



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2025-06-09

Ärendenummer GSHAB-2025-00038 E-post: lena.lundblad@gshab.goteborg.se

Handläggare: Lena Lundblad, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 66

Yttrande över hemställan från Boplats Göteborg AB rörande avgiftsfrihet för unga bostadssökande

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Hemställan från Boplats Göteborg AB om kommunfullmäktiges godkännande av avgiftsfrihet vid registrering som bostadssökande för unga i åldern 17-21 år tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Sammanfattning

Boplats Göteborg AB (Boplats) har beslutat om en justering av avgiften för att registrera sig som bostadssökande i bolagets bostadskö, innebärande en avgiftsfrihet för unga i åldern 17-21 år.

Idag är det avgiftsfritt för den som är 17 år att registrera sig som bostadssökande. Från 18 års ålder är den årliga avgiften 200 kronor för att registrera sig eller stå kvar i bostadskön. Boplats kan konstatera att två år efter första registrering har 45 procent av den aktuella åldersgruppen valt att lämna bostadskön. Boplats bedömning är att detta sker på grund av ekonomiska skäl. Bolaget bedömer därför att en avgiftsfrihet för denna målgrupp skulle utjämna vissa socioekonomiska skillnader och förväntar att det leder till att fler personer i gruppen unga registrerar sig eller väljer att stå kvar i bostadskön och att deras inträde på bostadsmarknaden därmed underlättas.

Den aktuella avgiftsjusteringen innebär att bolaget behöver förhålla sig till såväl likabehandlingsprincipen i kommunallagen som diskrimineringslagstiftningen. Boplats gör bedömningen att avgiftsjusteringen har stöd i lagstiftning och praxis. Stadshus delar denna bedömning men kan samtidigt konstatera att rättsläget är osäkert. Den aktuella avgiftsjusteringen bedöms dock kunna motiveras vid en eventuell laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut.

Ur ekonomisk synvinkel bedöms avgiftsjusteringen inledningsvis innebära en årlig intäktsminskning om cirka 2 mnkr men på några års sikt efter ett införande bedöms intäkterna öka. För övriga i bostadskön bedömer bolaget att den årliga avgiften om 200 kronor kan vara oförändrad under överskådlig tid.

Ett eventuellt införande av en avgiftsfri period för unga sker lämpligen i samband med ett årsskifte. Ska införandet ske vid årsskiftet 2025/2026 behöver beslut i frågan fattas under hösten 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Nuvarande årlig avgift för att registrera sig som bostadssökande är 200 kronor per år inklusive moms. Vid årsskiftet 2024 hade Boplats 293 000 registrerade bostadssökande (bostadskön), varav 4 500 utgjordes av avgiftsbefriade 17-åringar.

I samband med att Boplats blev en kommunal bostadsförmedling 2019 ändrades finansieringsmodellen, innebärande att verksamheten huvudsakligen skulle finansieras av avgifter från de bostadssökande i enlighet med självkostnadsprincipen. I samband med detta höjdes avgiften från 100 kronor till dagens avgiftsnivå om 200 kronor. Vid det beslutet angavs att det var sannolikt att köaavgiften kunde behöva justeras under de närmsta åren eftersom det fanns osäkerheter i beräkningarna både på intäkts- och kostnadssidan med anledning av det nya uppdraget. Sedan 2019 har antalet registrerade i bostadskön ökat med ca 60 000 personer, motsvarande en intäktsökning om 9,6 mnkr per år.

Förslaget om avgiftsfrihet för unga beräknas inledningsvis minska bolagets intäkter med i genomsnitt ca 2 mnkr årligen under de första tre åren, med störst minskning år 1, för att från år 4 och framåt öka intäkterna med ca 1 mnkr. Denna uppskattning bygger på att betalningsförmågan bedöms öka vid 22 års ålder och på bedömningen att incitamentet att betala sin första årsavgift ökar då man samlat på sig fler års kötid.

För övriga bostadssökande gör bolaget bedömningen att årsavgiften kan vara oförändrad över överskådlig tid. Trots den intäktsminskning som den föreslagna avgiftsfriheten innebär bedömer bolaget att man kommer att kunna omhänderta framtida kostnadsökningar och kvalitetshöjningar utan att behöva höja avgiften. Beräkningen bygger dock på ett antagande om en årlig ökning av antalet registrerade bostadssökande genom att unga i högra grad kvarstår som bostadssökande.

För perioden 2020-2024 har Boplats genererat ett överskott om ca 6,5 mnkr årligen, bland annat till följd av att en sedan länge planerad utveckling av bolagets verksamhetssystem inte kommit igång. Detta arbete har nu startats upp men även fortsatt är bedömningen att ett visst årligt överskott kommer att genereras.

