

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Finansroteln

Remiss av Del av Boverkets rapport (2014:33) Etableringshinder på bostadsmarknaden samt Boverkets komplettering

Svar på remiss från Finansroteln (dnr 110-68/2017).

Sammanfattning

Boverket har fått i uppdrag att belysa etableringsproblem på bostadsmarknaden, med fokus på områden där kunskap saknas. Boverket ska även analysera tänkbara åtgärder och styrmedel som kan hantera risk eller på annat sätt underlätta etablering på bostadsmarknaden. Utifrån Boverkets analys föreslås att nuvarande regler om kommunal hyresgaranti upphör att gälla och att det istället införs möjligheter att ansöka om statlig hyresgaranti i syfte att underlätta för vissa hushåll att erhålla hyreskontrakt.

Koncernledningen delar Boverkets slutsats i analysen, att bristen på lediga hyresbostäder som ekonomiskt svagare gruppen kan efterfråga är det grundläggande problemet på bostadsmarknaden. Boverkets förslag om en ny förordning om statlig hyresgaranti ställer sig koncernledningen positiv till, liksom upphävandet av förordning om statliga garantier för förvärv av bostad.

Stadens bostadsbolags godkännanderegler innebär att den boende, efter det att hyran betalats, ska ha kvar inkomst motsvarande kronofogdens förbehållsbelopp vid utmätning. Därmed har stadens bostadsbolag avsevärt sänkt etableringshindren avseende inkomstprövning och ökat möjligheter för ekonomiskt svaga hushåll, att få tillgång till en bostad. En transparent uthyrningsprocess anges också minska hindren, enligt Boverket. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB lyfts fram som ett gott exempel på detta.

Koncernledningen gör den sammantagna bedömningen att införandet av den nu föreslagna statliga hyresgarantin får begränsad betydelse för antalet hyressökande som godkänns som hyresgäster hos stadens bostadsbolag.

Den föreslagna hyresgarantin kan dock medföra att vissa lägenheter, som på grund av att bostadssökande inte klarar inkomstkraven, hos andra fastighetsägare och regionens närliggande kommuner kan hyras ut till hushåll med en svag ställning på bostadsmarknaden. Koncernledningen bedömer således att det på marginalen kan

underlätta etablering på bostadsmarknaden för ekonomiskt svaga grupper i regionen, vilket även är positivt för bostadsförsörjningen i Stockholm.

Ärendet

Boverket har fått i uppdrag att belysa etableringsproblem på bostadsmarknaden, med fokus på områden där kunskap saknas. Boverket ska även analysera tänkbara åtgärder och styrmedel som kan hantera risk eller på annat sätt underlätta etablering på bostadsmarknaden. Förslag bör i första hand inrikta sig på förbättringar och förenklingar av olika regelsystem. Boverket ska även göra en översyn av systemen för de kommunala hyresgarantierna (inklusive det statliga bidraget) och den statliga förvärvsgarantin och lämna förslag angående dessa stödformer.

Utifrån Boverkets analys föreslås att nuvarande regler om kommunal hyresgaranti upphör att gälla och att det istället införs möjligheter att ansöka om statlig hyresgaranti i syfte att underlätta för vissa hushåll att erhålla hyreskontrakt. Hyresgarantin föreslås täcka högst tolv månadshyror och gälla under två år. Boverket föreslår att administrationen kring hyresgarantierna ska hanteras av Försäkringskassan.

Finansroteln har remitterat "Del av Boverkets rapport (2014:33) Etableringshinder på bostadsmarknaden samt Boverkets komplettering" till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter och Bostadsförmedlingen. Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter har valt att inte svara på remissen.. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholms stad, dess Bostadsförmedling och dess allmännyttiga bostadsbolag har valt att hantera behovet av stöd till vissa grupper på andra sätt än genom kommunal hyresgaranti. Hos allmännyttan i Stockholm finns t ex försöks- och träningsboenden med staden som förstahandshyresgäst, örönmärkning av lägenheter till olika kategorier hyressökande samt ett förturssystem. Dessa fördelningsprinciper underlättar för hyressökande som av olika anledningar kan ha svårare än andra att etablera sig på bostadsmarknaden. Lediga lägenheter förmedlade på dessa villkor når följaktligen aldrig den reguljära bostadskön, men förmedlas av Stockholms stads Bostadsförmedling.

