

Till  
Finansdepartementet

[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)

med kopia till [fi.sba.bb@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.bb@regeringskansliet.se)

Diarienummer Fi2020/05250

Stockholm den 12 april 2021

## Remiss av Boverkets rapport (2020:21) Mått på bostadsbristen – Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad rapport.

### Fastighetsägarnas yttrande:

Fastighetsägarna **välkomnar** att Boverket tagit fram en användbar definition och modell för beräkning av bostadsbristen ur ett socialt perspektiv som kan användas av alla kommuner.

Fastighetsägarna **anser** att kombinationer av kriterier som beaktar ansträngd boendekonomi och återkommande problem bör ges särskild vikt när beräkningsmodellen används som underlag för lokala riktlinjer och nationella åtgärder.

Fastighetsägarna **anser** att frånvaron av en tydligare tidsaspekt utgör en svaghet i modellen och att den därför som regel behöver kompletteras med lokala analyser. Dessa bör ge svar på om enskilda problem är av tillfällig natur eller riskerar bli långvariga. Särskilda hänsyn bör här tas till integration och arbetsmarknadsdeltagande.

Fastighetsägarna **anser** att Boverket behöver vidareutveckla sin beräkningsmodell för att åtgärda brister i måtten för framför allt boendestandard och långa pendlingsavstånd. Med fler och bättre mått för återkommande eller stadigvarande problematik kan och bör kriteriet osäkert boende slopas. I dagens modell används alltför osäkra mått för detta.

Fastighetsägarna **delar** Boverkets önskemål om ett mer samlat grepp kring hemlöshetsberäkningarna som resulterar i mer frekventa skattningar och bättre dataunderlag.

### Boverkets uppdrag

Boverket har haft regeringens uppdrag att lämna förslag till en metod för hur bostadsbristen fortlöpande ska beräknas, prognosticeras och presenteras. Beräkningarna ska kunna användas av offentliga aktörer i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor, på såväl nationell som lokal nivå.

I Boverkets uppdrag har även ingått att lämna förslag på enhetliga begrepp som ska kunna användas vid kommunikation kring bostadsbristen. Myndigheten har därtill ombetts att ta ställning till hur ofta birstberäkningarna bör göras, vilken geografisk indelning som är lämpligast att utgå ifrån och om möjligt även göra långsiktiga prognoser av bostadsbristen.

## **Boverkets förslag**

Utgångspunkten för Boverkets föreslagna beräkningsmodell är social. Det innebär att bostadsbristen betraktas utifrån ett behovsperspektiv, inte ett efterfrågeperspektiv. Som bostad räknas inte alla former av boende. För att bostadsbehovet ska vara tillgodosett måste det handla om en rimlig bostad och myndigheten listar ett antal kriterier som kännetecknar en sådan. Det handlar bland annat om standard, utrymme, boendekostnad i förhållande till disponibel inkomst, geografiskt läge i förhållande till arbete, skola och service samt att bostaden kan disponeras under en tillräckligt lång tidsperiod.

Till kriterierna kopplas ett antal mått som är tänkta att på hushållsnivå avspegla om kriteriet är uppfyllt eller inte. Måtten baseras på data från olika register, till exempel folkbokföringsregistret, lägenhetsregistret och inkomstregistret. De mått som används är.

- Antal hushåll med orimlig boendestandard
- Antal hushåll som är trångbodda
- Antal hushåll med ansträngd boendeekonomi
- Antal hushåll med långa pendlingsavstånd
- Antal hushåll med osäkert boende
- Antal hushåll med återkommande problem

För att delvis ta höjd för vad som utgör en frivillig bostadsbrist enligt måtten, till exempel om någon själv väljer att bo trängre för att därigenom kunna bo centralt eller väljer långa pendlingsavstånd för att bo naturnära, beräknas även kombinationer av måtten. Det gäller framför allt kombinationer där en ansträngd boendeekonomi ingår, då det påverkar ett hushålls möjligheter att förändra sin situation.

