

Ds 2006:9

Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden



REGERINGSKANSLIET

Miljö- och samhällsbyggnads-
departementet

Ds 2006:9

Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden



REGERINGSKANSLIET

Miljö- och
samhällsbyggnadsdepartementet

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.

– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2006

ISBN 91-38-22567-0
ISSN 0284-6012

Förord

I denna promemoria redovisas förslag som syftar till att åstadkomma rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden samt förtydliga behovet och innebörden av ändamålsenlig kommunal planering för bostadsförsörjning som omfattar alla.

Promemorian har tagits fram av en interdepartemental arbetsgrupp som regeringen tillsatte i maj 2005 (M2005/3129/Bo, se bilaga 1). I uppdraget till arbetsgruppen fastslås att dess arbete ska resultera i åtgärder som leder till att:

- kommunerna har och lever upp till ett bostadsförsörjningsansvar som är baserat på kunskap om bostadsbehoven hos olika grupper av invånare i kommunen, bl.a. unga, gamla och hemlösa
- alla ska kunna söka och få en bostad på rättvisa och jämlika villkor
- medborgarna ska känna till var, hur och på vilka grunder de kan söka såväl privata som kommunala bostäder i kommunen
- ingen diskriminering förekommer när man söker en bostad
- tillgången på bostäder ökar för utsatta grupper.

Som arbetsgruppens ordförande förordnades Ebba Vallgård och som dess sekreterare Johanna Ode, båda Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet. I arbetsgruppen ingick även Susanne Gerland, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, Camilla Nevstad, Justitiedepartementet, Henrik Tiselius, Finansdepartementet samt Urban Lindberg, Socialdepartementet.

Stockholm april 2006

Innehåll

Sammanfattning	9
1 Lagförslag	13
1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	13
1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag	3
1.3 Förslag till lag om skyldighet att lämna uppgifter om förmedling av bostadslägenheter m.m.	4
2 Bakgrund	5
3 Tidigare och nuvarande lagstiftning	9
3.1 Tidigare lagstiftning om bostadsförsörjning	9
3.2 Nuvarande lagstiftning om bostadsförsörjning	11
3.3 Tidigare lagstiftning om bostadsanvisning	12
4 Dagens situation	15
4.1 Planering för bostadsförsörjningen	15

4.1.1	Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen.....	15
4.1.2	Lagstiftning om rätten till bostad och kommunernas ansvar.....	18
4.1.3	Kommunernas instrument för bostadsförsörjningens genomförande.....	22
4.1.4	Bostadsbyggande och planering för en åldrande befolkning.....	29
4.1.5	Olika förutsättningar i kommunerna.....	32
4.1.6	Regional utveckling och samverkan.....	34
4.1.7	Slutsatser.....	36
4.2	Förmedling av bostäder.....	37
4.2.1	Förmedling av bostäder i kommunerna.....	37
4.2.2	Lagstiftning om rätt att ta ut avgifter vid förmedling av bostäder.....	39
4.2.3	Gemensam bostadsförmedling eller företagsinterna köer.....	40
4.2.4	Principer för förmedling av bostäder.....	43
4.2.5	Olika hushållsgruppers möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden.....	46
4.2.6	Allmänhetens kunskap om hur man söker en bostad.....	49
4.2.7	Slutsatser.....	50
4.3	Diskriminering.....	50
4.3.1	Diskrimineringslagstiftningens innebörd.....	50
4.3.2	Utredningar om diskriminering.....	54
4.3.3	Förekomst av diskriminering rörande bostäder.....	56
4.3.4	Mekanismer bakom diskriminering på bostadsmarknaden.....	63
4.3.5	Förmedlingsprinciper som utesluter vissa bostadssökande?.....	64
4.3.6	Slutsatser.....	66

