

SUHF

RAPPORT
2023-09-04
Reviderad

UTHYRNING AV BOSTÄDER I ANDRA HAND

Staffan Sarbäck

Innehåll

1	UPPDRAGET	3
1.1	Bakgrund	3
1.2	Uppdraget	4
1.3	Gällande lagstiftning	
2	ARBETSMETODIK	4
2.2	Enkät	4
2.3	Intervjuer	4
2.4	Arbetsgrupp/referensgrupp	4
3	PRESENTATION AV VERKSAMHETEN UTIFRÅN LÄROSÄTENAS SVAR PÅ ENKÄTEN	5
3.1	Översikt över verksamheten	5
3.2	Organisation	5
3.3	Finansiering av verksamheten	6
3.3	Andrahandsuthyrning i ett strategiskt perspektiv	6
4	NÅGRA EXEMPEL PÅ HUR LÄROSÄTEN HANTERAR UTHYRNING AV LÄGENHETER TILL UTLÄNDSKA STUDENTER	7
4.1	Egen regi	7
4.2	Avtal med bostadsföretag	9
5	REFLEKTIONER, ÖVERGRIPANDE SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER	10
5.1	Reflektioner och övergripande slutsatser	10
5.2	Rekommendationer	11
5.2.1	<i>Nytt regelverk fr o m 2023-01-01</i>	11
5.2.2	<i>Egen regi eller uppdrag till annan aktör</i>	12
5.2.3	<i>Finansiering</i>	13
5.2.4	<i>Lärosätessamverkan</i>	14
5.2.5	<i>Samverkan i syfte att förbättra studentbostadssituationen</i>	15

Författaren svarar helt och hållet för analys, slutsatser och förslag.

SUHF UTREDNING - UTHYRNING AV BOSTÄDER I ANDRA HAND TILL STUDENTER

1. UPPDRAGET

1.1 Bakgrund

Studentbostadsuthyrningen kan inte sägas tillhöra högskolornas ordinarie uppgifter, men det uppfattas ibland som att de likväl ska vara en viktig aktör på studentbostadsmarknaden. En central aspekt är att uthyrningen ofta – och i synnerhet under coronapandemin – lett till ekonomiska förluster som förväntas täckas med anslagsmedel för grundutbildning.

1.2 Uppdraget

Expertgruppen för fastighets- och säkerhetsfrågor ska enligt sitt uppdrag samla och sprida kunskap kring universitets och högskolors lokalförsörjning, bland annat genom kontinuerlig dialog med hyresvärdar, branschorganisationer, Regeringskansliet och Sveriges Förenade Studentkårer, gällande bland annat studentbostäder. Uthyrningen ses som en konkurrensfördel av många men innebär också ganska stora åtaganden.

SUHF:s Expertgrupp för fastighets – och säkerhetsfrågor har därför föreslagit att en arbetsgrupp tillsätts med uppdrag att titta på:

- Hur avgörs storleken på/behovet av antalet bostäder som ska hyras in; har lärosätena bostadsgaranti för avgiftsbetalande studenter tex?
- Hur uthyrningen organiseras på olika lärosäten (finns personal anställd för att hantera bostadshanteringen, hur hanteras praktiska tjänster som nyckel- och kontraktshantering?)
- Hur sker förhandlingar med bostadsföretag och hur utformas avtalen för blockförhyrning: o har universiteten förhandlingsrätt rörande hyresnivån? o hur förhåller sig hyresförändringar i de inhyrda bestånden till indexuppräknningar av kostnader för de blockinhyrda bostäderna?
- I vilken utsträckning går lärosäten in med anslagstäckning för bostäderna vid underskott?
- Hur agerar de lärosäten som enligt regeringsbeslut har möjlighet att hyra ut bostäder till samtliga studentkategorier?

Arbetsgruppens sammansättning:

- Martin Melkersson, universitetsdirektör, SLU (ordförande)
- Staffan Sarbäck, tidigare universitetsdirektör Luleå tekniska universitet (utredare)
- William Edwin, gruppchef sektionen för Lokal- och Bostadsförsörjning, Stockholms universitet
- Nikolas Pieta Theofanous, avdelningschef, LU Bostäder
- Lena Bohlin, bostadschef, Umeå universitet
- Lars Alberius, SUHF:s kansli (sekreterare)

SUHF:s presidium har fastställt ovanstående förslag på uppdrag inklusive ensamutredare och arbetsgrupp/referensgrupp. Uppdraget i sin helhet, bilaga 1.

1.3 Gällande lagstiftning

Enligt förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning får en myndighet under regeringen inte ingå hyresavtal för bostadslägenhet i syfte att upplåta lägenheten i andra hand. Dock ges universitet och högskolor som omfattas av Högskolelagen möjlighet att ingå hyresavtal för bostadslägenhet för att upplåta lägenheten i andra hand till utländska studenter inom utbytesprogram eller gästforskare. Regeringen kan enligt förordningen besluta om undantag och medge att en myndighet ges tillåtelse att hyra ut bostäder i andra hand till andra grupper.

Regeringen beslutade 2010 att undanta nio angivna lärosäten i storstadsområden för att ge dessa lärosäten ökade möjligheter att rekrytera studenter genom att kunna erbjuda bostäder. Dessa nio lärosäten hade rätt att hyra ut lägenheter i andra hand till *alla studenter*. Detta undantag har löpande förlängts och gällde till och med utgången av år 2022.

Regeringen fattade den 29 november beslut om en förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder, SFS 2022:1515, att gälla fr o m 2023-01-01. Den nya förordningen innebär enhetliga regler för samtliga statliga universitet och högskolor att inte bara hyra ut till utbytesstudenter och gästforskare utan även till tre nya grupper av studenter, nämligen avgiftsskyldiga studenter, doktorander och forskare tidigt i karriären. För de nio lärosäten i storstadsområdet som under perioden 2010 – 2022 haft möjlighet att hyra ut till *alla studenter* och själva kunnat reglera vilka grupper man valt att hyra ut till innebär den nya regleringen en begränsning. Förordningen reglerar också hur lärosätet kan ta ut avgifter, hur anslagsmedel får nyttjas för täckande av kostnader samt krav på redovisning i årsredovisningen. SFS 2022:1515, bilaga 2.

2. ARBETSMETODIK

2.1 Enkät

Utredningen har valt att skicka ut en enkät till samtliga universitet och högskolor för att få en heltäckande bild av bland annat omfattning, beläggningsgrad, omsättning, organisation, hyresmodell samt hur verksamheten finansieras.

27 lärosäten av 38 har besvarat enkäten, varav samtliga universitet och större högskolor. Tre lärosäten har svarat att de inte berörs av enkäten.

Enkäten i sin helhet bifogas rapporten, bilaga 3.

2.2 Intervjuer

Som ett komplement till enkäten har ett antal frågetecken rätats ut genom intervjuer/samtal med angivna kontaktpersoner. Representant från Linnéuniversitetet har intervjuats utifrån deras erfarenhet att på ett systematiserat sätt övergå till att upphandla tjänsten från lokala bostadsföretag.

2.3 Arbetsgrupp/referensgrupp

Den av SUHF utsedda arbetsgruppen har särskilt fokuserat på utformandet av den enkät som ligger till grund för denna rapport. Därutöver har gruppen haft ett antal möten för att diskutera vilka slutsatser som kan dras utifrån de svar som inkommit.

Arbetsgruppen har vid möte den 2023-09-04 ställt sig bakom rapporten och de rekommendationer som lämnats.

Utredaren Staffan Sarbäck svarar helt och hållet för analys, slutsatser och förslag i utredningen.

3. PRESENTATION AV VERKSAMHETEN UTIFRÅN LÄROSÄTENAS SVAR PÅ ENKÄTEN

3.1 Översikt över verksamheten

Enkäten visar totalt på en omfattande verksamhet med stora variationer lärosäten emellan. Antalet lägenheter som lärosätena disponerar för andrahandsuthyrning omfattar totalt närmare 10 000 lägenheter, alltifrån Uppsala universitets närmare 2 000 lägenheter till mindre lärosäten som hanterar ett fåtal lägenheter eller inga alls. Enbart sett till de summor som genereras av hyresintäkter är det en verksamhet som totalt inom sektorn omsätter runt 500 miljoner kronor. Därtill kostnader för lärosätenas förmedling, service och support samt kostnader för tomma lägenheter, extra städning och slitage.

