

# Reservationer vid kommunal bostadsförmedling

Kunskapsunderlag 2026-06-10

## Sammanfattning

Den 1 mars 2025 trädde ändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Ändringarna tydliggör att en kommunal bostadsförmedling får reservera lägenheter för utvalda grupper utan att rätten att ta ut köavgift påverkas. Lagen klargör även möjligheten till förtur; detta underlag fokuserar dock på reservationer och reservationsgrupper.

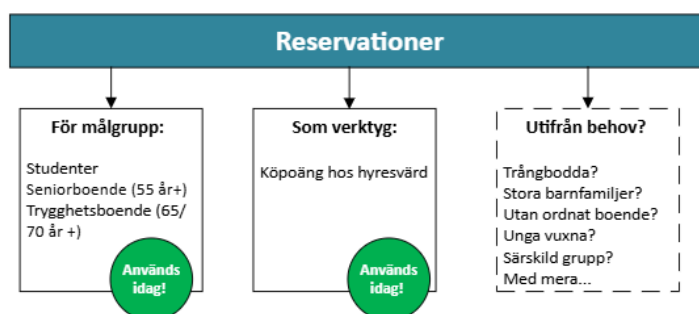
Lagen lägger verktyget hos bostadsförmedlingen. Ställningstagandet till vilka grupper som ska prioriteras, och i vilken omfattning, är emellertid av fördelningspolitisk karaktär, eftersom det innebär att vissa grupper ges företräde framför andra. Sådana avvägningar förutsätter demokratiskt förankrade beslut.

Boplats Göteborg AB bedömer att reservationsgrupper, tillämpade med kötid som grund, kan ge kommunerna ökade möjligheter att möta bostadsbehov utan att avkall görs på transparens och objektivitet.

För att reservationer ska kunna tillämpas, och bostadsförmedlingens neutralitet samtidigt bevaras, behöver frågan förankras hos aktörer utanför bostadsförmedlingen.

## Tre centrala utgångspunkter i detta underlag

- Reservationer tillämpas redan av bostadsförmedlingen** – för studenter, seniorer och trygghetsboende. Lagändringen innebär i huvudsak en ökad rättslig tydlighet samt vidgade möjligheter att omfatta behovsbaserade grupper.
- Prioritering av grupper förutsätter beslut av kommunfullmäktige** – ställningstagandet är av fördelningspolitisk karaktär och påverkar kommuninvånarnas upplevelse av rättvisa. Det är inte bostadsförmedlingens uppgift.
- Bostadsförmedlingens uppgift är att utgöra en neutral, rättssäker och transparent infrastruktur** som verkställer fattade beslut, samt att tillhandahålla sakkunskap om vad som är praktiskt och rättsligt genomförbart.



## Bakgrund och syfte

Den 1 mars 2025 trädde ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft (SFS 2025:70, prop. 2024/25:42). Ändringarna tydliggör att en kommunal bostadsförmedling får reservera lägenheter för utvalda grupper och tillämpa förtur utan att rätten att ta ut köavgift påverkas. Förutsättningarna att fördela bostäder utifrån behov, vid sidan av kötid, har därmed utvidgats.

Lagändringen omfattar även planeringen av kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ersätts av en handlingsplan som kommunfullmäktige antar under varje mandatperiod (2 §). Handlingsplanen utgör den ordnade formen för politiska ställningstaganden om bostadsförsörjningens inriktning.

Syftet med underlaget är att ge styrelsen ett gemensamt kunskapsunderlag samt att tjäna som utgångspunkt för styrelsens ställningstagande till frågans fortsatta hantering.

## Fem viktiga punkter i lagen

Av regleringen och dess förarbeten framgår följande:

- En kommunal bostadsförmedling får reservera lägenheter för sökande i kön eller tillämpa ett förturssystem utan att möjligheten att ta ut köavgift påverkas (10 §).
- Vid reservation utgör kötid fortfarande grunden för rangordning, men lägenheter kan reserveras för olika kategorier av sökande utifrån i förväg fastställda, standardiserade kriterier.
- Förtur innebär ett avsteg från turordning efter kötid. Den tidigare begränsningen av antalet lägenheter som får fördelas genom förtur har tagits bort.
- Reservationer och villkor fastställs i samverkan mellan bostadsförmedling och fastighetsägare. Reservationer ska utgå från det som är känt om kravens eller kriteriernas effekter och om den lokala bostadsmarknaden. Fastighetsägaren avgör ytterst villkoren för tillträde.
- Handlingsplanen för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige (2 §).

## Nuläge vid Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg AB är västra Sveriges bostadsförmedling och ägs av Göteborgs Stad. Förmedlingen omfattar 17 kommuner och är öppen för både allmännyttiga och privata fastighetsägare. Rangordning sker efter kötid.