Ett alternativ till en målgruppsanpassad avgiftsfrihet, vilken nu föreslås, är att sänka avgiften för alla i bostadskön för att mer exakt matcha bolagets intäkter och kostnader över tid. Motsvarande intäktsminskning fördelat på dagens antal registrerade i bostadskön skulle ge en sänkning om 6 kronor per bostadssökande. Bolagets bedömning är att en satsning på avgiftsbefrielse för unga innebär ett större socialt ansvarstagande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Boplats har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadshuset delar den bedömningen.

Bedömning ur social dimension

Boplats bedömer att ett införande av avgiftsfrihet för unga i åldersgruppen 17-21 år för att registrera sig som bostadssökande kommer att få en direkt positiv effekt för målgruppen då de kan samla kötid utan kostnad. Mer kötid leder till större valmöjligheter avseende lägenhetstyp och område och med större sannolikhet till förstahandskontrakt så länge hyresvärdens uppsatta villkor är uppfyllda.

Bolaget bedömer att förslaget om avgiftsfrihet för unga innebär att vissa ekonomiska skillnader utjämnas, vilket bedöms komma att få större genomslagskraft för invånare boende i områden mer socioekonomiskt utsatta områden.

Förslaget främjar jämlikhet och individers valmöjlighet på bostadsmarknaden och går väl i linje med kommunfullmäktiges mål om att segregationen ska brytas. En ytterligare möjlig effekt är att fler känner ökad delaktighet i stadens bostadsförmedling.

Det är samtidigt viktigt att beslutet uppfattas om rättvist för övriga i bostadskön. Bolaget gör bedömningen att målgruppen är väl avvägd och att förslaget har en positiv inverkan ur ett socialt perspektiv.

Bilagor

1. Protokollsutdrag från Boplats Göteborg AB, 2025-03-05, § 25
2. Beslutsunderlag från Boplats Göteborg AB, BOPAB-2024-00165

Ärendet

Boplats Göteborg AB har beslutat att införa avgiftsfrihet för unga i åldern 17-21 år vid registrering som bostadssökande hos Boplats. Då den årliga avgiften för registrering som bostadssökande tidigare fastställts av kommunfullmäktige och förändringar i denna kan påverka hur bostadsförmedlingen som funktion prioriteras och uppfattas av stadens invånare har Boplats bedömt ärendet vara av principiell beskaffenhet och därmed, i enlighet med ägardirektivet, hemställt ärendet till kommunfullmäktige.

Av Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning framgår att Stadshuset ska yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från de direktunderställda dotterbolagen som hemställts till kommunfullmäktige för ställningstagande. Ärendet utgör Stadshus yttrande över Boplats hemställan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I enlighet med Boplats ägardirektiv kan alla över 17 år registrera sig som bostadssökande och samla kötid till en årlig avgift som fastställts av kommunfullmäktige. Nuvarande regler, som infördes i samband med kommunfullmäktiges beslut om att införa en administrativ avgift för registrering som bostadssökande (kommunfullmäktige 2012-04-17 Handling 2012 nr 97), innebär att den som fyllt 17 år kostnadsfritt kan samla köddagar fram till sin 18 års dag. Därefter ska årsavgiften betalas för att behålla och fortsätta samla köddagar. Boplats föreslår nu att den avgiftsfria perioden ska förlängas fram till 22-årsdagen och därmed kan unga personer mellan 17 och 21 år samla köddagar utan kostnad.

Det huvudsakliga syftet med förslaget är att få fler unga att registrera sig och stanna kvar i bostadskön för att samla kötid. Unga behöver tidigt ställa sig i bostadskön och behålla sina köddagar för att öka sina chanser till en egen bostad.

Åldersgruppen 17-21 år

Boplats konstaterar att ungdomar i åldersgruppen 17-21 år är en heterogen grupp med olika förutsättningar och socioekonomiska förhållanden. För vissa det kan vara en självklarhet att registrera sig i bostadskön vid 17 års ålder och utan överväganden betala den årliga avgiften från och med sin 18-årsdag. För andra kan det uppstå hinder att stå kvar i bostadskön efter man fyllt 18 år på grund av egna eller familjens ekonomiska förutsättningar.

Bolaget beskriver att av de 17-åringar som registrerat sig kostnadsfritt står cirka 60 procent kvar som betalande bostadssökande efter ett år. Efter två år är det cirka 55 procent som står kvar i bostadskön. Det innebär att ca 45 procent har lämnat bostadskön efter att de fått första eller andra avin på köavgiften. Det kan finnas flera skäl till att ungdomar lämnar bostadskön men bolaget gör bedömningen att den tyngsta anledningen är betalningen för att stå kvar i kön.

