

Tjänsteutlåtande
Utfärdat xx juni 2022
Diarienummer xx-2022

Handläggare: Maria Meyer-Martins
Telefon: 031 - 368 07 51
E-post: maria.meyer.martins@boplats.se

Remissvar betänkandet ”Sänk tröskeln till en god bostad” (SOU 2022:14)(DnrFi2022/01157)

Förslag till beslut

I styrelsen för Boplats Göteborg AB:

1. Styrelsen för Boplats Göteborg AB tillstyrker i huvudsak de bedömningar och förslag som rör frågan om bostadsförmedling och som framförs i regeringens betänkande "Sänk tröskeln till en god bostad" (SOU 2022:14) (Dnr Fi2022/01157)
2. Styrelsen för Boplats Göteborg AB översänder synpunkter på betänkandet i enlighet med bolagets bedömning i detta tjänsteutlåtande till Stadsledningskontoret i Göteborg Stad som sitt eget yttrande.

Sammanfattning

Boplats Göteborg AB har fått Finansdepartementets betänkande ”Sänk tröskeln till en god bostad” (SOU 2022:14) översänt från Stadsledningskontoret i Göteborgs Stad för yttrande.

Bolaget svarar i de delar som direkt berör Boplats roll som bostadsförmedling.

Utredningen konstaterar att många människor är utestängda från bostadsmarknaden beroende på strukturella faktorer i samhället och att det främst handlar om att utbudet av lägenheter med hyror som de flesta kan betala är alltför litet.

För att det ska bli möjligt för de kommunala bostadsförmedlingarna att ta hänsyn till de bostadssökandes behov bedömer utredningen att lagen behöver tydliggöras samtidigt som de kommunala bostadsförmedlingarnas avgiftsrätt säkerställs.

Utredningen föreslår också att länsstyrelserna ska samla in information om vilka krav som hyresvärdar med fler än 50 bostadslägenheter ställer på sina blivande hyresgäster.

Bolaget tillstyrker i huvudsak de bedömningar och förslag som framförs i betänkandet och skickar med synpunkter på remissen. Bolaget anser att det skulle underlätta rekryteringen av nya hyresvärdar om det blir uttalat möjligt att ställa villkor när lägenheter förmedlas genom en kommunal bostadsförmedling. Bolaget håller med om att en tät dialog måste föras med hyresvärdarna med utgångspunkt från evidensbaserade undersökningar och statistik när det gäller reservationer. Bolaget anser att det är viktigt att göra en avvägning om andelen reservationer, så att inte för många lägenheter försvinner från den stora gruppen bostadssökande. Bolaget finner också utredningens förslag om en större regional samordning av frågor om bostadsförsörjning och att inrätta

ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning som värdefullt eftersom bostadsmarknaden inte begränsas till kommunerna utan är regional.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det rimligt att underlätta för ekonomiskt svaga hushåll att komma in på bostadsmarknaden. Det är därför angeläget att det finns ett utbud av bostäder till hyror som människor har råd att efterfråga. För närvarande kan vi se att priserna på såväl energi som livsmedel rusar i höjden och det kommer innebära att allt fler hushåll kommer få problem att efterfråga bostäder i det högre hyresspannet.

Utifrån ett företagsekonomiskt perspektiv gör Boplats bedömningen att det skulle äventyra bolagets ekonomi om en för stor andel av lägenheterna avsätts för förturer och reservationer, då en stor andel av de bostadssökande inte längre skulle finna det meningsfullt att stå i bostadskö. Köavgifterna är bostadsförmedlingarnas enda inkomstkälla och om antalet betalande skulle minska mer än vad bostadsförmedlingarna kan kapa sina kostnader, så finns det en risk att köavgifterna måste höjas väsentligt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ur sett socialt perspektiv är det angeläget att de grupper som idag står utanför bostadsmarknaden får det lättare att erhålla en bostad. Därför är det viktigt att inte minska utan snarare öka utbudet av lägenheter med ”moderata hyror” och att en del av dessa bostäder reserveras för låginkomsthushåll. Det är också önskvärt att såväl tjänstemän som politiker inom hela den funktionella arbetsmarknadsregionen har en gemensam bild av bostadssituationen och de villkor som gäller för de bostadssökande som behöver ta sig in på bostadsmarknaden.

