

REMISSYTTRANDE

**Etableringshinder på bostadsmarknaden
(Boverket rapport 2014:33)**

SABOs synpunkter

Kommunala hyresgarantier**Allmänt**

SABO är i grunden positivt inställd till åtgärder som underlättar för hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden. År 2015 gav SABO ut vägledningen *Ansvarsfull uthyrning av bostäder* (bilaga), som fokuserar på den ordinarie uthyrningsverksamheten, samarbetet med kommunen och motarbetandet av den svarta bostadsmarknaden. Vägledningen är tänkt att vara ett stöd för de allmännyttiga bostadsföretagen när de ser över sin uthyrningspolicy. I vägledningen framgår att allmännyttiga bostadsföretag har ett samhällsansvar att genom tydlighet och transparens visa att alla människor har lika stora möjligheter att få hyra en bostad, under förutsättning att man kan visa att hyran kan betalas och att man klarar ett boende i största allmänhet.

Flera allmännyttiga bostadsföretag har de senaste åren sänkt sina krav på blivande hyresgäster, såväl vad avser inkomstnivå och krav på fast anställning som accepterande av olika former av bidrag som inkomst. Många har tagit intryck av forskningen som visar att vare sig betalningsvilja eller betalningsförmåga inte nödvändigtvis hänger ihop med en viss inkomst. Det är svårt att bedöma om och i så fall hur denna utveckling kommer att påverkas av ett utvecklat system med statliga hyresgarantier. Det kan motverka utvecklingen om hyresgarantin uppfattas som en tillräcklig åtgärd för att underlätta för hushåll som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan alternativt främja en fortsatt sådan utveckling då garantin bidrar till att minimera fastighetsägarens risk.

En hyresgaranti kan underlätta för personer som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är dock inte självklart att en hyresgaranti alltid är tillräcklig, utan det kommer regelmässigt att göras individuella bedömning av varje bostadssökandes förmåga att betala hyran. Det kan också finnas andra skäl till att en bostadssökande inte accepteras som hyresgäst, som till exempel hyresskulder, tidigare störningar eller skadegörelse. Sammantaget bör dock ett system med hyresgarantier kunna öka möjligheterna för enskilda individer att få hyra en lägenhet.

4.9.1 Hyresgarantin blir statlig

SABO tillstyrker förslaget att den kommunala hyresgarantin ersätts med en statlig hyresgaranti. Den kommunala hyresgarantin har haft väldigt marginell betydelse och skälen till att behålla den är därför svaga. Det är inte självklart att en statlig hyresgaranti kommer att ha så mycket större effekt, men det är värt att pröva. Det är också rimligt att ett statligt stöd som syftar till att underlätta för enskilda hushåll att kunna hyra en bostad är lika stort och tillgängligt på likvärdiga villkor över hela landet.

4.9.2 Den statliga hyresgarantin ska stärka målgruppens chanser

SABO tillstyrker förslaget att den statliga hyresgarantin ska kunna utfärdas till hushåll som trots ekonomisk förmåga har svårt att få hyreskontrakt med besittningsskydd. Det är samma målgrupp som för den nuvarande kommunala hyresgarantin. Men det är samtidigt en viktig markering att det är just till denna grupp bostadssökande som garantin riktas. Ambitionen är givetvis att hushållet ska kunna betala hyran med egna medel, så att garantin aldrig behöver falla ut.

4.9.3 Den statliga hyresgarantin kan sökas i förväg

SABO tillstyrker förslaget att den statliga hyresgarantin ska kunna sökas i förväg. Erfarenheter från flera av SABOs medlemsföretag har visat att det nuvarande systemet med hyresgarantier kan medföra att hyresvärdar står med outhyrda lägenheter medan de väntar på att en bostadssökande ska få en hyresgaranti utfärdad av sin kommun. Det är därför en stor fördel om en bostadssökande har ett garanterat löfte om hyresgaranti när hen kontaktar hyresvärden. I vissa fall krävs mer utredning innan en hyresgaranti kan lämnas och det är rimligt att förhandsbesked i dessa fall inte kan lämnas.

4.9.4 Upp till tolv månader ska kunna ersättas

SABO tillstyrker förslaget att hyresgarantin ska ersätta hyresvärden för upp till tolv uteblivna månadshyror under en löptid om två år. Den nuvarande hyresgarantin omfattar sex uteblivna månadshyror vilket är för kort tid. Avhysningar kan ta längre tid än sex månader och i dessa fall uppstår hyresförluster trots garantin. Därför är det positivt att garantitiden utökas från sex till tolv månader.

4.9.5 En utnyttjad hyresgaranti blir en skuld

SABO tillstyrker förslaget att hyresgästen får en skuld till staten om den statliga hyresgarantin måste användas för att ersätta hyresvärden. Det är rimligt att hyresgästen ska betala hela beloppet till staten, men självklart måste en återbetalningsplan kunna upprättas och det ska också vara möjligt att under vissa förutsättningar helt eller delvis efterskänka statens fordran.

4.9.6 Staten tar inte ut någon avgift för att utfärda hyresgarantier

SABO tillstyrker förslaget att staten inte ska ta ut någon avgift av den som ansöker om eller erhåller en hyresgaranti och inte heller någon ränta om garantin faller ut. Detta innebär en viss kostnad för staten, men den framtår som rimlig och enligt Boverkets bedömning bör den ligga i paritet med det nuvarande årliga anslaget till statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

4.10 Konsekvensanalys

SABO har inget att erinra mot Boverkets konsekvensanalys. Boverket föreslår där att systemet med statliga hyresgarantier utvärderas efter tre år. Om det då inte är välanvänt bör en nedläggning övervägas, men om det däremot blir en framgång bör ökade anslag övervägas vid behov. Detta ligger i linje med vår uppfattning att systemet är värt att pröva, samtidigt som man bör vara öppen för alternativa åtgärder beroende på hur väl det faller ut.

Myndighet som ska handlägga en statlig hyresgaranti

SABO har inget att erinra mot att Försäkringskassan handlägger ärenden om statliga hyresgarantier.

Förordning om statlig hyresgaranti

SABO har inget att erinra mot den föreslagna förordningen om statlig hyresgaranti eller mot författningskommentaren.



Statliga garantier för förvärv av bostad

5.11 Förvärvsgarantierna slopas

SABO avstår från att lämna synpunkter på förslaget att slopa de statliga kreditgarantierna för förvärv av egen bostad.

Stockholm den 10 mars 2017

Anders Nordstrand
VD

Bilaga: Ansvarsfull uthyrning av bostäder