5	Överväganden och förslag.....	69
5.1	Bostadspolitiska målet	69
5.2	Bostadsservice till bostadssökande och fastighetsägare	73
5.2.1	Kommunal organisation för bostadsservice.....	73
5.2.2	Undantag från inrättande av kö för bostads- sökande.....	82
5.3	Informationsmaterial.....	83
5.4	Riktlinjer för bostadsförsörjningen	85
5.4.1	Riktlinjernas innehåll.....	85
5.4.2	Samråd med andra kommuner	89
5.4.3	Ingivande av riktlinjer till länsstyrelsen.....	90
5.5	Fastighetsägarnas förmedlingsprinciper och informa- tionsskyldighet.....	92
5.5.1	Fastighetsägares förmedlingsprinciper.....	92
5.5.2	Fastighetsägares informationsskyldighet.....	94
5.6	Utvärdering	96
5.6.1	Utvärdering av förmedlingsprinciper	96
5.6.2	Utvärdering av lagförändringarna.....	97
6	Konsekvenser av förslagen	99
6.1	Utgångspunkt i det kommunala ansvaret för bostads- försörjningen.....	99
6.2	Förslagets konsekvenser	101
6.2.1	Bostadspolitiska målet.....	101
6.2.2	Kommunal organisation för bostadsservice.....	102
6.2.3	Undantag från att inrättande av kö för bostadssökande	105
6.2.4	Informationsmaterial.....	106
6.2.5	Riktlinjernas innehåll.....	107
6.2.6	Samråd med andra kommuner	108

6.2.7	Ingivande av riktlinjer till länsstyrelsen.....	109
6.2.8	Fastighetsägares förmedlingsprinciper	110
6.2.9	Fastighetsägares informationsskyldighet	111
6.2.10	Utvärdering av förmedlingsprinciper	112
6.2.11	Utvärdering av lagförändringarna.....	113
	Referensförteckning	115
	Bilaga 1 Arbetsgruppens uppdrag	117

Sammanfattning

Förutsättningarna för kommunernas bostadsförsörjningsarbete har genomgått stora förändringar under de senaste decennierna. Bostadsmarknaden har i stora delar avreglerats och de allmännyttiga bostadsföretagen har numera en mer marknadsmässig roll. Vidare breder bostadsmarknadsområden ut sig över geografiska områden som ofta inte sammanfaller med den enskilda kommunens gränser. 1993 upphävdes lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. och lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt.

Den 1 januari 2001 trädde lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Lagens efterlevnad har emellertid visat sig bristfällig. Enligt lagen ska alla kommuner ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessa ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. 2005 hade 95 av landets 290 kommuner sådana riktlinjer, som var antagna 1999 eller senare. Endast 63 kommuner har dock antagit riktlinjer under innevarande mandatperiod. I kommunernas arbete med planering för bostadsförsörjningen är dessutom de mellan-kommunala samråden begränsade trots att bostadsmarknadens geografiska utbredning gör att kommunernas planering ofta är beroende av omkringliggande kommuners aktiviteter. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreskriver vidare att en kommun ska inrätta en bostadsförmedling om det behövs. Antalet bostadsförmedlingar har minskat drastiskt under de senaste åren. Från att det 1990 fanns kommunal bostadsförmedling i 105 kommuner, hade endast 10 kommuner det 2005. Samtidigt finns det tecken på att vissa hushåll och personer

ställs utanför möjligheten att på rättvisa och jämlika villkor stå i en kö till en bostad som de behöver. Detta bekräftas av att Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (DO), Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning (HomO), Handikappombudsmannen (HO) och Jämställdhetsombudsmannen (JämO) under 2005 fick in totalt 69 anmälningar om diskriminering rörande boendet.

Förslagen i denna departementspromemoria syftar till att åstadkomma rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden och förtydliga behovet och innebörden av ändamålsenlig kommunal planering för bostadsförsörjning som omfattar alla invånare. Förslagen innebär förändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt införande av en ny lag som omfattar alla fastighetsägare med fler än 20 hyreslägenheter i sitt bestånd.

Förändringarna i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär ett förtydligande av målet med bostadsförsörjningen, behovet av förmedlingsservice för fastighetsägare och bostadssökande, behovet av kunskapsunderlag för framtagande av kommunernas riktlinjer samt samordning av olika planeringsinstrument och ett ökat fokus på ett regionalt perspektiv. Lagen föreslås även kompletteras med en bestämmelse om att alla kommuner ska inrätta en kommunal organisation för bostadsservice, där såväl förmedlingsservice som annan bostadsrelaterad information ska samlas. Vidare föreslås att kommunerna ska inrätta en kö för bostadssökande där hyresrätter förmedlas efter kötid. Undantag kan medges om kö inte behövs. Vad det gäller lagen om allmännyttiga bostadsföretag så föreslås att de allmännyttiga bostadsföretag som ägs av kommuner åläggs att förmedla minst hälften av sina lediga lägenheter genom den kommunala bostadskön.

