

Kommunal verktygslåda

För en aktiv bostadspolitik





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Sara Hedman

Hyresgästföreningen – Riksförbundet

E-post: sara.hedman@hyresgastforeningen.se

Februari 2026

Förord

Bostaden är inte vilken vara som helst. Den är en förutsättning för allt annat i livet – för studier, arbete, familjebildning och hälsa. Under alltför lång tid har vi sett hur bostadsfrågan förvandlats från en social rättighet till en vara på en marknad. Resultatet ser vi i form av höjda trösklar, segregerade städer och på många platser en akut brist på bostäder som vanliga löntagare har råd att efterfråga.

Ansvar för att vända denna utveckling vilar på våra folkvalda. Enligt regeringsformen ska det allmänna trygga rätten till en bostad, och bostadsförsörjningslagen är tydlig: kommunen har det yttersta ansvaret för att invånarna kan leva i goda bostäder.

I denna rapport, *Kommunal verktygslåda för en aktiv bostadspolitik*, presenterar Hyresgästföreningen nu en vägledning. Vi visar hur kommunen kan ta tillbaka initiativet genom en proaktiv markpolitik, hur allmännyttan kan återupprättas som ett verktyg för samhällsbygge snarare än en vinstmaskin, och hur vi kan sänka trösklarna för de som står allra längst ifrån ett tryggt hem. Det är verktyg och mandat som redan existerar, men som måste användas. Och användas på rätt sätt.

Vi hoppas att denna vägledning tjänar som inspiration och stöd för de politiker som vill trygga alla sina invånares rätt till en god bostad.

Martin Hofverberg

Chefekonom

Innehåll

Förord	3
Inledning	6
Översikt av rapportens innehåll	7
Del 1: Markpolitik	8
Detaljplanering	9
Detaljplaneprocessen	9
Relevanta lagrum	10
Rekommendationer	10
Markanvisningar	13
Markanvisningsprocessen	13
Relevanta lagrum	13
Rekommendationer	14
Vidare läsning	16
Del 2: Allmännyttiga bostadsbolag	17
Allmännyttiga bostadsbolag	18
Allmännyttans arbete	18
Kommunens styrning av allmännyttan	19
Relevanta lagrum	19
Rekommendationer	19
Vidare läsning	23
Del 3: Kommunal bostadsförmedling	24
Kommunal bostadsförmedling	25
Kommunens styrning av bostadsförmedlingen	25
Relevanta lagrum	25
Rekommendationer	26
Vidare läsning	28
Del 4: Kommunala hyresgarantier	29
Kommunala hyresgarantier	30
Systemet för kommunala hyresgarantier	30
Relevanta lagrum	31
Rekommendationer	31
Vidare läsning	32
Del 5: Sociala kontrakt	33
Sociala kontrakt	34
Användningen av sociala kontrakt	34

Relevanta lagrum	35
Rekommendationer	35
Vidare läsning	38
Del 6: Kommunal ekonomi.....	39
Kommunal ekonomi	40
Kommunernas ekonomiska handlingsutrymme	40
Kommunernas ekonomiska planering och styrning.....	41
Relevanta lagrum	42
Rekommendationer	42
Vidare läsning	46
Del 7: Övriga åtgärder	47
Bostad först.....	48
Vräkningsförebyggande arbete	49
Trygghet och brottsförebyggande åtgärder	50
Vidare läsning	51

Inledning

En trygg bostad till rimlig kostnad utgör en grundläggande mänsklig rättighet – och den plattform som ger förutsättningar att kunna studera, arbeta, bilda familj och ta makten över sitt liv. Av regeringsformen (1974:152) framgår att det allmänna ska trygga rätten till bostad, och bostadsförsörjningslagen (2000:1383) tydliggör att kommunen har ansvar att planera bostadsförsörjningen så att invånare ges möjlighet att leva i goda bostäder.¹

Kommunfullmäktige och dess valda ledamöter har det yttersta ansvaret för att skapa förutsättningar så att bostadsbeståndet motsvarar invånarnas behov. För detta ändamål finns flera verktyg som kommunen kan använda. Denna vägledning lyfter fram sex centrala sådana och hur Hyresgästföreningen anser att de bör tillämpas. I rapportens avslutande del presenteras även några ytterligare åtgärder i mer översiktlig form.

Syftet är att ge vägledning till förtroendevalda politiker som vill bedriva en aktiv bostadspolitik på kommunal nivå. Rapporten fungerar som en introduktion till verktygen, som kan anpassas till kommunens förutsättningar och fördjupas genom vidare läsning. Hyresgästföreningens förtroendevalda på orten utgör också en viktig resurs i detta arbete – särskilt för att involvera de boendes perspektiv. Framöver planerar Hyresgästföreningen att fortsätta utveckla och sprida kunskap om hur verktygen används i praktiken i olika kommuner.

Kommun-
fullmäktige
och dess
valda
ledamöter
har det
yttersta
ansvaret

Verktyg för en aktiv bostadspolitik

1. Markpolitik
2. Allmännyttiga bostadsbolag
3. Kommunal bostadsförmedling
4. Kommunala hyresgarantier
5. Sociala kontrakt
6. Kommunal ekonomi
7. Övriga åtgärder

¹ Bostadsförsörjningsansvaret medför inga utkrävbbara rättigheter till bostad för den enskilde, utan är en allmän målformulering. Vissa grupper har en starkare rätt till bostad enligt lag, vilket regleras i bland annat socialtjänstlagen, LSS, asyllagen, bosättningslagen, massflyktsdirektivet och flera internationella deklarationer och konventioner.

Översikt av rapportens innehåll

Efterföljande kapitel består av sju delar. Del 1–6 behandlar de sex centrala verktygen: Markpolitik (Del 1), Allmännyttiga bostadsbolag (Del 2), Kommunal bostadsförmedling (Del 3), Kommunala hyresgarantier (Del 4), Sociala kontrakt (Del 5) och Kommunal ekonomi (Del 6). De följer strukturen nedan.

Kapitelstruktur

- **Sammanfattning** – kortfattad introduktion till verktyget och dess tillämpning, samt Hyresgästföreningens rekommendationer.
- **Beskrivning av verktyget** – fördjupning i verktygets funktion, tillämpning och relevanta lagrum.
- **Rekommendationer** – Hyresgästföreningens vägledning kring hur verktyget kan användas effektivt i praktiken.
- **Nyckelfråga** – särskilt viktig fråga kopplad till verktygets användning, grundad i en utmaning, avvägning eller princip.
- **Vidare läsning** – förslag på fördjupande material för att lära sig mer.

Del 7 behandlar tre ytterligare verktyg på en mer översiktlig nivå: Bostad först, Vräkningsförebyggande arbete samt Trygghet och brottsförebyggande åtgärder. Kapitlet inleds liksom övriga delar med en sammanfattning och avslutas med förslag på vidare läsning.

Samtliga verktyg är viktiga för att bedriva en aktiv bostadspolitik och skapa förutsättningar för en god bostadsförsörjning. Hyresgästföreningen vill dock särskilt framhålla vikten av markpolitiken och allmännyttiga bostadsbolag, som i sin tur förutsätter en ändamålsenlig hantering av den kommunala ekonomin. Därför rekommenderas särskilt läsning av Del 1, Del 2 och Del 6.

Det finns ett par befintliga källor som liksom denna rapport behandlar flera av verktygen samlat, som rekommenderas för vidare läsning:

- [Sänk tröskeln till en god bostad – SOU 2022:14](#)
- [Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen – Boverket](#)

Del 1: Markpolitik

Sammanfattning av kapitlet

- **Markpolitik** är kommunens strategiska arbete för att styra hur mark inom det egna geografiska området används och utvecklas. Kapitlet behandlar två centrala verktyg inom markpolitiken: **detaljplanering** och **markanvisningar**.
- **Detaljplanering** reglerar hur mark och vatten ska användas inom olika områden och hur bebyggelsen ska se ut. Det är ett direkt uttryck för planmonopolet, som ger varje kommun ensamrätt att besluta om markanvändning inom sitt område.
 - Detaljplanering möjliggör bostadsbyggande genom att frigöra byggbar mark och tydliggöra områdets utveckling. Enbart kommunen kan besluta om planläggning och antagande. Detaljplanen kan tas fram av antingen kommunens planenhet eller en privat aktör på uppdrag av kommunen.
- **Markanvisningar** är överenskommelser om att under viss tid och på givna villkor förhandla om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark för byggnation.
 - Markanvisningar avgör inriktningen på bostadsbyggandet och styr vem som får bygga, vad som får byggas och på vilka villkor. Processen styrs av kommunens riktlinjer och sker ofta genom direktanvisning eller jämförelseförfarande.

Hyresgästföreningens rekommendationer

1. Tydliggör politisk vilja och säkerställ resurser – det sätter ramarna för arbetet.
2. Arbeta med proaktiv detaljplanering – för att öka styrning och nyproduktion.
3. Vidta åtgärder för kortare ledtider – för att effektivisera planarbetet.
4. Öka tillgång till attraktiv byggbar mark – för att möjliggöra bostadsbyggande.
5. Använd generella planbestämmelser – för att öka attraktivitet och flexibilitet.
6. Överväg detaljerade planbestämmelser – om det finns särskilda bostadsbehov.
7. Håll nere exploaterings- och anslutningsavgifter – för att stimulera byggande och minska projektkostnader.
8. Utveckla befintliga byggnader – för att bättre nyttja det som redan är byggt.
9. Främja hållbara transporter – för att minska kostnader och klimatpåverkan.
10. Stärk transparens och medborgardialog – för att öka acceptans och legitimitet.
11. Arbeta strategiskt med kommunens markinnehav – för att möjliggöra byggande i attraktiva lägen och långsiktig planering.
12. Upprätta relevanta riktlinjer för markanvisningar – som styr mot bostadspolitiska mål.
13. Arbeta proaktivt med markanvisningar – för att öka styrning och nyproduktion.
14. Styr bostadsbyggandet genom krav och villkor – i linje med bostadspolitiska mål.
15. Arbeta ändamålsenligt med omfattning på markanvisningar – med hänsyn till platsens egenskaper och deltagande bland byggaktörer.
16. Överväg användning av tomträtt – för att möjliggöra hyresrätter i attraktiva lägen.

Detaljplanering

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark och vatten ska användas inom ett visst område och hur bebyggelsen ska se ut. Den anger till exempel om marken ska användas för bostäder, handel, industri, gator eller natur. Planen kan även styra mer specifika aspekter, såsom byggnaders placering, höjd, storlek och avstånd till tomtgränser.

Detaljplaneringen har en nyckelroll i bostadsförsörjningen. Den möjliggör bostadsbyggande genom att frigöra byggbar mark och tydliggöra områdets utveckling. Genom detaljplanen skapas så kallade byggrätter, det vill säga en rätt att bygga i enlighet med planens bestämmelser.

Detaljplanering är ett uttryck för det kommunala planmonopolet, som ger varje kommun ensamrätt att besluta om markanvändning inom sitt område. Statligt ingripande sker endast undantagsvis och genom viss övergripande planering som kommunerna måste beakta. Processen är också kopplad till medborgarinflytande genom krav på samråd och möjlighet till överklagande.

Detalj-
planen
frigör
byggbar
mark och
tydliggör
områdets
utveckling

Detaljplaneprocessen

En detaljplan kan upprättas av kommunens planenhet eller av en privat aktör på uppdrag av kommunen. Beslut om planläggning och antagande ligger dock alltid hos kommunen. Processen är demokratisk och innebär en avvägning mellan allmänna intressen – statens, kommunens och invånarnas – och enskilda intressen som byggherrars, markägares och grannars. Omfattningen kan variera, men standardförfarandet följer i regel dessa steg:

1. **Planbesked** – om en aktör begär planläggning inleds processen med att kommunen ger besked om de avser inleda detaljplanearbete eller inte.
2. **Planförslag** – ett konkret förslag till detaljplan tas fram av kommunen, med kartor, fastighetsförteckning och bestämmelser.
3. **Samråd** – kommunen samråder med berörda aktörer, myndigheter och allmänheten för att samla in synpunkter på planförslaget.
4. **Granskning** – efter eventuella ändringar ställs planförslaget ut för granskning, där sakägare får möjlighet att lämna formella invändningar.
5. **Antagande** – kommunfullmäktige, alternativt kommunstyrelse eller byggnadsnämnd, antar detaljplanen.

Efter antagande kan sakägare överklaga detaljplanen till mark- och miljödomstolen. Detta kan medföra att delar av förfarandet upprepas och att processen förlängs. När överklagandetiden löpt ut utan att någon överklagat vinner planen laga kraft och börjar gälla.