Familjebostäders regler för godkännande av hyresgäster justerades 2014, då de blev påtagligt mer generösa än tidigare. En hyressökande hos bolaget godkänns som hyresgäst om hen har minst 4 734 kronor kvar att leva på när hyran är betald. Två personer som gemensamt hyr en lägenheten behöver tillsammans ha 7 820 kvar. Som inkomst räknas i sammanhanget inte bara lön, utan även inkomst av kapital, studiebidrag, försörjningsstöd, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Personer utan fast inkomst, men med timanställning eller liknande, styrker sin inkomst genom uppvisande sina tre senaste lönespecifikationer. Hänsyn tas även till tidigare års taxerade inkomster. För hyressökande med betalningsanmärkningar eller pågående skuldsanering görs individuell bedömning. Detta innebär att införande av

den nu föreslagna statliga hyresgarantin kan bedömas få starkt begränsad betydelse för antalet hyressökande som godkänns som hyresgäster hos bolaget.

Boverket poängterar att de grundläggande problemen på bostadsmarknaden inte löses genom statliga hyresgarantier utan problemet för många hyressökande finns främst på utbudssidan. Bolaget ser med tillförsikt mot sin oerhört angelägna uppgift att under kommande år nyproducera flera tusen nya hyreslägenheter i Stockholm genom att uthyrning av de nya lägenheterna ska leda till flyttkedjor som ger än fler stockholmare ett efterlängtat eget hem (*bilaga 1*).

AB Stockholms shems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholms hem har idag samarbeten med stadens stadsdelsförvaltningar och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) för att förse personer med etableringshinder på bostadsmarknaden med boende. Avtalen är i form av andrahandsuthyrning, vilket tillför ett stöd för hyresgästen i form av exempelvis boendestödjare som bistår med hjälp av hyresbetalningar och generell problematik som kan uppstå. Antagandet som härleds innefattar att denna stödfunktion inte erhålls av den statliga hyresgarantin.

Stockholms shems inkomstkrav är i nivå med existensminimum/förbehållsbelopp efter betald hyra. I rapporten nämns låg inkomst som en anledning till godkännande av hyresgaranti, vilket inte blir applicerbart på bolagets fastigheter eftersom hyresgästen även ska bedömas ekonomiskt kapabel att betala hyra. Om garanti i detta fall godkänns kommer hyresgästens inkomst efter betald hyra falla under existensminimum (*bilaga 2*).

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Den huvudsakliga utmaningen som Bostadsförmedlingen ser det är bristen på hyresrätter i relation till efterfrågan. Det är på äldre och förhållandevis billigare lägenheter de ser den starkaste efterfrågan, även om tillskottet av nyproduktion naturligtvis är synnerligen viktigt för att åstadkomma rörlighet. Trots ökad nyproduktion av bostäder kan det ta lång tid innan det råder balans mellan utbud och efterfrågan med en minskning av kötiderna som följd och efterfrågan på hyresrätter överstiger vida det utbud som finns.

Boverkets rapport pekar på svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden idag för unga vuxna, vilket är en bild som Bostadsförmedlingen delar. Med anledning av detta arbetar Bostadsförmedlingen med kampanjer och riktade utskick till dessa grupper för att få dem att ställa sig i bostadskö och antalet förmedlade ungdoms- och studentlägenheter ökar stadigt från år till år.

Vad gäller Boverkets förslag om statliga hyresgarantier så ser bolaget att det finns personer som skulle kunna bli hjälpta av en sådan lösning, även om det största problemet inte är fastighetsägarnas krav utan att antalet lediga lägenheter är alldeles för få. En farhåga med hyresgarantierna är att fastighetsägarna skulle kunna tycka att två års löptid är för kort och att förslaget därmed inte skulle få avsedd effekt (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar Boverkets slutsats i analysen, att bristen på lediga hyresbostäder som ekonomiskt svagare gruppen kan efterfråga är det grundläggande problemet på bostadsmarknaden. Boverkets förslag om en ny förordning om statlig hyresgaranti och

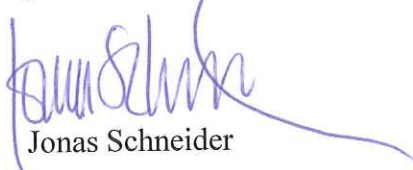
en förordning som upphäver en äldre förordning (2007:623) och statligt bidrag för kommunala hyresgarantier ställer sig koncernledningen positiv till, liksom upphävandet av förordning (2008:20) om statliga garantier för förvärv av bostad.