En helt ny lagstiftning föreslås där fastighetsägare med fler än 20 bostadslägenheter med hyresrätt i sitt bestånd ska vara skyldiga att redovisa till kommunen vilka förmedlingsprinciper de tillämpar och i vilken omfattning de förmedlar lägenheter till bostadssökande. Lagen omfattar såväl privata som allmännyttiga

och kommunägda bostadsföretag. Bostadsföretag som uteslutande förmedlar lediga lägenheter via den kommunala bostadsservicen undantas emellertid från lagen. Genom denna lagstiftning blir förutsättningarna för att söka och få en bostad hos en viss hyresvärd allmänt kända. Syftet är att ge offentlighet åt hur förmedling av bostäder fungerar och synliggöra om eventuell diskriminering förekommer eller om vissa grupper har svårare än andra att söka och få en bostad.

Med anledning av att det inte finns några formella krav angående utformningen av förmedlingsprinciper föreslås en genomlysning av hur dessa formuleras och tillämpas. Syftet är att få en bild av hur förmedling av bostäder går till i de fall den inte är organiserad inom den kommunala bostadsservicen. Slutligen föreslås en total utvärdering av den föreslagna lagstiftningens effekter och genomslag fem år efter ikraftträdandet.

1 Lagförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

dels att 3 och 5 §§ skall upphöra att gälla,

dels att nuvarande 2 och 4 §§ skall betecknas 3 och 5 §§,

dels att 1 § och den nya 5 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 2 och 4 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens arbete med planering, förberedelse och genomförande av åtgärder för bostadsförsörjningen skall ge förutsättningar för stimulerande och trygga boende- och bebyggelsemiljöer samt en hållbar

Nuvarande lydelse

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Föreslagen lydelse

samhällsutveckling. I arbetet skall kommunen

1. aktivt verka för att värdiga och jämlika levnadsförhållanden uppnås, och

2. särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar, motverka diskriminering och hemlöshet samt sörja för äldres behov i samhället.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

2 §

Kommunfullmäktige skall anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod och därefter lämna in dem till länsstyrelsen.

Riktlinjerna skall innehålla

1. prognoser om utvecklingen på bostadsmarknaden och om de behov som den förväntade utvecklingen medför,

2. redovisning av dels kommunens förutsättningar i ett regionalt perspektiv, dels behovet av samråd med andra

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

kommuner i planeringen för kommunens bostadsförsörjning,

3. redovisning av samordningen mellan planeringen för bostadsförsörjningen och övrig planering såsom översiktsplanering i kommunen samt regional utvecklingsplanering, och

4. uppgifter om hur den kommunala bostadsservicen anordnas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om verkställigheten av 2 §.

4 §

Varje kommun skall ha kommunal bostadsservice. Den kommunala bostadsservicen skall

1. förmedla lägenheter till bostadssökande i turordning efter kötid,

2. lämna information om hur man söker lägenhet i kommunen samt om de förmedlingsprinciper och förmedlingsuppgifter som lämnats in till kommunen enligt lagen (2006:xxx) om skyldighet att lämna uppgifter om förmedling av bostadslägenheter m.m., och

3. lämna information om

Nuvarande lydelse

4 §

En kommunal *bostadsförmedling* som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den *hyressökande*. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

Föreslagen lydelse

bostadsbidrag, bostadstillägg och andra bostadsrelaterade stöd.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får, om det finns särskilda skäl, medge att en kommun befrias från kravet att förmedla lägenheter till bostadssökande.

5 §

En kommunal *bostadsservice* som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den *bostadssökande*. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2007.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag skall införas en ny paragraf, 1 kap. 4 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 a §

Ett kommunalt bostadsföretag skall lämna minst hälften av sina lediga bostadslägenheter till den kommunala bostadsservicen för förmedling till bostadssökande.