Relevanta lagrum

Flera lagrum är relevanta för detaljplaneringen, varav två är särskilt viktiga:

- **Plan- och bygglagen (2010:900)**, PBL, utgör den centrala lagstiftningen. I kapitel 4–6 anges vad som får och ska regleras i en detaljplan samt hur processen för framtagande, utformning och genomförande ska gå till.
- **Miljöbalken (1998:808, kap. 6)** föreskriver att planer och program som kan medföra betydande miljöpåverkan ska genomgå miljöbedömning och åtföljas av en miljökonsekvensbeskrivning.

Övriga lagrum och regler av betydelse för detaljplaneringen inkluderar exempelvis Fastighetsbildningslagen (1970:988), Boverkets byggregler och Lantmäteriets nationella specifikationer för detaljplaner.

Rekommendationer

Tydliggör politisk vilja och säkerställ resurser

Den politiska viljan sätter ramarna för hur kommunen arbetar med detaljplanering. Ett aktivt engagemang i planfrågor, en effektiv organisation och tillräckliga resurser är avgörande för att detaljplaneringen ska bidra till en god bostadsförsörjning. Tydliga mål i översiktsplanen och handlingsplanen för bostadsförsörjningen ger vägledning och skapar förutsägbarhet i processen.

Arbeta med proaktiv detaljplanering

Kommunen bör arbeta med proaktiv detaljplanering genom att planlägga mark utan specifika byggaktörer knutna till projekten. Det ger kommunen större möjlighet att styra utvecklingen efter invånarnas och samhällets behov. Reaktiv planering – där planläggningen startar först efter att en exploatör fått markanvisning – är vanligt idag men leder till en mer marknadsstyrd utveckling och minskat kommunalt inflytande.

Vidta åtgärder för kortare ledtider

Kommunen bör arbeta systematiskt för att korta ledtider, eftersom utdragna processer fördröjer bostadsbyggandet och driver kostnader. Arbetet kan omfatta tidig samordning mellan förvaltningar, byggaktörer och myndigheter för att identifiera och undanröja hinder, tydlig roll- och ansvarsfördelning, standardiserade och förenklade rutiner för planhantering, fastställda tidsramar för handläggning samt en effektiv hantering av överklaganden.

Öka tillgång till attraktiv byggbar mark

Detaljplanering skapar förutsättningar för bostadsbyggande men innebär inte automatiskt att nya bostäder uppförs – marken måste också vara attraktiv och motsvara lokal efterfrågan. Det kan bedömas med hjälp av måttet Tobins Q, som jämför marknadsvärdet på bostäder med kostnaden för att producera dem; ett värde över 1 indikerar att nybyggnation är lönsam. Om efterfrågan på

mark är hög och utbudet inte anpassar sig riskerar markpriser att öka i stället för byggandet – vilket i nästa led bidrar till stigande bostadspriser.

Använd generella och flexibla planbestämmelser

För att detaljplaner ska vara attraktiva för byggutvecklare och möta förändrade behov över tid behövs generella och flexibla planbestämmelser. Det gör det lättare att anpassa byggprojekten efter marknadens och samhällets behov, och kan stärka förtroendet mellan aktörer i genomförandet. Det kan också minska risken för att planprocessen behöver omstartas vid nya förutsättningar och kan även reducera antalet överklaganden.

Överväg detaljerade planbestämmelser vid behov

Detaljerade planbestämmelser kan användas för att tillgodose särskilda bostadsbehov, exempelvis kring vissa lägenhetstyper (studentbostäder, servicelägenheter m.m.) och storlekar. Det bör enbart regleras om det finns sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl. Sådana krav kan även hanteras i markanvisningen, vilket bibehåller flexibilitet i detaljplanen.

Håll nere exploaterings- och anslutningsavgifter

För att stimulera byggande och minska projektkostnader bör kommunen verka för rimliga exploaterings- och anslutningsavgifter. Exploateringsavgifter ska stå i proportion till nyttan av planen, och enskilda projekt bör inte belastas med kostnader för generell infrastruktur. Genom tidig planering av gator och parker samt samordning mellan förvaltningar undviks provisorier och dubbelarbete.

När det gäller anslutningsavgifter bör kommunen se över fördelningen mellan anläggnings- och bruksavgift. En lägre initial avgift stimulerar byggande utan att bryta mot självkostnadsprincipen, då kapitalbildningen för byggherren minskar i ett kritiskt skede. Kommunen bör samordna VA, el och fiber för att dela på schakt- och anläggningskostnader och sänka produktionskostnaderna för anslutningar, vilket möjliggör lägre avgifter.

Utveckla befintliga byggnader

Detaljplanering är också viktig för att kunna utveckla befintliga byggnader. Genom att möjliggöra omvandling av lokaler till bostäder kan nya hem skapas utan att bygga nytt. Det är särskilt relevant i attraktiva lägen med tomställda fastigheter och där nyproduktion är svår. I dagsläget finns ett statligt stöd för ändamålet, som uppgår till 300 kronor per kvadratmeter lokalarea och kan sökas till och med 1 oktober 2026.

Främja hållbara transporter

Att kunna ta sig från sitt hem till jobb, skola, service och fritidsaktiviteter är en viktig del av boendemiljön. Samtidigt kan infrastrukturen för detta, särskilt parkering, driva både kostnader och klimatpåverkan. Kommunen bör därför tillämpa låga p-tal där förutsättningarna för kollektivtrafik samt gång- och

cykelvägar är goda. Kommunen bör även främja god cykelförvaring, bilpooler och utbyggnad av laddinfrastruktur som matchar efterfrågan.

Stärk transparens och medborgardialog

Kommunen bör arbeta aktivt med tidig och tydlig kommunikation i planprocessen, särskilt i områden där nybyggnation kan väcka oro. Genom att involvera boende och andra berörda tidigt kan potentiella konflikter hanteras innan de leder till formella överklaganden. Det stärker beslutens legitimitet och kan korta ledtiderna. Den lokala Hyresgästföreningen kan vara ett värdefullt stöd i att engagera de boende.

Nyckelfråga: Möjliggörande av proaktiv planering

För att detaljplanering ska kunna användas som ett bostadspolitiskt verktyg krävs proaktiv planering. Det stärker kommunens möjligheter att styra utvecklingen i linje med uppsatta mål – till skillnad från reaktiv planering, som i högre grad sker på marknadens villkor.

Det finns flera faktorer som begränsar proaktiv planering. Ofta rör det sig om en ansträngd kommunal ekonomi och begränsad kapacitet inom planerings- och exploateringsfunktioner. Det kan leda till mer reaktiv planering, där arbete och risker överförs till exploitörer.

Reaktiv planering medför dock att kommunerna i någon mån avsäger sig sin roll som vägledare för en optimal mark- och vattenanvändning. För att stärka förmågan till proaktiv planering bör kommunerna därför:

- **Skapa strategisk beredskap för framtida bostadsbyggande**
Kommuner bör ge tidiga, och tydliga, signaler om önskad utveckling – exempelvis genom rullande översiktsplanering, fördjupade översiktsplaner, detaljplaneprogram och områdesspecifika riktlinjer. Prioriteringar bör kommuniceras internt och externt – inklusive kommunens invånare, för att öka acceptans för framtida byggande.
- **Säkerställa resurser och en effektiv organisation**
Kommuner bör säkerställa tillräckliga resurser och kompetens inom planerings- och exploateringsfunktioner, samt en effektiv organisation i olika led. Politiken behöver också lita på och ge mandat till tjänstemannaorganisationens bedömningar och kompetens.
- **Utmana bilden av proaktiv planering som riskfylld**
Proaktiv planering upplevs ofta som riskfylld, med farhågor om ”förgävesplanering” som aldrig realiserar. Denna risk är dock delvis illusorisk. Även reaktiv planering innebär risker – till exempel om exploitörer drar sig ur genomförandet och planer inte realiserar. Planering som påbörjas efter markförsäljning kan också bli tidsödande och oförutsägbar – eftersom planen riskerar att överklagas.

Markanvisningar

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommun och byggherre som ger byggherren ensamrätt att, under en viss tid och på givna villkor, förhandla om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark för byggnation. Det är ofta avgörande för inriktningen på bostadsbyggandet, eftersom det styr vem som får bygga, vad som får byggas och på vilka villkor.

Markanvisningsprocessen

Kommuner som anvisar mark ska enligt lag (2014:899) anta riktlinjer som beskriver utgångspunkter och mål, handläggningsrutiner, grundläggande villkor och rutiner samt principer för prissättning av mark. Kommuner kan också lägga till krav och villkor utifrån kommunens behov och prioriteringar.

Det finns inget strikt regelverk för hur markanvisningar ska gå till. Vanligtvis används direktanvisning eller jämförelseförfarande. Direktanvisning innebär att mark tilldelas utan konkurrens och används ofta när en aktör visat intresse eller när kommunen aktivt söker förslag från en aktör. Jämförelseförfarande initieras av kommunen och bygger på konkurrens mellan aktörer, ofta med specifika krav på kvaliteter, inriktning och genomförande.

Markanvisningen regleras genom avtal mellan kommunen och byggherren, som kan ingås i samband med eller efter detaljplanering. Överlåtelse eller upplåtelse sker därefter genom ett slutligt avtal med tvingande formkrav.

Vid försäljning av mark måste kommunen följa EU:s regler om statligt stöd samt Kommunallagens (2018:725) krav på god ekonomisk hushållning och förbudet mot att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att kommunen inte får sälja mark till underpris. Markpriset påverkas av detaljplaneringen och kommunens kravställning. Det slutgiltiga priset och vilka krav kommunen ställer är en förhandlingsfråga som det ofta är svårt att få insyn i.

Som ett alternativ till försäljning kan kommunen välja att upplåta mark med tomträtt, som innebär att tomträttshavaren får nyttja marken mot en årlig avgäld till kommunen, som behåller äganderätten.

Relevanta lagrum

Flera lagrum är relevanta för markanvisningar, varav två är särskilt viktiga:

- **Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar** definierar vad en markanvisning är och anger att kommuner som anvisar mark ska anta riktlinjer med ett visst innehåll.

Markanvisning styr vem som får bygga, vad som får byggas och på vilka villkor

- **EU:s regler om statligt stöd samt Kommunallagen (2018:725)** tydliggör krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot att gynna enskilda näringsidkare, vilket är relevant vid prissättning av mark.

Flera lagrum påverkar också vilka villkor som får ställas i markanvisningsavtal, såsom Plan- och bygglagen (2010:900), Miljöbalken (1998:808) och Lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.

Rekommendationer

Arbeta strategiskt med kommunens markinnehav

För att använda markanvisningar som ett bostadspolitiskt verktyg behöver kommunen äga mark. De flesta kommuner har mark som lämpar sig för bostadsbyggande, och många arbetar aktivt med att förvärva mer inför framtida planläggning. Kommunen kan upprätta riktlinjer för markinnehav och markförvärv för att säkerställa ändamålsenliga beslut. Sådana riktlinjer är inte lagstadgade, men används redan i flera kommuner.

Upprätta relevanta riktlinjer för markanvisningar

Kommuner som anvisar mark ska enligt lag upprätta riktlinjer för markanvisningar. Politiken bör säkerställa att dessa är aktuella och relevanta. Utöver lagkraven bör riktlinjer som stödjer bostadspolitiska mål inkluderas. Exempelvis mångfald bland byggaktörer, möjlighet för kommunen att hyra eller köpa bostäder för sociala ändamål, hållbarhetskrav och kvalitetskrav på byggnation, främjande av god konkurrens och val av anvisningsförfarande.

Arbeta med proaktiva markanvisningar

För att frigöra byggbar mark och påskynda bostadsbyggandet bör kommunen arbeta proaktivt med markanvisningar. Det innefattar att styra utifrån egna mål och inte enbart reagera på byggaktörers initiativ. Det innefattar också en större volym av markanvisningar, där olika förfaranden används för olika syften och där flera byggaktörer kan delta. För att säkerställa proaktivitet och effektivitet bör kommunen utarbeta en tydlig process för markanvisningar.

Styr bostadsbyggandet genom krav och villkor

Kommunen bör ställa krav i markanvisningar som styr inriktningen på bostadsbyggandet. Kraven bör utgå från kommunens mål och vara förenliga med gällande lagstiftning. Det kan till exempel handla om antal bostäder, upplåtelseformer, målgrupper, prisnivåer, förmedlingsformer, reservationer, byggstart och tidsramar för genomförande.

Arbeta ändamålsenligt med omfattning på markanvisningar

Markanvisningars omfattning påverkar vilka byggaktörer som har möjlighet att delta samt projektets inriktning och utförande. Omfattningen bör anpassas efter platsens förutsättningar – exempelvis om bostadsbyggandet sker i innerstad, ytterområde eller kräver särskilda markåtgärder. En möjlighet är

att arbeta med dubbla markanvisningar, där byggherren får en attraktiv tomt i utbyte mot att även bygga i ett mindre attraktivt läge där det finns behov.