Boplats konstaterar att ungdomar generellt sett har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Det finns ett generellt bostadsunderskott, vilket påverkar alla bostadssökande. Det finns inte heller tillräckligt med små lägenheter med en hyra som ungdomar har råd med. Långa kötider i bostadsförmedlingen är ytterligare något som missgynnar ungdomar då de ofta har kortare kötid än andra bostadssökande.

Boplats förmedlar mellan 6 200 och 7 000 lägenheter per år. I dagsläget ligger genomsnittskötiden för ett förstahandskontrakt på strax under sju år. Kötiden kan dock variera beroende på omständigheterna men de flesta lägenheter förmedlas till personer som har mellan 4 och 8 års samlad kötid hos Boplats.

Förenlighet med likställighetsprincipen

Eftersom Boplats är ett kommunalt bolag som har hand om en kommunal angelägenhet aktualiseras likställighetsprincipen i 2 kap 3 § Kommunallagen. Principen innebär att alla kommunmedlemmar som huvudregel ska behandlas lika, men om sakliga och objektiva skäl föreligger kan undantag göras. Några exempel på sådana undantag är lägre avgifter för barn och pensionärer när det gäller entréavgifter och avgifter inom kollektivtrafiken.

Bolaget konstaterar att en rabatt på årsavgiften på Boplats för en viss åldersgrupp innebär ett avsteg från likställighetsprincipen eftersom åldersgruppen inte kommer att behöva betala den årsavgift som övriga åldersgrupper behöver göra. Det krävs därför sakliga och objektiva skäl för att bolaget ska kunna införa en avgiftsfrihet för unga.

Boplats konstaterar, som redogjorts för ovan, att personer mellan 17 och 21 år är en grupp som av olika anledningar har det svårare att konkurrera på bostadsmarknaden. Två anledningar är sämre ekonomi och kortare tid i bostadskön. Boplats gör bedömningen att den främsta anledningen till att unga lämnar bostadskön är av ekonomiska skäl.

Genom att det blir avgiftsfritt för målgruppen bedöms de socioekonomiska skillnaderna att jämnas ut och fler unga bedöms kunna samla kötid i bostadskön. Åtgärden att göra det avgiftsfritt tar därmed sikte på det som bedöms vara det största hindret för att ställa sig och stå kvar i kön. Sammantaget stöds förslaget om avgiftsfri registrering som bostads-sökande av sakliga och objektiva skäl för att göra avsteg från likställighetsprincipen, enligt bolagets bedömning.

Förenlighet med diskrimineringslagstiftningen

Boplats verksamhet innebär förmedling av bostäder till allmänheten och den omfattas därmed av diskrimineringsförbudet i 2 kap 12 § Diskrimineringslagen (DL). Det finns dock undantag i 2 kap 12b § 4p som tillåter särbehandling på grund av ålder om det finns ett berättigat syfte med särbehandlingen och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet.

Rabatter för yngre och äldre är exempel på förfarande som anses vara tillåten särbehandling med syftet att gynna eller underlätta för dessa på grund av att de typiskt sett är ekonomiskt svaga. Syftet i det här fallet är att underlätta för ungdomar som generellt sett är en ekonomiskt svagare grupp att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget gör därför bedömningen att särbehandling kan anses vara berättigad.

Därutöver ska medlen för att nå syftet vara lämpliga och nödvändiga. Att införa en rabatt för den utpekade målgruppen är ett tillvägagångssätt för att hantera det faktum att den aktuella målgruppen är en ekonomiskt svagare grupp och avgiftsfriheten tar därmed sikte på just det som bedöms vara ett hinder för åldersgruppen att ställa sig och stå kvar i kön, vilket underlättar för dem att komma in på bostadsmarknaden. Därmed bedömer bolaget att åtgärden kan anses vara både lämplig och nödvändig för att uppnå sitt syfte och att den inte heller kan anses vara för långtgående, som till exempel om åldersgruppen hade utökats eller tilldelats köpoäng och därmed kunnat ”komma före” i kön.

Stadshus bedömning

Enligt Boplats ägardirektiv utgör bolaget ett av stadens verktyg för att bidra till en effektiv, icke diskriminerande och jämlik hyresmarknad, främja bostadsförsörjningen och verka för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Bolaget ska vidare integrera verksamheten med stadens bostadspolitiska mål och ambitioner för att minska boendesegregationen samt bidra i arbetet med att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget ska även genom att kontinuerligt lyssna, analysera och värdera utvecklingen anpassa arbetssätt, kompetens, organisation och verktyg på ett, för verksamheten, relevant sätt.

