



## KONTAKT

Annika Hejde Palm  
08-737 20 00  
kontakt@familjebostader.com

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

## Bakgrund m m

Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning har den 30 mars 2022 till regeringen överlämnat sitt betänkande (SOU 2022:14) ”Sänk tröskeln till en god bostad”. Utredningens uppdrag har varit att, utifrån en målsättning om en socialt hållbar bostadsförsörjning, utreda dels uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun och dels vissa bostadspolitiska verktyg, samt vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet. Bolaget har beretts tillfälle att yttra sig över utredningens förslag.

## Sammanfattning

Familjebostäder anser, i enlighet med utredningens förslag att allmännyttiga bostadsföretag kan - och 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. Verksamheten i allmännyttiga bostadsföretag kompliceras, behöver lägga mer tid på negativ byråkrati och administration och blir dyrare. Sveriges Allmännytta har hänvisat till en studie enligt vilken allmännyttan har 10 procent högre byggpriser än privata byggherrar på grund av LOU. Utöver detta tillkommer de extra kostnaderna som kan hänföras till löpande upphandlingar omfattande underhåll, reparationer samt större ombyggnationer.

De förutsättningar som gällde tidigare har helt förändrats i och med tillkomsten av Lagen om allmännyttiga bostadsföretag (Allbolagen) 2011. Enligt Allbolagen ska allmännyttiga bostadsaktiebolag drivas enligt affärsmässiga principer och verka på marknadsmässiga villkor. 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.

## **Familjebostäders synpunkter**

Bolaget är i grunden positivt till tankarna bakom förslaget om en för stat och kommun gemensam bostadsförsörjningslag. Bolaget välkomnar målsättningen att förtydliga statens och kommunernas *gemensamma* mål och ansvar för den angelägna och grundläggande välfärdsfråga som bostadsförsörjningen utgör. Det är också positivt att utredningen lyfter fram betydelsen av att tillskapa konkurrensneutrala villkor för de allmännyttiga bostadsföretagen samt att utredningen fokuserar på hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att hjälpa fler till eget tryggt boende utan att öka boendesegregationen. En god bostad är en av de allra viktigaste förutsättningarna för ett gott liv. Bolaget bidrar varje dag till bostadsförsörjningen i Stockholm och med att ge ca 50 000 boende en god bostad och en enklare vardag.

## **En konkurrenskraftig allmännytta – ändrad tillämpning av LOU**

Utredningen föreslår att allmännyttiga bostadsföretag undantas från tillämpning av LOU. Utredningen slår fast att ett sådant undantag är förenligt med den Europeiska unionens upphandlingsdirektiv och rättspraxis. Så är fallet eftersom företagen verkar på normala marknadsmässiga villkor, har ett vinstsyfte och bär förluster som kan uppstå i verksamheten - samtidigt som det behov i det allmännas intresse som allmännyttan har inrättats för eller har fått i uppdrag att tillgodose kan anses ha kommersiell eller industriell karaktär.

LOU innehåller regler gällande inköp och upphandlingar av *offentligt styrda* organ, medan EU-direktivet omfattar *offentlighetsrättsliga* organ. Utredningens bedömning är att den nationella tillämpningen av LOU går längre än EU-rätten kräver. Bolaget delar utredningens slutsats att det är svårt att se några skäl till att upphandlingsskyldigheten ska tillämpas annorlunda - och mera strikt - i Sverige än minimikraven i det underliggande direktivet. Att det ändå sker snedvrider konkurrensen och har väsentligt negativ betydelse för bolaget och dess hyresgäster.

Det är i sammanhanget viktigt att upplysa om att de allmännyttiga bostadsföretagen även utan en skyldighet att följa LOU, kommer att handla upp offentligt och professionellt samt därtill följa respektive kommuns regelverk och policies.

LOU och dess detaljerade, tvingande bestämmelser och begränsningar utgör ett såväl praktiskt, juridiskt, ekonomiskt som administrativt hinder vid nybyggnation, renoveringar av det befintliga beståndet och i andra upphandlingssituationer. I motsats till privata byggherrar saknar bolaget möjlighet att utifrån bästa pris och kvalitet fritt välja leverantörer. Bolaget är också förhindrat att föra dialog/förhandla med leverantörer inför och under en upphandling. Utarbetande av upphandlingsunderlag enligt LOU är en tids- och kostnadskrävande uppgift som kräver stor noggrannhet och eftertanke. Formella misstag eller felskrivningar kan med tillämpning av LOU leda till orimliga

påföljder och konsekvenser, exempelvis att bolaget efter överprövning tvingas anlita en önskad leverantör med dåliga referenser.

Bolaget genomför årligen ca 20-25 offentliga upphandlingar överskridande gränsen för direktupphandling, dvs över 700 000 kronor. Bolaget hanterar årligen tre till fem överprövningsmål som, även vid bifall till bolagets talan, ofrånkomligen leder till fördyringar och förseningar av projekt. Det är således en inte oansenlig andel av upphandlingarna i denna storlek som överprövas. Det är också väl känt att det förekommer företag och juridiska ombud som sätter i system att överpröva upphandlingar. Ur såväl ett affärsekonomiskt som konkurrensperspektiv vore det naturliga om ett tilldelningsbeslut inte kan överklagas.