Överväg användning av tomträtt

En stor del av markanvisningar sker genom försäljning av kommunal mark. Ett alternativ är att upplåta marken med tomträtt, vilket är särskilt lämpligt vid byggnation av hyresrätter i områden med höga markpriser. En fördel med tomträtt är att kommunen behåller ägande över marken, vilket underlättar uppföljning och ger större flexibilitet över tid. För byggherrar innebär tomträtt en lägre initial kostnad och möjlighet att bygga i attraktiva lägen.

Nyckelfråga: Direktanvisning eller jämförelseförfarande

För att markanvisningar ska fungera som ett bostadspolitiskt verktyg behöver kommunen tillämpa ändamålsenliga processer. Direktanvisning och jämförelseförfarande medför olika möjligheter och utmaningar.

Direktanvisning innebär en mer marknadsstyrd utveckling med lägre transparens, där ekonomiska intressen kan gynnas framför långsiktiga mål. Samtidigt ger det större frihet att välja byggherre, vilket kan vara avgörande för att realisera specifika projekt. Om arbetet sker i nära dialog kan parternas respektive mål och intressen balanseras bättre.

Jämförelseförfarande initieras av kommunen och bygger på konkurrens mellan aktörer. Det möjliggör högre transparens, styrning mot önskade kvaliteter och incitament för byggaktörer att höja ambitionsnivån. Det kan dock vara mer resurskrävande, både i tid och pengar.

Vid val av markanvisningsförfarande bör kommunen beakta följande:

- **Välj förfarande utifrån syfte**

Direktanvisning är lämplig när en specifik aktör krävs eller när resurser är mer begränsade. I övriga fall bör jämförelseförfarande uppmuntras, för att stärka transparens och kvalitet i genomförandet.

- **Tydliggör principer och prioriteringar**

Kommunen bör i sina riktlinjer för markanvisningar ange tydliga principer och prioriteringar, inklusive vilket förfarande som ska vara huvudregel och när undantag kan motiveras.

- **Säkerställ goda planeringsförutsättningar**

Ett proaktivt och ändamålsenligt markanvisningsarbete kräver att plan- och exploateringsfunktioner har tillräckliga resurser och rätt kompetens. För att säkerställa effektivitet krävs också att politiken ger mandat till tjänstemannaorganisationen.

Vidare läsning

- [Plats för fler bostäder – Hyresgästföreningen](#)
- [Detaljplanering – Boverket](#)
- [Markinnehav och markanvisning – Boverket](#)
- [SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad, **kapitel 9** – Skog m.fl. \(Finansdepartementet\)](#)
- [Markanvisningar – grundläggande förutsättningar – SKR](#)
- [Förutsättningar för en proaktiv kommunal bostadsplanering – Metzger, Håkanson & Lundström \(KTH\)](#)
- [Samhällsbygge pågår – En personlig handbok i att förändra kommunen \(och världen\) – Björn Sundin](#)

Del 2: Allmännyttiga bostadsbolag

Sammanfattning av kapitlet

- **Allmännyttiga bostadsbolag** har som uppdrag att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen och ge hyresgäster möjlighet till inflytande över boendet och bolaget.
- Kommuner kan som ägare till allmännyttiga bostadsbolag påverka vilka bostäder som byggs, hur de förvaltas och hur de förmedlas. Det sker formellt genom bolagsordningen och ägardirektivet.
- I det allmännyttiga syftet ingår att erbjuda ett varierat utbud av bostäder med god kvalitet, anpassade för människor i olika livssituationer. Syftet omfattar ett samhällsansvar, med hänsyn till etiska, miljömässiga och sociala aspekter.
- Allmännyttiga bostadsbolag ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer, för att undvika att snedvrider konkurrens samt säkerställa ekonomisk hållbarhet. Det allmännyttiga syftet är dock överordnat, och är anledningen till att kommunen äger och förvaltar ett bostadsbolag.
- Det är ett frivilligt åtagande att upprätta ett allmännyttigt bostadsbolag. Över 90 procent av Sveriges kommuner har dock en allmännytta och cirka 42 procent av landets hyresrätter ingår i allmännyttans bestånd.

Hyresgästföreningens rekommendationer

1. **Upprätta ett allmännyttigt bostadsbolag** – om ett sådant saknas i kommunen, antingen i egen regi eller ihop med flera kommuner.
2. **Upprätta ett ägardirektiv** – exempel på krav som kan ställas:
 - a) rimliga inkomstkrav
 - b) varsamma renoveringar
 - c) hyresgästinflytande
 - d) produktionsmål för nyproduktion
 - e) lägre hyror i nyproduktion
 - f) områdesutveckling
 - g) bevarande och tillskapande av kvarterslokaler
 - h) bevarande av allmännyttans bestånd
 - i) systematisk hyressättning
3. **Ställ rimliga avkastningskrav** – och låt vinsten stanna i bostadsbolaget.
4. **Undvik höga borgensavgifter** – för att undvika att försvåra allmännyttans uppdrag att bygga och förvalta bostäder till rimliga hyror.
5. **Arbeta kontinuerligt med ägardialog** – för ökad tillit och ett effektivt och ändamålsenligt arbete samt kunskapsutbyte.

Allmännyttiga bostadsbolag

Allmännyttiga bostadsbolag (allmännyttan) ägs av en eller flera kommuner och har som uppdrag att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen och ge hyresgäster möjlighet till inflytande över sitt boende och inom bolaget. Allmännyttan är ett av kommunens viktigaste verktyg för att garantera bostadsförsörjningen. Som ägare påverkar kommunen vilka bostäder som byggs, hur de förvaltas och förmedlas.

I det allmännyttiga syftet ingår att erbjuda ett varierat utbud av bostäder med god kvalitet, anpassade för människor i olika livssituationer. Bostäderna ska vara tillgängliga för alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Det allmännyttiga syftet omfattar också ett samhällsansvar, som innebär att bolagen förväntas ta hänsyn till etiska, miljömässiga och sociala aspekter – i boendemiljön och i samhället.

Allmännyttan ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det är ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Syftet är att undvika snedvridning av konkurrens gentemot privata hyresvärdar och att säkerställa ekonomisk hållbarhet över tid. Relationen mellan kommunen och bolaget ska också vara affärsmässig – ekonomierna ska hållas åtskilda och bolagen ska inte ges några fördelar som gynnar dem i förhållande till privata konkurrenter.

Det finns inget krav på att en kommun måste ha en allmännytta. Över 90 procent av Sveriges kommuner har däremot en allmännytta, och cirka 42 procent av landets hyresrätter ingår i allmännyttans bestånd.

Allmännyttans arbete

Allmännyttiga bostadsbolag arbetar på flera – och olika – sätt för att uppfylla sitt uppdrag. Följande fyra områden ingår ofta:

1. **Utveckling av bostäder** – Allmännyttan utvecklar sitt bestånd genom nyproduktion, om- och tillbyggnation, förvärv och försäljning.
2. **Förvaltning av bostäder** – Allmännyttan sköter om sitt bestånd genom underhåll, renoveringar, hantering av felanmälningar, kontakt med hyresgäster, insatser för trygghet och trivsel, med mera.
3. **Förmedling av bostäder** – Allmännyttan tillgängliggör bostäder genom egna bostadsköer eller genom kommunala bostadsförmedlingar.
4. **Initiativ för samhällsnytta** – Allmännyttan genomför initiativ för att bidra till samhällsnytta. Till exempel genom att samverka med civilsamhället, skapa mötesplatser, erbjuda sysselsättning, utveckla sorteringsmöjligheter och främja hållbara mobilitetslösningar.

Som ägare
påverkar
kommunen
vilka
bostäder
som byggs,
hur de
förvaltas
och
förmedlas

Kommunens styrning av allmännyttan

Ägarstyrning är viktigt för att allmännyttan ska kunna fullgöra sina uppgifter och tillföra förväntad nytta till kommunen och dess invånare. De formella verktygen är bolagsordningen och ägardirektivet. Kommunen utser även styrelse och lekmannarevisorer samt beslutar i särskilt viktiga bolagsfrågor.

Bolagsordningen beslutas av bolagsstämman och innehåller grundläggande uppgifter om bolaget – som namn, vilken verksamhet som ska och får bedrivas, aktiekapitalets storlek och antalet styrelseledamöter. Bolagsordningen beskriver också det kommunala ändamålet med bolaget.

Ägardirektivet är ett frivilligt men juridiskt bindande styrdokument om det finns. Det tydliggör bolagets syfte och handlingsutrymme. Det kan till exempel omfatta ekonomiska, sociala och ekologiska utgångspunkter för bolaget samt krav kring förmedling, renovering och byggande.

Utöver dessa verktyg utövar kommunen även finansiell styrning över allmännyttan – bland annat genom avkastningskrav och värdeöverföringar från bolaget till kommunen. Det påverkar bland annat bolagens möjligheter till underhåll, upprustningar och nyproduktion av hyresrätter.

Relevanta lagrum

Flera lagrum är relevanta för allmännyttiga bostadsbolag, inklusive:

- **Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag** definierar det allmännyttiga uppdraget och fastslår att bolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer. Den begränsar värdeöverföringar till kommunen och kräver att stöd är förenligt med EU:s konkurrensregler.
- **Kommunallagen (2017:725)** reglerar kommunens ansvar, befogenheter och styrning av kommunalt ägda bolag, inklusive allmännyttan. Den innehåller bestämmelser om självkostnadsprincipen och förbud mot vinstsyftande verksamhet, varifrån allmännyttan är undantagen.
- **Aktiebolagslagen (2005:551)** reglerar hur aktiebolag bildas, organiseras, drivs och upplöses. Det finns också detaljerade bestämmelser om aktier, bolagsstämma, styrelse, revision, vinstutdelning med mera.
- **Hyreslagen (12 kap. Jordabalken [1970:994])** reglerar förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd, och är tillämplig för allmännyttiga bostäder.

Rekommendationer

Upprätta ett allmännyttigt bostadsbolag

Även om majoriteten kommuner har ett allmännyttigt bostadsbolag så saknar runt tio procent ett sådant. För att allmännyttan ska kunna användas som ett

bostadspolitiskt verktyg krävs att ett bolag upprättas. Det sker formellt genom ett beslut av kommunfullmäktige, och bör grunda sig i en analys av kommunens behov samt kommunens målsättningar för bostadsförsörjningen.

Upprätta ägardirektiv och styr inriktning på verksamheten

För att nyttja allmännyttans potential som bostadspolitiskt verktyg bör kommunen upprätta ett ägardirektiv. Det bör utformas i dialog mellan kommunen och bolaget – gärna med inspel från de boende, där den lokala Hyresgästföreningen kan bistå. Nedan listas exempel på krav som kommunen kan ställa för att styra mot en ansvarstagande bostadsförsörjning – i linje med allmännyttans syfte och handlingsutrymme:

- **Rimliga inkomstkrav** – kommunen bör ställa krav på att bolagets inkomstkrav är rimliga. Exempelvis att hushållet, efter att hyran är betald, har kvar Kronofogdens normalbelopp och att fler inkomstslag än lön accepteras. Orimliga krav, som att inkomsten måste vara tre gånger hyran eller att a-kassa inte godkänns, bör undvikas.
- **Varsamma renoveringar** – bolaget bör åläggas att genomföra varsamma renoveringar där material och byggnadsdelar i möjligaste mån bevaras eller återanvänds. Detta för att minska miljöpåverkan och hålla nere kostnaderna, vilket möjliggör lägre hyror vid upprustning.
- **Hyresgästinflytande** – kommunen bör säkerställa att bolaget uppfyller sitt lagstadgade ansvar att ge hyresgäster inflytande över frågor såsom renoveringar och underhåll, hyresnivåer, boendemiljö och gemensamma ytor, initiativ för gemenskap samt energieffektivisering och miljöåtgärder.
- **Produktionsmål för nyproduktion** – kommunen bör sätta mål för hur många bostäder bolaget ska bidra med årligen, för att främja ett ökat bostadsbyggande om det råder bostadsbrist i kommunen.
- **Lägre hyror i nyproduktion** – bolaget bör uppmanas att arbeta aktivt med lösningar som möjliggör lägre hyror i nyproduktion.
- **Områdesutveckling** – kommunen bör kräva att bolaget deltar aktivt i områdesutveckling, särskilt i områden med socioekonomiska utmaningar.
- **Kvarterslokaler** – kommunen bör kräva att bolaget arbetar för att bevara, rusta upp och tillskapa kvarterslokaler, som fyller en viktig funktion som mötesplats för föreningsliv och boende samt ur beredskapsperspektiv.
- **Bevarande av allmännyttans bestånd** – för att säkerställa ett tillräckligt och varierat utbud av hyresrätter bör kommunen kräva att bolaget inte säljer av eller ombildar bostäder till bostadsrätter (se fördjupning s.22).
- **Systematisk hyressättning** – kommunen bör verka för att bolaget inför systematisk hyressättning, för att hyran bättre ska spegla hyresgästernas värderingar.