Stadshus kan därmed konstatera att Boplats initiativ att införa avgiftsfrihet för unga vid registrering som bostadssökande ligger väl i linje med bolagets ägardirektiv enligt ovan. Unga behöver tidigt ställa sig i bostadskön och behålla sina ködagar för att öka sina chanser till en egen bostad. Den aktuella åldersgruppen har oftast sämre ekonomi, ingen fast inkomst och har svårt att köpa sig en bostad. Att underlätta och skapa incitament för unga att registrera sig och sedan kvarstå i bostadskön bidrar till att underlätta målgruppens inträde på bostadsmarknaden och kan även bidra till att minska boendesegregationen. Åtgärden är därmed viktig ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

Eftersom Boplats är en kommunal bostadsförmedling gäller likställighetsprincipen enligt 2 kap 3 § Kommunallagen och bolaget behöver även förhålla sig till diskrimineringsförbudet i Diskrimineringslagen 2 kap 12 §. Även ägardirektivet tydliggör att vikten av icke-diskriminering, jämlikhet och transparens i bolagets förmedling av bostäder.

Undantag från likställighetsprincipen i kommunallagen kan göras, som framgår ovan, om sakliga och objektiva skäl föreligger. Lagstiftningen är inte tydlig med vad som kan utgöra sakliga och objektiva skäl men rättspraxis ger vid handen att särbehandlingen måste vara sakligt motiverad. I praxis har till exempel rabatterade priser och avgifter för studenter, värnpliktiga och pensionärer på badhus och liknande godtagits utifrån att dessa generellt sett har lägre inkomster.

Som framgått ovan kan Boplats konstatera ett 45 procentigt ”drop out” på två år av dem som vid 17 års ålder har ställt sig i bostadskön och Boplats gör bedömningen att det ofta ligger ekonomiska skäl bakom att köavgiften inte betalas. Att göra det avgiftsfritt att registrera sig som bostadssökande för målgruppen unga tar därmed, som konstaterats ovan, sikte på det som bedöms vara det största hindret för att ställa sig och stå kvar i kön och därmed underlätta ett inträde på bostadsmarknaden. Stadshus har i denna del berett ärendet tillsammans med stadsledningskontoret och kan konstatera att sakliga och objektiva skäl för en avgiftsfrihet för denna målgrupp därmed kan motiveras. Det finns dock ingen explicit rättspraxis att falla tillbaka på. Bedömningen är att vid en eventuell laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut om avgiftsfrihet för den aktuella åldersgruppen kan detta gå att försvara på objektiva grunder. Utfallet kan dock inte med säkerhet bedömas.

Som framgått ovan finns det undantag i Diskrimineringslagen som möjliggör särbehandling om det finns ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Att gynna yngre bedöms ha ett berättigat syfte mot bakgrund av att detta generellt sett är en ekonomiskt svag grupp som har svårt att konkurrera på bostadsmarknaden. Att därmed införa en avgiftsfrihet för målgruppen vid registrering i bostadskön bedömer Boplats är en lämplig och nödvändig åtgärd. Även i

denna del har Stadshus berett ärendet tillsammans med stadsledningskontoret och konstaterar att vid en eventuell laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut kan detta gå att försvara på objektiva grunder men att utfallet inte med säkerhet kan bedömas.

Ur ekonomisk synvinkel beräknas, som framgått ovan, förslaget inledningsvis minska bolagets intäkter med i genomsnitt ca 2 mnkr årligen under de första tre åren, med störst minskning år 1, för att från år 4 och framåt öka intäkterna med ca 1 mnkr. Denna uppskattning bygger på en bedömning av ökad betalningsförmåga generellt sett vid 22 års ålder och att incitamentet att betala sin första årsavgift ökar då man samlat på sig flera års kötid. För övriga bostadssökande gör Boplats bedömningen att årsavgiften kan vara oförändrad över överskådlig tid. Beräkningen bygger på ett antagande om en årlig ökning av antalet registrerade bostadssökande genom att unga i högre grad kvarstår som bostadssökande.

För perioden 2020-2024 har Boplats genererat ett överskott om ca 6,5 mnkr årligen, bland annat till följd av att en sedan länge planerad utveckling av bolagets verksamhetssystem inte kommit igång. Detta arbete har nu startats upp men även fortsatt är bolagets bedömning att ett visst årligt överskott kommer att genereras.