I samband med kommunfullmäktiges beslut om budget 2015 fick stadens bostadsbolag ett ägardirektiv att "se över godkännandekraven i samband med inflyttning". Syftet med detta ägardirektiv att minska etableringshindren för grupper med en svagare ställning på bostadsmarknaden. Bolagens styrelser beslutade redan i december 2014 om att anta de nya godkännandereglerna. De började därefter tillämpas från den 1 januari 2015. Förändringen innebar att det tidigare kravet om en månadsinkomst som motsvarade tre gånger månadshyran sänktes till att den boende, efter det att hyran betalats, ska ha kvar inkomst motsvarande kronofogdens förbehållsbelopp vid utmätning. Detta innebär i praktiken ett existensminimum och därmed har stadens bostadsbolag avsevärt sänkt etableringshindren avseende inkomstprövning och ökat möjligheter för ekonomiskt svaga hushåll, att få tillgång till en bostad. För studentbostäder görs inte heller någon inkomstprövning. Stadens bolag gör en individuell prövning av om en sökande ska kunna godkännas trots skulder eller betalningsanmärkningar.

I Boverkets analys av orsakerna till att bostadssökande nekas hyra anges främst för få lediga lägenheter, för låg inkomst, betalningsanmärkning och hyresskuld. De, av Boverket angivna främsta skälen till etableringshinder är delvis hanterade av stadens bolag genom de reviderade godkännandereglerna. En transparent uthyrningsprocess anges också minska hindren, enligt Boverket. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB lyfts fram som ett gott exempel på detta.

Sammantaget innebär detta att införandet av den nu föreslagna statliga hyresgarantin kan bedömas få begränsad betydelse för antalet hyressökande som godkänns som hyresgäster hos stadens bostadsbolag.

Den föreslagna hyresgarantin kan dock medföra att vissa lägenheter, som på grund av att bostadssökande inte klarar inkomstkraven, hos andra fastighetsägare och regionens närliggande kommuner, kan hyras ut till hushåll med en svag ställning på bostadsmarknaden. Koncernledningen bedömer att det på marginalen kan underlätta etablering på bostadsmarknaden för ekonomiskt svaga grupper i regionen vilket även är positivt för bostadsförsörjningen i Stockholm.



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Familjebostäder
2. Remissvar AB Stockholmshem
3. Remissvar Bostadsförmedlingen i Stockholm AB



Remissvar

Boverkets rapport om etableringshinder på bostadsmarknaden mm

Bakgrund

Boverket föreslår att nuvarande regler om kommunal hyresgaranti upphör att gälla och att det istället införs möjligheter att ansöka om statlig hyresgaranti i syfte att underlätta för vissa hushåll att erhålla hyreskontrakt. Hyresgarantin föreslås täcka högst tolv månadshyror och gälla under två år. Boverket föreslår att administrationen kring hyresgarantierna ska hanteras av Försäkringskassan.

Familjebostäders kommentarer

Stockholms stad, dess Bostadsförmedling och dess allmännyttiga bostadsbolag har valt att hantera behovet av stöd till vissa grupper på andra sätt än genom kommunal hyresgaranti. Hos allmännyttan i Stockholm finns t ex försöks- och träningsboenden med staden som förstahandshyresgäst, öronmärkning av lägenheter till olika kategorier hyressökande samt ett förturssystem. Dessa fördelningsprinciper underlättar för hyressökande som av olika anledningar kan ha svårare än andra att etablera sig på bostadsmarknaden. Lediga lägenheter förmedlade på dessa villkor når följaktligen aldrig den reguljära bostadskön. Lediga lägenheter – såväl kategoriboenden som ”vanliga” lägenheter, förmedlas av Stockholms stads Bostadsförmedling.

Bolagets regler för godkännande av hyresgäster justerades 2014, då de blev påtagligt mer generösa än tidigare. En hyressökande hos bolaget godkänns som hyresgäst om hen har minst 4 734 kronor kvar att leva på när hyran är betald. Två personer som gemensamt hyr en lägenheten behöver tillsammans ha 7 820 kvar att leva på när hyran är betald. Som inkomst räknas i sammanhanget inte bara lön, utan även inkomst av kapital, studiebidrag, försörjningsstöd, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande. Personer utan fast inkomst, men med timanställning eller liknande, styrker sin inkomst genom uppvisande sina tre senaste lönespecifikationer. Hänsyn tas även till tidigare års taxerade inkomster. För hyressökande med betalningsanmärkningar eller pågående skuldsanering görs individuell bedömning.

Ovanstående innebär att införande av den nu föreslagna statliga hyresgarantin kan bedömas få starkt begränsad betydelse för antalet hyressökande som godkänns som hyresgäster hos bolaget.