Ställ rimliga avkastningskrav

En del kommuner har höga avkastningskrav på sina bostadsbolag och gör utdelningar från allmännyttans överskott till kommunen. Vinsterna används sedan i andra kommunala verksamheter i stället för att gå till underhåll, nödvändig upprustning och nyproduktion av hyresrätter med rimliga hyror. Vinstutdelning fungerar i praktiken som en extra beskattning av hyresgäster i allmännyttan, i jämförelse med den som äger sin bostad. Kommunerna bör därför ställa rimliga avkastningskrav och låta vinsterna stanna i bolagen.

Undvik höga borgensavgifter

En borgensavgift är den avgift som allmännyttan betalar till kommunen för den ekonomiska fördel som uppstår när kommunen går i borgen för bolagets lån. Avgiften ska spegla den lägre finansieringskostnaden och säkerställa konkurrensneutralitet. Samtidigt bör den inte sättas för högt, eftersom det kan försvåra allmännyttans uppdrag att bygga och förvalta bostäder till rimliga hyror. Kommunen bör därför välja en nivå som är marknadsmässig men balanserad – tillräcklig för att uppfylla statsstödsreglerna, men inte så hög att den hämmar allmännyttans långsiktiga uppdrag.

Arbeta kontinuerligt med ägardialog

Genom kontinuerlig ägardialog mellan kommun och bolag skapas förutsättningar för ökad tillit mellan parterna, och därigenom goda förutsättningar för ett effektivt arbete, kunskapsutbyte och uppföljning. Kunskapsutbytet kan vara särskilt betydelsefullt för kommunen, eftersom bolagen genom sin närhet till hyresgäster och lokala bostadsområden ofta besitter insikter om bostadsmarknadens utveckling och invånarnas behov.

Nyckelfråga: Balans allmännyttigt syfte och affärsmässighet

En utmaning inom allmännyttan är att balansera det allmännyttiga syftet med affärsmässighet. Denna balans är samtidigt avgörande för att allmännyttan ska fungera som ett bostadspolitiskt verktyg.

Utmaningar uppstår bland annat eftersom Allbolagen lämnar tolkningsutrymme kring vad affärsmässiga principer innebär, och om dessa ska tillämpas på bolags- eller projektnivå.

Ytterligare komplexitet uppstår genom K3-regelverket, som kräver att tillgångar värderas till verkligt värde. Om en fastighet är värd mindre än produktionskostnaden måste den skrivas ned direkt, vilket påverkar årets resultat negativt. Det kan få följd effekter på avkastningskrav och kalkylräntor, som i sin tur påverkar hyror vid nyproduktion.

En annan vanligt förekommande utmaning uppstår vid renoveringar, som riskerar att driva höga hyreshöjningar för befintliga boende.

För att arbeta ändamålsenligt med det allmännyttiga uppdraget kan kommunen hämta inspiration från vägledande exempel:

- **Dom i förvaltningsrätten i Karlstad (mål nr 1428–14)**
En dom i förvaltningsrätten i Karlstad från år 2014, några år efter Allbolagens införande, tydliggör att affärsmässiga principer ska tillämpas på bolagsnivå – inte projektnivå. Det innebär att enskilda projekt inte måste maximera intäkter för att uppfylla kravet på affärsmässighet. Denna praxis är särskilt relevant att beakta på svagare marknader och i områden med lägre fastighetsvärden.
- **Viskaforsmodellen – Borås stad och Viskaforshem AB**
Viskaforsmodellen utmanar den traditionella föreställningen att högre risk alltid kräver högre avkastning, och visar samtidigt hur K3-regelverket lämnar utrymme för olika tolkningar vid värdering av tillgångar. När Viskaforshem uppförde 18 hyresrätter som passivhus i trä vägde bolaget in de långsiktiga ekonomiska fördelarna med hållbara material som kräver mindre underhåll. Genom att acceptera en lägre avkastning på investerat kapital och sprida kostnaden för nyproduktionen över längre tid kunde hyrorna hållas nere – utan att den långsiktiga lönsamheten äventyrades.
- **Knivstamodellen (BoKvar-modellen) – Knivstabostäder**
Knivstamodellen främjar varsamma renoveringar för att hålla hyresnivåer nere. Genom att begränsa insatser till tekniskt nödvändigt underhåll och undvika standardhöjningar minimeras hyreshöjningar, samtidigt som boendemiljö och funktion bevaras. Olika renoveringsnivåer kan också erbjudas i vissa fall för att öka hyresgästernas inflytande.

Fördjupning: Bevarande av allmännyttans bestånd

Många kommuner har de senaste decennierna valt att sälja allmännyttiga bostäder till privata hyresvärdar. Det har också skett omfattande ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, framför allt i storstädernas attraktiva stadsdelar. Kommuner bör arbeta aktivt med att bevara allmännyttans bestånd, för att undvika negativa effekter som:

- **Konceptrenovering.** Vissa privata hyresvärdar, särskilt de som ägs av riskkapitalbolag, köper billiga bostäder och gör omfattande standardhöjningar för att maximera hyrorna. Det gör att lägenheter med lägre hyror snabbt försvinner.

- **Renovräkning.** I samband med nödvändig renovering genomför många hyresvärdar standardhöjande åtgärder som leder till stora hyreshöjningar. Det kan tränga bort hyresgäster som inte har råd att bo kvar.
- **Sämre service och underhåll.** Det finns hyresvärdar som medvetet minskar underhåll och service för att öka vinsten, vilket kan leda till förfallna fastigheter och sämre boendemiljö för hyresgästerna.
- **Höga inkomstkrav och godtycklig förmedling.** Många privata värdar ställer höga inkomstkrav eller förmedlar lägenheter vid sidan av bostadskön, vilket slår hårt mot personer med lägre inkomster eller svagare kontaktnät.
- **Försvagning av allmännyttan.** När allmännyttiga bostäder säljs eller ombildas försvagas ett av kommunernas viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen. Det urholkar även allmännyttans ekonomi på sikt, när driftintäkter från befintliga fastigheter försvinner.
- **Ökad segregation.** Ombildningar i attraktiva områden minskar andelen hyresrätter där de behövs som mest, vilket bidrar till ökad segregation.
- **Otrygghet för de som bor kvar.** Hyresgäster som bor kvar i ombildade hus får sina grannar som hyresvärdar och utsätts ofta för påtryckningar att köpa, vilket kan skapa otrygghet och konflikter.

Vidare läsning

- [Allmännyttan behövs mer än någonsin - Hyresgästföreningen](#)
- [Allmännyttan – Sveriges Allmännytta](#)
- [Allmännyttigt bostadsföretag - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)
- [Uppföljning allmännyttan 2021–2022 - Boverket](#)
- [SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad, **kapitel 8** – Skog m.fl. \(Finansdepartementet\)](#)
- [Ägarstyrning av allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – En handledning från Sveriges Allmännytta och SKR](#)
- [Så funkar systematisk hyressättning - Hyresgästföreningen](#)
- [Lönsamhetskalkyl för hållbart byggande \(Viskaforsmodellen\) – Antti Kurvinen \(Boinstitutet och Centrum för boendets arkitektur, CBA\)](#)
- [Bokvar – ett unikt koncept med hyresgästen i fokus – Knivstabostäder](#)

Del 3: Kommunal bostadsförmedling

Sammanfattning av kapitlet

- En **kommunal bostadsförmedling** är en servicefunktion som samlar och förmedlar lediga hyresrätter från kommunala och privata hyresvärdar. Förmedlingen äger inga bostäder, utan är en neutral länk mellan bostadssökande och fastighetsägare.
- Kommunala bostadsförmedlingar bidrar till ökad rättvisa, transparens och effektivitet på bostadsmarknaden.
- Det är ett frivilligt åtagande att upprätta en bostadsförmedling. Det är den lokala politiken som beslutar om detta, inklusive regelverk och finansieringsmodell. Förmedlingen kan bedrivas i egen regi eller i samverkan med andra kommuner.
- Vanligtvis sker förmedlingen utifrån kötid och turordning – en transparent princip som minskar risken för godtyckliga urval. Det är också möjligt att arbeta med förturer eller reservationer – för att uppnå högre träffsäkerhet i förmedlingen.
- Kommunen får ta ut avgifter vid förmedling av bostad, liksom köavgifter för de som står i bostadskön.
- Nya bestämmelser i Bostadsförsörjningslagen (2025:70) tydliggör att det är tillåtet att förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer.

Hyresgästföreningens rekommendationer

1. **Upprätta en kommunal bostadsförmedling** – om detta saknas. Om kommunen bedömer att en bostadsförmedling inte är aktuell kan enklare ändå stöd erbjudas, exempelvis genom att lista hyresvärdar på kommunens hemsida.
2. **Ställ krav i markanvisningsavtal** – att en andel nyproducerade lägenheter ska förmedlas av kommunen, samt vid behov reserveras för vissa grupper.
3. **Upprätta riktlinjer och fördelningsprinciper** – inklusive syfte samt hur bostäder ska förmedlas – genom kötid och/eller behovsbaserade kriterier.
4. **Arbeta aktivt med förmedling efter behov** – och prioritera grupper som "faller mellan stolarna" på bostadsmarknaden.
5. **Påverka hyresvärdarnas tillträdeskrav** – för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden för alla.

Kommunal bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling är en servicefunktion som samlar och förmedlar lediga hyresrätter från kommunala och privata hyresvärdar. Förmedlingen äger inga bostäder, utan fungerar som en neutral länk mellan bostadssökande hushåll och fastighetsägare. Förmedlingen kan upprättas som ett kommunalt bolag, eller som en del av kommunens förvaltning.

Kommunala bostadsförmedlingar bidrar till ökad rättvisa, transparens och effektivitet på bostadsmarknaden. Genom att samla tillgängliga bostäder får hushållen bättre överblick och slipper kontakta flera hyresvärdar. Tydliga och förutsägbara regler för kötid och urval stärker också tryggheten och minskar risken att resurssvaga hushåll missgynnas i konkurrensen om bostäder. Därtill kan förmedlingen utgöra en samarbetsplattform för kommunen, allmännyttan och privata hyresvärdar.

Det finns inget krav på att en kommun måste ha en bostadsförmedling. Enligt Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) kan en kommun upprätta en bostadsförmedling utifrån behov – antingen i egen regi eller i samverkan med andra kommuner. Idag finns sju kommunala bostadsförmedlingar i Sverige som samlar totalt 66 kommuner, främst i landets storstadsområden.

Kommunal
bostads-
förmedling
ökar
rättvisa,
transparens
och
effektivitet

Kommunens styrning av bostadsförmedlingen

Det är politiken som beslutar om upprättande av en kommunal bostadsförmedling, inklusive regelverk och finansieringsmodell. I detta ingår att fastställa principer för förmedlingen av bostäder. Vanligtvis sker förmedling utifrån kötid och turordning – en transparent princip som minskar risken för godtyckliga urval. Det är också möjligt att arbeta med reservationer och förturer – för att uppnå högre träffsäkerhet kring bostadsbehov.

Nya regler i Bostadsförsörjningslagen (2025:70) tydliggör att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för behovsstyrd bostadsförmedling och stärka samordningen i kommunernas bostadsförsörjningsarbete. De nya reglerna klargör att köavgift får tas ut även när bostäder reserveras för vissa grupper eller fördelas med förturer. Det är sedan tidigare också möjligt att ta ut en avgift vid förmedling av bostäder.

Relevanta lagrum

Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) är den centrala lagstiftningen som reglerar kommunala bostadsförmedlingar. Den ger kommuner möjlighet att inrätta en bostadsförmedling utifrån behov – i egen regi eller i samverkan med

andra kommuner. Lagen reglerar också förmedlingsersättning och köavgifter, samt möjlighet till att använda reservationer och förturer.

Flera andra lagar påverkar i viss mån hur kommunal bostadsförmedling får bedrivas, inklusive Jordabalken (1970:994), Kommunallagen (2017:725), Dataskyddsförordningen (GDPR) och Förvaltningslagen (2017:900).

Rekommendationer

Upprätta en kommunal bostadsförmedling

Kommunen avgör om en bostadsförmedling ska inrättas. Första steget är att undersöka intresset hos hyresvärdar, och andra kommuner vid behov. För att få hyresvärdar att vilja ansluta sig bör kommunen peka på fördelar såsom större synlighet och mindre administrativ börda för bolaget. Om kommunen bedömer att en förmedling inte är aktuell, kan enklare stöd ändå erbjudas – exempelvis genom att lista hyresvärdar på kommunens hemsida.

Ställ krav i markanvisningsavtal

För att bredda utbudet av bostäder i den kommunala bostadsförmedlingen bör kommunen i markanvisningsavtal ställa krav på att en viss andel av nyproducerade lägenheter ska förmedlas av kommunen. Det är även möjligt att arbeta med reservationer av en andel av beståndet för vissa målgrupper.