Första stycket gäller inte om kommunen, enligt 4 § andra stycket lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, medgetts befrielse från kravet att förmedla lägenheter till bostadssökande.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2007.

1.3 Förslag till lag om skyldighet att lämna uppgifter om förmedling av bostadslägenheter m.m.

Härigenom föreskrivs följande

1 § Ägare av en eller flera fastigheter där sammanlagt fler än tjugo bostadslägenheter upplåts med hyresrätt skall varje år

1. fastställa vilka principer som skall tillämpas vid förmedling av lägenheter (förmedlingsprinciper),

2. sammanställa uppgifter om kö av bostadssökande och om förmedlingen av lägenheterna (förmedlingsuppgifter), och

3. lämna in sina förmedlingsprinciper och förmedlingsuppgifter till kommunen.

Skyldigheten att lämna in förmedlingsuppgifter gäller inte den ägare som lämnar samtliga lediga lägenheter till en kommunal bostadsservice för förmedling till bostadssökande.

2 § Med *ägare* avses enligt denna lag den som senast har beviljats lagfart på fastigheten. Om fastigheten är upplåten med tomträtt skall i stället den som enligt fastighetsregistrets inskrivningsdel är tomträttshavare anses som ägare.

3 § Av förmedlingsprinciperna skall framgå vilka formella krav som ställs för att en bostadssökande skall kunna komma ifråga för en lägenhet och på vilka grunder lediga lägenheter fördelas mellan de bostadssökande som uppfyller kraven.

4 § Förmedlingsuppgifterna skall redovisa

1. hur många bostadssökande som står i kö och vilken typ av lägenhet de efterfrågar och

2. antal lägenheter som har förmedlats samt lägenheternas storlek och adress.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2007.

2 Bakgrund

Under 1990-talet förändrades förutsättningarna för kommunernas bostadspolitiska arbete. Bostadsmarknaden avreglerades och kommunernas allmännyttiga bostadsföretag förlorade sin särställning för att istället verka på mer marknadsmässiga villkor. De fick därmed delvis en ny roll på bostadsmarknaden.

År 1993 upphävdes lagen (1947:523) om kommunal bostadsanvisningsrätt. Kommunernas skyldighet att ansvara för bostadsförsörjningen låg fast, men kommunerna skulle själva ansvara för att finna formerna för hur de skulle ta hand om bostadsförsörjningen. År 2001 infördes lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt denna, nu gällande, lagstiftning så ska kommunerna bl.a. upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska fastställas i kommunfullmäktig en gång per mandatperiod. Kommunerna ska också anordna en bostadsförmedling när det behövs. Regeringen kan ålägga en kommun eller flera kommuner tillsammans att inrätta en bostadsförmedling.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen tas inte fram i alla kommuner. Bland dem som tar fram riktlinjer så antas de inte alltid av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. I Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät framgår att endast ca en tredjedel av landets kommuner har sådana riktlinjer, varav en stor andel inte är fastställda i kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. Det kan således konstateras att det föreligger stora brister när det gäller kommunernas efterlevnad av lagen i detta avseende. Bland dem som tagit fram riktlinjer så finns det stora skillnader i kvalitet och omfattning både i

underlaget och i vad som presenteras i planeringsdokumentet. Samtidigt är det ett växande antal kommuner som har bostadsbrist. Det är dock vanligare att kommuner med bostadsbrist har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen än att kommuner utan bostadsbrist har gjort det. Vidare så förekommer samråd mellan kommuner sparsamt i planeringen av bostadsförsörjning, trots att de lokala bostadsmarknaderna ofta omfattar helt andra geografiska områden än den enskilda kommunen.

År 1990 hade drygt 100 kommuner en kommunal bostadsförmedling och nästan alla kommuner med fler än 50 000 invånare hade då en bostadsförmedling. Under 1990-talet avvecklades i snabb takt de kommunala bostadsförmedlingarna. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät fanns det år 2005 en kommunal bostadsförmedling i endast tio av landets kommuner. Förmedling av bostäder i kommuner som saknar en bostadsförmedling sker framför allt genom företagsintern förmedling. Det förekommer även förmedlingsverksamhet som är samordnad mellan fastighetsägare, både i de allmännyttiga bostadsföretagen och i det privata beståndet. Kunskap och möjlighet till insyn om vilka förmedlingsprinciper som tillämpas vid de företagsinterna förmedlingarna saknas.