Boverket poängterar att de grundläggande problemen på bostadsmarknaden inte löses genom Statliga hyresgarantier. Problemet för de många hyressökande i Stockholm finns

främst på utbudssidan. Bolaget ser med tillförsikt mot sin oerhört angelägna uppgift att under kommande år nyproducera flera tusen nya hyreslägenheter i Stockholm. Bolaget har förhoppningar på att uthyrning av de nya lägenheterna ska leda till flyttkedjor som ger än fler stockholmare ett efterlängtat eget hem.

Anette Sand
VD

Stockholmshem

Remissvar: Remiss av Del av Boverkets rapport (2014:33) Etableringshinder på bostadsmarknaden samt Boverkets komplettering.

AB Stockholmshem får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

Boverket har fått i uppdrag att belysa konkreta etableringsproblem på bostadsmarknaden, med fokus på områden där kunskap saknas. Boverket ska även analysera tänkbara åtgärder och styrmedel som kan hantera risk eller på annat sätt underlätta etablering på bostadsmarknaden. Förslag bör i första hand inrikta sig på förbättringar och förenklingar av olika regelsystem. Boverket ska även göra en översyn av systemen för de kommunala hyresgarantierna (inklusive det statliga bidraget) och den statliga förvärvsgarantin.

Rapporten belyser bristerna i rådande hyresgaranti. Antalet kommuner som sökt bidrag för utställda garantier understiger förväntningarna samtidigt som andelen personer med etableringshinder är fortsatt stor. Skälet är att kommuner inte nyttjar systemet med hyresgaranti jämfört med ett flertal egna lösningar. Sammanfattningsvis innebär detta att vissa kommuners egna lösningar är att föredra framför hyresgarantier. Därmed föreslår boverket att hyresgarantin och det statliga bidraget tas bort från kommuner och istället införs en statlig hyresgaranti.

Bolagets synpunkter

Stockholmshem har idag samarbeten med stadens stadsdelsförvaltningar och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) för att förse personer med etableringshinder på bostadsmarknaden med boende. Avtalen är i form av andrahandsuthyrning vilket tillför ett stöd för hyresgästen i form av exempelvis boendestödjare som bistår med hjälp av hyresbetalningar och generell problematik som kan uppstå. Antagandet som härleds innefattar att denna stödfunktion ej erhålls av den statliga hyresgarantin.

Stockholmshems inkomstkrav är i nivå med existensminimum/förbehållsbelopp efter betald hyra. I rapporten nämns låg inkomst som en anledning till godkännande av hyresgaranti vilket inte blir applicerbart på bolagets fastigheter eftersom hyresgästen även ska bedömas ekonomiskt kapabel att betala hyra. Om garanti i detta fall godkänns kommer hyresgästens inkomst efter betald hyra falla under existensminimum.

Med vänlig hälsning
AB STOCKHOLMSHEM

Linus Johansson
Tf VD

Remissvar del av Boverkets rapport (2014:33) Etableringshinder på bostadsmarknaden samt boverkets komplettering

Sammanfattning

Boverkets rapport pekar på en rad hinder som bostadssökande möte. Det handlar både om ett för lågt utbud av bostäder, framför allt billiga hyresrätter, men också hyresvärdars krav och eventuell diskriminering på bostadsmarknaden. Boverket föreslår i rapporten att de nuvarande "kommunala hyresgarantierna" förstatligas för att komma ett större antal hushåll till del. Ett förstatligande innebär att alla hushåll som uppfyller kriterierna för garantin har rätt till den, oavsett vilken kommun de bor i eller vill flytta till.

Den huvudsakliga utmaningen som Bostadsförmedlingen ser det är bristen på hyresrätter i relation till efterfrågan. Det är på äldre och förhållandevis billigare lägenheter vi ser den starkaste efterfrågan, även om tillskottet av nyproduktion naturligtvis är synnerligen viktigt för att åstadkomma rörlighet. Stockholms stad planerar för byggnation av 140 000 bostäder fram till 2030, varav hälften hyresrätter. Samtidigt väntas ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter avta ytterligare. Trots ökad nyproduktion av bostäder kan det ta lång tid innan det råder balans mellan utbud och efterfrågan med en minskning av kötiderna som följd. Vi kan konstatera att efterfrågan på hyresrätter vida överstiger det utbud som finns.

Boverkets rapport pekar på svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden idag för unga vuxna. Det är en bild som Bostadsförmedlingen delar. Med anledning av detta arbetar Bostadsförmedlingen med kampanjer och riktade utskick till dessa grupper för att få dem att ställa sig i vår bostadskö. Vi kan också konstatera att antalet förmedlade ungdoms- och studentlägenheter ökar stadigt från år till år.