Upprätta riktlinjer och fördelningsprinciper

Politiken ansvarar för att upprätta riktlinjer och fördelningsprinciper för bostadsförmedlingen. Ett kommunalt bostadsbolag som enbart hyr ut sina lägenheter utan något särskilt uppdrag räknas inte som en bostadsförmedling. I arbetet ingår att definiera syftet samt hur bostäderna ska fördelas – exempelvis genom kötid och/eller med behovsbaserade kriterier. Utformningen bör utgå från kommunens förutsättningar och prioriteringar.

Arbeta aktivt med förmedling efter behov

Att arbeta aktivt med behovsstyrd förmedling, inklusive reservationer och förturer, sänker trösklarna till bostadsmarknaden genom att hushåll med stora bostadsbehov men få köddagar får bättre chans till en god bostad.

Reservationer innebär att vissa bostäder avsätts för en specifik målgrupp, med rangordning enligt kötid inom gruppen. **Förturer** ger hushåll med särskilda behov möjlighet att gå före i kön. För att säkerställa en transparent och rättvis förmedling bör kriterier utarbetas och fastställas i förväg.

Påverka hyresvärdarnas tillträdeskrav

Hyresvärdar som är anslutna till kommunala bostadsförmedlingar ställer ofta egna tillträdeskrav för att bevilja hyreskontrakt. Det kan röra sig om inkomstnivå, inkomsttyp, referenser eller särskilda villkor för kategoribostäder som ungdoms-, student- eller seniorlägenheter. Kommunen bör aktivt arbeta för

att påverka dessa krav, i syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. En kommunal bostadsförmedling skapar bättre förutsättningar för dialog och samverkan mellan kommunen och hyresvärdarna.

Nyckelfråga: Balans mellan förmedling efter kötid och behov

Om förmedlingen av bostäder ska ske enbart utifrån kötid eller även behov är en avvägningsfråga. Kötid bygger på förutsägbarhet och likabehandling, vilket skapar förtroende för systemet som rättvist. Samtidigt kan reservationer och förturer bidra till ökad träffsäkerhet – och rättvisa – och stärka förmedlingens roll som ett bostadspolitiskt verktyg.

Behovskriterier är särskilt relevanta i kommuner med bostadsbrist och där många står i kö utan att aktivt söka bostad. En strikt kötidsmodell riskerar i dessa fall att gynna redan starka grupper med bättre förutsättningar att samla ködagar än personer i mer utsatta situationer.

För att balansera perspektiven krävs på förhand bestämda och kommunicerade kriterier. Dessa bör anpassas till kommunala förhållanden – men nedan följer några vägledande principer:

- **Prioritera grupper som "faller mellan stolarna"**

Kommunen omfattas av rättighetslagstiftningar som socialtjänstlagen, barnkonventionen och LSS, där vissa grupper har starkare rätt till bostad – exempelvis barn, äldre och personer med funktionsvariationer, missbruksproblematik eller hemlöshet. För flera av dessa finns etablerade lösningar, såsom sociala kontrakt, Bostad Först och kategoribostäder. Vissa grupper saknar dock alternativ. För dessa kan reservationer och förturer vara särskilt relevanta.

- **Använd reservationer för grupper med likartade bostadsbehov**

Reservationer är särskilt lämpliga när en viss grupp har behov av en viss del av beståndet. Det kan till exempel gälla mindre lägenheter för unga eller större för trångbodda. För unga kan andelen reserverade bostäder till exempel spegla deras andel av befolkningen. För trångbodda hushåll kan en andel större lägenheter reserveras för större hushåll, exempelvis lägenheter med 4ROK för fyra boende.

- **Använd förturer för grupper med varierade bostadsbehov**

Förturer är lämpliga för grupper som har tydliga behov av bostad, men där behoven varierar så mycket att det inte går att hänvisa dem till en viss del av beståndet. Till exempel separerade med barn, hushåll som inte kvalificerar för sociala kontrakt men har ett akut behov och personer som behöver tillgänglighetsanpassade bostäder. I flera kommuner används även näringslivsförturer för att underlätta rekrytering till kommunala verksamheter och lokala företag.

Vidare läsning

- [Behov eller kötid – vad väger tyngst? – Hyresgästföreningen](#)
- [Den sociala bostadspolitikens små byggstenar – Hyresgästföreningen](#)
- [Kommunal bostadsförmedling – Boverket](#)
- [Bostadsförsörjningslagen har ändrats – Boverket](#)
- [SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad, **kapitel 7** – Skog m.fl. \(Finansdepartementet\)](#)

Del 4: Kommunala hyresgarantier

Sammanfattning av kapitlet

- En **kommunal hyresgaranti** innebär att kommunen går i borgen för en bostadssökande som bedöms ha tillräcklig betalningsförmåga, men som ändå nekas hyreskontrakt med besittningsskydd på grund av hyresvärdarnas tillträdeskrav.
- Kommunala hyresgarantier sänker trösklarna till bostadsmarknaden genom att fler hushåll blir godkända som hyresgäster och får tillgång till trygga bostäder.
- Användningen av kommunala hyresgarantier har tidigare varit frivillig. Under hösten 2025 gick regeringen vidare med ett förslag att göra det obligatoriskt att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier för barnfamiljer. Kommunerna kan fortsatt erbjuda hyresgarantier även för andra målgrupper.
- Kommunen avgör hur borgensåtagandet ska utformas – exempelvis villkor för nyttjande, garantitid och eventuell återbetalningsskyldighet.
- Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter ger kommuner rätt att ställa säkerhet (t.ex. gå i borgen) för att ett hyresavtal ska fullgöras.

Hyresgästföreningens rekommendationer

1. **Kartlägg lokala behov och prioriterade målgrupper** – inklusive barnfamiljer och andra grupper som riskerar att falla mellan stolarna på bostadsmarknaden, exempelvis unga vuxna, personer med osäkra anställningar och skuldsatta.
2. **Utveckla rutiner och beslutsprocesser** – för bedömning av hyresgästens situation samt hantering av ansökan, beslut och ev. återbetalningsskyldighet.
3. **Kommunicera med invånare** – om möjligheten att få en hyresgaranti samt hur ansökan går till.
4. **Samverka med hyresvärdar** – förklara hur garantin fungerar samt vilka tryggheter och möjligheter den ger.

Kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en bostadssökande som bedöms ha tillräcklig betalningsförmåga, men som nekas hyreskontrakt med besittningsskydd på grund av hyresvärdarnas tillträdeskrav. Syftet är att sänka trösklarna till bostadsmarknaden genom att fler hushåll ska bli godkända som hyresgäster och få tillgång till trygga bostäder.

Det finns flera orsaker till att hushåll kan ha svårt att bli accepterade som hyresgäster. Det kan handla om osäkra eller tidsbegränsade anställningar och tidigare betalningsanmärkningar eller skulder. Det kan också handla om inkomster som bedöms som för låga av hyresvärden, samtidigt som kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig. Flera kommuner erbjuder även hyresgarantier för nyanlända som får statlig etableringsersättning.

Eftersom hyresgarantier enbart erbjuds hushåll som bedöms ha betalningsförmåga är det ekonomiska risktagandet för kommunen lågt. Samtidigt kan sociala och samhällsekonomiska vinster vara betydande – genom minskad hemlöshet, ökad integration och förbättrad arbetsmarknadsetablering.

Kommunala
hyresgarantier
sänker
trösklarna till
bostads-
marknaden

Systemet för kommunala hyresgarantier

Fram till nyligen har det inte funnits någon skyldighet för kommuner att erbjuda hyresgarantier, och inte heller någon rättighet för individer att få en hyresgaranti. Användningen av hyresgarantier har varit ett frivilligt åtagande som kommunen beslutar om.

Under hösten 2025 gick regeringen vidare med ett förslag att göra det obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier för barnfamiljer. Skyldigheten avgränsas till att gälla om:

- en hyresgaranti behövs för att ett enskilt hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt med rätt till förlängning,
- hushållet är en barnfamilj,
- hushållets behov av en permanentbostad inte kan tillgodoses på annat sätt,
- den eller de i hushållet som ska ingå hyresavtalet som garantin avser är bosatta i kommunen, och
- bostaden finns i kommunen.

Hyresgarantin ska ställas för minst sex månadshyror och gälla under minst två år. Tidigare har ett statsbidrag till kommuner som frivilligt erbjuder hyresgarantier kunnat sökas. Lagändringen innebär att bidraget upphört.

Att det blir obligatoriskt för kommuner att erbjuda hyresgarantier för barnfamiljer innebär **inte** att kommunen fråntas möjlighet att erbjuda hyresgarantier även för andra målgrupper.

Kommunen avgör hur borgensåtagandet ska utformas i detalj – exempelvis vilka villkor som gäller för nyttjande, hur länge garantin ska gälla och eventuell återbetalningsskyldighet vid utebliven hyresbetalning.

Relevanta lagrum

Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter ger kommuner rätt att ställa säkerhet (t.ex. gå i borgen) för att ett hyresavtal ska fullgöras, i syfte att ett hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt och besittningsskydd, om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Rekommendationer

Kartlägg behov och prioriterade målgrupper

För att nyttja verktygets fulla potential bör kommuner kartlägga behov av hyresgarantier och identifiera grupper som riskerar att falla mellan stolarna på bostadsmarknaden. Kommunerna kommer framöver vara skyldiga att ställa säkerhet för utsatta barnfamiljer. Andra grupper som kan vara aktuella är till exempel unga vuxna, personer med osäkra anställningar och skuldsatta.

Utveckla rutiner och beslutsprocesser

För att kommunala hyresgarantier ska användas på ett ändamålsenligt och effektivt sätt bör kommunen ta fram tydliga rutiner och beslutsprocesser. Det innefattar att fastställa villkor för när och hur garantin ska tillämpas – exempelvis avseende hyresgästens ekonomi och bostadssituation samt hantering av ansökan, beslut och eventuell återbetalningsskyldighet.

Kommunicera med invånare

Kommuner kan ha olika system för hur ansökan om hyresgaranti går till. Exempelvis att hushållet ansöker om garanti i förväg, eller att hyresvärden kontaktar kommunen när ett kontrakt ska tecknas med ett hushåll som anses utgöra en risk. Det är viktigt att ansökningsförfarandet och möjligheten till hyresgaranti kommuniceras tydligt – till exempel via socialtjänsten, genom hyresvärdar eller med hjälp av bredare informationsinsatser.

Samverka med hyresvärdar

Användningen av hyresgarantier förutsätter att hyresvärden accepterar en säkerhet i form av ett borgensåtagande. Därför är samverkan mellan kommunen och hyresvärdar viktig. Kommunen behöver informera både allmännyttan och privata hyresvärdar om hur garantin fungerar och vilka tryggheter den ger – inklusive en möjlighet att hyra ut lägenheter till fler.

Vidare läsning

- [Den sociala bostadspolitikens små byggstenar – Hyresgästföreningen](#)
- [Kommunala hyresgarantier – Boverket](#)
- [SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad, **kapitel 5** – Skog m.fl. \(Finansdepartementet\)](#)
- [Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning – Promemoria LI2024/00083 – Landsbygds- och infrastrukturdepartementet](#)

Del 5: Sociala kontrakt

Sammanfattning av kapitlet

- Ett **socialt kontrakt** är en boendelösning för personer som, på grund av större sociala eller ekonomiska utmaningar, har svårt att på egen hand få tillgång till en permanent bostad.
- Sociala kontrakt betraktas som en form av bistånd till boende enligt Socialtjänstlagen (2025:400) och innebär att kommunen hyr eller köper bostäder som upplåts till personer i behov. Boendet är ofta förenat med tillsyn eller särskilda villkor.
- Rätten till ett socialt kontrakt förutsätter att den enskilde inte kan tillgodose sina behov på egen hand eller genom andra lösningar. Kommunens handläggare utreder den sökandes situation och fattar beslut.
- Användningen av sociala kontrakt varierar mellan kommuner. Nationellt har antalet ökat mellan 2008 och 2019, med en viss stabilisering under senare år.
- Arbetet sker på olika sätt i olika kommuner, exempelvis kring prioriterade målgrupper, villkor och krav på sökande, kontraktlängd samt boendeformer.

Hyresgästföreningens rekommendationer

1. **Säkerställ en tydlig struktur och ansvarsfördelning** – mellan kommunens berörda förvaltningar och externa parter såsom hyresvärdar.
2. **Upprätta riktlinjer för sociala kontrakt** – för att säkerställa en transparent, rättvis och likvärdig handläggning av ärenden.
3. **Erbjud varierade kontrakt- och boendeformer** – för att öka möjligheten att möta olika individers behov och för att motverka boendesegregation.
4. **Samverka med hyresvärdar** – exempelvis genom ett samarbetsavtal som beskriver roller, ansvarsfördelning, villkor för tillsyn, bestämmelser om hyresnivåer och eventuell kompensation vid skador och misskötsel.
5. **Arbeta förebyggande** – för att minska behovet av sociala kontrakt och stärka individers möjligheter att själva etablera sig på bostadsmarknaden.