Bilagor

1. Remissutskick från Stadsledningskontoret 2022-04-28
2. ”Sänk tröskeln till en god bostad,” SoU 2022:14

Beslutet skickas till

Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad, stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se

Ärendet

Boplats Göteborg AB har fått Finansdepartementets betänkande ”Sänk tröskeln till en god bostad” (SOU 2022:14) översänt från Stadsledningskontoret i Göteborgs Stad för yttrande. Svar på remissen ska lämnas till Stadsledningskontoret senast 2022-06-20.

Beskrivning av ärendet

Sammanfattning av betänkandet i den del som rör bostadsförmedling

Utredningen konstaterar att många människor är utestängda från bostadsmarknaden beroende på strukturella faktorer i samhället och att det främst handlar om att utbudet av lägenheter med hyror som de flesta kan betala är alltför litet. En rimlig boendekostnad i förhållande till den disponibla inkomsten är en viktig faktor som lyfts fram i Boverkets

rapport och en annan fråga är hur bostäderna fördelas. Utredningen hänvisar till en enkät, som Boverket låtit göra, där det framgår att de personer som sökt lägenhet under de senaste två åren uppgivit att de har ”för kort kötid” för att erhålla en bostad. 99 procent av de kommunala bostadsbolagen och 44 procent av de privata uppger tillämpa kötid som fördelningsprincip. Samtidigt konstateras att socialtjänsterna hanterat allt fler bostadsfrågor på grund av att inkomstsvaga hushåll inte klarar de höga hyrorna eller inte blir godkända som hyresgäster. De sociala kontrakten har tredubblats under åren 2008-2019 till 27 000 på grund av att det blivit svårare för fler att etablera sig på bostadsmarknaden.

Hyresvärdars krav

Utredningen bedömer att hyresvärdars krav på blivande hyresgästers ekonomiska förhållanden utgör en tröskel för bostadssökande hushåll. Det finns olika statliga stöd till enskilda för boendekostnader bl.a. i form av bostadsbidrag till unga och barnfamiljer, bostadstillägg för pensionärer, bostadsersättning till vissa nyanlända som har etableringsersättning och bostadstillägg för den som får aktivitetsersättning eller sjukersättning. Problemet är att flera former av bidrag inte alltid godtas, särskilt av de privata hyresvärdarna. Utredningen menar att ”välfärdssystemens genomslagskraft” försvagas, när inkomster från olika socialförsäkringar inte godtas.

Flera hyresvärdar godkänner inte heller visstids- eller timanställningar och är restriktiva när det gäller projekt- och provanställningar. 43 procent av de privata hyresvärdarna och 42 procent av de kommunala bolagen godtar alltid eller oftast förmögenhet som alternativ till lägsta inkomst. Knappt hälften av hyresvärdarna, både privata och kommunala, godtar alltid eller nästan alltid borgensman eller hyresgaranti.

Bostadsförmedlingarnas roll och utredningens förslag

Utredningen konstaterar att en aktiv och serviceinriktad bostadsförmedling är ett viktigt medel för att uppnå målet om allas rätt till en bostad och att resurssvaga hushåll ges rimliga möjligheter att få tillgång till en god bostad. Bostadsförmedlingarna redovisar kortare kötider till hyresbostäder med högre hyra, vilket innebär att de som har en kort kötid blir tvungna att efterfråga en lägenhet med högre hyra om de har ett behov av en bostad i närtid.

Utredningen tar upp begrepp som reservationer, där särskilda villkor underlättar för ”svaga grupper” att ”komma fram i kön” och förturer där individuella bedömningar görs enligt särskilda kriterier och ofta leder till sociala kontrakt, där hushållet tecknar ett andrahandskontrakt via kommunen. Utredningen menar att en bostadsförmedling bör använda sig av reservationer, där turordning efter kötid kompletteras med kriterier och av fler förturer för att nå fler hushåll och grupper vars behov i dag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. I det första fallet bör bostadsförmedlingarna verka för att fastighetsägare ska reservera bostäder till hushåll efter särskilda kriterier, som utgår från lokala eller regionala behov. Det kan handla om barnfamiljer eller hushåll som är trångbodda eller har låg inkomst.