Tabell: Redovisning antal lägenheter samt beläggningsgrad (2021) 10 största lärosätena

	CTH	GU	KI	KTH	LiU	LU	SLU	SU	UmU	UU
Antal bostäder	530	669	800	1300	361	1137	423	592	549	1947
Beläggningsgrad i %	90	90	85	87	85	84	87	85	68	84
Omsättning, byten/år	1-1,5	1-2	2	0,3	2,5	1	1-2	1,8	2	1,5

Tabell: Redovisning antal lägenheter samt beläggningsgrad (2021) övriga större lärosäten

	HV	HH	KaU*	MaU	LNU*	LTU	OrU	SH
Antal bostäder	120	62	-	194	-	200	383	135
Beläggningsgrad i %	90	100	-	92	-	-	83	90
Omsättning, byten/år	1,8	-	2	1,6	1-2	1-2	-	-

*Har avtal med bostadsföretag som är behovsanpassat, fastställs vid varje terminsstart.

Beläggningsgraden ligger för de flesta lärosäten på mellan 85–90%. Lärosätena uppger att beläggningsgraden varierar mellan höstterminen och vårterminen. Vakanser uppstår oftare under vårterminen och självfallet som mest under sommarmånaderna. Uppgiften om omsättning, antal byten per år, är en relevant uppgift för att förstå komplexiteten när det gäller verksamheten att hyra ut bostäder i andra hand för ett internationellt utbyte/motsvarande. Siffrorna ovan visar på att en lägenhet byter lägenhetsinnehavare en till två gånger per år.

3.2 Organisation

Oaktat hur verksamheten är organiserad visar enkäten på en hög grad av professionalisering där lärosätets olika kompetenser nyttjas i syfte att nå önskat resultat på ett så effektivt sätt som möjligt.

Sättet att organisera verksamheten varierar självfallet utifrån dels storlek på lärosätet dels beroende på hur verksamhetsstödet i övrigt är organiserat. Omfattningen av antalet som aktivt arbetar med förmedling av bostäder varierar alltifrån del av tjänst till tio heltidstjänster.

Under avsnitt 4 redovisas ett antal exempel på hur olika universitet och högskolor bedriver sin verksamhet där bland annat finns beskrivet hur andrahandsuthyrningen är organiserad, bemanning mm.

3.3 Finansiering av verksamheten

Enligt gällande förordning ska ett lärosäte ta ut en avgift när den upplåter en lägenhet i andra hand. Avgiften ska beräknas så att den bidrar till att täcka verksamhetens kostnader men får inte vara högre än skälig hyra enligt 12 kap.55§ jordabalken. Förordningen ger också lärosätena rätt att använda anslagsmedel för att täcka kostnaderna som inte täcks med avgifter.

Inom ramen för den utökade möjligheten att hyra ut lägenheter i andra hand för vissa lärosäten var det många som ingick avtal om blockförhyrning där lärosätet i träder sig rollen som förstahandshyresgäst för att i andrahand hyra ut till studenter. Förutom direkta kostnader för de lägenheter som hyrs ut i andra hand tillkommer kostnader för vakanser, förmedlingskostnader, administration mm.

Jordabalkens bestämmelser ger vid handen att det är ofrånkomligt att nyttja anslagsmedel för att täcka upp glappet mellan verksamhetens kostnader och erhållna intäkter. Samtliga lärosäten rapporterar att anslagsmedel tillförs, graden av tillskott varierar dels beroende på reellt utfall dels beroende på att samtliga kostnader hänförliga till uthyrningsverksamheten inte redovisas. Detta gäller främst personalkostnader för intern administration och förmedlingsverksamhet. Flertalet lärosäten redovisar att underskott i verksamheten täcks i efterhand i samband med fastställande av bokslut. Enkätsvaren spretar varför det är svårt att bilda sig en precis uppfattning om hur stor den totala anslagsbelastningen är för sektorn som helhet.

Den nya förordningens krav på redovisning samt återrapporteringskrav i årsredovisningen ger en bra vägledning för hur regeringen förväntar sig när det gäller återrapportering av såväl verksamhet som ekonomi. Här kan sektorn med fördel samverka i syfte att få en mera likartad och rättvisande redovisning.

3.4 Andrahandsuthyrning i ett strategiskt perspektiv

Flertalet lärosäten, och då särskilt de nio lärosäten i storstadsområden som haft en utökad möjlighet, anser att möjligheten att kunna hyra ut lägenheter är av stor strategisk betydelse vid rekrytering av internationella studenter. Något som internationella konkurrenter har som ett erbjudande. Många lärosäten vittnar om att utsikterna att attrahera internationella studenter utan denna möjlighet skulle radikalt försämrats. KTH anser att "Möjligheten att tillhandahålla studentbostäder krävs idag för att kunna vara ett konkurrenskraftigt internationellt lärosäte. Det är en stor fördel i rekryteringsprocessen"

Bostadsgaranti används av ett flertal lärosäten som ett rekryteringsargument. Avgiftsbetalande studenter prioriteras.

Tabell: Redovisning bostadsgaranti, lärosäten med utvidgad rätt att hyra ut i andra hand

	CTH	GU	KI	MaU	KTH	LU	SLU	SU	SH	UU
Bostadsgaranti för avgiftsstudenter	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja

Regeringens beslut 2022 om möjlighet för samtliga statliga universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder i andra hand till internationella studenter är ett viktigt beslut för lärosätena för att säkerställa internationaliseringen utifrån tidigare fattade politiska beslut.

På frågan om lärosätets andrahandsuthyrningsverksamhet till studenter lett till att antalet studentbostäder på studieorten ökat är de flestas uppfattning att så inte skett. Flertalet lärosäten, beskriver studentbostadssituationen som fortsatt besvärlig. Däremot så menar ett antal lärosäten att en ökad blockförhyrning inneburit förbättrade relationerna med lokala bostadsföretag samt en ökad förståelse för de särskilda behov som studenter i allmänhet och internationella studenter i synnerhet har.

4. NÅGRA EXEMPEL PÅ HUR LÄROSÄTEN HANTERAR UTHYRNING AV LÄGENHETER TILL UTLÄNDSKA STUDENTER UTIFRÅN LÄROSÄTENAS SVAR PÅ ENKÄTEN

Nedanstående sammanställning av lärosätenas enkätsvar och avser således läget hösten 2022.

4.1 Egen regi

4.1.1 Göteborgs universitet

Inom Serviceenheten finns en sektion, Welcome services, som ansvarar för uthyrningsverksamheten. Fastighetschef signerar hyresavtal. Drygt åtta helårsarbetare är engagerade i verksamheten. Universitetet har avtal med fem olika hyresvärdar, Akademiska Hus är en av dem. Alla avtal sedan tio år tillbaka är blockhyresavtal.

4.1.2 KI

KI har valt att "hämta hem" förmedlingsverksamheten från KI Holding AB/KI Housing från och med årsskiftet 2023. Verksamheten är under uppbyggnad. KI blockförhyr av ett antal fastighetsägare. Akademiska Hus är en av dessa.

4.1.3 KTH

Enheten för Studentservice inom Verksamhetsstödet har ansvar för uthyrningsverksamheten. Antalet helårsarbetare uppgår till fyra. KTH har blockhyresavtal på bostäder i olika områden, främst campus, som sedan hyrs ut i andra hand genom individuella hyresavtal. Standardavtal används. KTH har avtal med 4 hyresvärdar, Akademiska hus är en av dem. Fastighetsavdelningen sköter hyresförhandlingarna.