Sociala kontrakt

Ett socialt kontrakt är en boendelösning för personer som, på grund av större sociala eller ekonomiska utmaningar, har svårt att på egen hand få tillgång till en permanent bostad. Det kan till exempel röra sig om social utsatthet, psykisk eller medicinsk ohälsa, omfattande skulder, betalningsanmärkningar eller särskilda skyddsbehov.

Sociala kontrakt betraktas som en form av bistånd till boende enligt Socialtjänstlagen (2001:453) och baseras på en individuell behovsbedömning. I praktiken innebär det att kommunen hyr eller köper bostäder – från privata fastighetsägare och allmännyttan – som upplåts till personer i behov. Boendet är ofta förenat med tillsyn eller särskilda villkor.

Ett socialt kontrakt utgör ett andrahandskontrakt för den boende. Grundtanken är att den boende, efter en viss tid och under förutsättning att fastighetsvärdens krav uppfylls, ska överta förstahandskontraktet och kunna etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Sociala
kontrakt
betraktas
som
bistånd för
personer
med större
sociala eller
ekonomiska
utmaningar

Användningen av sociala kontrakt

Enligt socialtjänstlagen är varje individ i första hand skyldig att försörja sig själv och sin familj, inklusive att ordna boende. Det finns således ingen allmän rätt till bostad via socialtjänsten. Rätt till bistånd förutsätter att den enskilde inte kan tillgodose sina behov på egen hand eller genom andra lösningar. Kommunens handläggare utreder den sökandes situation och fattar beslut.

Användningen av sociala kontrakt varierar mellan kommuner. Nationellt har antalet ökat avsevärt mellan 2008 och 2019, med en viss stabilisering under senare år (SOU 2022:14). Ökningen förklaras dels av att allt fler har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, dels av kommunernas skyldighet att ordna boende för nyanlända enligt Bosättningslagen (2016:38).

Skillnader förekommer i hur arbetet med sociala kontrakt bedrivs i olika kommuner. Det gäller exempelvis prioriterade målgrupper, villkor och krav på sökande, kontraktens längd samt vilka boendeformer som erbjuds. Eftersom varje beslut föregås av en individuell behovsprövning kan tillämpningen även variera inom en kommun.

Arbetet med sociala kontrakt bygger på samverkan mellan kommunen, hyresvärdar och den enskilde. Flera förvaltningar kan vara involverade, såsom socialtjänst, fastighetskontor, boendesamordning och äldreomsorg. Socialtjänsten ansvarar vanligen för kontakt med individen och beslut om bistånd, medan fastighetskontoret ofta säkerställer tillgång till bostäder.

Relevanta lagrum

Flera lagrum är relevanta för sociala kontrakt, framför allt:

- **Socialtjänstlagen (2025:400)** ger kommunen det yttersta ansvaret för att personer som vistas i kommunen får nödvändigt stöd. Enligt 4 kap. 1 § har den som inte kan tillgodose sina behov rätt till bistånd. Insatserna ska stärka individens förmåga att leva ett självständigt liv.
- **Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter**, Barnkonventionen, innebär att barnets bästa alltid ska beaktas i ärenden som rör barn. Vid beslut om sociala kontrakt för barnfamiljer är det särskilt viktigt, då boendet i hög grad påverkar barnets trygghet.
- **Hyreslagen (12. Kap Jordabalken [1970:994])** reglerar förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd, och är tillämplig vid sociala kontrakt. Ofta innebär sociala kontrakt att besittningsskyddet avstås.

Rekommendationer

Säkerställ tydlig organisering och ansvarsfördelning

För att arbetet med sociala kontrakt ska vara kvalitativt och effektivt krävs en tydlig struktur och ansvarsfördelning mellan berörda förvaltningar och parter. Processen bör vara väl definierad – från behovsidentifiering till beslut, tilldelning, stöd och uppföljning.

Upprätta riktlinjer för sociala kontrakt

För att säkerställa en transparent, rättvis och likvärdig handläggning kan kommunen upprätta riktlinjer för sociala kontrakt. Innehållet bör utformas efter kommunens förutsättningar men kan exempelvis omfatta syfte, prioriterade målgrupper, övergripande mål, rättsliga utgångspunkter, samverkansformer och villkor för kontrakten.

Erbjud varierade kontrakt- och boendeformer

Kommunen bör anpassa kontraktstyper och boendeformer utifrån olika behov och prioriteringar. Det kan handla om tidsbegränsade kontrakt med möjlighet till förlängning eller övergång till förstahandskontrakt, träningslägenheter och boenden med tillsyn eller lägenheter i det ordinarie beståndet. En varierad bostadsportfölj ökar möjligheten att möta olika behov. Kommunen bör även säkerställa geografisk spridning av bostäder för att motverka segregation och stigmatisering av vissa bostadsområden.

Samverka med hyresvärdar

Sociala kontrakt förutsätter att hyresvärdar är villiga att samarbeta med kommunen. Kommunen kan upprätta samarbetsavtal med hyresvärdar som beskriver roller, ansvarsfördelning, villkor för tillsyn och bestämmelser om hyresnivåer och eventuell kompensation vid skador och misskötsel.

Arbeta förebyggande

Förebyggande arbete som stärker individers möjligheter att själva etablera sig på bostadsmarknaden är viktiga för att minska behovet av sociala kontrakt. Hur en kommun dimensionerar sin egen organisation och vidtar åtgärder inom till exempel markpolitiken och allmännyttan har stor betydelse för behovet av sociala kontrakt. Kommunen bör också främja att hyresvärdar ställer rimliga hyreskrav, för att stärka den generella tillgången till bostäder.

Nyckelfråga: Kommunala hyresgarantier eller sociala kontrakt

Både kommunala hyresgarantier och sociala kontrakt är verktyg för att hjälpa utsatta hushåll att få tillgång till trygga bostäder. Det aktualiserar frågan om vilket verktyg som lämpar sig vid olika situationer. Tabell 1 nedan jämför verktygens syften, fokus och tillämpning.

Tabell 1 Översikt av kommunala hyresgarantier och sociala kontrakt

	Kommunal hyresgaranti	Socialt kontrakt
Syfte	Underlätta för hushåll med svag/osäker ekonomi att få ett eget hyresavtal, och sänka hyresvärdarnas risktagande	Tillhandahålla boende för personer med stora sociala och ekonomiska utmaningar – inom socialtjänstens verksamhet
Målgrupp	Hushåll som klarar ett eget kontrakt med visst stöd	Personer med komplexa utmaningar i behov av extra stöd
Rättslig grund	Delvis frivillig insats genom Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter – obligatoriskt för barnfamiljer	Bistånd genom Socialtjänstlagen (2025:400), där kommunerna har det yttersta ansvaret att erbjuda insatser efter behov
Boendeform	Hyresavtal mellan individ och hyresvärd, med kommunen som garant/borgensman	Hyresavtal mellan kommunen och hyresvärd, med andrahandskontrakt för individen
Kommunens roll	Garanterar hyresbetalning under en period, inte avtalspart	Är avtalspart och ansvarar för boendet samt individstöd
Tidsbegränsning	Ofta tidsbegränsad till 1–2 år	Tidsbegränsad, men kan förlängas/övergå i eget kontrakt
Krav på individen	Viss ekonomisk stabilitet (betalningsförmåga)	Aktiv medverkan i socialtjänstens insatser och tillsyn

Lämplig användning	Barnfamiljer – och exempelvis unga vuxna, nyanlända, skuldsatta	Till exempel vid hemlöshet, våldsutsatthet, psykisk ohälsa och långvarig arbetslöshet
---------------------------	---	---

Sociala kontrakt erbjuder en omedelbar boendelösning för personer som saknar alternativ – ofta i kombination med stödinsatser som skapar trygghet och stabilitet. Samtidigt finns risk för institutionalisering om övergång till eget boende uteblir. Insatsen är även mer resurskrävande, då den förutsätter individuell behovsbedömning och utökat stöd/tillsyn.

Kommunala hyresgarantier främjar självständighet och integration på ordinarie bostadsmarknad. För kommunen innebär insatsen lägre risktagande och mindre resursåtgång. Verktöget kan också tillämpas mer flexibelt eftersom det står utanför socialtjänstlagen. Samtidigt kan hyresgarantier vara mindre attraktiva för fastighetsägare – ofta på grund av uppfattningar om begränsat skydd vid långvariga betalningsproblem.

Verktygen går att kombinera och kan användas parallellt. Avslutningsvis ges några vägledande principer för hur verktygen kan nyttjas effektivt:

- **Kommunala hyresgarantier för hushåll som klarar ett eget hyreskontrakt med visst stöd**

Kommunala hyresgarantier bör appliceras till en bredare målgrupp – som har betalningsförmåga men är i behov av ett borgensåtagande för att få tillgång till en lägenhet.

- **Sociala kontrakt för hushåll med större stödbehov**

Sociala kontrakt bör vända sig till en snävare målgrupp – med särskild utsatthet på bostadsmarknaden. Det säkerställer ändamålsenlig applicering enligt socialtjänstlagen och är mer resurseffektivt.

- **Påverkan på hyresvärdarnas tillträdeskrav och inställningar**

Kommunen bör arbeta för sänkta tillträdeskrav som stärker den generella tillgången till bostäder. När verktygen behöver nyttjas bör kommunen arbeta i samverkan med hyresvärdar för att öka förståelsen och acceptansen för de sociala boendeinsatserna.

Vidare läsning

- [Den sociala bostadspolitikens små byggstenar – Hyresgästföreningen](#)
- [Kommunernas särskilda boendelösningar – Boverket](#)
- [SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad, **kapitel 3, 5, 7 och 8** – Skog m.fl. \(Finansdepartementet\)](#)
- [Allmännyttans bostadssociala ansvar – Fokus: Sociala kontrakt – Sveriges Allmännytta](#)

Del 6: Kommunal ekonomi

Sammanfattning av kapitlet

- **Kommunal ekonomi** handlar om att planera och styra kommunens verksamhet genom mål, riktlinjer och budgetprocesser – och utgår från lagkravet om god ekonomisk hushållning.
- Hur den kommunala ekonomin hanteras är avgörande för bostadsförsörjningen eftersom det sätter ramar för investeringar i mark och bostäder, utveckling och drift av allmännyttan samt löpande boendeinsatser och stöd.
- Kommunernas ekonomiska handlingsutrymme påverkas bland annat av lagar och regler, politik och kreditmarknadens bedömare.
- Riktlinjer för god ekonomisk hushållning preciserar lagkravet i den lokala kontexten. Finansiella mål och nyckeltal – som soliditet, självfinansieringsgrad och resultat – tas fram för hela kommunkoncernen inom ramen för riktlinjerna.
- Kommunfullmäktige fastställer årligen en kommunbudget för verksamheten. Inom budgeten redovisas både driftbudget och investeringsbudget:
 - Driftbudgeten omfattar löpande kostnader som löner, hyror och material, och finansieras främst via skatteintäkter och statsbidrag.
 - Investeringsbudgeten omfattar större engångsutgifter – exempelvis för mark och byggnader – och utgår från kommunens likviditet och finansieras ofta med lån, eget kapital eller försäljning av tillgångar.

Hyresgästföreningens rekommendationer

1. **Säkerställ aktualitet i riktlinjer och kommunbudget** – som utgör grunden för hur insatser inom bostadsförsörjningen prioriteras, finansieras och genomförs.
2. **Arbeta strategiskt med investeringsbudgeten** – som har särskild betydelse för bostadsförsörjningen genom långsiktiga investeringar i mark och bostäder.
3. **Beakta allmännyttan vid framtagande av finansiella mål** – kommunen och bolaget rör sig inom samma investeringsbudget.
4. **Överväg medlemskap i Kommuninvest** – för att stärka kommunens finansiella kapacitet och långsiktiga investeringsförmåga.
5. **Diskutera och analysera skuldkapacitet** – för att undvika att begränsa investeringar eller att sälja av viktiga kommunala tillgångar.
6. **Styr genom finansiella mål och nyckeltal** – för att tydliggöra verksamhetsmässiga ambitioner och skapa stabilitet i den långsiktiga planeringen.
7. **Diskutera och tydliggör kommunens syn på mark** – eftersom synen på mark påverkar beslut om mark.

Kommunal ekonomi

Kommunal ekonomi handlar om att planera och styra verksamheten genom mål, riktlinjer och budgetprocesser – och utgår från lagkravet om god ekonomisk hushållning. Kommunernas ekonomiska handlingsutrymme påverkas av lagar och regler, politik och kreditmarknadens bedömare.

Hur den kommunala ekonomin hanteras är avgörande för bostadsförsörjningen. Investeringar i mark och bostäder kräver en stabil ekonomi som kan bära ränte- och driftkostnader. Allmännyttans utveckling och drift påverkas direkt av kommunens finansiella styrning. Förmågan att erbjuda boendeinsatser och stöd förutsätter även det en balanserad ekonomi.