Under 2025 förmedlades 6 853 lägenheter, varav cirka 89 procent från allmännyttan och cirka 11 procent från privata fastighetsägare. Vid årsskiftet var cirka 307 600 personer registrerade i kön, och den genomsnittliga kötiden för erhållet kontrakt uppgick till närmare sju år. Förhållandet motsvarar cirka 45 registrerade sökande per förmedlad lägenhet, vilket åskådliggör att utrymmet för fördelning är begränsat och att varje reservation påverkar övriga sökande.

Bostadsförmedlingen tillämpar redan reservationer för studenter, seniorer (55 år och äldre) samt trygghetsboende (65–70 år och äldre).

## Möjligheter med reservationer

Boplats Göteborg AB bedömer att reservationsgrupper, rätt tillämpade och med kötid som grund, kan utgöra ett av stadens mer ändamålsenliga verktyg för en träffsäker bostadsförsörjning. Bolagets bedömning överensstämmer i denna del med den som framförts av Hyresgästföreningen västra Sverige. Bedömningen vilar i huvudsak på följande:

- Reservationer kan rikta delar av det befintliga beståndet till grupper som annars har svårt att konkurrera enbart på kötid. Det adresserar den så kallade matchningsproblematiken: prisrimliga bostäder finns i befintligt bestånd men är i praktiken otillgängliga på grund av långa kötider.
- Verktuget gör det möjligt att verkställa mål som redan är politiskt antagna, exempelvis att bryta segregationen och uppnå mer jämlika livsvillkor, utan att ny lagstiftning krävs.
- Med kötid som grund bevaras systemets transparens och objektivitet, till skillnad från en individuell behovsprövning.
- Tillämpade som standardiserade och juridiskt granskade mallar kan reservationer genomföras rättssäkert och spårbart.
- Exempel på grupper som skulle kunna omfattas är unga, trångbodda barnfamiljer samt hushåll utan egen bostad.

## Bostadsförmedlingens neutralitet

Det är dock inte bostadsförmedlingens uppgift att besluta om prioritering mellan grupper. Bostadsförmedlingen bör verka för att möjligheten att tillämpa reservationsgrupper uppmärksammas och att frågan bereds i rätt ordning, men samtidigt förhålla sig neutral till vilka grupper som ges företräde. Distinktionen mellan att verka för en metod och att ta ställning i en fördelningspolitisk fråga är central för att bostadsförmedlingens neutralitet ska bevaras.

## Beslutsordning och ansvarsfördelning inom Göteborgs Stad

Beslut om prioritering mellan grupper fattas av kommunfullmäktige, varefter verkställighet sker genom ägardirektiv och markanvisning samt genom bostadsförmedlingen.

Inom Göteborgs Stad styrs allmännyttan (Förvaltnings AB Framtiden) och exploateringsverksamheten genom kommunfullmäktiges budget, handlingsplan, ägardirektiv och uppdrag, vilka sedan leder till instruktioner genom exempelvis fördelning av lägenheter eller krav vid exploatering av kommunens mark där bostäder planeras. Bostadsförmedlingen utgör en i kedjan slutligt och verkställande länk i denna ordning när lägenheterna ska förmedlas.



## Reservationsgrupper i stadens bostadsförsörjning

Kommunens bostadsförsörjningsansvar kan delas i två delar.

- Den ordinarie bostadsmarknaden hanteras genom Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning med tillhörande handlingsplan, och genom generella verktyg som planmonopol, markägande, allmännyttan och bostadsförmedling.
- Särskilda insatser för hushåll med social eller medicinsk problematik samt våld i nära relation hanteras separat, främst genom stadens plan mot hemlöshet och med individuell biståndsbedömning.

Reservationsgrupper är ett verktyg på den ordinarie bostadsmarknaden och hör därmed hemma i bostadsförsörjningsprogrammet och dess handlingsplan.

Ett program för bostadsförsörjning 2027–2031 bereds för närvarande, och i arbetsgruppen (där Boplats är representerade via bolagets VD) och även i kommande kunskapsunderlag som kommer finnas med programmet, så lyfts den så kallade matchningsproblematiken och de grupper som har svårt att efterfråga bostad på marknadsvillkor. Det utgör en lämplig hemvist, och ett tidsfönster, för att förankra verktyget.

## Rättsliga och praktiska förutsättningar att beakta vid tillämpning av reservationsgrupper

Oavsett vilka grupper som prioriteras bör följande förutsättningar beaktas:

### Diskriminering

Diskrimineringslagen (2008:567) ska iakttas. Diskrimineringsombudsmannen har i tillsynsbeslut bedömt att inkomstkrav kan utgöra indirekt diskriminering som har samband med ålder, även i fall där det bakomliggande syftet bedömts berättigat. Kriterier bör vara objektiva, nödvändiga, proportionerliga samt dokumenterade.