Samtidigt finns det tecken på att grupper av hushåll ställs utanför möjligheten att utifrån rättvisa grunder söka en bostad de behöver. Exempelvis får Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (DO) in mellan 50 och 60 anmälningar per år om diskriminering som sker inom bostadssektorn, varav många handlar om att individer anser sig ha nekats bostad på grund av sin etniska bakgrund.

De grupper som i många kommuner har det särskilt svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda är enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät hushåll som behöver särskilda boendeformer eller särskilt stöd i sitt boende, vilket främst handlar om äldre och dem med fysiska eller psykiska funktionshinder. Andra hushållsgrupper som enligt rapporten har svårigheter att tillgodose sina bostadsbehov är bl.a. ungdomar, flyktningfamiljer och hemlösa. Även hushåll med annan etnisk bakgrund eller friska

äldre hushåll kan ha svårigheter att få ett boende efter behov och önskemål.

En samlad bedömning visar att det finns behov av att förtydliga syftet med kommunernas planering för bostadsförsörjningen och hur genomförandet av kommuners planering för bostadsförsörjningen bör ske. Det finns även behov av att förtydliga kommunernas ansvar för att planera bostadsförsörjningen, så att alla ska kunna söka en bostad efter behov och individuella förutsättningar. Förmedling av bostäder måste organiseras så att det sker på jämlika och rättvisa villkor. Diskriminering på bostadsmarknaden måste uppmärksammas och åtgärder vidtas för att förhindra att diskriminering sker.

3 Tidigare och nuvarande lagstiftning

3.1 Tidigare lagstiftning om bostadsförsörjning

Lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. tillkom som ett led i samhällets strävan att få igång och styra bostadsbyggandet efter andra världskriget. Lagen innehöll bestämmelser om såväl befogenheter som skyldigheter för kommunerna vad gäller kommunala åtgärder för att främja bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet inom kommunen.

Kommunens befogenheter och skyldigheter

Kommunernas befogenheter handlade främst om rätten att använda kommunala skattemedel. Kommunernas skyldigheter handlade om att sköta vissa förvaltningsuppgifter beträffande det statliga bostadsstödet, samla uppgifter om bostadsförsörjningen i kommunen och informera om bostadsmarknadsläget. Det fastslogs att kommunerna skulle bedriva fortlöpande bostadsförsörjningsplanering i syfte att främja att alla i kommunen fick en egen bostad av god kvalitet samt att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen inom kommunen skulle planeras och genomföras. Bostadsförsörjningsplaneringen skulle komma till uttryck i ett av kommunfullmäktige antaget program. Kommunen skulle även lämna en årlig redovisning av bostads-

försörjningsplaneringen till länsstyrelsen och länsbostadsnämnden på det sätt som regeringen bestämde.

Avgiftsfri bostadsförmedling när det behövdes

Kommunen var skyldig att anordna bostadsförmedling om det behövdes. Den kommunala bostadsförmedlingen skulle vara avgiftsfri, men avgift fick tas ut för vissa tjänster. Regeringen hade möjlighet att ålägga en kommun att anordna bostadsförmedling samt att förordna att flera kommuner skulle anordna gemensam bostadsförmedling och tillämpa enhetliga grunder vid anvisning av bostäder.

Upphävandet av lagen 1993

Lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. upphävdes 1993. Vid upphävandet angavs att utgångspunkten var att kommunerna självmant skulle vidta de åtgärder som behövdes för att kommuninvånarna skulle kunna få godtagbara bostäder. Det underströks särskilt att ett slopande av kravet på särskilda kommunala bostadsförsörjningsprogram m.m. inte syftade till att ändra principen om kommunernas grundläggande ansvar för boendefrågor. Det blev dock fritt för kommunerna att själva bestämma formerna för bostadsförsörjningsverksamheten. Kommunerna hade liksom tidigare möjlighet att bedriva bostadsförsörjningsplanering, upprätta särskilda bostadsförsörjningsprogram och engagera sig i förmedling av bostäder. När lagen upphävdes överfördes rätten att använda kommunala skattemedel i något förändrat skick till annan lagstiftning.