Vad gäller Boverkets förslag om statliga hyresgarantier så ser vi att det finns personer som skulle kunna bli hjälpta av en sådan lösning även om det största problemet inte är fastighetsägarnas krav utan att antalet lediga lägenheter är alldeles för få. En farhåga vi ser med hyresgarantierna är att fastighetsägarna möjligen skulle kunna tycka att 2 års löptid är för kort och att förslaget därmed inte skulle få avsedd effekt.

Ärendet

Den remitterade rapporten är Boverkets svar på regeringsuppdrag att ta fram förslag som underlättar etablering på bostadsmarknaden (dnr 301-3426/2013). Detta uppdrag tar sikte på att belysa konkreta problem på bostadsmarknaden med fokus på områden där kunskap saknas samt att analysera tänkbara åtgärder och styrmedel som kan hantera risk eller på annat sätt underlätta etablering på bostadsmarknaden.

Boverket ger förslag som skulle kunna genomföras inom det befintliga bostadspolitiska systemet. Boverket har valt att inrikta arbetet på ett förslag till förändring av de kommunala hyresgarantier som idag berättigar till statligt bidrag.

I rapporten pekar Boverket på en rad konkreta hinder som bostadssökande möter. Det handlar till exempel om ett för lågt utbud av bostäder, i synnerhet billiga hyresrätter. Av landets 290 kommuner anger 155 att det råder en generell brist på bostäder i deras kommun och 85 procent av alla kommuner uppger att de har brist på hyresrätter. Kötiderna för en hyresrätt är som längst i Stockholm, Uppsala, Halland och Norrbottens län. Det finns ett tydligt behov av fler hyresrätter med låga månadshyror.

Det hårdare klimatet på bostadsmarknaden har påverkat hur vissa människor bor, inte minst unga vuxna. Kvarboendet (unga vuxna som inte flyttat hemifrån) har ökat för 20-29-åringar sedan 2005. Storstadsregionerna har en större andel av befolkningen som bor som inneboende, i andra hand och är trångbodda jämfört med riket i övrigt.

Även ekonomiskt svaga hushåll lyfts fram som en grupp som har större svårigheter än andra grupper. Hyresvärdar ställer ofta krav på att hyresgästernas inkomst ska överstiga en viss nivå samtidigt som bankerna inte vill eller kan låna ut till ekonomiskt svaga hushåll. Studier visar att låga inkomster, avsaknad av goda boenderefereanser och obetalda hyresskulder kan minska chanserna att få ett hyreskontrakt betydligt. I rapporten menar Boverket att det är sannolikt att hyresvärdarna höjer sina krav när bostadsbristen ökar.

Utöver diskussionen om den allmänna bostadsbristen och förutsättningarna för ekonomiskt svaga hushåll finns också studier om diskriminering på bostadsmarknaden och en diskussion om huruvida hyresvärdarnas olika förmedlingsprinciper påverkar etableringsmöjligheten för vissa hushåll.

Det finns dock endast ett fåtal kartläggningar av diskriminering på den svenska bostadsmarknaden. Sammantaget tyder dessa på att diskriminering är vanligare på hyresmarknaden än på marknaden för ägda bostäder.

I en enkätundersökning (Boverket, 2008) framkommer det att ca 80 procent av de allmännyttiga bostadsbolagen i huvudsak fördelar sina lägenheter efter kötid. Boverket betonar att även om system med kötid generellt sett är det mest rättvisa så kan det missgynna vissa grupper som exempelvis unga och nyanlända. Ett kösystem där bostäder fördelas efter kötid innebär att ett ekonomiskt svagt hushåll med kort kötid har små möjligheter att finna ett boende som motsvarar behoven vid en etablering på bostadsmarknaden. Alltså är ett kösystem inte en fördelningsform som garanterar att en ledig hyresrätt med låg hyra går till den bostadssökande med högst nytta av bostaden. Ett sätt att gå runt detta problem är att prioritera vissa grupper som söker bostad och underlätta för dem att få en bostad genom att de ges förtur i kön.

Ett annat sätt att tillgodose bostadsbehovet för svaga bostadskonsumenter som Boverket pekar på är att anpassa produktionen av nya hyresrätter till bostadssökande med svaga ekonomiska förutsättningar.

Boverkets genomgång visar att många bostadsbolag ser till att prioriterade grupper har förtur till vissa lägenheter. Dock frågar man sig vilka möjligheter ett sådant tillvägagångssätt har i en miljö med en tilltagande bostadsbrist. När allt fler konkurrerar om en och samma bostad blir det allt svårare att prioritera vissa grupper.

