



Datum
2022-05-05

Diarienummer
Dnr MIC 2022/42

Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm
info@stadshusab.se

Svar på remiss av betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) - SSAB 2022/36

Sammanfattning

Micasa Fastigheter har fått ovan rubricerad remiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 25 maj 2022. Den remitterade utredningen har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som dels tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken, dels bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. Det föreslås bland annat en ny bostadsförsörjningslag, nationella och kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjningen, tvingande hyresgarantier till barnfamiljer samt att hyresvärdarnas tillträdeskrav ska regleras.

Micasa Fastigheter ställer sig positiv 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 positivt med förslag om en ny samlad bostadsförsörjningslag där staten och kommunernas gemensamma ansvar betonas. Bolaget saknar förslag eller metoder för att kommunerna ska följa kraven med handlingsplanerna för bostadsförsörjningen och de tvingande hyresgarantierna bör redan initialt omfatta fler målgrupper, såsom äldre. Det är positivt att vid utformningen av tillträdeskraven ska behov av ett mer evidensbaserat arbete ingå vid utformningen samt att man i högre utsträckning ska se till individers situation.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad



Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har remitterat betänkandet "Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)" för yttrande till Micasa Fastigheter, Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 25 maj 2022.

Ärendet

Regeringen beslutade den 7 maj 2020 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att analysera och överväga åtgärder som tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken samt bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är ändamålsenliga och effektiva.

Det övergripande syftet är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning och att de bostadspolitiska verktygen leder till att hushåll kan skaffa en bostad som svarar mot deras behov.

För att sänka trösklarna och göra bostadsmarknaden mer inkluderande föreslås flera förslag för en tydligare styrning och mer effektiva verktyg.

Utredningen föreslår bland annat en ny bostadsförsörjningslag med ett nytt och gemensamt mål för stat och kommun samt handlingsplaner för bostadsförsörjningen på nationell och kommunal nivå. Vidare föreslås att både allbolagen och de delar av befogenhetslagen som rör kommuners stöd till boende ska överföras till den nya lagen.

För att allmännyttan ska kunna bidra till bostadsförsörjningen på ett bättre sätt föreslås att lagen om offentlig upphandling (LOU) ändras så att allmännyttan inte längre behöver omfattas.

Utredningen öppnar för att bostadsförmedlingar ska kunna använda förturer i större utsträckning än idag samt att hyresvärdarnas tillträdeskrav ska regleras för att ha ett berättigat syfte samt vara lämpliga och nödvändiga. Det föreslås att alla kommuner ska tillhandahålla statligt finansierade hyresgarantier till barnfamiljer. Utredningen presenterar också förslag inom flera andra områden, bland annat markfrågor och idéburna bostadsaktörer.



Micasa Fastigheters synpunkter

I utredningen konstateras att utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora. När vissa inte kan etablera sig på bostadsmarknaden uppstår ojämlikheter som kan leda till trångboddhet, ansträngd boendeekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Bolaget ställer sig positivt till utredningen i sin helhet och välkomnar flera av förslagen även om det kommer krävas ytterligare åtgärder för att skapa en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Bolaget delar uppfattningen att utmaningarna på bostadsmarknaden behöver lösas av stat och kommun i samverkan och att det behövs en ömsesidig förståelse för parternas roller och möjligheter att agera. Det är positivt att det föreslås en ny, samlad bostadsförsörjningslag där det gemensamma ansvaret betonas och förutsättningar ges för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete.

Att nu gällande ordning på bostadsmarknaden inte har förmått generera tillräckligt verkningsfulla åtgärder är ett tecken på att nuvarande verktyg och reformer inte räcker till. Som utredningen lyfter fram kan bostadspolitiken inte särskiljas från välfärdspolitiken. Bolaget anser att det är bra att utredaren föreslår att regeringen kan tillsätta en parlamentarisk kommitté då en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning inte är möjlig utan en bred politisk överenskommelse.

Utredningen föreslår en breddning av kommunens arbete med bostadsförsörjning genom kommunala handlingsplaner med lokala mål. Bolaget ställer sig bakom förslaget då det är positivt med tydligare mål för det lokala bostadsbyggandet med hänsyn till sociala behov. Enligt Boverket finns det dock redan idag flertalet kommuner som inte upprättar eller uppdaterar sina bostadsförsörjningsplaner, trots lagkrav. Bolaget saknar förslag eller metoder för att kommunerna ska följa kraven, inte sätta för låga mål för byggandet eller avfärda social hänsyn.

Bolaget ställer sig bakom förslaget att alla kommuner ska tvingas tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som behöver det för att få en permanent bostad. Enligt Socialstyrelsen finns det emellertid en



stor risk att äldre, på grund av ett antal sårbarhetsfaktorer, fastnar i långvarig hemlöshet. Äldre är i allmänhet sämre rustade både psykiskt och fysiskt att hantera den påfrestning det innebär att stå utan egen bostad varför bolaget ser behov av att hyresgarantierna redan initialt omfattar fler målgrupper.

Reglering av tillträdeskrav föreslås för att sänka trösklarna för att teckna ett hyreskontrakt. I utredningen refereras till forskning och erfarenheter från hyresvärdar som lättat på sina krav, exempelvis att acceptera försörjningsstöd som inkomst. Då det framgår att tillträdeskraven många gånger är omotiverade anser bolaget att det är positivt att förslaget innefattar behov av ett mer evidensbaserat arbete vid utformningen av kraven och i högre utsträckning ser till individers situation. Det är däremot viktigt att hyresvärdar får behålla möjligheten att bestämma vem de hyr ut till.

De allmännyttiga bostadsföretagen har en företagsekonomisk nackdel av att behöva tillämpa lagen om offentlig upphandling (LOU). Den ger högre byggpriser och längre byggtid jämfört med privata aktörer. Bolaget välkomnar förslaget om att allmännyttan inte ska behöva tillämpa LOU. Det öppnar för att allmännyttans kostnader för renovering och nyproduktion kan sänkas och fler hyresrätter bli klara snabbare. Det främjar utbudet av nyproducerade lägenheter och kan även motverka behov av avyttringar.

Vänliga hälsningar

Maria Mannerholm
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2022-05-24