3.2 Nuvarande lagstiftning om bostadsförsörjning

Den nuvarande lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) infördes 2001. Där fastslås kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt lagen är varje kommun skyldig att planera för kommunens bostadsförsörjning i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Om det behövs ska kommunen samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Vidare ska kommunen främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs för bostadsförsörjningen. Kommunernas högsta beslutsorgan, kommunfullmäktige, ska under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförmedling när det behövs med möjlighet till köavgift

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen, om det behövs, anordna en bostadsförmedling. De kommunala bostadsförmedlingarna ska förmedla lägenheter i turordning efter kötid och har möjlighet att ta ut en köavgift av de bostadssökande. Om två eller flera kommuner behöver en gemensam bostadsförmedling så ska de gemensamt anordna en sådan. Regeringen kan förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling. Regeringen kan även begära uppgifter om en kommuns bostadsförsörjning och då är kommunen skyldig att lämna de önskade uppgifterna. Länsstyrelserna ska lämna råd, information och underlag för kommunernas planering för bostadsförsörjningen.

Skäl som angavs då bostadsförsörjningslagen infördes 2001

Ett skäl som angavs till att bostadsförsörjningslagen infördes var att bostadspolitiken ansågs vara en väsentlig del av välfärdspolitiken, eftersom bostaden och boendet i hög grad påverkar

den enskilda människans livssituation och möjligheter i livet. Det fastslogs att alla har rätt till en god bostad till skäligt pris, med modern utrustning och av den storlek som behövs. Det framhölls även att den sociala bostadspolitiken utgår från krav på rättvisa, integration och jämlikhet och att denna sociala bostadspolitik har haft stor betydelse för att vi i Sverige har relativt hög och jämnt fördelad boendestandard.

Det ansågs även viktigt att, genom lagens införande, ge bostadspolitiken en mer framskjuten plats i den kommunala debatten. Det fastställdes att varje kommun – inte bara de i tillväxtregionerna – behöver en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas. Bland remissinstanserna till förslaget till nuvarande lag förekom missuppfattningen att bostadsförsörjningen inte är ett kommunalt ansvar. Det fanns en osäkerhet i många kommuner om vilket ansvar man hade för bostadsförsörjningen.

Ytterligare skäl som angavs till att lagen infördes var att allt fler kommuner valde att inte utarbeta särskilda program eller riktlinjer för bostadsförsörjningen sedan den tidigare bostadsförsörjningslagen upphävdes 1993. Dessutom utvecklade kommunerna i snabb takt kommunala bostadsförmedlingar. Då nuvarande lagstiftning infördes saknades en samordnad förmedling av bostäder i 85 procent av landets kommuner. En aktiv och serviceinriktad bostadsförmedling sades, vid lagens införande, vara ett viktigt medel för att uppnå målet om allas rätt till en god bostad framför allt i en besvärlig bostadsmarknads-situation med brist på bostäder (prop. 2000/01:26).

3.3 Tidigare lagstiftning om bostadsanvisning

Bostadsanvisningslagen

Enligt den äldre bostadsanvisningslagen (1980:94) kunde kommunstyrelsen, om det behövdes för bostadsförsörjningen, besluta om att ett eller flera bostadsområden inom kommunen skulle förklaras vara bostadsanvisningsområde. Inom ett sådant

område tillämpades lagen på samtliga bostadslägenheter med vissa undantag för husägarens egna lägenhet och vissa en- och tvåfamiljshus. När ett beslut om bostadsanvisningsområde vunnit laga kraft och delgetts den berörde husägaren gällde ett förbud för husägaren att upplåta någon av sina lägenheter med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än antingen bostadssökanden som kommunen anvisat eller direkt till kommunen. Om en husägare bröt mot förbudet kunde denne dömas till böter. Förbudet var således straffsanktionerat.

Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt

Enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, som infördes 1988 och ersatte den tidigare gällande bostadsanvisningslagen, kunde en fastighetsägare ingå ett avtal med kommunen om att kommunen skulle få rätt att anvisa bostadssökande till bostadslägenheter i huset. För det fall ett avtal inte kunde träffas på frivillig väg hade kommunen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om att hyresnämnden skulle meddela ett beslut om anvisningsrätt. Beslutet skulle gälla en viss byggnad under normalt en femårsperiod. Därefter kunde beslutet omprövas och då upphävas eller förlängas. I vissa särskilt angivna fall kunde hyresnämnden ändra eller upphäva beslutet tidigare. Om hyresnämnden beslutade om anvisningsrätt för kommunen innebar det en skyldighet för husägaren att meddela när en lägenhet blev ledig och ett förbud att själv hyra ut lägenheten eller upplåta den med bostadsrätt. Vidare innebar beslutet – för det fall kommunen inte anvisade någon bostadssökande eller om den bostadssökande som kommunen anvisade inte kunde godtas – att husägaren var skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begärde det. Hyresnämnden kunde vidare förena ett beslut om anvisningsrätt med ett vitesbelopp som kunde utdömas om husägaren bröt mot beslutet. Det fanns en koppling till det statliga räntestödet såtillvida att kommunal bostadsanvisningsrätt var ett villkor för att få statligt räntestöd.

När lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävdes 1993, uttalades bl.a. att då villkoret om kommunal bostadsanvisningsrätt för att få statligt räntestöd hade tagits bort, borde även lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävas. Utredningen om statens stöd för bostadsfinansiering ansåg att lagen varken bidragit till att fler lediga lägenheter kommit ut på marknaden eller att förmedlingen av lägenheter skett på ett bättre sätt än om lagen inte funnits. Departementschefen uttalade att lagen borde upphävas eftersom den kunde utgöra hinder för att utveckla nya former för bostadsförmedlingsverksamhet (prop. 1992/93:242 s. 23).

Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt i dess dåvarande form var förhållandevis sträng mot fastighetsägarna. Ett beslut om bostadsanvisningsrätt fråntog fastighetsägaren rådighet över samtliga lediga lägenheter i huset under minst en femårsperiod och kunde dessutom förenas med vite. Möjligheten för kommunen att ansöka om beslut om anvisningsrätt för kommunen innebar ett påtryckningsmedel för att förmå fastighetsägarna att ingå frivilliga avtal. Lagen tillämpades dock knappast. Det finns inga vägledande avgöranden.

4 Dagens situation

4.1 Planering för bostadsförsörjningen

Enligt det nationella bostadspolitiska målet, som antagits av riksdagen, ska alla ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Vidare uttrycks i målet att boende- och bebyggelsemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.

4.1.1 Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen

Kommuners skyldighet att planera för bostadsförsörjningen är inte ny. Den tidigare lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. reglerade bl.a. kommunernas skyldighet att bedriva bostadsförsörjningsplanering i syfte att främja att alla i kommunen fick en egen bostad av god kvalitet samt att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen inom kommunen skulle förberedas och genomföras. Lagen upphävdes 1993.

Den speciallagstiftning som trädde ikraft den 1 januari 2001 och som i dag reglerar kommunernas ansvar för bostads-

försörjningen finns i bostadsförsörjningslagen. Enligt lagen så är varje kommun skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Om det behövs så ska en kommun samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Vidare anges i lagen att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska tas fram och antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Enligt lagen så har kommunen också ett ansvar för att förmedling av bostäder fungerar och en kommun är därför skyldig att anordna en bostadsförmedling om det behövs och om två eller flera kommuner behöver samordna en gemensam bostadsförmedling så ska de anordna en sådan gemensam förmedling av bostäder. En kommun har då möjlighet att ta ut köavgift för rätten att stå i bostadskö av de hyressökande som anmäler sig till den kommunala bostadsförmedlingen.

Bostadsförsörjningslagen säger också att en kommun är skyldig att lämna uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering till regeringen om den begär det.

Kommunernas planering för bostadsförsörjningen

När det gäller det kommunala ansvaret att planera för bostadsförsörjningen sägs i förarbetena till den gällande bostadsförsörjningslagen: ”Bostadsförsörjningsplaneringen bör ange inriktningen av olika åtgärder för bostadsförsörjningen i kommunen. Utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven. Åtgärderna avser inte endast nyproduktion utan i många kommuner är det i första hand fråga om olika insatser i de befintliga bostadsområdena. I planeringen finns det skäl att särskilt uppmärksamma behovet av bostäder för vissa hushåll, t.ex. äldre, handikappade och ungdomar.” (prop. 2000/01:26).