4.1.4 Linköpings universitet

Internationella enheten vid universitetets förvaltning ansvarar såväl för all kommunikation med hyresvärdar och studenter som att fördela bostäder. Omfattning uppgår till en heltidsanställd. Vissa uppgifter som fakturering och felanmälan ligger på hyresvärdarna att administrera. Fastighetsavdelningen har en viktig roll vid hyresförhandlingar som de ansvarar för tillsammans med en representant från internationella enheten. Universitetet har avtal med två hyresvärdar. Blockförhyrningsavtal tillämpas.

4.1.5 Lunds universitet

LU Bostäder är organiserat inom Servicesektionen som är en del av Lunds universitets förvaltning. Antalet helårsarbetare för hantering av bostäder till internationella studenter uppgår till fem heltidsbefattningar medan antalet för medling av gästforskarbostäder uppgår till tre. Lunds universitet har avtal med tolv fastighetsägare. Blockförhyrningsavtal tillämpas. Förhandlingsprocessen sker mellan Fastighetsägare, avdelningschef, sektionschef, jurister.

4.1.6 Malmö universitet

Byggnadsavdelningen har ansvaret för uthyrning av lägenheter till utländska studenter. Omfattningen mätt i antalet helårsarbetare uppgår till 160% samt timanställda studenter på cirka 30%. Universitetet hyr av tre olika hyresvärdar. Med två av hyresvärdarna har traditionella blockförhyrningsavtal träffats medan med ett av bostadsföretagen har universitetet ett samarbetsavtal som bland annat möjliggör för universitetet att väja vilka hyresgäster som hyresvärderna hyr ut till. Universitetet betalar eventuella vakanser samt även en årlig serviceavgift.

4.1.7 SLU

Uthyrningsverksamheten hanteras idag inom SLU:s Egendomsavdelning med Fastighetschef som ansvarig avdelningschef. Hanteringen av studentbostäder ligger där i enheten för Fastighetsförvaltning. All uthyrning av studentbostäder hanteras av en bostadshandläggare och en förvaltarassistent. SLU har blockförhyrningsavtal med fem fastighetsbolag. Då SLU är en fastighetsförvaltande myndighet hyrs även studentbostäder ut i egna lokaler. SLU:s Egendomsavdelning, lokalplanerare från SLU:s enhet för Lokaler och projekt samt bostadshandläggare som hanterar studentbostäder sköter hyresförhandlingarna.

4.1.8 Stockholms universitet

Sektionen för lokal – och bostadsförsörjning under Fastighetsavdelningen har ansvaret för uthyrning av bostäder till internationella studenter och forskare. Tre personer, två bostadshandläggare på 100% samt en hyresekonom på 50% och en tekniker på 50%. Stockholms universitet har avtal med åtta olika hyresvärdar. Akademiska Hus är en av dem. Hyresförhandlingar sker i god tid innan tillträdesdatum samt i vissa fall innan bostadsfastigheter börjar byggas. I majoriteten av fallen tecknas blockhyresavtal. Universitetet efterfrågar längre avtal. Till hyresavtalen tecknas alltid en gränsdragningslista där det alltid framgår vilken part som ansvarar för vad. Universitetet förespråkar hyresavtal för studentbostäder med hyresfria månader juli - augusti

4.1.9 Södertörns högskola

Ansvaret ligger för uthyrningen ligger på studentavdelningen och Internationel Office (IO). Inom IO finns en bostadshandläggare som fungerar som samordnare av verksamheten. IO samverkar med Campus IT. Södertörn har cirka 1,5 befattningar som arbetar med hanteringen av bostäder till internationella studenter. Från och med 2023 har vissa tjänster som tidigare köptes av ett externt bostadsföretag överförts till högskolan. Förhandlingar med de tre bostadsföretag som högskolan har avtal med sker via dialog.

4.1.10 Umeå universitet

Ansvaret för förmedling av studentbostäder ligger inom Lokalförsörjningsenheten, område Bostadsförmedling. Drygt två helårsarbetare beräknas arbeta med denna fråga. Universitetet arbetar uteslutande med blockförhyrningar

4.1.11 Uppsala universitet

Uppsala University Housing Office (UUHO) ansvarar för uthyrningsverksamheten. Antalet helårsarbetare uppgår till cirka åtta personer.

Universitetet samarbetar med drygt tio olika fastighetsägare. UUHO sköter dialogen/förhandlingarna med fastighetsägarna. Universitetet använder sig av Fastighetsägarnas standardiserade mall för blockuthyrning av bostäder. Vid behov kompletteras detta med särskilda bestämmelser eller en gränsdragningslista. UUHO eftersträvar att få samma villkor som gäller övriga hyresgäster i ett område, d.v.s. sådant som normalt ingår när man hyr en studentbostad ska även gälla UUHO. Till exempel mottagande och hantering av felanmälan för sådant som är fastighetsägarens ansvar,

underhåll av ytskikt och utbyte av fasta installationer vid normalt slitage, värme och ventilation, sophantering, städ av allmänna utrymmen och trapphus, brandskydd, jour och störningsjour, bekämpning av ohyra genom avtalad leverantör m.m.

UUHO för dialogen med fastighetsägare. I regel skriver UUHO endast avtal där det finns en förhandlingsordning, d.v.s. hyressättningen hanteras genom förhandling mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen för att säkerställa att UUHO får rätt hyresnivå. Utgångspunkten är att UUHO som högst ska få samma hyresnivå som övriga hyresgäster för liknande objekt, gärna lägre då fastighetsägaren får mindre administration och slipper vakanskostnader.

4.1.12 Örebro universitet

Housing Office är organiserat inom Campusavdelningen/campusservice som ansvarar för bostadsförsörjningen. Housing office drivs av två bostadskoordinatorer. Universitetet hyr enbart bostäder, all administration kopplat till uthyrningen sköts av universitetet. Chefen för Campusavdelningen ansvarar för avtal och förhandlingar med fyra hyresvärdar. Universitetet har lite olika längd på avtal och villkor. Hösten 2022 tecknades ett tioårigt avtal med en hyresvärd avseende 140 lägenheter i nyproduktion i direkt anslutning till campus.

4.2 Avtal med bostadsföretag

4.2.1 Chalmers

Chalmers är en stiftelsehögskola som inte har direktförmedling av studentbostäder utan har avtal med ett par bostadsföretag. Operativt ansvar ligger på Student- och utbildningsavdelningen. Bostäder för gästforskare ansvarar HR-avdelningen för. Chalmers har avtal med bostadsföretagen gällande ett visst antal bostäder. Bostadsföretagen skriver i sin tur bostadskontrakt direkt med studenterna. Står bostäder tomma under någon period får Chalmers betala för de förlorade hyresintäkterna om det inte går att lösa med andra hyresgäster. Bostadsföretagen får listor med namn från Chalmers med studenter som ska erbjudas bostad. Chalmers vidareänder information i ett nyhetsbrev för ett av bolagen, medan det andra bolaget gör egna utskick till studenterna. För gästforskare finns en intern kö där institutionerna kan sätta upp sina gästforskare. Kö sköts av HR. Synkning sker mellan antagningen, grundutbildningens ledning samt bostadsföretagens möjlighet att disponera bostäder till Chalmers

Chalmers har en person som arbetar ca 15% med bostadsfrågor gällande studenter, och en person som arbetar heltid med bostadsfrågor till inkommande gästforskare. Avtalsförhandlingarna utförs inom ledningsstöd där universitetsdirektören är avtalspart och ytterst ansvarig från Chalmers sida. Kontaktpersoner gentemot bostadsföretagen löpande under året är Student- och utbildningsavdelningen för bostäder till studenter samt HR-avdelningen - International Staff Mobility Office (ISMO) – för bostäder till gästforskare.

Medel avsätts för att täcka eventuellt intäktsbortfall till följd av outhyrda lägenheter eller andra kostnader som kan tänkas uppstå i samband med bostadsгарantin. Skulle medelsbrist uppstå kan mer medel äskas.