### Dataskydd

Behovsbaserade kriterier kan förutsätta behandling av integritetskänsliga uppgifter, exempelvis inkomstuppgifter och kreditupplysning. Helt automatiserat beslutsfattande som i betydande grad påverkar en enskild är som huvudregel otillåtet enligt artikel 22 i dataskyddsförordningen, och förutsätter bland annat mänsklig prövning och information till den registrerade.

### Bostadsköns legitimitet

För att förtroendet för förmedlingssystemet ska bestå bör en majoritet av lägenheterna även fortsättningsvis fördelas efter kötid.

### Flera huvudmän

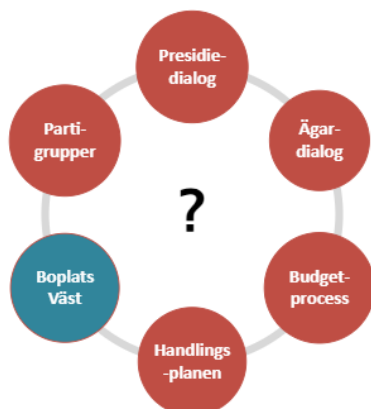
Bostadsförmedlingen omfattar 17 kommuner samt privata fastighetsägare. Ett beslut fattat av en kommun binder inte övriga kommuner eller privata fastighetsägare. Detta talar för att bostadsförmedlingen bör fungera som en neutral och konfigurerbar infrastruktur, som kan verkställa olika huvudmäns beslut var för sig.

## Möjliga vägar för förankring och beredning

Då bostadsförmedlingens roll är att bidra med kunskap och sakunderlag, inte att avgöra prioriteringen, behöver frågan om reservationer förankras hos aktörer utanför bostadsförmedlingen. Flera beredningsvägar är möjliga och kan kombineras.

Beredningsväg	Funktion	Bostadsförmedlingens roll
Kunskapsdag/seminarium	Etablerar en gemensam kunskapsbas hos direktörer och presidier i berörda förvaltningar och bolag	Värd eller medvärd; faktaunderlag
Dialog med partigrupperna eller andra politiska forum	Förankrar frågan brett och motverkar att den hanteras som en partifråga	Informerar balanserat och likformigt
Ordförande-/presidieforum	Samordnar de politiska ledningarna i berörda nämnder och bolag	Tillhandahåller underlag
Stadens samordningsforum för bostadsförsörjning ( <i>Dialog pågår</i> )	Befintlig arena (t.ex. grupperna för sänkta trösklar till befintligt bestånd och för särskilda grupper) där frågan kan beredas tvärfunktionellt	Deltar med sakkunskap
Budgetprocessen	Ett budgetuppdrag kan ge formellt politiskt mandat för fortsatt utredning	Föreslår och underbygger
Handlingsplanen för bostadsförsörjning ( <i>Boplats bidrar med sakkunskap, pågår</i> )	Utgör den ordnade, av kommunfullmäktige antagna hemvisten för en behovsriktning; programmet 2027–2031 bereds nu	Bidrar med sakkunskap under beredningen

En ändamålsenlig ordning bedöms av Boplats att vara: först kunskapshöjande insatser, därefter politiskt mandat (budgetuppdrag och/eller skrivning i handlingsplanen), och slutligen verkställighet genom ägardirektiv/uppdrag, tillägg vid markanvisning och till sist bostadsförmedling som har god kunskap och rätt verktyg för att säkerställa att kriterierna uppfylls.



## Frågor för styrelsens ställningstagande

1. Delar styrelsen den föreslagna inriktningen, innebärande att bostadsförmedlingen verkar för verktyget och för en ordnad beredning, men förhåller sig neutral till prioriteringen mellan grupper?
2. Vilka beredningsvägar bör prioriteras, och i vilken ordning?

## Ordlista

- **Kötid** är den grundläggande rangordningsprincipen, innebärande att den sökande med längst kötid ges företräde. Principen bedöms som transparent och förutsägbar samt motverkar godtycke.
- **Reservation** innebär att lägenheter avgränsas till en viss kategori sökande. Inom kategorin sker rangordning fortfarande efter kötid. Reservation utgör därmed inget avsteg från kötidprincipen.
- **Reservationsgrupp** avser den definierade kategori som en reservation riktas till (exempelvis studenter eller unga vuxna).
- **Förtur** innebär ett avsteg från kötiden för en enskild med särskilt behov. Förtur behandlas av exploateringsförvaltningen i Göteborgs Stad.