Boverkets sammanfattade slutsatser är att bristen på lediga hyresrätter med låga hyror framstår som det största hindret för den som vill etablera sig på bostadsmarknaden i dag. Bristen på hyresrätter är bl.a. ett resultat av den låga nyproduktionen under de senaste tjugo åren och de stora ombildningarna från hyresrätter till bostadsrätter (främst i Stockholmsregionen). Möjligheten att låna pengar, och i synnerhet att få fram pengar till kontantinsatsen, samt hyresvärdarnas krav och reavinstskatten framstår också som betydande hinder för många.

Boverket ser ingen möjlighet att lägga förslag som hjälper de grupper som inte har möjlighet att låna pengar. Den aktuella debatten handlar snarare om att hushållen lånar för mycket pengar. Men analysen tyder på att det finns en stor målgrupp som inte uppfyller hyresvärdarnas krav trots att de skulle kunna betala hyran.

Ett rikstäckande och allmänt accepterat verktyg som minskar den upplevda risken för de hyresvärdar som hyr ut till personer som inte uppfyller kraven, men som ändå har en bedömd betalningsförmåga, borde kunna hjälpa en stor grupp människor när de söker bostad. Men det bygger på att verktyget accepteras av hyresvärdarna så att de inte rutinmässigt fördelar sina lediga lägenheter till ekonomiskt starka hushåll. Detta gäller framför allt i regioner med bostadsbrist eftersom möjligheten att välja ut "attraktiva hyresgäster" är störst där.

Boverket tar i rapporten upp kommunala hyresgarantier. En så kallad kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande av en kommun för att garantera en hyresgästs skyldighet att betala hyran. Riksdagen fattade den 20 juni 2007 ett beslut som gav kommunerna befogenhet att ställa ut säkerhet till hushåll som inte befinner sig i en situation att de har rätt till bistånd enligt socialtjänstlagen, men som ändå har behov av bidrag för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. En kommun som lämnar en hyresgaranti kan enligt förordningen om statligt stöd för kommunala hyresgarantier få ett bidrag på 5 000 kronor per garanti. För 2014 fanns det cirka 43 miljoner kronor avsatt för bidraget. Det är Boverket som beslutar om bidraget. För att en hyresgaranti ska omfattas av det statliga bidraget ska den ställas ut för en person som har ekonomisk förmåga att klara boendekostnaderna men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Hushållets svårigheter att få ett förstahandskontrakt på egen hand kan bero på att personen saknar fast anställning eller har en betalningsanmärkning.

Vid Statens bostadskreditnämnds utvärdering år 2010 hade det statliga bidraget till kommunala hyresgarantier funnits i drygt tre år, 21 av 290 kommuner hade använt sig av möjligheten. Totalt hade 418 hushåll fått hjälp att etablera sig på bostadsmarknaden. Det är ingen av storstäderna som har egna garantier eller garantier med statligt bidrag. Det är också sällsynt att större kommuner eller universitets- och högskoleorter samt kommuner med stor bostadsbrist har

garantier.

Boverket pekar på att kommunernas efterfrågan på idag är låg. Samtidigt är målgruppen som skulle behöva hyresgarantier stor och tydligt definierad. Enligt Boverket skulle de hyresgarantier som staten idag betalar bidrag för kunna användas i större utsträckning. En möjlig åtgärd skulle kunna vara att informera om möjligheterna att använda sig av hyresgarantier. BKN och Boverket har t.ex. haft riktade informationsinsatser om möjligheten till statligt stöd för kreditgarantier och kommunerna verkar i dagsläget ha goda kunskaper om villkoren och möjligheterna till det statliga bidraget.

Boverket föreslår dessa ändringar i reglerna för hyresgarantier som berättigar till det statliga bidraget:

- Staten tar över administrationen. Detta innebär att förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier upphävs och kommunernas möjlighet till bidrag om 5 000 kronor per lämnad hyresgaranti försvinner.
- Hyresgarantins målgrupp är densamma som tidigare d.v.s. enskilda hushåll som trots betalningsförmåga (utan försörjningsstöd) ändå har svårt att få ett hyreskontrakt med besittningsskydd.
- Garantin kan ställas ut som ett förhandsbesked för till exempel följande grupper:
 - De som har en bruttointkomst som är lägre än tre gånger den förväntade hyran men som ändå bedöms att utan försörjningsstöd klara ett hyreskontrakt.
 - De som har betalningsanmärkningar eller pågående skuldsaneringar men som ändå bedöms klara hyran utan försörjningsstöd.
- Andra grupper än de som nämnts ovan kan prövas för garantin först då det finns ett erbjudande om lägenhet men där en hyresgaranti är en förutsättning för att få kontraktet. Det kan exempelvis röra sig om personer med tillfälliga anställningar. Fortfarande gäller att hushållen ska ha en bedömd betalningsförmåga.
- Garantin ersätter upp till tolv månadshyror.
- Garantins löptid är 2 år.
- Hyresgarantier utfärdas endast för permanentbostäder med hyresrätt som är förenade med besittningsskydd. Samma som tidigare. Om staten måste ersätta hyresvärden för uteblivna månadshyror måste hyresgästen betala tillbaka hela beloppet till staten.
- Boverket föreslår att staten inte tar ut avgift av dem som ansöker om statliga hyresgarantier.

Boverkets förslag om att de "kommunala hyresgarantierna" förstatligas innebär att ett större antal hushåll kommer att ha rätt till hyresgarantier än vad som är fallet i dag. Ett förstatligande innebär att alla hushåll som uppfyller kriterierna för garantin har rätt till den, oavsett vilken kommun de bor i eller vill flytta till. Enligt Boverkets beräkningar skulle det kunna handla om hyresgarantier för mellan 77 900 och 98 500 hushåll per år som skulle kunna ställas ut.

Ett annat förslag från Boverket är att de statliga kreditgarantier för förvärv av egen bostad (förvärvsgarantierna) avvecklas då en utvärdering från BKN konstaterat att det är en produkt som inte efterfrågats. Förvärvsgarantin är en statlig kreditgaranti till kreditgivare för lån till förvärv av bostad som garanterar räntebetalningarna gentemot

långgivaren upp till ett belopp av 100 000 kronor under max 10 år. Sedan förvärvsgarantin infördes har endast en garanti utfärdats.

Slutligen konstaterar Boverket att det är viktigt att notera att grundläggande problem på bostadsmarknaden inte löses genom riktade stöd till ett antal hushåll som därigenom får en ökad chans att erhålla ett hyreskontrakt. Om problemet finns på utbudssidan – att det finns för få tillgängliga bostäder – innebär det bara att problemet skjuts någon annanstans och att de hushåll som inte uppfyller kriterierna för att använda stöden blir utan. I denna rapport har Boverket lagt förslag på statliga hyresgarantier för att svaga hushåll på bättre villkor ska kunna konkurrera med övriga hushåll om befintliga hyreskontrakt. De grundläggande problemen på bostadsmarknaden löses dock inte med detta förslag.

Stockholm Stadshus AB har nu remitterats Boverkets rapport (2014:33) Etableringshinder på och i sin tur underremitterat ärendet till Bostadsförmedlingen för synpunkter senast den 13 februari 2017. Detta yttrande har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, men kommer att anmälas i efterhand.

Bostadsförmedlingens synpunkter

Den huvudsakliga utmaningen som Bostadsförmedlingen ser det är bristen på hyresrätter i relation till efterfrågan. Bostaden är för människor en av de viktigaste hörnstenarna i ett välfungerande liv och det finns en stor efterfrågan på hyresrätten, som en smidig upplåtelseform utan kapitalbehov.

Boverkets rapport pekar på att bristen på lediga hyresrätter med låga hyror framstår som det största hindret för den som vill etablera sig på bostadsmarknaden i dag. Det är en bild som Bostadsförmedlingen i Stockholm delar. Det är också på äldre och förhållandevis billigare lägenheter vi ser den starkaste efterfrågan, även om tillskottet av nyproduktion naturligtvis är synnerligen viktigt för att åstadkomma rörlighet. Det är små, äldre lägenheter som har den lägsta månadshyran, och de efterfrågas av såväl äldre som av unga och studenter liksom för olika bostadssociala ändamål såsom försöks- och träningslägenheter.

Den snabba befolkningsökning i Stockholm har medfört ett tydligt ökat tryck på bostadsmarknaden, inte minst då bostadsbyggandet inte hållit samma takt som folkökningen. En stor befolkningsökning innebär ett fortsatt stort tryck på regionens bostadsmarknad vilket yttrat sig i stigande priser på ägande- och bostadsrätter. Samtidigt som den starka befolkningstillväxten har det också skett en förändring av bostadsbeståndet i staden där andelen bostadsrätter har ökat och andelen hyresrätter har minskat. Den genomsnittliga kötiden hos Bostadsförmedlingen ökar både vad gäller lägenheter i det befintliga beståndet och för nyproduktion. Den genomsnittliga kötiden uppgår till 9,0 år för år 2016 att jämföra med 8,2 år för 2015.