4.2.2 Högskolan i Skövde

Högskolan Skövde hyr inte några bostäder i andra hand till studenter oavsett kategori. Högskolan samarbetar med flera privata och kommunala fastighetsägare som hyr ut bostäder till internationella studenter. Högskolan har en bostadskoordinator på 0,75 för att förmedla bostäder. Verksamheten ligger under avdelningen för Utbildnings – och studentstöd. Högskolan har samarbetsavtal med två fastighetsägare. Högskolan står som garant för eventuella hyresförluster. Högskolan och

fastighetsägaren har ett gemensamt ansvar att fylla eventuella vakanser och i brist på studenter hyrs rummen ut till andra kategorier.

4.2.3 Linnéuniversitetet

Linnéuniversitetet har inga avtal för uthyrning i andra hand till internationella studenter. Däremot har de tre samarbetsavtal med olika bostadsbolag i Växjö respektive Kalmar, där de avtalar om att berörda bolag reserverar ett antal bostäder varje termin till inkommande, bilaterala utbytesstudenter. All kontraktshantering, betalning, felanmälan osv hanteras direkt av bostadsbolagen. Nämda tjänster har upphandlats.

4.2.4 Luleå tekniska universitet

Luleå tekniska universitet har nyligen upphandlat såväl antalet lägenheter som all praktisk hantering av två lokala bostadsföretag. Avtalen gäller fr o m 2023-01-01 och avser en fyraårsperiod. Bostadshanteringen för internationella studenter sköts av Internationel Office inom Studentavdelningen. Omfattningen uppskattas till 20% handläggartjänst, därtill ca 25% arvodist för en bostadskoordinator.

4.2.5 Karlstads universitet

Karlstads universitet har de senaste åren tillämpat en form av behovsstyrda samarbetsavtal (garantiåtaganden) med olika lokala bostadsföretag. Ingen blockförhyrning sker. Ansvar för verksamheten ligger inom universitetets campusavdelning som hanterar samtliga hyres – och lokalrelaterade frågor. Praktiska frågor sköts av universitetets internationella kontor när utbytesstudenten är på plats. Omfattningen mätt i antalet helårsarbetare är cirka 0,5.

5. REFLEKTIONER, ÖVERGRIPANDE SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

5.1 Reflektioner och övergripande slutsatser

Av regeringspromemoria 2022-06-07, en ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder, framgår att *”Forskning och högre utbildning är till sin natur internationell och universitet och högskolor verkar på en global arena. Internationell verksamhet är en förutsättning för, och bidrar till, relevans och hög kvalitet i utbildning och forskning.”* Vidare betonas i denna promemoria vikten av att Sverige lyckas attrahera unga framstående forskare. Därtill vikten av en ökad internationell mobilitet bland doktorander. Det är mot bakgrund av dessa politiska ställningstaganden som regeringen fattat beslut om ändringar av högskolelagen i syfte att tydliggöra att den internationella verksamheten ska stärka kvaliteten i högre utbildning och forskning.

Det av regeringen fattade beslutet (SFS 2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder är ytterligare ett exempel på att statliga universitet och högskolor måste ges andra förutsättningar för att kunna fullfölja sitt uppdrag i relation till andra statliga myndigheter. Huvudregeln för statliga myndigheter är att det inte är tillåtit att varken förvalta bostäder för uthyrningsändamål eller ingå hyresavtal för bostadslägenhet i syfte att upplåta lägenheten i andra hand. Med utökade möjligheter och större frihet när det gäller att säkra tillgången på bostäder för en ökad internationalisering följer också vikten av att sektorn på ett ansvarsfullt sätt hanterar detta förtroende, särskilt viktigt i ambitionen om ökad autonomi.

I jämförelse med tidigare lagstiftning innebär den nya förordningen att ytterligare tre grupper läggs till där lärosätena har möjlighet att hyra ut bostäder i andrahand för att då totalt omfatta följande grupper

- Utbytesstudenter
- Gästforskare
- Avgiftsskyldiga studenter
- Doktorander
- Forskare tidigt i karriären

För de nio lärosätena i storstadsområden som under en längre period (2010 – 2022) haft rätt att hyra ut lägenheter till *alla studenter* innebär detta en begränsning. Karolinska Institutet (KI) har i ett öppet brev till utbildningsministern framfört kritik mot den beslutade förändringen då den inskränker KI:s möjlighet att bland annat rekrytera studenter från EU/EES-länder till kandidat – eller masterprogram på KI då de inte längre kan hyra ut bostäder i andra hand.

Av enkäten kan slutsatsen dras att förekomsten av uthyrning till studenter på program och kurser till svenska studenter varit näst intill obefintligt och i vissa undantagsfall skett då det uppkommit vakanser.

SUHF har vid ett antal tillfällen markerat sin syn på att studentbostäder inte kan sägas tillhöra högskolans ordinarie uppgifter samt även varnat för att den utvidgade möjligheten för lärosäten i storstadsområdena under en period skulle leda till en förskjutning av ansvarsfrågan till nackdel för högskolesektorn. Ansvaret för att planera för bostadsförsörjningen är en kommunal angelägenhet, vilket framgår av lagen (2000:1383). Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för *alla* i kommunen att leva i goda bostäder. Således inget undantag vad avser bostäder för studenter/studentbostäder. Universitet och högskolor bör med sin kunskap och erfarenhet av de särskilda behov som såväl ordinarie studenter som internationella studenter har bidra till att kommunen i sin planering för att säkra en god bostadsförsörjning som kommunerna har ett ansvar för.

Utifrån den inställning som SUHF och högskolesektorn haft när det gäller ansvaret för att tillgodose behovet av studentbostäder bör den vid årsskiftet nya förordningen ses som ett tydliggörande av att det inte ankommer på lärosätena att ta ett utökad ansvar för studentbostadsförsörjningen.

5.2 Rekommendationer

5.2.1 *Nytt regelverk fr o m 2023-01-01*

Regeringens beslut, SFS 2022:1515, om en ny förordning som reglerar hur och på vilket sätt som lärosätena kan underlätta för en ökad internationalisering genom att ge samtliga statliga lärosäten rätt till andrahandsuthyrning för definierade studentgrupper bör ses som ett långsiktigt beslut efter en längre tids osäkerhet med tillfälliga beslut om att undanta vissa utpekade universitet och högskolor i storstadsområden. Denna osäkerhet har gjort det svårt för universitet och högskolor att långsiktigt planera för en ändamålsenlig verksamhet vad gäller att garantera ett bra boende för internationella studenter.

Lärosätena har att skyndsamt anpassa sin verksamhet utifrån den nya förordningen som trädde ikraft den 1 januari 2023. För de lärosäten som förändringen innebär ökade möjligheter till att erbjuda en andrahandsuthyrning är det viktigt att behovet noga analyseras innan beslut om en eventuell utökning fattas. Det omvända gäller för de nio lärosäten som under perioden 2010 – 2022 haft en möjlighet att hyra ut i andra hand till alla studentkategorier. Som nämnts under p 5.1 så är det viktigt att övergå till de nya reglerna så fort som möjligt med beaktande av hur hantera redan tecknade kontrakt mm.

Av SFS 2022:1515 framgår att ett lärosäte som hyrt bostäder för ändamålet att hyra ut i andra hand i årsredovisningen ska redovisa:

- vilken eller vilka grupper som man upplåtit lägenheter till
- antalet lägenheter och beläggningsgrad
- kostnader och intäkter för verksamheten
- intäkter fördelade på avgifter respektive anslag
- en prognos för kommande år.

Vidare tydliggörs att verksamheten ska särredovisas från övrig verksamhet.

Universitet och högskolor bör samverka när det gäller detta återrapporteringskrav i syfte att få en samsyn kring definitioner samt en rättvisande redovisning som möjliggör jämförelser lärosäten emellan.

REKOMMENDATION

Lärosätenas uthyrning av bostäder i andra hand ska skyndsamt anpassas så att den stämmer överens med den gällande förordning, SFS 2022:1515.

Lärosätena bör samverka beträffande det återrapporteringskrav som framgår av SFS 2022:1515, 8§. SUHF:s expertgrupp för fastighets – och säkerhetsfrågor kan med fördel ges detta uppdrag i samverkan med SUHF:s expertgrupp för ekonomifrågor.