Den data som används är sådan som finns tillgänglig och som delvis kan brytas ner geografiskt och på olika hushållskategorier. Boverkets modell är tänkt att kombineras med annan relevant statistik, till exempel antalet hemlösa, antalet äldre i behov av särskilt boende och antalet unga vuxna som bor hemma hos sina föräldrar. Modellen är inte tänkt för avancerade prognoser.

## **Allmänt om Boverkets förslag**

Fastighetsägarna välkomnar att regeringen tagit initiativ till en användbar definition och modell för beräkning av bostadsbristen. En sådan är inte bara nödvändig som ett angeläget politiskt beslutsunderlag, nationellt såväl som lokalt, utan även för en bredare allmän förståelse för aktuella utmaningar på bostadsmarknaden.

Boverket har valt att definiera bostadsbrist utifrån ett antal kriterier. Det innebär samtidigt att andra kriterier valts bort, vilket är nödvändigt för att skapa en modell som är användbar också i praktiken. Modellen måste kunna fungera som ett arbetsverktyg för samhällets insatser för en fungerande bostadsförsörjning. Bortvalda kriterier som kan mätas är emellertid inte ointressanta för fördjupade analyser och/eller framåtblickande prognoser kring bostadsbehov. Här finns utrymme för Boverket att löpande utveckla sin modell.

Modellen ger en ögonblicksbild, på gott och ont. Samtidigt som den delvis ger mer kunskap om hur många och vem som vid tillfället inte får sina bostadsbehov tillgodosedda ställer den tydliga krav på kompletterande analyser. Det handlar inte minst om ansvariga förtroendevaldas och tjänstemäns förståelse av den strukturella hemlösheten i kommunen. Varför befinner sig enskilda hushåll i en situation som kvalificerar för bostadsbrist enligt de valda kriterierna och hur ser förutsättningarna ut för dem att förbättra sin situation. Utan den kunskapen är risken stor att samhället möter behoven med fel verktyg.

Det förtar inte värdet av modellen, men det kommer i flera kommuner vara nödvändigt att den används tillsammans med andra analysinstrument som till exempel belyser sambandet mellan enskildas boendesituation och integration och arbetsmarknadsdeltagande.

Boverket efterlyser ett mer samlat grepp kring hemlöshetsberäkningarna som resulterar i mer frekventa skattningar och bättre dataunderlag. Fastighetsägarna ställer sig bakom det önskemålet.

### **Modellens kriterier för en rimlig bostad**

Som Boverket själva beskriver riskerar några av kriterierna att överskatta problemen. Lösningen, att titta på kombinationer av kriterier, är god. Här bör kombinationer som beaktar hushållets betalningsförmåga prioriteras högre än andra. Vi delar Boverkets bedömning att kombinationen trångboddhet och ansträngd boendeekonomi skapar det skarpaste kriteriet att utgå från.

Boverket resonerar själva kring möjligheten att ta med en tidsaspekt i bedömningen av bostadsbrist, och exemplifierar med att det till exempel för studenter eller nyanlända kan vara acceptabelt att alla kriterier inte uppfylls under en period. Frånvaron av tidsaspekt är en brist i modellen och det föranleder kompletterande analyser, men som vi resonerar ovan är det sannolikt alltid nödvändigt med ett sådant breddat underlag.

En fråga som inte adresseras är enskilda hushålls ansvar för och möjligheter att påverka sina bostadsbehov. Det har ingen betydelse för beräkningsmodellen som sådan, men för kompletterande analyser och syn på vilket stöd samhället bör tillhandahålla kan det spela roll.

### **Modellens mått för behovsuppfyllnad**

Att beakta faktisk boendestandard vid bedömning av tillgång till en rimlig bostad förefaller självklart. Att utgå enbart från SCB:s årliga enkätundersökning och frågor om läckande tak, fukt i väggar/golv/stomme eller röta i fönsterkarmar eller golv upplever vi emellertid som alldeles för trubbigt. Det är en osäker självskattning. Respondenterna har inte nödvändigtvis själva erforderlig kompetens att fastslå vad upplevda obehag beror på, eller har anlitat någon som har det. Därtill går inte enkätdata att bryta ner på hushållsnivå och är inte heller så exakt som andra registerbaserade mått. Här bör Boverket försöka hitta mått och registerdata som är mer ändamålsenliga för beräkningsmodellen.