Framöver tror de flesta bedömare på fortsatt ökning av bostadsbyggandet i hela stockholmsregionen. Stockholms stad planerar för byggnation av 140 000 bostäder fram till 2030, varav hälften hyresrätter. Samtidigt väntas ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter avta ytterligare. Trots ökad nyproduktion av bostäder kan det ta lång tid

innan det råder balans mellan utbud och efterfrågan med en minskning av kötiderna som följd. Vi kan konstatera att efterfrågan på hyresrätter vida överstiger det utbud som finns. Detta förhållande gäller generellt – oavsett storlek, läge och ägarförhållande.

Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en stadig tillväxt av bostadssökande. Vid årsskiftet fanns det ca 556 000 kunder anmälda i Bostadsförmedlingens system. År 2016 uppgick det totala antalet inlämnade lägenheter för förmedling till 11 855 stycken.

Boverkets rapport pekar på svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden idag för unga vuxna. Det är en bild som Bostadsförmedlingen delar. Med anledning av detta arbetar Bostadsförmedlingen med kampanjer och riktade utskick till dessa grupper för att få dem att ställa sig i vår bostadskö. Vi kan också konstatera att antalet förmedlade ungdoms- och studentlägenheter ökar stadigt från år till år. Under år 2016 förmedlades 2 129 studentlägenheter att jämföra med 1 648 år 2015, och 1 351 (809) ungdomsbostäder att jämföra med 809 år 2015. Det är det högsta antalet någonsin både vad gäller student- och ungdomsbostäder.

Boverkets rapport pekar också på svårigheterna att få ett hyreskontrakt för dem som har låga inkomster, avsaknad av goda boendereferenser och obetalda hyresskulder. Bostadsförmedlingen samarbetar med ungefär 200 fastighetsägare och vad gäller krav på inkomst skiljer det sig mycket åt mellan de olika fastighetsägarna. Det är fastighetsägaren som beslutar om de krav som gäller för att en kund i bostadskön ska bli godkänd som hyresgäst. Kraven kan avse typ av inkomst, inkomst av viss storlek, eller andra faktorer som inte har med inkomst att göra. Kraven får dock inte vara diskriminerande. Bostadsförmedlingen kan bekräfta bilden av att det är väldigt svårt att få ett hyreskontrakt då det finns obetalda hyresskulder eller då det saknas goda boendereferenser.

Vad gäller Boverkets förslag om statliga hyresgarantier så ser vi att det finns personer som skulle kunna bli hjälpta av en sådan lösning även om det största problemet inte är fastighetsägarnas krav utan att antalet lediga lägenheter är alldeles för få. En farhåga vi ser med hyresgarantierna är att fastighetsägarna möjligen skulle kunna tycka att 2 års löptid är för kort och att förslaget därmed inte skulle få avsedd effekt.

Bostadsförmedlingens uppdrag är att förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav. Alla över 18 år kan stå i Bostadsförmedlingens kö och samla kötid, till en låg årlig avgift. De krav som fastighetsägaren får ställa ska vara relevanta och ta sikte på exempelvis betalningsförmåga och boendereferenser. Fastighetsägare som lämnar sina lägenheter till förmedling via oss, är också skyldig att låta den köande som objektivt uppfyller kraven och som har längst kötid teckna avtal. Transparenta krav och ett så samlat utbud av lediga hyresrätter som möjligt på samma plats är våra ”verktyg” för att underlätta på bostadsmarknaden.

Därutöver har boende i Stockholms stad med särskilda och starka behov och som står helt utan möjlighet att själv ordna sin boendesituation, en möjlighet att ansöka om förtur till bostad via Bostadsförmedlingen, enligt ett särskilt regelverk. Viktigt att poängtera är

dock att det handlar om sociala och medicinska förturer. Bostadsbrist eller en svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden är i sig inte skäl för förtur hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Vidare förmedlar bolaget enligt särskilt uppdrag från kommunfullmäktige, försöks- och träningslägenheter i Stockholms stad, utifrån beslut inom socialtjänsten.

Bostadsförmedlingen har svårt att bedöma effekten av de statliga hyresgarantier som Boverket föreslår men instämmer med Boverkets slutsats att det grundläggande problemet på bostadsmarknaden är att det finns för få lediga bostäder.

Jannike Siljan

Tf vd