5.2.2 Egen regi eller uppdrag till annan aktör

Som framgår av enkäten är det idag mera vanligt förekommande bland lärosätena att driva verksamheten i egen regi i kombination med blockförhyrning än att upphandla tjänsten av en extern aktör. I de flesta fall är val av modell historiskt betingat snarare än ett aktivt val. Bland de större universiteten (de tio största) är det bara Chalmers som avviker. Chalmers har valt att teckna avtal med ett antal bostadsföretag. Linnéuniversitetet, Luleå tekniska universitet Karlstads universitet är också exempel på universitet som aktivt tagit ställning till att inte driva uthyrningsverksamheten i egen regi. Som motiv från de lärosäten som valt att uppdra verksamheten till en extern aktör anförs i första hand effektivitets – och kostnadsskäl samt att lärosätet därmed kan fokusera på att utveckla en professionell beställarorganisation.

En intressant notering är att KI valt att ”hämta hem” verksamheten från KI Holding AB/KI Housing från och med årsskiftet 2023. Som motiv anförs ekonomiska skäl.

Fördelar respektive nackdelar med respektive modell samt risker när det gäller hantering av andrahandsuthyrning till studenter följer vad som generellt brukar lyftas fram i diskussionen kring outsourcing. Av läroböckerna framgår att de främsta fördelarna är kostnadsbesparing, tillgång till specialistkunskap och fokus på kärnverksamheten medan till nackdelarna räknas minskad intern kunskap, ökat beroende av leverantören och minskad kontroll över den outsourcade aktiviteten.

Ett lärosäte gör följande reflektion kring valet mellan egen regi respektive upphandlat stöd:

”Att lärosätet sköter uthyrningen är alldeles säkert till fördel för hyresgästerna. Vi har en fin service, studenterna får ett bättre omhändertagande då vi kan erbjuda ett specialanpassat kunderbudande vilket också innebär en ökad trygghet, särskilt för de studenter som inte har tidigare resvana och/eller aldrig varit utomlands.

Det är samtidigt svårt att bygga upp en professionell bostadsförmedling då resurser och kompetens inom vissa områden saknas på lärosätet. Ett exempel är att hyresjuridik som rör bostäder skiljer sig från den som rör lokaler. Det har också varit en utmaning att resurs sätta verksamheten. Man behöver komma upp i en viss volym för att verksamheten ska klara av att bära sina egna kostnader. Vi kan heller inte dra stordriftsfördelar som bostadsbolag kan göra. Utmaningar handlar också om praktiska delar så som felanmälan, störning, städbesiktningar etc.”

Såväl Chalmers som Linné universitetet och Luleå tekniska universitet är nöjda med sina respektive upplägg men betonar att det krävs ett stort engagemang från lärosätet att informera bostadsföretagen om vikten av att förstå att internationella studenter har specifika behov som inte går att likställa med uthyrning av studentbostäder till svenska studenter och än mer avviker från ”vanliga” hyresgäster.

Oaktat val av modell krävs att universitet och högskolor har väl utvecklade metoder för att prognostisera behovet av bostäder för de internationella studenter, doktorander och forskare. Det är också viktigt att internt tydliggöra vad ansvaret för denna uppgift ligger samt även tydliggöra ansvaret för vad som förväntas när det gäller stöd och support.

De lärosäten som valt att upphandla uthyrningsverksamheten till en extern aktör har med automatik en möjlighet att ompröva sitt val då upprättade avtal är tidsbegränsade. Även de lärosäten som driver verksamheten i egen regi bör vid lämpligt tillfälle utvärdera verksamheten samt i samband med detta ställa en verksamhet i egen regi mot att upphandla motsvarande tjänst av en extern aktör.

REKOMMENDATION

För de lärosäten som är i behov av att bygga upp en supportorganisation för internationella studenter, doktorander och gästforskare rekommenderas att nogsamt pröva huruvida detta ska ske genom avtal med extern aktör eller i egen regi. Föreliggande rapport med exemplifiering hur olika lärosäten hanterar denna fråga kan utgöra underlag för benchmarking mm.

Samtliga lärosäten bör vid lämplig tidpunkt och tidsintervall utvärdera uthyrningsverksamheten samt vid detta tillfälle analysera huruvida drift i egen regi eller upphandlad drift är mest effektivt och ändamålsenligt

5.2.3 Finansiering

Enkätsvaren ger stöd för att det finns utvecklingspotential när det gäller budgetering och uppföljning av andrahandsuthyrningsverksamheten till internationella studenter. Kostnader för personal finns oftast med som en del i budgeten för det centrala verksamhetsstödet men driftkostnader i form av tomma lägenheter, städning mm täcks inte allt för sällan i efterhand i samband med fastställande av bokslut mm. Finns också lärosäten som har stora ackumulerade underskott i verksamheten. En nackdel att hantera finansieringen av andrahandsuthyrningen på detta sätt leder till att kostnaderna för internationellt utbyte/internationalisering inte blir rättvisande och inte känt i verksamheten vilket leder till ett undermåligt beslutsunderlag när kostnader för internationalisering ställs mot andra angelägna satsningar. Finns givetvis lärosäten som har en mer utvecklad finansieringsmodell för andrahandsuthyrningen där såväl kostnader för förmedling som kalkylerat hyresbortfall (som bygger på historisk erfarenhet) mm finns med i den av rektor fastlagda budgeten för lärosätet. Lunds universitet och Chalmers är exempel på lärosäten som mera öppet redovisar de totala kostnaderna.

SFS 2022:1515, Förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder, ger också lärosätena möjlighet att särredovisa kostnader för andrahandsuthyrning på ett mera rättvisande sätt.

REKOMMENDATION

För att få ett bättre underlag vid bedömning av insatser för internationalisering förslås att lärosätena utvecklar metoder för budgetering och redovisning av kostnader för andrahandsuthyrning.

SUHF:s expertgrupp för ekonomifrågor bör kunna vara behjälplig som stöd för hur uppkomna kostnader och intäkter avseende andrahandsuthyrning ska redovisas i syfte att uppnå en rättvisande och likartad redovisning.

5.2.4 Lärosätessamverkan

Inom universitets – och högskolesektorn finns väl förankrad tradition av samverkan inom ett stort antal områden och frågeställningar. SUHF har för detta ändamål bildat ett antal arbetsgrupper. Expertgruppen för fastighets – och säkerhetsfrågor har bland annat till uppgift att samla och sprida kunskap inom området studentbostäder. Föreliggande rapport är ett exempel på att sprida kunskap avseende andrahandsuthyrning av bostäder till internationella studenter. Det finns också ett nätverk inom detta område där representanter för universitet och högskolor träffas för erfarenhetsutbyte mm.

Expertgruppen för fastighets – och säkerhetsfrågor har utvecklat samarbetet med befintliga nätverk för fastighetschefer samt för säkerhetschefer vilket lett till konkreta resultat i form av framtagande av gemensamma definitioner, avtalsmallar mm.

Även inom området andrahandsuthyrning till internationella studenter finns uppenbara fördelar med ett utvecklat samarbete inom sektorn. Erfarenhetsutbyte samt återkommande konferenser/seminarier inom området är viktigt att det systematiseras. Därutöver kan med fördel ett antal arbetsgrupper inom ramen för Expertgruppen för fastighets – och säkerhetsfrågor tillsättas för att utforma gemensamma definitioner mm.

För de lärosäten som väljer att upprätta avtal med bostadsföretag i stället för att driva det i egen regi finns ett särskilt behov av samverkan genom att gemensamt utforma upphandlingsunderlag samt även att upprätta ett ”standardavtal” mellan ett lärosäte och ett bostadsföretag. Här har sektorn en möjlighet att agera ”koncern” vilket visat sig vara en framgångsfaktor i arbetet med att professionalisera arbetet inom fastighets – och säkerhetsområdet.