2 kap 6 § Kommunallagen ger en kommun rätt att ta ut avgifter för tjänster som den tillhandahåller. Dessa måste då tas ut enligt självkostnadsprincipen. Det har, enligt förarbetena till lagen, inte bedömts som realistiskt att uppnå en exakt överensstämmelse mellan faktiska kostnader och intäkter och intäkterna får därför överstiga kostnaderna. Överuttaget får dock inte överstiga kostnaderna i större omfattning över tid. Enligt rättspraxis har ett överuttag motsvarande ca 18 procent av omsättningen över en längre tid ansetts strida mot självkostnadsprincipen. Det framgår även av förarbetena att överskottet, under vissa omständigheter, kan användas i verksamheten. Dessa beskrivs dock inte närmare.

Om bolaget fortsatt, efter det att aktuell åtgärd och den planerade systemutvecklingen genomförts, fortsatt genererar överskott över tid gör Stadshus bedömningen att bolaget bör göra en översyn av årsavgiftens storlek i förhållande till självkostnadsprincipen och den tolkning av denna som framgår av förarbeten och praxis. Om bedömningen görs att det är relevant bör bolaget i sådant fall återkomma till kommunfullmäktige med förslag till avgiftsjustering.

Under ärendets beredning har Boplats på tjänstepersonsnivå konstaterat att införandet av en avgiftsfri period för unga lämpligen sker i samband med ett årsskifte. Ska förändringen ske vid årsskiftet 2025/2026 behöver beslut i frågan fattas senast under november 2025.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



§ 25 Ärendenummer BOPAB-2024-00165

Avgiftsfri bostadskö hos Boplats Väst för unga i åldern 17-21 år

Beslut

I styrelsen för Boplats Göteborg AB:

1. Införa avgiftsfri bostadskö hos Boplats Väst för unga i åldern 17–21 år.
2. Om beslutssats 1 bifalles ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas innan beslutet kan verkställas.

Handling

Tjänsteutlåtande avgiftsfri bostadskö hos Boplats Väst för unga i åldern 17-21 år

Skickas till

Göteborgs Stadshus AB

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-02-12

Diarienummer BOPAB-2024-00165

Handläggare

Viva Tallberg, Andreas Mattsson

Telefon: 031-3680782

E-post: viva.tallberg@boplats.se

Avgiftsfri bostadskö hos Boplats Väst för unga i åldern 17–21 år

Förslag till beslut

I styrelsen för Boplats Göteborg AB:

1. Införa avgiftsfri bostadskö hos Boplats Väst för unga i åldern 17–21 år.
2. Om beslutssats 1 bifalles ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas innan beslutet kan verkställas.

Sammanfattning

Boplats Väst har under tidigare år gjort positivt resultat som föranleder möjligheten till att genomföra justeringar av köavgiften, därför föreslår bolaget att införa avgiftsfri bostadskö för unga i åldern 17–21 år. Genom att det blir avgiftsfritt utjämnas vissa socioekonomiska skillnader och förväntas leda till att fler personer i gruppen unga registrerar sig i bostadskön. Att ha samlat några års kötid bidrar till fler valmöjligheter kring sitt boende. Förslaget uppskattas få större genomslag för medborgare i områden med lägre socioekonomisk status vilket går i linje med kommunfullmäktiges mål att segregationen ska brytas. Unga är en prioriterad grupp i Boplats Västs verksamhetsplan.

Bolaget bedömer att det under de tre första åren kommer att tappa intäkter från köavgifterna av ett genomsnitt på 2 miljoner kronor årligen, och att intäkterna därefter kommer att öka.

Från åren 2020–2024 har Boplats Väst i genomsnitt per år gjort ett överskott på 6,5 miljoner kronor. Förslaget om avgiftsfri bostadskö för unga beräknas inledningsvis att minska intäkterna med cirka 2 miljoner kronor årligen. Resterande överskott omhändertas genom kvalitetshöjningar i verksamheten.

Principiell beskaffenhet

Ärendet rör en central ekonomisk fråga för bolaget då det föreslagna beslutet innebär förändringar i avgiftsstrukturen och minskade intäkter. Eftersom årsavgiften fastställs av kommunfullmäktige menar bolaget att alla förändringar av avgifter är en principiell fråga och därmed ska fullmäktige ta ställning i frågan.

