

Hemställan om inrättande av kommunal bostadsförmedling

Gotlandshem AB styrelse hemställer att Regionfullmäktige, Region Gotland, beslutar att:

- inrätta bostadsförmedlingsverksamheten som en kommunal bostadsförmedling,
- uppdra det kommunala bolaget Gotlandshem Boendeservice AB att bedriva denna verksamhet och i samband med detta uppdatera ägardirektivet,
- verksamheten ges rätt att ta ut köavgift för högst ett år i taget,
- belopp för avgift fastställs till 225 kronor inklusive moms. Avgiften ska ses över årligen och eventuell justering sker i samband med årlig översyn av ägardirektiv.

Vid beslut om ovan föreslås Regionfullmäktige att besluta om att uppdatera Gotlandshem Boendeservice ABs ägardirektiv enligt följande:

Kommunal bostadsförmedling

Gotlandshem Boendeservice AB har i uppdrag att driva en kommunal bostadsförmedling i Region Gotland vilket bidrar till att skapa en vidgad marknadsplats för förmedling av bostäder. Bostadsförmedlingen ska förmedla befintliga och nyproducerade lägenheter åt Gotlandshem AB och privata fastighetsägare.

Avgift

Alla som har fyllt 16 år kan stå i förmedlingens kö och samla kötid. För sökanden som fyllt 18 år utgår en årsavgift om 225 kronor inklusive moms.”

Ärendet

Gotlandshems bostadskö har succesivt vuxit under åren. Arbetet med att administrera bostadskön och själva uthyrningen av bostäder, inklusive systemstöd, har blivit alltmer omfattande och är i dagsläget inte finansierade då det inte är en del i den svenska hyressättningsmodellen. Fler kommuner inför succesivt kommunal bostadsförmedling med köavgift som en del i att finansiera arbetet med förmedling, men också för att bidra till likvärdig behandling av sökande.

I arbetet med Gotlandshems koncernbildning har möjligheterna för att finansiera bostadskön med en köavgift utretts och styrelsen beslutade under 2025 att ett fördjupat underlag skulle utarbetas som underlag för ett eventuellt beslut i Regionfullmäktige. Styrelsen beslutade sedan den 17 februari 2026 att hemställa om att införa kommunal bostadsförmedling baserat på nedan underlag och bilagd utredning.

Sammanfattning av utredning om kommunal bostadsförmedling

Utifrån det underlag som tidigare presenterades för styrelsen i samband med styrelsemötet i december har nu en mer gedigen utredning genomförts. I utredningen framgår att Gotlandshem Boendeservice AB i dagsläget bedriver uthyrningsverksamhet, men funktionen är inte formellt inrättad som kommunal bostadsförmedling. För att säkerställa ett tydligt kommunalt huvudmannaskap, rättssäkra förmedlingsprinciper och en tydlig ansvarsfördelning mellan Region Gotland, Gotlandshem AB och Gotlandshem Boendeservice AB, krävs ett politiskt beslut gällande inrättande av kommunal bostadsförmedling.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 8-10 §§ ("BFL") i lydelse enligt SFS 2025:70, har kommunen ansvar för att planera och vidta åtgärder som främjar en väl fungerande bostadsförsörjning för kommunens invånare. Lagen ger kommunen möjlighet, och i vissa situationer skyldighet, att inrätta en kommunal bostadsförmedling när det bedöms nödvändigt med hänsyn till den lokala bostadsmarknadens förutsättningar. Ett kommunalt bostadsbolag som enbart anvisar sina egna lägenheter betraktas inte som en kommunal bostadsförmedling i juridisk mening, utan bedriver uthyrningsverksamhet.

Genom ett formellt beslut av Regionfullmäktige om att inrätta en kommunal bostadsförmedling tydliggörs att verksamheten är en kommunal tjänst som bedrivs under kommunalt huvudmannaskap och med politiskt fastställda mål och förmedlingsprinciper. Detta är en grundläggande rättslig förutsättning för att säkerställa likabehandling, transparens och rättssäkerhet för bostadssökande samt för att klargöra ansvarsfördelningen mellan kommunen, utförande organisation och fastighetsägare.

Endast en kommunal bostadsförmedling har laglig möjlighet att ta ut köavgift, förutsatt att förmedlingen i huvudsak sker enligt turordning baserad på kötid. Avgiften ska beslutats av kommunen, fastställas för högst ett år i taget och omfattas av kommunallagens principer om självkostnad och likställighet. Köavgiften finansierar de administrativa kostnader som är direkt kopplade till bostadsförmedlingsprocessen, såsom systemförvaltning, köhantering och förmedlingsadministration, och säkerställer därigenom att dessa kostnader inte belastar hyrorna eller befintliga hyresgäster, vilket är förenligt med bruksvärdessystemets grundläggande principer (Kommunallagen 2017:725; Sveriges Allmännytt, u.å.).

Köavgiften finansierar den beredning som möjliggör ett mer aktivt matchningsarbete mellan hyresgäster och bostäder. Den sociala effekten av detta arbetssätt är att det skapas flyttkedjor där hushåll får bostäder som är mer ändamålsenligt anpassade utifrån parametrar som storlek, läge, funktion och pris. Detta bidrar till ett mer effektivt och hållbart nyttjande av bostadsbeståndet.

Sedan januari 2026 bedrivs Gotlandshems uthyrningsverksamhet av dotterbolaget Gotlandshem Boendeservice AB. Att uthyrningen organisatoriskt är frikopplad från övrig verksamhet skapar förutsättningar för att etablera en kommunal bostadsförmedling. Detta i sin tur möjliggör att köavgift kan tas ut i enlighet med gällande lagstiftning och att administrationen av bostadskön finansieras utan att belasta befintliga hyresgäster.

Bilagor

Utredning kommunal bostadsförmedling

Gotlandshems styrelseprotokoll 2026_01