Även vad avser avtal vid blockförhyrning finns en uppenbar fördel att sektorn gemensamt utformar ett rekommenderat standardavtal. Enkäten visar på att det finns lärosäten som har tecknat avtal som ger en större flexibilitet än branschens standardavtal vid blockförhyrning när det bland annat gäller hur hantera vakanser. Ett gemensamt mål för såväl lärosäten som bostadsföretag och kommuner är att optimera utnyttjandet av befintliga studentbostäder. De nio lärosäten i storstadsområden som tidigare hade rätt att hyra ut lägenheter i andrahand till *alla* studenter kunde när behovet för de internationella studenterna var tillgodosett hyra ut till svenska studenter för att se till att samtliga lägenheter som var blockförhyrda nyttjades till 100%. I och med den nya förordningen finns inte längre den möjligheten vilket kan resultera i att det finns outhyrda studentlägenheter på en studieort samtidigt som det råder stor brist generellt på studentlägenheter.

REKOMMENDATION

SUHF:s Expertgrupp för fastighets – och säkerhetsfrågor föreslås inom ramen för sitt uppdrag att utveckla samverkan med befintligt nätverk för internationella studenter samt att identifiera strategiskt viktiga frågor att driva gemensamt. Framtagandet av ett standardavtal mellan ett lärosäte samt ett bostadsföretag bör prioriteras både vad avser köp av tjänster samt blockförhyrning

5.2.5 *Samverkan i syfte att förbättra studentbostadssituationen*

På frågan om lärosätets andrahandsuthyrningsverksamhet till studenter lett till att antalet studentbostäder på studieorten ökat är de flestas uppfattning att så inte skett. Flertalet lärosäten, beskriver studentbostadssituationen som fortsatt besvärlig. Att ges rätt att ingå avtal om hyra av bostadslägenheter i en kommun där det råder brist på bostäder för att upplåta lägenheterna i andra hand är självfallet positivt. En förutsättning för att denna möjlighet ska kunna förverkligas är att det överhuvudtaget finns tillgängliga bostäder att förhyra. Enligt såväl SFS årliga rapport angående studentbostadssituationen som bostadsföretagens årliga analys visar på att brist på studentbostäder inte enbart är ett storstadsproblem utan finns på flertalet av de studieorter där universitet och större högskolor bedriver verksamhet. Därtill det specifika med studentbostäder som juridiskt är ett undantag från besittningsrätten i syfte att få till stånd en önskad omsättning. En ökning av antalet mindre bostäder på en studieort är givetvis bra men löser inte utmaningen att vid varje terminsstart ha tillgång till bostäder i rimlig omfattning för nyantagna studenter.

Problemet med brist på studentbostäder är inget nytt och har uppmärksammats av såväl SFS som av studentbostadsföretagen i form av årliga rapporter. Vad som under senare år aktualiserats är att hyresnivån på nyproducerade studentlägenheter överstiger mer än 50% av studielån samt bidrag vilket gjort att studenter tvingats tacka nej till erbjudande om en nyproducerad studentlägenhet. Möjligheten att få en studentbostad är således numera inte enbart beroende på tillgången på bostäder utan även en acceptabel hyresnivå spelar in. Risken att problemet kommer att eskalera är med hänvisning till det ekonomiska läget uppenbar. Bostadsföretagen rapporterar att det är näst intill tvärstopp i bostadsbyggande förutom de pågående projekten. En lågkonjunktur, där byggandet brukar bromsas upp eller helt avstanna brukar leda till en högkonjunktur för högskolesektorn med ett därtill ökat behov av studentbostäder. Debatten kring bristen på studentbostäder har under 2000-talet allt för oftast haft karaktären av ”blaimstorming” istället för att inblandade parter försökt finna kreativa lösningar på rådande problem.

Av regeringspromemoria U2022/02259, En ny förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder, tydliggörs bostadsförsörjningsansvaret där ”staten ansvarar för att rättsliga och finansiella instrument finns tillgängliga för bostadsbyggandet medan kommunerna har ansvaret för planering och befogenheter för genomförandet”. Upplägget bygger därtill på att det finns kommersiella aktörer (bostadsföretag) som är beredd att investera i byggandet av nya bostäder. Universitet och högskolor kan i denna process ta ett större ansvar för att lämna underlag när det gäller behovet av bostäder såväl generellt som för studentbostäder. Detta kan med fördel ske lokalt på respektive studieort. Universitet och högskolor kan också i ökad omfattning ta initiativ till diskussioner i syfte att få till stånd kreativa samtal kring hur och på vilket inblandade parter gemensamt kan bidra till att förbättra bostadssituationen i kommunen. Samtalen bör resultera i ”ett handslag” där kommun, berört lärosäte, bostadsföretag mfl är överens om vem som ansvarar för vad och vilka åtgärder som behöver vidtas i syfte att förbättra bostadssituationen.

I och med den nya förordningen har universitet och högskolor getts ett verktyg för att säkra tillgång på bostäder för främst internationella studenter. Genom att blockförhyra bostäder eller teckna garantiavtal med bostadsföretag visar lärosätena att de är en aktiv aktör med ett långsiktigt ansvarstagande. För att inte försämra tillgången på studentbostäder i övrigt bör varje blockförhyring/motsvarande åtföljs av en ökad bostadsproduktion. Gör det inte det finns en uppenbar risk att brist på studentbostäder på studieorterna leder till ett minskat intresse att studera vid ett specifikt universitet eller högskola. Studenternas val av studieort och lärosäte kan då komma att styras av tillgången på studentbostäder eller möjligheten att förvärva en bostadsrätt istället för ett aktivt val att välja utbildning och studieort utifrån kvalitet och önskad utbildning.

REKOMMENDATION

Oaktat att ansvaret för att planera för bostadsförsörjningen är en kommunal angelägenhet bör universitet och högskolor ta ett större ansvar i diskussionerna kring hur stimulera till ett ökat bostadsbyggande på respektive studieort. Universitet och högskolor kan särskilt bidra genom att förse kommun och bostadsföretag med ett väl genomarbetat underlag vad avser behov av studentbostäder på kort respektive lång sikt.

SUHF:s expertgrupp för fastighets – och säkerhetsfrågor kan bistå detta arbete genom att sprida kunskap om goda exempel på samverkan.

Översyn hantering av studentbostäder

Inledning

Expertgruppen för fastighets- och säkerhetsfrågor ska enligt sitt uppdrag samla och sprida kunskap kring universitets och högskolors lokalförsörjning, bland annat genom kontinuerlig dialog med hyresvärdar, branschorganisationer, Regeringskansliet och Sveriges Förenade Studentkårer, gällande bland annat studentbostäder.

I universitetsdirektörsgruppen väcktes under hösten 2021 frågan om hur lärosätenas uthyrning av studentbostäder fungerar. Uthyrningen ses som en konkurrensfördel av många men innebär också ganska stora åtaganden.

Studentbostadsuthyrningen kan inte sägas tillhöra högskolornas ordinarie uppgifter, men det uppfattas ibland som att de likväl ska vara en viktig aktör på studentbostadsmarknaden. En central aspekt är att uthyrningen ofta – och i synnerhet under coronapandemin – lett till ekonomiska förluster som förväntas täckas med anslagsmedel för grundutbildning.

Expertgruppen föreslår därför att en arbetsgrupp tillsätts med uppdrag att titta på:

- Hur avgörs storleken på/behovet av antalet bostäder som ska hyras in; har lärosätena bostadsgaranti för avgiftsbetalande studenter tex?
- Hur uthyrningen organiseras på olika lärosäten (finns personal anställd för att hantera bostadshanteringen, hur hanteras praktiska tjänster som nyckel- och kontraktshantering?)
- Hur sker förhandlingar med bostadsföretag och hur utformas avtalen för blockförhyrning:
 - har universiteten förhandlingsrätt rörande hyresnivån?
 - hur förhåller sig hyresförändringar i de inhyrda bestånden till indexuppräknningar av kostnader för de blockinhyrda bostäderna?
- I vilken utsträckning går lärosäten in med anslagstäckning för bostäderna vid underskott?
- Hur agerar de lärosäten som enligt regeringsbeslut har möjlighet att hyra ut bostäder till samtliga studentkategorier (se bakgrund nedan)?

