökas anser bolaget att detta bör hanteras inom de försöks- och träningslägenheter som finns hos stadsdelsförvaltningarna, som har kompetens kring bedömningar av sociala faktorer. Det är också viktigt att kötiden ska vara den huvudsakliga förmedlingsprincipen som lediga lägenheter förmedlas efter hos Bostadsförmedlingen. Förmedling efter kötid säkerställer transparent och rättvis förmedling av hyresbostäder för alla bostadssökande. Beträffande betänkandets förslag om att kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier, anser bolaget att de gemensamma godkännandereglerna inom stadens allmännyttiga bostadsbolag redan innebär en låg tröskel.

Bolaget står bakom betänkandets förslag om att det behövs en tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar. Idag upplever bolaget att det finns en diskrepans i detta avseende. I det fall återinförandet av ett statligt investeringsstöd för hyresrätter kommer ske, behöver detta ges en större flexibilitet än föregående modell så att fler projekt kan kvalificeras för stödet.

### **Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4):**

Micasa Fastigheter är positivt inställda till utredningen i sin helhet även om det kommer krävas fler åtgärder för att skapa en socialt hållbar bostadsförsörjning. Bland annat välkomnar bolaget förslaget om att allmännyttan inte ska behöva tillämpa LOU. Det är också positivt med förslag om en ny samlad bostadsförsörjningslag där staten och kommunernas gemensamma ansvar betonas, och att man i högre utsträckning ska se till individens situation. Bolaget ser dock att tvingande hyresgarantier bör omfatta fler målgrupper, såsom äldre.

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen instämmer med dotterbolagens svar. Bolagen ställer sig positiva till utredningen, och bostadsbolagen välkomnar förslaget om att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska behöva tillämpa LOU. Det kan minska de nackdelar med LOU som bolagen upplever idag och utgörs av såväl praktiska, juridiska, ekonomiska som

administrativa hinder vid inköp och upphandlingar. Därmed skulle en mer likvärdig konkurrenssituation med privata bostadsaktörer uppnås.

Gällande beslut om förtur ser koncernledningen, precis som bostadsförmedlingen lyfter fram, att det är rimligt att ställa höga krav. Annars bedöms förtroendet för hela förmedlingsverksamheten kunna minska. Vidare anser koncernledningen, som också Svenska Bostäder lyfter fram, att om förtursförmedlingen ska utökas till att omfatta fler behov än idag, bör det belysas om det kan hanteras inom de försöks- och träningslägenheter som hyrs av stadsdelsnämnderna. För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens svar i sin helhet.

### **Bilagor**

1. Familjebostäders remissvar
2. Bostadsförmedlingens remissvar
3. Svenska Bostäders remissvar
4. Micasas remissvar

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Krister Schultz, Vice VD	2022-05-30