Kommunernas ekonomiska handlingsutrymme

Enligt Kommunallagen (2017:725) ska kommuner ha en god ekonomisk hushållning. Det innebär att varje generation ska bära kostnaderna för den kommunala service som konsumeras. Sedan år 2000 gäller ett balanskrav, vilket innebär att kommunens budget ska utformas så att intäkterna minst motsvarar kostnaderna. Undantag får göras genom att använda medel från en resultatreserv, eller vid synnerliga skäl som motiverar ett tillfälligt underskott.

Finanspolitiken påverkar landets övergripande ekonomiska utveckling – och i sin tur kommunernas ekonomiska förutsättningar. Den styrs av det finanspolitiska ramverket, som genom ett antal mål och principer syftar till att säkerställa att politiken är långsiktigt hållbar och transparent. Förändringar i exempelvis skatter, avgifter, statsbidrag och investeringar påverkar direkt kommunernas skatteunderlag, bidragsnivåer och långsiktiga planering.

Penningpolitiken påverkar landets inflations- och räntenivåer, vilket har betydelse för kommunernas kostnader för investeringar, upplåning och drift. Penningpolitikens främsta mål är att upprätthålla låg och stabil inflation, omkring två procent per år mätt med KPIF. Konjunktursvängningar påverkar även kommunernas skatteintäkter. Penning- och finanspolitiken samverkar för att stabilisera konjunkturen och skapa långsiktigt hållbara förutsättningar.

Kreditmarknadens bedömare påverkar kommunernas investeringskapacitet. Kommuninvest är den största långgivaren till svenska kommuner och erbjuder lån baserat på samlad kreditvärdighet, där medlemmarna har solidariskt betalningsansvar. Kommunernas kreditprofil bedöms utifrån nyckeltal som skuldsättning, resultat och befolkningsutveckling. Det finns också utrymme för kvalitativa bedömningar av kommunala omständigheter.

Kommuner som lånar via banker och obligationsmarknader värderas av ratinginstitut som Standard & Poor's (S&P), vars rating utgör en samlad

Hur den kommunala ekonomin hanteras är avgörande för investeringar, allmännyttans utveckling och boendeinsatser

bedömning av betalningsförmåga baserat på kvantitativa och kvalitativa analyser. Metoden är mer standardiserad än Kommuninvests och fokuserar mer på kortsiktig likviditet. Skalan går från AAA (högst) till D (lägst), och bland svenska kommuner som låtit sig värderas har ingen lägre än AA-, vilket speglar en generellt mycket god kreditvärdighet. Enligt S&P förklaras detta bland annat av Sveriges förutsägbara och stödjande institutionella ramverk.

Kommunernas ekonomiska planering och styrning

Kommunallagen anger att kommunfullmäktige ska besluta om riktlinjer som preciserar kravet på en god ekonomisk hushållning i den kommunala kontexten. Finansiella mål och nyckeltal tas fram för hela kommunkoncernen – där vanliga mått rör soliditet, självfinansieringsgrad och resultat:

- **Soliditet** visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, och speglar både skuldsättning och resultatnivåer. Målnivån varierar, men många strävar efter att soliditeten inte ska minska över tid.
- **Självfinansieringsgrad** visar hur stor andel av kommunens investeringar som finansieras med årets resultat och avskrivningar. Måttet påverkas av investeringsplaneringen och kan röra sig oberoende av soliditeten.
- **Resultat** visar skillnaden mellan intäkter och kostnader. Ett högre resultat mildrar effekterna av upplåning på soliditet och självfinansieringsgrad, och kan användas som ett verktyg vid stora investeringsbehov.

Kommunfullmäktige fastställer årligen en budget som bygger på kommunens mål och nyckeltal. Kommunallagen anger att det av budgeten ska framgå hur den egna verksamheten ska finansieras under budgetåret samt en plan för ekonomin för en period av tre år. Budgeten ska också innehålla en redogörelse för ekonomin i de kommunala koncernföretagen, såsom allmännyttan.

Inom budgeten redovisas både driftbudget och investeringsbudget. Driftbudgeten omfattar löpande kostnader som löner, hyror och materialinköp, och finansieras främst via skatteintäkter och statsbidrag. Investeringsbudgeten omfattar större engångsutgifter – exempelvis för mark, byggnader och infrastruktur – och utgår från kommunens likviditet. De finansieras vanligtvis med lån, eget kapital och försäljning av tillgångar.

Större investeringar finansieras ofta med lån. Något formellt skuldtak finns inte, utan bedöms enligt principen om god ekonomisk hushållning. *Upplevd skuldkapacitet* utgör den nivå som anses rimlig utifrån kommunens finansiella och politiska förutsättningar. Den styrs av informella tumregler och finansiella mål, som påverkas av faktorer som investeringsbehov, skatteprognoser, kreditvärdering och inställningar till upplåning.

Relevanta lagrum

Flera lagrum är relevanta för kommunal ekonomi, inklusive:

- **Kommunallagen (2017:725)** anger att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning och besluta om riktlinjer. Kommunen ska också årligen fastställa en budget som visar hur verksamheten ska finansieras kommande år, samt en flerårig ekonomisk plan för minst tre år framåt.
- **Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning** reglerar hur kommuner ska dokumentera och redovisa sin ekonomi – inklusive bokföring, arkivering, årsredovisningens innehåll, värdering och klassificering, sammanställda räkenskaper samt delårsrapportering.
- **Det finanspolitiska ramverket** består av mål och principer som syftar till att säkerställa en långsiktigt hållbar och transparent finanspolitik. De budgetpolitiska målen består av ett överskottsmål för offentliga sektorn, ett utgiftstak för staten, krav på kommunsektorn att ha sina budgetar i balans samt ett skuldankare för den konsoliderade bruttoskulden.

Rekommendationer

Säkerställ aktualitet i riktlinjer och kommunbudget

Riktlinjerna för god ekonomisk hushållning och kommunbudgeten utgör en grund för hur insatser inom bostadsförsörjningen prioriteras, finansieras och genomförs. Kommunfullmäktige fastställer dessa och bör säkerställa att innehållet speglar aktuella behov och prioriteringar. Det förutsätter att förtroendevalda har nödvändig kompetens, samt förmåga att ge styrsignaler till ekonomifunktionen och kommunledningen som utarbetar underlagen.

Arbeta strategiskt med investeringsbudgeten

Investeringsbudgeten är särskilt viktig för bostadsförsörjningen, då den styr satsningar på mark och bostäder. Eftersom investeringar ofta kräver stora resurser och har långsiktig påverkan, behövs strategiska överväganden som skapar förutsättningar för den långsiktiga planeringen. Förtroendevalda kan upprätta riktlinjer för investeringar för att samla och tydliggöra kommunens hantering av investeringar samt tydliggöra ansvar, roller och mandat.

Beakta allmännyttan vid framtagande av finansiella mål

Kommunens och allmännyttans ekonomier är åtskilda i driften, där allmännyttan ska finansieras av hyresintäkter och inte av skattemedel. På investeringssidan är de dock sammankopplade och rör sig inom samma budget. Vid framtagande av finansiella mål bör kommunen därför beakta hur allmännyttan påverkas. Ett högt soliditetsmål kan till exempel driva fram försäljningar av allmännyttiga bostäder för att frigöra dolda övervärden, eftersom marknadsvärdet ofta överstiger det bokförda värdet. Det riskerar att skapa flera negativa effekter för kommunens bostadsförsörjning (se Del 2).

En bättre åtgärd kan vara att uppdatera värderingen av fastigheterna, så att balansräkningen bättre speglar deras faktiska marknadsvärde. På så sätt kan soliditeten stärkas utan att bostadsbeståndet minskar. Dessutom gäller att så länge hyresintäkterna täcker skuldåtagandena förbättras inte kommunens ekonomi av att sälja fastigheterna – tvärtom riskerar den att försvagas.

Överväg medlemskap i Kommuninvest

Medlemskap i Kommuninvest stärker kommunens finansiella kapacitet och långsiktiga investeringsförmåga. Till skillnad från ratinginstitut, som fokuserar på kortsiktig likviditet, tillämpar Kommuninvest en mer holistisk och långsiktig bedömning. Exempelvis kan dolda övervärden i kommunala tillgångar beaktas (som allmännyttiga bostäder), i kontrast till ratinginstitut som kan uppmuntra till försäljningar för att förbättra kommunens rating. Kommuninvest erbjuder även rådgivning och kunskapsstöd och företräder medlemmar som remissinstans i frågor om finansiering och skuldförvaltning.

Diskutera och analysera skuldkapacitet

Kommunernas upplevda skuldkapacitet varierar, inte alltid av förklarliga eller transparenta skäl. Kommuner med liknande finansiella förutsättningar kan göra skilda bedömningar av sin ekonomiska situation. Mer försiktiga bedömningar kan styras av oro för att få en sämre rating.

För att bostadsförsörjningen ska kunna planeras långsiktigt krävs en rationell syn på låneskulden. Det handlar om att beakta att skulder ökar vid investeringar och inte är problematiska i sig, så länge tillgångarna växer och intäkterna kan täcka framtida kostnader. Det handlar också om att undvika att sälja tillgångar för att täcka tillfälliga budgetunderskott. Vidare är oron för ett sänkt ratingbetyg inte obefogad, men ofta överdriven – eftersom kommuner i regel får höga betyg tack vare ett stabilt och stödande institutionellt ramverk.

För att underbygga välgrundade beslut behöver kommunens skuldkapacitet granskas och diskuteras mer noggrant. Det är också värdefullt att analysera och räkna på vad ett sänkt kreditbetyg skulle innebära. I sammanhanget är det värt att återigen understryka att ingen svensk kommun har ett sämre kreditbetyg än AA-, vilket speglar en generellt mycket god kreditvärdighet.

Styr genom finansiella mål och nyckeltal

Finansiella mål och nyckeltal styr verksamhetsmässiga ambitioner och tydliggör vad kommunen har råd med och prioriterar. För att skapa stabilitet i den långsiktiga planeringen – och för att bygga förtroende i dialogen med externa aktörer – behöver målen vara tydliga, välavvägda och förankrade. Målen bör utformas utifrån kommunens förutsättningar, men nedan följer några centrala överväganden som underlag för vidare diskussion:

- **Soliditetsmål – långsiktig ekonomisk styrka**

Soliditeten mäter hur stor del av kommunens tillgångar som är finansierade med eget kapital. Det finns ingen entydigt optimal nivå, men många kommuner sätter mål utifrån historisk utveckling och långivarnas tillit – och strävar efter att soliditeten inte ska minska över tid. En hög soliditet signalerar god motståndskraft mot ekonomiska svängningar och möjliggör lån till bättre villkor. Ett för högt mål kan dock styra mot försäljningar av tillgångar för att realisera övervärden.

- **Mål för självfinansieringsgrad – planering av investeringar**

Självfinansieringsgraden visar hur stor del av investeringarna som finansieras med årets resultat och avskrivningar – utan extern upplåning. Måttet är mer föränderligt än soliditeten eftersom den påverkas av hur investeringar planeras. En kommun kan ha låg självfinansieringsgrad och hög soliditet. Ett värde under 100 innebär behov av extern upplåning. En hög självfinansieringsgrad minskar beroendet av extern finansiering och därmed räntekostnader. Ett för högt satt mål kan dock begränsa möjligheten att genomföra större investeringar som ofta kräver lån.

- **Resultatmål – förändring av eget kapital**

Resultatet visar förändringen av eget kapital och styrs av balanskravet som ett tydligt minimikrav. Måttet påverkas av ambitionsnivån för soliditet och självfinansieringsgrad. Ett positivt resultat skapar förutsättningar för att genomföra investeringar, bygga upp tillgångar eller amortera låneskulder. Ett negativt resultat kan leda till besparingar och minskad investeringsförmåga. En vanlig tumregel är att resultatet bör motsvara 2 procent av skatteintäkter och generella statsbidrag, även om målen kan variera utifrån kommunala förutsättningar och ambitioner.

Diskutera och tydliggör kommunens syn på mark

Kommunens syn på mark påverkar beslut om mark. Därför är det viktigt att diskutera underliggande antaganden. Om mark främst ses som en finansiell tillgång – ett medel för värdeökning – kan det leda till ökad försäljning och privatisering, med fokus på kortsiktig ekonomisk avkastning. Om marken ses som ett produktionsmedel för samhällsnytta och måluppfyllelse, kan det främja byggande av bostäder och annan infrastruktur. Om marken betraktas som en kollektiv resurs där kommunen har långsiktigt förvalterskap, kan det innebära att mer mark behålls i kommunal ägo och att byggandet sker mer försiktigt. I praktiken växlar kommuners syn på mark över tid och mellan politiska mandat, och flera perspektiv kan samexistera i beslutsfattandet.