Arbetsgruppens sammansättning

- Martin Melkersson, universitetsdirektör, SLU (ordförande)
- Staffan Sarbäck, tidigare universitetsdirektör Luleå tekniska universitet (utredare)
- Lennart Ilke, tidigare fastighetsdirektör, KI
- William Edwin, tf. gruppchef sektionen för Lokal- och Bostadsförsörjning, Stockholms universitet
- Nikolas Pieta Theofanous, avdelningschef, LU Bostäder
- Lena Bohlin, bostadschef, Umeå universitet
- Lars Alberius, SUHF:s kansli (sekreterare)

Projektets genomförande

Arbetsgruppen önskar låta en utredare samla goda exempel från olika lärosäten och sammanställa och analysera för att se om det finns en best practice bland dem som lyckas hantera studentbostadsuthyrningen på ett bra sätt.

Som enmansutredare föreslås Staffan Sarbäck, tidigare förvaltningschef vid Luleå tekniska universitet.

Tid för genomförande av utredningen estimeras till två månader till en till en total kostnad inklusive lön, LKP, resor och andra expenser på 200 000 kronor.

Utredningen genomförs under perioden april-maj, och ska levereras till uppdragsgivaren SUHF senast den 14 juni 2022.

SUHF:s presidium fattade den 31 mars 2022 beslut om att arbetsgruppen kan disponera 200 000 kronor för utredning.

Bakgrundsinfo

Förordning (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning

Enligt 1993:528 får universitet och högskolor som omfattas av högskolelagen (1992:1434) ingå hyresavtal för bostadslägenhet i syfte att upplåta lägenheten i andra hand till:

- a) utländska studenter inom utbytesprogram med andra länder, eller
- b) gästforskare vid universitetet eller högskolan, under förutsättning att de inte är anställda där,

Detta är ett permanent beslut.

Särskilt regeringsbeslut U2020-04021-UH

Ger vissa universitet möjligheten att under en provotid till 2021-12-31 hyra ut bostäder till samtliga studentgrupper på lärosätet. Detta är ett tillägg till ovan förordning. Ger möjlighet att hyra ut till internationella, avgiftsbetalande studenter, svenska studenter mm.

Detta beslut är tidsbegränsat.



Svensk författningssamling

Förordning om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder

SFS 2022:1515

Publicerad
den 29 november 2022

Utfärdad den 24 november 2022

Regeringen föreskriver följande.

Inledande bestämmelser

1 § I denna förordning finns bestämmelser om möjlighet för universitet och högskolor att hyra bostadslägenheter och upplåta dem i andra hand till vissa grupper av studenter och forskare. I förordningen finns också bestämmelser om avgifter, statlig ersättning och redovisning.

Förordningen gäller universitet och högskolor som omfattas av högskolelagen (1992:1434). Med högskolor avses i denna förordning både universitet och högskolor. Högskolorna omfattas inte av förbudet mot att ingå hyresavtal för bostadslägenheter i 9 a § första stycket förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning.

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa internationaliseringen i högskolan och rörligheten bland forskare.

2 § Förordningen är meddelad med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen.

Förutsättningar för att ingå hyresavtal för bostäder och hyra ut bostäderna i andra hand

3 § En högskola får, om det är nödvändigt för att säkerställa internationaliseringen vid högskolan eller rörligheten bland forskare, ingå avtal om hyra av bostadslägenheter i en kommun där det råder brist på bostäder för att upplåta lägenheterna i andra hand till

1. studenter som genomför en begränsad del av sin utbildning vid högskolan inom ramen för ett utbytesprogram med en utländsk högskola,

2. studenter på grundnivå eller avancerad nivå som är avgiftsskyldiga enligt 5 § förordningen (2010:543) om anmälningsavgift och studieavgift vid universitet och högskolor,

3. studenter på forskarnivå (doktorander) som har påbörjat sina studier de senaste sex månaderna,

4. gästforskare vid högskolan, under förutsättning att de inte är anställda där, eller

5. anställda vid högskolan som

a) har varit anställda vid högskolan i högst sex månader,

b) i huvudsak arbetar med forskning eller konstnärlig forskning, och

c) har avlagt doktorsexamen eller konstnärlig doktorsexamen eller har nått motsvarande vetenskaplig kompetens respektive konstnärlig kompetens högst fem år innan anställningen påbörjas.

4 § När en högskola hyr bostadslägenheter enligt 3 § får den inte avtala om en längre hyrestid än tio år.

Högskolan får inte låta hyrestiden förlängas med mer än tio år i taget.

5 § Högskolan får upplåta de hyrda bostadslägenheterna i andra hand till personer som ingår i någon av de grupper som anges i 3 § 1–5.

Avgifter

6 § En högskola ska ta ut en avgift när den upplåter en bostadslägenhet enligt 5 §.

Avgiften ska beräknas så att den bidrar till att täcka verksamhetens kostnader. Avgiften får dock inte vara högre än skälig hyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Ersättning för att tillhandahålla bostäder

7 § En högskola som har hyrt bostadslägenheter enligt 3 § får använda anslagsmedel för att ersätta sina kostnader för att hyra lägenheterna och andra kostnader för att kunna upplåta dem enligt 5 §.

Anslagsmedel får inte användas i den utsträckning kostnaderna kan täckas av avgifter som avses i 6 §.

Ersättningen lämnas i enlighet med kommissionens beslut 2012/21/EU av den 20 december 2011 om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Redovisning

8 § En högskola som har hyrt bostadslägenheter enligt 3 § ska i årsredovisningen redovisa

1. vilken eller vilka grupper som högskolan har beslutat att upplåta lägenheter till,
2. antal lägenheter som högskolan hyr och beläggningsgraden för dessa,
3. kostnader och intäkter som kan hänföras till högskolans upplåtelse av bostadslägenheter,
4. intäkter fördelade på avgifter respektive anslag, och
5. en prognos för kommande år med motsvarande uppgifter.

Kostnader och intäkter som kan hänföras till högskolans tillhandahållande av bostadslägenheter ska särredovisas från övrig verksamhet.

Tillgång till information

9 § En högskola som har hyrt bostadslägenheter enligt 3 § ska bevara hyresavtalen, de uppgifter som anges i 8 § 1–4 och de andra handlingar som behövs för att Sverige ska kunna fullgöra de skyldigheter som följer av kommissionens beslut 2012/21/EU. Handlingarna och uppgifterna ska bevaras i tio år från det att hyresavtalen upphör att gälla.

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2023.

2. Bestämmelserna i 3 §, 4 § första stycket och 5–9 §§ tillämpas inte i fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

MATS PERSSON

Torbjörn Malm
(Utbildningsdepartementet)

SUHF

Staffan Sarbäck

ENKÄT – UTHYRNING AV BOSTÄDER I ANDRA HAND TILL

STUDENTER 1. Bakgrund

Studentbostadsuthyrningen kan inte sägas tillhöra högskolornas ordinarie uppgifter, men det uppfattas ibland som att de likväl ska vara en viktig aktör på studentbostadsmarknaden. En central aspekt är att uthyrningen ofta – och i synnerhet under coronapandemin – lett till ekonomiska förluster som förväntas täckas med anslagsmedel för grundutbildning.

2. Uppdraget

Expertgruppen för fastighets- och säkerhetsfrågor ska enligt sitt uppdrag samla och sprida kunskap kring universitets och högskolors lokalförsörjning, bland annat genom kontinuerlig dialog med hyresvärdar, branschorganisationer, Regeringskansliet och Sveriges Förenade Studentkårer, gällande bland annat studentbostäder. I universitetsdirektörsgruppen väcktes under hösten 2021 frågan om hur lärosätenas uthyrning av studentbostäder fungerar. Uthyrningen ses som en konkurrensfördel av många men innebär också ganska stora åtaganden.