Beslutet gäller en av kommunens grundläggande funktioner – bostadsförmedlingen – och förändringar i avgiftsstrukturen kan påverka hur denna funktion både prioriteras och uppfattas av invånarna. Sådana frågor bör prövas på politisk nivå, eftersom de påverkar grundläggande demokratiska värden och hur kommunens invånare upplever rättvisa i den kommunala verksamheten. Därtill handlar beslutet om hur bostadsförmedlingen i kommunen ska bedrivas och påverkar medborgares ekonomi.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Budgetprognos för 2025 är att bolagets intäktssida kommer att uppgå till 48 miljoner kronor som kommer från köavgifter. Registrerade i bostadskön betalar 200 kronor i årlig avgift, varav 160 kronor går till bolaget efter moms. I slutet på 2024 hade Boplats Väst över 293 000 personer i bostadskön, varav cirka 4 500 var avgiftsbefriade 17-åringar. Under de senaste åren har bolaget gjort ett positivt resultat som föranleder möjligheten till att genomföra den föreslagna avgiftsbefrielsen för unga i bostadskön.

Fortsatt 200 kronor i avgift för övriga

I samband med att Boplats blev en kommunal bostadsförmedling 2019 ändrades finansieringsmodellen till att verksamheten huvudsakligen skulle finansieras av avgifter från de bostadssökande i enlighet med självkostnadsprincipen. 2019-05-23, § 22, beslutade kommunfullmäktige därmed om en höjning av årsavgiften från 100 kronor till dagens 200 kronor. Vid det tillfället angavs i beslutsunderlagen att det var sannolikt att köavgiften kunde behöva justeras under de närmsta åren eftersom det fanns osäkerhetsfaktorer i beräkningar för både intäktssidan och kostnadssidan med anledning av det nya uppdraget som kommunal bostadsförmedling. Sedan 2019 har antalet registrerade i bostadskön ökat med cirka 60 000 personer, vilket motsvarar en intäktsökning om 9,6 miljoner kronor per år.

Från åren 2020–2024 har bolaget i genomsnitt per år gjort ett överskott på 6,5 miljoner kronor. Förslaget om avgiftsfri bostadskö för unga beräknas inledningsvis att minska intäkterna med cirka 2 miljoner kronor årligen. Resterande överskott omhändertas genom kvalitetshöjningar i verksamheten som exempelvis utveckling av bättre systemstöd och fler förmedlare.

Bolaget gör bedömningen att årsavgiften kan fortsätta på samma nivå på 200 kronor för övriga i bostadskön inom en överskådlig tid. Trots intäktsminskningen beräknar man att kunna omhänderta framtida indexökningar och kvalitetshöjningar utan att behöva höja avgiften. Beräkningen bygger bland annat på antagande om fortsatt årlig ökning av antalet registrerade i bostadskön. Bolaget har även tagit hänsyn till att vid oförutsedda ekonomiska förändringar klarar att möta dessa genom stark soliditet.

För den unga gruppen uppskattas att bolaget initialt kommer att ha minskade intäkter enligt följande:

År	Uppskattad intäktsförändring, ca. kronor
1	-3 000 000
2	-2 000 000
3	-400 000
4	1 000 000

I genomsnitt blir detta en minskning med 2 miljoner kronor per år de första tre åren. Därefter uppskattas att intäkterna kommer att öka med 1 miljon kronor. Uppskattningen bygger dels på att betalningsförmågan troligtvis har ökat vid 22 års ålder, dels på att incitamentet att betala sin första årsavgift ökar då man samlat på sig flera års kötid.

Alternativ intäktsminskning

Ett alternativ till förslaget är att sänka avgiften för alla i bostadskön för att minska intäkterna till att matcha med kostnadssidan. En årlig intäktsminskning omkring 2 miljoner kronor fördelat på dagens antal (drygt 293 000) skulle ge cirka 6 kronors sänkning av avgift per medlem. Bolagets bedömning är att man kan få större effekt genom att särskilt satsa på avgiftsbefrielse för unga, samtidigt som det innebär ett socialt ansvarstagande.

Sammanvägd bedömning

Då bolaget inte har ett vinstdrivande syfte och tidigare år gjort positiva resultat, beräknas minskningen av intäkter tillsammans med kostnader för kvalitetshöjningar stämma överens med bolagets självkostnadsprincip. Eftersom bolaget helt finansieras av köavgifter har förslaget inte någon inverkan på stadens ekonomi. För den enskilde invånare får förslaget en direkt positiv påverkan för den åldersgrupp som avses.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Att införa avgiftsfri bostadskö för åldersgruppen 17-21 förväntas ha en direkt positiv påverkan för unga eftersom fler kan samla kötid utan kostnad. Mer kötid leder till större valmöjligheter avseende vilken typ av lägenhet och i vilket område man kan söka sig till, med större sannolikhet till förstahandskontrakt så länge hyresvärdens uppsatta villkor är uppfyllda.