Nyckelfråga: Undvik försäljning av allmännyttiga bostäder

Försäljningar av allmännyttiga bostäder kan ske i syfte att minska lånefinansiering, frigöra kapital, uppnå starkare resultat och få bättre lånevillkor. Samtidigt skapar det långsiktigt negativa konsekvenser för kommunens möjlighet att fullfölja sitt bostadsförsörjningsansvar. Inte minst genom en försvagad allmännytta, men också genom följeffekter såsom lyxrenovering och renovräkning, sämre service och underhåll samt höga inkomstkrav och godtycklig förmedling av bostäder.

Kommunen bör därför ifrågasätta de antaganden som ligger till grund för försäljningar av allmännyttiga bostäder. Hyresgästföreningen (2020) har tagit fram en checklista med frågor att diskutera innan beslut tas:

- **Sälja för att upprätthålla en viss soliditet**
 - Är det nödvändigt med försäljningar även om övervärdena räknas med i beräkningen av soliditet?
 - När togs ett beslut om önskvärd soliditetsnivå?
 - Hur har kommunens situation utvecklats sedan dess, finns motiv att göra en ny bedömning?
 - Hur många procentenheter behöver målet sänkas för att undvika försäljningar av allmännyttiga bostäder?
 - Vad händer på kort sikt om soliditeten sjunker under denna nivå?
 - Vad händer på lång sikt om soliditeten sjunker under denna nivå?
 - Vilka mål har liknande kommuner?
- **Sälja för att upprätthålla en viss självfinansieringsgrad/hålla skulden under en viss nivå**
 - Hur har genomsnittet av självfinansieringsgraden sett ut över tid?
 - Har tillgångarna ökat i takt med låneskulden?
 - Hur har soliditetsutvecklingen sett ut jämte självfinansieringsgraden?
 - Hur stor del av skulden finansierar investeringar i skattefinansierad verksamhet/avgiftsfinansierad verksamhet?
 - Hur stor andel utgör räntekostnaderna av de totala kostnaderna?
 - Hur stor är belåningsgraden om man tar hänsyn till övervärden?
 - Vilka mål har liknande kommuner om självfinansieringsgrad/låneskuld?
- **Sälja för att behålla sitt ratingbetyg**
 - Hur mycket fallhöjd har kommunen innan betyget sänks?
 - Hur mycket dyrare skulle det bli för kommunen att få ett sänkt betyg?
 - Vilka betyg har andra kommuner?

Vidare läsning

- [Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta? Hyresgästföreningen \(2020\)](#)
- [Kommuninvest](#)
- [The Landed Municipality – The Underlying Rationales for Swedish Public Landownership and their Implications for Policy – Zetterlund \(2022\)](#)

Del 7: Övriga åtgärder

Sammanfattning av kapitlet

- Det finns flera **övriga åtgärder** som kan användas inom bostadsförsörjningsarbetet. Kapitlet behandlar tre översiktligt: **Bostad först**, **Vräkningsförebyggande arbete** och **Trygghet och brottsförebyggande åtgärder**.
- **Bostad först** är en modell för att bekämpa hemlöshet, som går ut på att personer först får tillgång till en bostad – och därefter erbjuds fortsatt stöd och vård.
 - Målgruppen är vanligtvis personer i akut hemlöshet – men kan även tillämpas på andra hemlöshetssituationer enligt Socialstyrelsens definition.
 - Socialtjänstlagen (2025:400) stödjer användningen av Bostad först, som också lyfts fram i regeringens strategi för hemlöshet liksom Socialstyrelsens nationella riktlinjer.
- **Vräkningsförebyggande arbete** syftar till att förhindra att personer eller hushåll förlorar sitt boende – till följd av orsaker som ekonomiska utmaningar, beroendeproblematik, misskötsel eller olovlig uthyrning.
 - Genom tidiga insatser och samordnat stöd kan kommunen och andra aktörer agera innan en vräkning blir aktuell. Vräkningar innebär ofta en stor påfrestning för hyresgästerna, liksom stora kostnader för samhället.
- **Trygghet och brottsförebyggande åtgärder** inom bostadsförsörjningen handlar om att skapa säkra, inkluderande och socialt hållbara bostadsområden.
 - Det kan till exempel handla om fysisk planering och gestaltning, riktade sociala insatser samt samverkan och dialog med boende och lokala aktörer.
 - Enligt Lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande åtgärder är kommunerna skyldiga att arbeta brottsförebyggande.

Hyresgästföreningens rekommendationer

1. För att arbeta med **Bostad först** krävs politisk vilja, avsatta resurser och kompetens inom organisationen. Samverkan med hyresvärdar är viktigt för att få tillgång till bostäder, och mellankommunalt erfarenhetsutbyte kan vara värdefullt.
2. I det **vräkningsförebyggande arbetet** är samverkan mellan kommunen, hyresvärdar och relevanta myndigheter (ex. Kronofogden) avgörande. Insatser kan handla om information och kontakt med hyresgäster, gemensamma rutiner och uppsökande arbete samt en utsedd kontaktperson på socialtjänsten.
3. Olika **trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder** är relevanta i olika områden. Exempelvis trygghetsvandringar, invånarråd, platssamverkan, platsutveckling, social prevention och mobila väktare/ordningsvakter.

Bostad först

Bostad först är en modell för att bekämpa hemlöshet, där personer i hemlöshet först får tillgång till en bostad – utan krav på nykterhet, behandling eller liknande – och därefter erbjuds fortsatt stöd och vård. Modellen bygger på en evidensbaserad metod som utgår från att ett tryggt och permanent boende är en grundförutsättning för att människor i hemlöshet ska kunna återhämta sig och ta itu med andra livsutmaningar. Fokus är att först uppnå boendestabilitet och sedan erbjuda stöd för att hantera annan problematik.

Bostad först skiljer sig från andra boendeinsatser som ofta bygger på en ”boendetrappa” – där individen först måste uppfylla vissa krav innan permanent boende erbjuds. Målgruppen är vanligtvis personer i akut hemlöshet, det vill säga personer som bor på akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende eller som sover utomhus eller i offentliga utrymmen. Modellen kan även tillämpas på andra hemlöshetssituationer enligt Socialstyrelsens definition.

Bostad först bygger på åtta grundprinciper:

1. bostad är en mänsklig rättighet
2. rätten till val och självbestämmande
3. bostad och behandling ska separeras
4. stöd riktas till återhämtning
5. stöd baseras på skademinskning
6. aktivt engagemang utan tvång och fostran
7. deltagarstyrt stöd utifrån individens styrkor, behov och egna mål
8. flexibelt stöd under så lång tid som personen själv vill och behöver

Bostad först kan beviljas som bistånd enligt Socialtjänstlagen (2025:400), som ger kommunen det yttersta ansvaret för att personer som vistas i kommunen får nödvändigt stöd och stärkt förmåga att leva ett självständigt liv. I regeringens strategi för att motverka hemlöshet lyfts Bostad först fram som en viktig metod att införa nationellt, liksom i Socialstyrelsen nationella riktlinjer.

För att kommunen ska kunna använda sig av Bostad först krävs politiskt stöd och avsatta resurser. Det behövs också kompetens inom socialtjänsten och andra relevanta förvaltningar. Boendeinsatsen kombineras ofta med stöd från en boendestödjare via socialtjänsten, som hjälper individen att behålla sitt boende över tid. Samverkan med hyresvärdar är avgörande för att få tillgång till bostäder. Det kan också vara värdefullt att kontakta kommuner som redan arbetar med Bostad först för att ta del av praktiska erfarenheter och lärdomar.

Bostad
först är en
modell för
att
bekämpa
hemlöshet

Vräkningsförebyggande arbete

Vräkningsförebyggande arbete syftar till att förhindra att personer eller hushåll förlorar sitt boende – till följd av orsaker som förändrade ekonomiska förutsättningar, beroendeproblematik, misskötsel eller olovlig uthyrning. Genom tidiga insatser och samordnat stöd kan kommunen och andra aktörer agera innan en vräkning blir aktuell.

En vräkning innebär ofta en stor påfrestning för den enskilde hyresgästen, men också stora kostnader för samhället. Hyresvärdar drabbas av kostnader vid avhysningar, och kommunen kan behöva ordna tillfälliga boenden samt erbjuda stödinsatser till följd av otrygga boendeförhållanden.

En avgörande faktor för att lyckas med vräkningsförebyggande arbete är etablerad samverkan mellan kommunen, hyresvärdar och relevanta myndigheter – exempelvis Kronofogden, som i regel deltar vid avhysningar. En samverkansmodell kan upprättas för att tydliggöra mötesformer, insatser och övergripande mål. Även andra aktörer kan vara viktiga att involvera, såsom polisen, vården och kyrkan.

Sveriges allmännytta lyfter fram följande insatser som särskilt verkningsfulla i det vräkningsförebyggande arbetet:

- **Information till nya hyresgäster** om regler och konsekvenser vid störningar eller obetalda hyror.
- **Tidiga kontakter** vid sena hyresbetalningar. Att ringa, skicka sms eller helt enkelt knacka på är ofta mer effektivt än att bara skicka brev.
- **Gemensamma rutiner och regelbundna möten** där hyresvärden informerar socialtjänsten om personer i riskzonen för avhysning.
- **En kontaktperson på socialtjänsten** med ansvar för samverkan i vräkningsärenden.
- **Gemensamt uppsökande arbete** mot hyresgäster som är svåra att nå eller föremål för särskilt stora konsekvenser.

I många kommuner appliceras ovan insatser redan, men inte i alla. För kommuner som vill stärka sin sociala bostadspolitik är frågan om vräkningar en låg tröskel att börja med – och ett viktigt område att lyfta till diskussion.

Vräkningsförebyggande arbete syftar till att förhindra att personer förlorar sitt boende

Trygghet och brottsförebyggande åtgärder

Trygghet och brottsförebyggande åtgärder inom bostadsförsörjningsarbetet syftar till att skapa säkra, inkluderande och socialt hållbara bostadsområden. Insatserna kan ta sig olika uttryck och involverar ofta flera aktörer. Det kan exempelvis handla om fysisk planering och gestaltning, riktade sociala insatser samt samverkan och dialog med boende och lokala aktörer.

Åtgärderna är viktiga eftersom de kan motverka bakomliggande orsaker till brott och otrygghet – såsom segregation, ekonomisk och social utsatthet samt otrygga familjeförhållanden. Precis som i det vräkningsförebyggande arbetet bygger insatserna ofta på tidig upptäckt och förebyggande arbete.

Enligt Lagen om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete (2023:196) är kommunerna skyldiga att arbeta brottsförebyggande. Lagen kräver bland annat att kommunen tar fram en lägesbild över brottsligheten inom det geografiska området och beslutar om en plan för vilka åtgärder som ska vidtas för att förebygga brott.

Olika åtgärder kan vara relevanta beroende på kommunens förutsättningar. Några exempel på insatser som kommunen kan använda sig av inkluderar:

- **Trygghetsvandringar:** Kommunen kan genomföra vandringar i bostadsområden tillsammans med aktörer som den lokala Hyresgästföreningen, polisen, fastighetsägare, föreningsliv och boende – för att kartlägga och dokumentera brister som behöver åtgärdas.
- **Invånarråd:** Kommunen kan upprätta ett stadigvarande forum för dialog mellan boende och fastighetsägare, polis, socialtjänst, med flera. Rådet kan användas för att ställa frågor, få information och diskutera lösningar.
- **Platssamverkan (Tryggare Sveriges modell):** Modellen innebär att kommun, fastighetsägare och andra aktörer går samman i en fristående, icke-vinstdrivande organisation och tar gemensamt ansvar för säkra, trygga och attraktiva platser i ett lokalt avgränsat område.
- **Platsutveckling:** En trygg och säker fysisk utformning, genom planering och gestaltning av bostadsområden, kan till exempel handla om att säkerställa tillgängliga, belysta och välskötta miljöer.
- **Social prevention:** Exempel på insatser som stärker sociala skyddsfaktorer inkluderar föräldrastöd, skolstöd och riktade sociala insatser.
- **Mobila vaktare/ordningsvakter:** Närvaro vid otrygga platser utefter behov i syfte att öka tryggheten, som ett komplement till polisens arbete.

Åtgärder syftar till att skapa säkra, inkluderande och hållbara bostadsområden

Vidare läsning

- [Bostad först – Sveriges stadsmissioner](#)
- [Bostad först – Socialstyrelsen](#)
- [Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026 – Socialdepartementet](#)
- [Vräkningsförebyggande arbete – Kronofogden](#)
- [Vräkningsförebyggande arbete – fördjupning – Sveriges Allmännytt](#)
- [Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar – Socialstyrelsen](#)
- [Hela Sverige trygghetsvandrar – Hyresgästföreningen](#)
- [Platssamverkan – Tryggare Sverige](#)