Fastighetsägarna har inga synpunkter på de mått som används för ansträngd boendeekonomi och trångboddhet, men vill framhålla att det är särskilt viktigt att beakta dem som har dessa problem återkommande eller i längre sammanhängande perioder. Det är för den senare gruppen samhällets insatser är mest angelägna.

Vad gäller långa pendlingsavstånd har Boverket utgått från avstånd, med hänvisning till att det är den informationen som finns tillgänglig. Typiskt analyseras pendlingsavstånd emellertid utifrån restid. Boverket menar att det i en fördjupad beräkning skulle gå att omvandla avståndet för enskilda hushåll till restid – förutsättningarna för detta torde skilja sig mellan olika FA-regioner – men att det inte ryms inom uppdraget. På grund av detta och andra osäkerheter kring måttets träffsäkerhet anser myndigheten att måttet bör tolkas mycket försiktigt och helst i kombination med något av de övriga måtten.

Då långt pendlingsavstånd är ett av de mått med störst sannolikhet att vara självvalt menar Fastighetsägarna att värdet av det försvagas ytterligare. Tillsammans med det viktiga kombinationsmättet ansträngd boendeekonomi omfattas därtill väldigt få individer och det blir tveksamt om ens Boverkets råd att bara betrakta måttet i kombination med andra gör någon större

skillnad. Vi förordar därför att måttet i första hand utgår, i andra hand fördjupas med möjlighet att beakta restid.

Att mäta osäkert boende genom statistik över upprepade flyttar under en treårsperiod är vanskligt. Utöver de svagheter med metoden som Boverket själva redogör för finns det sannolikt skäl att för modellens användbarhet bryta ner siffrorna på ålder och hushållsstorlek. I enskilda perioder i livet, t ex under högskolestudier och etablering på arbetsmarknaden, är det sannolikt vanligare att man frivilligt flyttar frekvent om man är ensamstående. Fastighetsägarna delar därför Boverkets synpunkt att måttet enbart bör ses som en indikator på en möjlig problematik, snarare än som ett mått på en faktisk bristsituation. Detta bör avspeglas i de lokala tillämpningarna av myndighetens beräkningsmodell.

Boverket resonerar kring problemen med att mäta hur lång tid det skulle ta för ett hushåll att hitta en ny bostad om de önskade det. Lösningen de väljer är att i stället titta på vilka som återkommande eller över en längre sammanhängande period uppfyllt några av de övriga kriterierna. För att inte ge utrymme för ytterligare osäkerhet i modellen bör man kanske slopa resonemangen om tid för att hitta en ny bostad, och de inslag av frivillighet som kan vara förknippade därmed, och hålla sig till återkommande eller stadigvarande problematik. Det ger tillräckligt underlag för bedömning av hushållens situation och behov med avseende på bostadsförsörjning.

### **Modellens nedbrytning på olika grupper och användbarhet**

De registerdata som används i Boverkets beräkningsmodell ger goda möjligheter till nedbrytningar på olika grupper. Det utgör närmast en nödvändighet för att modellen ska erbjuda ett användbart verktyg för den lokala planeringen kring bostadsförsörjning. Lokala insatser för att stödja allas tillgång till en rimlig bostad behöver utgå från de berörda hushållens förutsättningar.

Boverket beskriver varför det är svårt att göra tillförlitliga prognoser över bostadsbristen utifrån beräkningsmodellen. Invändningarna är relevanta. Likväl behöver kommunernas planering för bostadsförsörjningen innehålla tidsperspektiv. Kännedom om hur många och vilka hushållskategorier som sannolikt har en längre väg till att lösa sina bostadsbehov av egen kraft är till exempel nödvändig. Det belyser behovet av lokala analyser som kompletterar Boverkets beräkningsmodell.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig  
Vd

Martin Lindvall  
Samhällspolitisk chef