LOU ger enligt det ovan sagda bolaget besvärande företagsekonomiska nackdelar jämfört med privata aktörer som verkar på samma marknad. Verksamheten blir mer komplicerad, behöver lägga mer tid på negativ byråkrati och administration och blir dyrare för allmännyttiga bostadsföretag än för privata. Sveriges Allmännytta har hänvisat till en studie enligt vilken allmännyttan har 10 procent högre byggpriser än privata byggherrar på grund av LOU. Utöver detta tillkommer de extra kostnaderna som låter sig hänföras till löpande upphandlingar omfattande underhåll, reparationer samt större ombyggnationer. Självfallet är det slutkunden som drabbas eftersom lagstiftningskomplexet av nödvändighet driver upp behovet av högre hyror.

Många lever i villfarelsen att allmännyttans verksamhet bedrivs med allmänna medel, vilket historiskt har angetts som ett skäl att allmännyttan ska omfattas av LOU. Det korrekta är att alla allmännyttans kostnader ska täckas av hyresintäkter. Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, den s k Allbolagen, innebär att allmännyttiga bostadsaktiebolag ska drivas enligt affärsmässiga principer och verka på marknadsmässiga villkor. De ökade kostnaderna och den snedvridna konkurrensen på grund av LOU innebär att allmännyttan de facto inte tillåts verka på samma marknadsmässiga villkor som privata byggherrar. Produktion av allmännyttans lägenheter tar längre tid och det som byggs kostar mer. Utredningen konstaterar att LOU försvårar allmännyttans möjlighet att bidra till den lokala bostadsförsörjningen. Detta är mycket olyckligt i en situation med bostadsbrist. LOU försvårar i onödan bolagets angelägna uppgift att bygga bostäder som fler har råd att hyra.

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

Utredningen föreslår bl a att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar preciseras med syftet med lagen; att säkra transparens och tydlighet i byggprocessens inledande skede samt till att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunens riktlinjer för markanvisningar ska hållas uppdaterade och arbetas fram så att den kommunala handlingsplanen

för bostadsförsörjningen får snabbt och avsett genomslag vid markanvisningar. Av kommunens riktlinjer ska framgå hur kommunens markägande kan bidra till att realisera målen i den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Bolaget välkomnar förslaget om precisering av behov av transparens och tydlighet. Det kommunala markinnehavet är ett verktyg för diversifierat byggande samt för att främja att byggherrar och markägare får och utnyttjar möjligheter att bidra till att alla får förutsättningar att leva i goda bostäder. Det kan uppfattas som otydligt när stadens nuvarande direktiv till bolaget avseende nyproduktion inte motsvaras av de markanvisningar som lämnas.

Bolaget välkomnar också utredningens förslag om en vägledning och metodstöd för socialt hållbar bostadsförsörjning med fokus på målkonflikter. Bolaget efterfrågar prioriteringar och tydlighet i respektive projekt för en ökad dialog för en lämplig avvägning rörande ställda krav som får betydelse för hyresnivåerna. Högre krav, både nationellt och genom kommunala särkrav, leder till högre kostnader vilket motverkar det uppdrag bolaget har om att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

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

Lägenheter i en kommunal avgiftsbelagd bostadskö ska förmedlas i turordning, efter kötid. Detta är en viktig princip som bolaget står bakom, inte minst utifrån vikten av att behålla en mångfald av hyresvärdar som lämnar lediga lägenheter till kön. Idag finns möjlighet till förtur enligt principer kommunen själv avgör. Utredningen konstaterar att reservering av lägenheter till särskilda grupper oftast används för att ge ungdomar en snabbare väg till en bostad och konstaterar att det idag finns andra grupper som behöver det stödet. Utredningen har uppmärksammat att den nuvarande regleringen om att lägenheter som förmedlas genom förturer ska vara ”ett begränsat antal” hämmar en ökad tillämpning av förtursverksamheten. Utredningen föreslår att förtursverksamheten inte ska vara begränsad via lag samt att turordning efter kötid inte ska hindra att lägenheter reserveras för vissa grupper enligt i förväg fastställda kriterier.

Bolaget menar att utredningens resonemang om kommuners möjlighet att i större utsträckning än idag använda förtur samt reservera lägenheter för grupper är en viktig iakttagelse. I Stockholms stad förmedlas redan idag förturer även till andra grupper än ungdomar. Bolaget vill betona vikten av att den absoluta majoriteten av bostäderna behöver förmedlas genom turordning efter kötid för att behålla köns legitimitet och transparens, både för de bostadssökande och fastighetsägarna.

I takt med att de allmännyttiga bostadsföretagen har minskat sin andel bostäder är det viktigt att de privata fastighetsägarna tillåts få reella möjligheter att bidra till förtursköerna på samma villkor som de kommunala. Många privata

fastighetsägare kommunicerar idag att de önskar ta ett större socialt ansvar och då bör kommunerna möta upp genom att ställa motsvarande krav på dem som för de kommunala vid t.ex. markanvisningar eller vid förmedling av bostäder inom ramen för Bostadsförmedlingens regelverk. Det finns ingenting inom gällande regelverk som idag förhindrar en kommun att ställa dessa krav och möta upp önskemålen från de privata fastighetsägarna och utöka antalet förmedlade lägenheter genom förtur.

### **Hyresvärdars krav på nya hyresgäster**

Utredningen föreslår att hyreslagen kompletteras med bestämmelser, utan sanktion, om hyresvärdars godkännandekrav för nya hyresgäster samt om upplysning om dessa krav till bostadssökande och kommun eller i vissa fall andra myndigheter. Även om bolaget i sak redan arbetar i enlighet med förslaget, ställer sig bolaget principiellt tveksamt till att bestämmelserna införs i hyreslagen, som bolaget anser även fortsättningsvis endast bör reglera frågor rörande befintliga hyresförhållanden mellan hyresvärd och hyresgäst.

AB Familjebostäder  
Jonas Schneider  
VD

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Karl Jonas, Schneider	2022-05-24