Bolaget uppskattar att förslaget kommer att få större genomslagskraft för medborgare i områden med lägre socioekonomisk status, då avgiftsbefrielsen främst utjämnar vissa ekonomiska skillnader. En sådan inverkan som främjar jämlikhet och individers valmöjligheter på bostadsmarknaden går i linje med kommunfullmäktiges mål att segregationen ska brytas. En ytterligare möjlig effekt som kan uppstå är att fler känner ökad delaktighet i stadens bostadsförmedling. Samtidigt är det viktigt att besluten uppfattas som rättvisa för övriga i bostadskön, och bolaget gör bedömningen att åldersgruppen är väl avvägd. Sammantaget görs bedömningen att förslaget har en positiv inverkan för den sociala hållbarheten i Göteborgs stad.

Ärendet

Styrelsen för Boplats Göteborg AB har att ställning till införandet av avgiftsfri bostadskö för unga i åldern 17–21 år. Styrelsen ska även inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande i frågan då ärendet bedöms vara av principiell beskaffenhet.

Beskrivning av ärendet

I enlighet med ägardirektivet för Boplats Göteborg AB kan alla över 17 år ställa sig i bolagets kö och samla kötid till en avgift som fastställs av kommunfullmäktige. Nuvarande regler innebär att den som har fyllt 17 år kostnadsfritt kan samla ködagar fram till sin 18-årsdag, därefter ska årsavgiften betalas för att behålla och fortsätta att samla ködagar. Boplats föreslår nu att den avgiftsfria perioden ska förlängas fram till 22-årsdagen, och därmed kan unga personer mellan 17–21 år samla ködagar utan kostnad.

Det huvudsakliga syftet bakom förslagen är att få fler unga att registrera sig och stanna kvar i bostadskön för att samla kötid. Ungdomar behöver tidigt ställa sig i bostadskön och behålla sina köddagar för att öka sina chanser till en egen bostad i framtiden. Därför är gruppen unga prioriterade i Boplats verksamhetsplan.

Unga 17–21 år

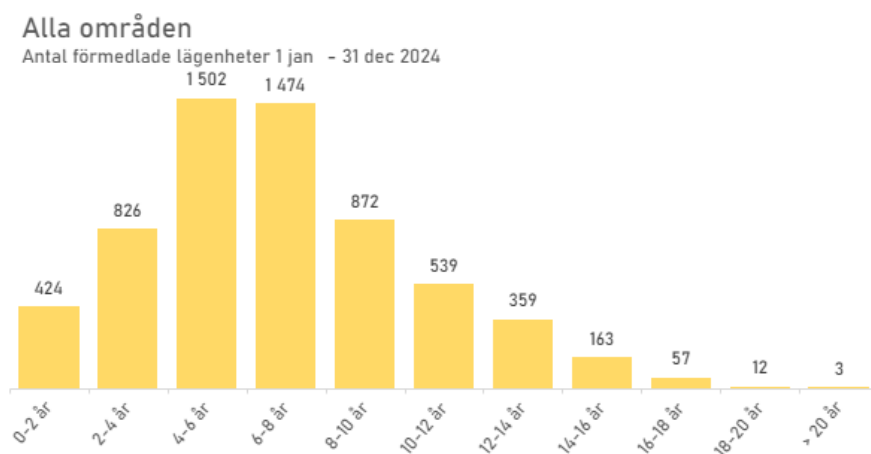
Ungdomar 17–21 år är en heterogen grupp med olika förutsättningar och socioekonomiska förhållanden. För vissa kan det vara en självklarhet att registrera sig i bostadskön vid 17 års ålder och utan större överväganden betala den årliga avgiften från och med sin 18-årsdag. För andra kan det uppstå hinder att stå kvar i bostadskön efter man fyllt 18, då man går i skolan och kanske behöver be sina föräldrar att betala avgiften.

När vi följer 17-åringar som registrerat sig kostnadsfritt ser vi att cirka 60% står kvar som betalande i bostadskön efter ett år. Efter två år är det cirka 55% som är kvar som betalande i bostadskön. Det innebär att ca 45% har lämnat bostadskön efter att de har fått första eller andra avin. Det kan finnas flera skäl till att ungdomarna lämnar bostadskön, men bolaget anser att den tyngsta anledningen är betalningen för att stå kvar i bostadskön.

Ungdomar missgynnas av långa kötider

Gruppen ungdomar har generellt sett svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Utöver att det kan finnas ett generellt underskott på bostäder som påverkar alla bostadssökande, så finns det oftast inte tillräckligt med små lägenheter med lägre hyra som ungdomar har råd med. Långa kötider i bostadsförmedlingen är också något missgynnar ungdomar då de har kortare kötid än andra bostadssökande.