SUHF:s Expertgrupp för fastighetsfrågor föreslår därför att en arbetsgrupp tillsätts med uppdrag att titta på:

- Hur avgörs storleken på/behovet av antalet bostädersom ska hyras in; har lärosätena bostadsgaranti för avgiftsbetalande studenter tex?
- Hur uthyrningen organiseras på olika lärosäten (finns personal anställd för att hantera bostadshanteringen, hur hanteras praktiska tjänster som nyckel- och kontraktshantering?)
- Hur sker förhandlingar med bostadsföretag och hur utformas avtalen för blockförhyring: o har universitetet förhandlingsrätt rörande hyresnivån? o hur förhåller sig hyresförändringar i de inhyrda bestånden till indexuppräknings av kostnader för de blockinhyrda bostäderna? • I vilken utsträckning går lärosäten in med anslagstäckning för bostäderna vid underskott?
- Hur agerar de lärosäten som enligt regeringsbeslut har möjlighet att hyra ut bostäder till samtliga studentkategorier (se bakgrund nedan)?

Arbetsgruppens sammansättning:

- Martin Melkersson, universitetsdirektör, SLU (ordförande)
- Staffan Sarbäck, tidigare universitetsdirektör Luleå tekniska universitet (utredare)
- William Edwin, tf. gruppchef sektionen för Lokal- och Bostadsförsörjning, Stockholms universitet
- Nikolas Pieta Theofanous, avdelningschef, LU Bostäder
- Lena Bohlin, bostadschef, Umeå universitet
- Lars Alberius, SUHF:s kansli (sekreterare)

Arbetsgruppen önskar låta en utredare samla goda exempel från olika lärosäten och sammanställa och analysera för att se om det finns en best practice bland dem som lyckas hantera studentbostadsuthyrningen på ett bra sätt. Som enmansutredare föreslås Staffan Sarbäck, tidigare universitetsdirektör vid Luleå tekniska universitet.

3. Gällande lagstiftning avseende uthyrning av bostäder i andra hand

Enligt förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning får en myndighet under regeringen inte ingå hyresavtal för bostadslägenhet i syfte att upplåta lägenheten i andra hand. Dock ges universitet och högskolor som omfattas av Högskolelagen möjlighet att ingå hyresavtal för bostadslägenhet för att upplåta lägenheten i andra hand till utländska studenter inom utbytesprogram eller gästforskare. Regeringen kan enligt förordningen besluta om undantag och medge att en myndighet ges tillåtelse att hyra ut bostäder i andra hand till andra grupper. Regeringen har sedan juli år 2010 beslutat att undanta nio angivna lärosäten i storstadsområden för att ge dessa lärosäten ökade möjligheter att rekrytera studenter genom att kunna erbjuda bostäder. Dessa nio lärosäten har rätt att hyra ut lägenheter i andra hand till *alla studenter*. Detta undantag har löpande förlängts och det senaste beslutet meddelades den 3 december 2021 och gäller till och med utgången av år 2022.

En grov uppdelning av uthyrningsverksamhet kan således göras enligt

följande: *Generell rätt för universitet och högskolor att hyra ut i andra hand*

1. Utbytesstudenter inom EU-program, bilaterala program, Nordplus,
2. Gästforskare, förutsätter att forskaren inte är anställd vid berört lärosäte

Utökad rätt till nio lärosäten att därutöver hyra ut till följande studenter

3. Freemovers – studenter (avser dels studenter utanför EU/EES och Schweiz dels internationella studenter som anordnar utbildning själv – kan vara avgiftsbetalande studenter och inte)
4. Svenska studenter

Utbildningsdepartementet har i promemoria 2022-06-07 (U2022/02259) presenterat förslag på en ny förordning om möjlighet för samtliga statliga universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder för andrahandsuthyrning till vissa grupper av studenter och forskare.

Vi kommer i vårt utredningsarbete att fokusera på uthyrningsverksamhet till studenter utgående från de tre kategorierna utbytesstudenter, freemovers och svenska studenter, men vi vill även ha information om gästforskare.

4. Enkät

Vi önskar att följande frågor besvaras:

1) En kort redovisning av uthyrningen av bostäder till studenter och gästforskare.

Vi önskar en sammanställning avseende uthyrning till alla studenter uppdelat enligt ovanstående definition. Den ska ge en bild av situationen för andrahandsuthyrningen för kalenderåret 2021. Därutöver ska följande information framgå av sammanställningen.

- a) Antal bostäder som hyrts ut under kalenderåret 2021.
- b) Belägningsgrad på helårsbasis för bostäderna under kalenderåret 2021.
- c) Hur många gånger (i genomsnitt) byter en lägenhet hyresgäst per år?
- d) Hur avgörs storleken på/behovet av antalet bostäder som ska hyras in?

- e) Har lärosätet bostadsgaranti för t ex avgiftsbetalande studenter?
- f) Har ditt lärosäte bestämda boendetider för olika kategorier av boende?
- g) Finns det i kontraktet en tidsbegränsning för hur länge man får maximalt bo i er studentbostäder?
- h) Har lärosätets andrahandsuthyrningsverksamhet till studenter lett till att antalet studentbostäder på studieorten ökat?

2) Beskriv i så konkreta termer som möjligt hur organisationen ser ut för

uthyrningsverksamheten. a) Var ligger ansvaret?

b) Hur är uthyrningen organiserad?

c) Omfattning mätt i antalet helårsarbetare för de som ombesörjer

uthyrningsverksamheten. e) Vilka hyresvärdar/bostadsföretag hyr ert lärosäte lägenheter av?

f) Hyr lärosätet av Akademiska Hus?

g) Hur sker förhandlingar med hyresvärdar/bostadsföretag och hur utformas avtalen för blockförhyrning, bifoga gärna exempel?

h) Vem/vilken organisatorisk enhet inom lärosätet sköter

hyresförhandlingarna? i) Finns andra lösningar än blockförhyrning, t ex garantiåtaganden mm?

j) Om ja, har tjänsten upphandlats och i så fall beskriv vilken del av tjänsten du har.

k) Har ert lärosäte valt att förlägga verksamheten med andrahandsuthyrningen i något bolag eller i någon stiftelse och i så fall varför?

3) Finansieringsfrågor

a) I vilken utsträckning går lärosätet in med anslagstäckning för bostäderna vid underskott?

b) Får lärosätet annan typ av finansiellt stöd i det fall uthyrningsverksamheten inte har full kostnadstäckning?

c) Annan finansiering: Har ni annan finansieringsmodell för verksamheten som täcker kostnader som ger mervärde för bostadsverksamheten direkt eller indirekt? Exempel: receptionist, högre chefs lönekostnad, kontorskostnader, avskrivningar på investeringar.

d) Hyresmodell: Beskriv kortfattat er hyresmodell (alltså prissättning för hyran som hyresgästen betalar).

e) Intäktsmodell: Beskriv kortfattat andra intäkter som ni får in av uthyrningen som täcker era kostnader.

f) Studieavgifter: Får bostadsverksamheten medel som kommer från studieavgifter. Hur mycket från studieavgifterna per avgiftsskyldig student och totalsumma.

4) Andrahandsuthyrning i ett strategiskt syfte

3

a) Hur använder sig ert lärosäte av möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand på ett strategiskt sätt vid rekryteringen av studenter?

b) Har möjligheten till andrahandsuthyrning inneburit en fördel för ert lärosäte vid rekrytering av studenter gentemot tidigare och i så fall, på vilket sätt?

c) Har ni valt olika prioriteringar mellan olika studentkategorier i uthyrning?

5) Vill ni anföra något ytterligare med anledning av möjligheten att upplåta lägenheter för bostadsändamål?

Ert svar behöver inte vara långt, bifoga gärna dokumentation som närmare beskriver uthyrningsverksamheten, avtal avseende andrahandsuthyrning mm.

Vi ser fram emot att få in begärt material senast onsdagen den 12 oktober 2022.

Ring mig om någonting skulle vara oklart.

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Staffan Sarbäck

Utredare

070 5951607

staffan.sarback@gmail.com