I en dialog ska bostadsförmedlingarna verka för att hyresvärdarnas villkor justeras för att underlätta för de hushållen att ta sig in på bostadsmarknaden. Utredningen anser också att kriterierna för förturer bör utökas för att omfatta fler grupper. För att reservationer och förturer ska vara effektiva som verktyg för en socialt hållbar

bostadsförsörjning bör kommunernas analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Utifrån en sådan analys kan de fatta beslut om vilka förtursgrupper som ska prioriteras. Ytterligare ett skäl till att använda reservationer och förturer är enligt utredningen att motverka socioekonomisk boendesegregation.

För att det ska bli möjligt för de kommunala bostadsförmedlingarna att ta hänsyn till de bostadssökandes behov bedömer utredningen att lagen behöver tydliggöras samtidigt som de kommunala bostadsförmedlingarnas avgiftsrätt säkerställs.

Konsekvenser av förslagen

Utredningen menar att om bostadsförmedlingarna kan påverka hyresvärdarnas villkor så finns det en potential att förslaget kan vara stöd för cirka 250 000 eller 810 000 personer i åldern 18–65 år i hela landet. I antagandet ligger att 4 respektive 13 procent av befolkningen skulle nekas hyreslägenhet på grund av fel sorts inkomst eller för låg inkomst.

För hyresvärdarna innebär förslaget att de behöver se över motiven till sina krav och gå från att tillämpa branschpraxis till mer evidens- och erfarenhetsbaserade bedömningar. Förslaget innebär också att det inte längre kommer att vara möjligt att undanhålla information om vilka krav och villkor hyresvärdarna ställer.

Samordning mellan kommuner

För att åstadkomma ett effektivare arbete för måluppfyllelse föreslår utredningen att kommunerna ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning och att ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning inrättas. Regeringen ska årligen samla representanter från kommuner, myndigheter och andra verksamma aktörer på bostadsmarknaden till ett forum, där bostadsförsörjning och villkoren för de individer vars bostadsbehov inte tillgodoses på bostadsmarknaden löpande diskuteras och behovet av åtgärder utvecklas. Genom forumet synliggörs det gemensamma ansvaret.

Utredningen föreslår också att länsstyrelserna ska samla in information om vilka krav som hyresvärdar med fler än 50 bostadslägenheter ställer på sina blivande hyresgäster. Kommunerna kommer då få ett underlag från länsstyrelsen som grund för sitt bostadsförsörjningsuppdrag.

Bolagets bedömning

Boplats Göteborg delar utredningens slutsats att det huvudsakliga problemet för en socialt hållbar bostadsmarknad är det alltför låga utbudet av bostäder till ett pris som människor har råd att betala. Sedan utredningen genomfördes har dessutom stora förändringar skett globalt, med risker för extrema prishöjningar på såväl energi som livsmedel, vilket leder till att människor behöver ett allt större belopp för ”Kvar Att Leva På” efter att hyran är betald. Frågan för många hushåll kommer att vara huruvida man har råd att både bo och äta. I nuläget är det omöjligt att förutspå hur långsiktiga dessa effekter blir.

I Göteborg hanteras förturerna av Fastighetskontoret och ligger utanför Boplats Göteborgs uppdrag. Utredningens förslag om att antalet förturer ska öka skulle påverka Boplats negativt eftersom det skulle innebära att allt färre lägenheter skulle komma ut på den öppna marknaden och det skulle underminera Boplats verksamhet. Frågan är om

det stora flertalet av de bostadssökande skulle uppfatta det som meningsfullt att stå i kön. Bostadsbristen är strukturell och det finns många bostadssökande som stått länge i kö och ändå saknar ett permanent kontrakt eller har stort behov av att ändra sitt boende. Utbudet av lägenheter med ”moderata hyror” är för lågt och troligen kommer allt fler hushåll inte ha råd att efterfråga de dyrare bostäderna.

När det gäller reservationer så finns redan dag den tekniska möjligheten för hyresvärderna att välja villkor, t.ex. nuvarande boendeform är inneboende, andrahand, hotell/vandrarhem eller annat. Detta görs i vissa fall redan idag och kombineras ibland med ålder, typ av inkomst och en maxgräns för inkomstnivån. Ett sådant exempel är i Gårda där hyresvärderna renoverat gamla landshövdingehus så varsamt som möjligt och behållit dusch i källaren och WC i trapphuset. Gårda ligger centralt i Göteborg och en lägenhet på 30 kvm har en hyra runt 2 300 kr i månaden. En sådan profil kan t.ex. vara: ålder är max 35 år, inkomst = lön, max inkomst = 6 ggr hyran (c:a 170 000 kr i årsinkomst), nuvarande boendeform är inneboende, andrahand föräldrahem, hotell/vandrarhem, annat.