Boplats förmedlar ca 6 200–7 000 lägenheter per år, i dagsläget ligger genomsnittskötiden för att få skriva kontrakt strax under 7 år. Dock finns det stora variationer i hur lång kötid som krävs eftersom lägenheter förmedlas till personer i bostadskön med allt mellan noll köddagar och över 20 års samlad kötid. De flesta lägenheter förmedlas till personer som har mellan 4–8 års samlad kötid hos Boplats och kan ses i följande diagram.



Antal förmedlade lägenheter fördelat per kötid. Totalt har 6231 lägenheter förmedlats under perioden 2024. Källa: Boplats Väst.

Juridisk bedömning

Likställighetsprincipen

Eftersom Boplats är ett kommunalt bolag som har hand om en kommunal angelägenhet så aktualiseras den så kallade likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § Kommunallagen. Principen innebär att alla kommunmedlemmar som huvudregel ska behandlas lika, men om det föreligger sakliga och objektiva skäl kan dock undantag göras från huvudregeln. Några exempel på sådana skäl är lägre avgifter för barn och pensionärer när det gäller entréavgifter och avgifter inom kollektivtrafiken. En rabatt på årsavgiften hos Boplats för en viss åldersgrupp innebär ett avsteg från likställighetsprincipen eftersom åldersgruppen inte kommer behöva betala den årsavgift som andra åldersgrupper behöver göra. Det krävs därför sakliga och objektiva skäl för att bolaget ska kunna införa avgiftsfri bostadskö för unga.

Som redogjorts för ovan är personer mellan 17–21 år en grupp som av olika anledningar har det svårare att konkurrera på bostadsmarknaden. Två faktorer som generellt påverkar detta är sämre ekonomi och kortare tid i bostadskön. Bolaget gör bedömningen att den tyngst vägande anledningen till att åldersgruppen lämnar bostadskön är ekonomiska skäl.

Genom att det blir avgiftsfritt för åldersgruppen 17–21 år bedöms ovan nämnda socioekonomiska skillnader jämnas ut, och fler kommunmedlemmar bedöms kunna samla kötid i bostadskön. Åtgärden att göra det avgiftsfritt för den utpekade åldersgruppen tar följaktligen sikte på just det som bedöms vara ett av de främsta hindren för att ställa sig och stå kvar i kö. Sammantaget bör förslaget om avgiftsfri bostadskö för unga i åldern 17–21 år anses utgöra sakliga och objektiva skäl för att göra avsteg från likställighetsprincipen.

Diskrimineringslagstiftning

Boplats tillhandahåller bostäder till allmänheten och omfattas därför av diskrimineringsförbudet i 2 kap 12 § Diskrimineringslagen (DL). Det finns dock undantag i 2 kap. 12b § 4p. DL som tillåter särbehandling på grund av ålder. För att undantaget ska bli tillämpligt ska det finnas ett berättigat syfte med särbehandlingen och de medel som används ska vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet.

Rabatter för yngre och äldre är exempel på förfaranden som anses vara tillåten särbehandling med syftet att gynna eller underlätta för dessa p.g.a. att de typiskt sett är ekonomiskt svaga. Om syftet är att främja integrering ekonomiskt, socialt eller kulturellt kan särbehandling också omfattas av undantaget. Syftet i det här fallet är att underlätta för ungdomar, som generellt är en ekonomiskt svagare grupp, att komma in på bostadsmarknaden. Syftet med särbehandlingen bör därför anses vara berättigat.

Därutöver ska även medlen för att uppnå syftet vara lämpliga och nödvändiga. Att införa en rabatt för den utpekade åldersgruppen är ett tillvägagångssätt för att hantera det faktum att just åldersgruppen 17–21 generellt är en ekonomiskt svagare grupp. Åtgärden tar följaktligen sikte på just det som bedöms vara ett hinder för åldersgruppen för att ställa sig och stå kvar i kön, vilket underlättar för dem att komma in på bostadsmarknaden. Följaktligen bör åtgärden anses vara både lämplig och nödvändig för att uppnå sitt syfte. Avgiftsbefrielsen kan av denna anledning inte heller anses vara för långtgående, till skillnad från om exempelvis avgiftsfri bostadskö hade införts till och med 23 års ålder

eller om den utpekade åldersgruppen hade tilldelats köpoäng och därmed ”hoppat före” i kön.

Joacim Bernvid

Vd, Boplats Göteborg AB