



2024-04-12

REMISSVAR
LI2023/03518

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
103 33 STOCKHOLM
kn.remissvar@regeringskansliet.se

Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (PM LI2024/00083)

*SmåKom är en nationell, partipolitiskt oberoende, organisation för små kommuner. Vi har för närvarande **74 medlemmar**, vilka består av de till befolkningstalet mindre, men ofta till ytan större, kommunerna i Sverige. Samtliga av våra medlemmar har färre än 15 000 invånare. SmåKom har bedrivit verksamhet i över 30 år.*

SmåKom anser det något problematiskt att kommentera promemorian då det finns allt för många hinder kopplade till bostadsförsörjning som behöver åtgärdas innan de små kommunerna fullt ut kan erbjuda bostäder till dem som berörs av förslagen. Nedan följer några hinder som behöver belysas och åtgärdas för att möjligheterna till en bättre bostadsförsörjning ska bli verklighet i små kommuner.

- **Marknadsvärdet** på nybyggnation är lågt i små kommuner vilket medför att det krävs en hög egen insats för att överhuvudtaget få en bank att låna ut pengar. Detta innebär att det i stort sett endast är allmännyttan som, med finansieringshjälp från Kommuninvest, kan bygga hyresbostäder i små kommuner. Allmännyttan bygger inte bostäder utan att först noga utreda behovet vilket betyder att antalet lediga lägenheter är få i de små kommunerna i gles- och landsbygd.

- **Nedskrivningskravet** är högre i en liten kommun då revisorer och värderare ofta bedömer produktionsvärdet högre än det uppskattade marknadsvärdet. Detta trots att alla lägenheter så gott som alltid är och bedöms långsiktigt vara fullt uthyrda och projektet bär sina kostnader. En nedskrivning innebär en kostnad för det kommunala bostadsbolaget och kan i vissa fall utlösa krav på kapitaltillskott från ägaren om och när soliditeten urholkas. En liten kommun har ibland svårt

att lämna ett större tillskott och i vissa fall kan tillskott riskera att betraktas som olagligt statsstöd.

- **Riksintressen** ligger som ett lapptäcke över flera av våra medlemskommuner och hämmar utvecklingen inom framför allt bostadsbyggande. Försvarens riksintressen antas förväntas öka med anledning av Nato-inträdet och upprustning av Försvarens verksamhet, detta kommer definitivt minska möjligheten till nya bostäder i många små kommuner.

- Tolkningen av dagens **strandskyddsreglering** är ytterligare en broms för bostadsförsörjning. En ny strandskyddslagstiftning behöver komma till stånd som utgår från lokala förhållanden och där kommunerna ges större möjlighet att påverka vilka områden som är lämpliga för bebyggelse.

Med hänsyn till ovanstående försvårande omständigheter kan SmåKom konstatera att det blir bekymmersamt när samma krav ställs på samtliga kommuner. Redan idag är det också svårt för flera av våra medlemskommuner att bemästra kraven för att säkerställa en kontinuerlig strategisk planering inom bland annat bostadsförsörjning. Det vore önskvärt om lagstiftningen var något mer flexibel för att anpassas till kommunernas olika förutsättningar.

Syftet att underlätta för barnfamiljer som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan är behjärtansvärd och viktig, men återigen, om det inte finns några bostäder att tillgå är syftet ouppnåeligt.

Vi instämmer i förslaget att hyresgarantin endast ska gälla för bostad belägen i den egna kommunen och att den eller de personer som hyresgarantin avser behöver vara bosatta i samma kommun. Ett antal av våra medlemskommuner har varit hårt utsatta för social dumpning och utan den här regleringen finns det en överhängande risk att fenomenet gynnas framgent.

Till sist vill vi också kraftfullt påpeka att det är viktigt att statlig finansiering till mindre kommuner bör höjas i motsvarande utsträckning som kraven som ställs höjs. Finansieringsprincipen måste gälla fullt ut.

Peter Lindroth
Ordförande

Charlotta Haskovec
Verksamhetsledare