När Boplats Göteborg gjordes om till en kommunal bostadsförmedling 2019 valde flera privata hyresvärdar att lämna Boplats. Motiveringen var att de befarade att beslutet skulle innebära en helt rak kö och att de inte skulle ha några möjligheter att ställa krav på sina presumtiva hyresgäster. Genom att göra det tydligt att det är juridiskt korrekt att lägga transparenta villkor redan i annonserna, finns det en möjlighet att komma ifrån uppfattningen om att ”hyresvärderna tappar kontrollen” om bostadsförmedling sköter processen. Det skulle underlätta rekryteringen av nya hyresvärdar om det blir uttalat möjligt att ställa villkor när lägenheter förmedlas genom en kommunal bostadsförmedling.

För den bostadssökande är det mer transparent om hyresvärdens krav är utslagsgivande redan i annonsen, så att de som inte uppfyller villkoren direkt ser det genom att de inte kan söka lägenheten. Detta upplever vi är mycket bättre än att kraven presenteras först när en bostadssökande redan anmält intresse på en lägenhet. Därför är Boplats Göteborgs förmedlingssystem utformat så att villkoren läggs som ett filter för att kunna söka bostad. Även om det kan väcka en viss frustration att man inte kan söka alla lägenheter, är det ändå bättre för de bostadssökande att alla lägenheter och bostadssökande samlas på ett ställe eftersom alla då får sina ködagar ”nollade”, när de får en lägenhet. Idag kan de med bäst förutsättningar söka lägenheter på flera marknadsplatser och behålla sina ködagar på Boplats även om de får en lägenhet på annat sätt. De som ”bara” kan få en lägenhet genom bostadsförmedlingen kommer då inte fram lika snabbt i kön.

Det finns, som nämns i utredningen, en fara att det blir reservationer utan att det är motiverat, men här håller vi med utredningen om att en tät dialog måste föras med hyresvärdarna med utgångspunkt från evidensbaserade undersökningar och statistik. Bostadsförmedlingarna bör framhålla vikten av att kraven syftar till att hyresvärderna ska kunna bedriva en affärsmässig uthyrningsverksamhet och undvika hyresförluster. Det kan också vara ett berättigat syfte att bidra till angelägna samhällliga mål, såsom att underlätta för hushåll som saknar egen bostad. I en sådan dialog kan bostadsförmedlingarna också lyfta fram vikten och syftet med samhällets stöd i form av

olika bidrag och visa på vilka olika former av anställningar som är vanligt förekommande på arbetsmarknaden idag.

Det är dock viktigt att göra en avvägning om andelen reservationer, så att inte för många lägenheter "försvinner" från den stora gruppen bostadssökande. Boplats Göteborgs egna undersökningar bland annat Nöjd Kund Index (NKI) visar att många står i bostadskön som en form av försäkring för framtiden. Om deras möjligheter att få en bostad med lång kötid skulle försvinna, så minskar sannolikt deras incitamentet att stå i bostadskö, vilket får effekter för bostadsförmedlingarnas ekonomi.

Boplats finner också utredningens förslag om en större regional samordning av frågor om bostadsförsörjning och att inrätta ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning som värdefullt eftersom bostadsmarknaden inte begränsas till kommunerna utan är regional. I och med att allt fler människor kan förlägga sin arbetstid till hemmet och endast vara fysiskt närvarande på sin arbetsplats ett par dagar i veckan, bidrar troligen också till att bostadsmarknaden vidgas geografiskt. Därför kan förslaget om att länsstyrelserna ska samla in information om de större hyresvärdarnas krav vara av godo. Det skulle ge såväl politiker som tjänstemän i hela arbetsmarknadsregionen en samlad bild av de bostadssökandes villkor på bostadsmarknaden. Här skulle även bostadsförmedlingarnas omfattande statistik kunna vara av värde att ta del av.

Boplats Göteborg AB

Maria Meyer-Martins

vd