Boverket genomför årligen en enkätförfrågan till landets alla kommuner. Kommunerna får då svara på hur situationen på

bostadsmarknaden ser ut och hur planeringen för bostadsförsörjningen hanteras och genomförs. I den senaste enkäten som besvarades av kommunerna i januari 2005, framgår att det är endast 95 av totalt 290 kommuner som har riktlinjer för bostadsförsörjningen och av dessa har endast 63 kommuner antagit riktlinjerna under innevarande mandatperiod. Det är vanligare att kommuner med bostadsbrist har riktlinjer, än att kommuner utan bostadsbrist har det. I enkäten framkom vidare att knappt sju av tio kommuner som antagit riktlinjer under innevarande mandatperiod har gjort det i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande. Knappt hälften av kommunerna anger riktlinjer för bostadsförsörjningen i översiktsplanen. I knappt en tredjedel av fallen förekommer det även att riktlinjer anges i både översiktsplanen och i ett särskilt program för bostadsförsörjningen. I en femtedel av landets kommuner har något arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen ännu inte påbörjats sedan lagen infördes.

Riktlinjer i praktisk tillämpning

I bostadsförsörjningslagen regleras inte vad riktlinjerna för bostadsförsörjning ska innehålla. Boverket har därför, på uppdrag från regeringen, tagit fram och spridit goda exempel som belyser hur kommuner i olika situationer kan arbeta med planeringen för bostadsförsörjningen. Förutsättningarna för bostadsförsörjningen varierar mellan kommunerna vilket också avspeglas i de exempel från olika kommuner som finns på Boverkets hemsida. Vid en analys av dessa riktlinjer framkommer att inriktningen på den dokumenterade planeringen av bostadsförsörjningen varierar, dock inte efter kommunstorlek, befolkningsutveckling eller några andra tydliga gemensamma förutsättningar. Två perspektiv kan urskiljas. Det ena är planering av bostadsförsörjningen med ett mera tekniskt byggperspektiv medan det andra är mer inriktat mot en social samhällsbyggnad.

Ur riktlinjerna kan vidare utläsas att många kommuner satsar på att öka attraktiviteten för att locka till sig nya invånare till kommunen. Planeringen inriktas då på att få fram projekt i attraktiva lägen, bygga nytt och förtäta för att öka underlaget för service och att säkerställa kvalitet i bostäder och bostadsområden. I många kommuner planeras det utifrån behov och förändringar av behov som utgår från invånarnas hushållssammansättning. De hushållsgrupper som ofta nämns särskilt är äldre, funktionshindrade och ungdomar. Behov av områdesintegration av upplåtelseformerna nämns med målsättning att motverka segregation. Andra frågor som behandlas i samband med bostadsförsörjningsplaneringen är plan- och markberedskap och i samband med det möjligheter att ställa villkor vid markanvisningar och vid exploateringsavtal.

De bakomliggande analyser, som i varierande omfattning anges, för planeringen av bostadsförsörjningen är befolkningsprognoser, invånarnas hushållssammansättning, efterfrågan av olika typer av bostäder och upplåtelseformer, marktillgång, flyttnetto, arbetsmarknadsutveckling, utbildning, pendling samt regionutveckling. Dessa bakomliggande underlag för planeringen tycks inte vara självklara i alla kommuner och mycket tyder på att det ser olika ut i kommunerna när det gäller omfattningen av bakomliggande analys för framtida behov. Det saknas ofta analyser av vilken typ av bostäder som behövs för att tillgodose efterfrågan. Vilken typ av upplåtelseformer och vilka bostadsstorlekar som invånarna efterfrågar mest framgår vanligtvis inte. Åtgärder för att öka integrationen på bostadsmarknaden finns sällan redovisat i riktlinjerna.

4.1.2 Lagstiftning om rätten till bostad och kommunernas ansvar

Sverige har genom sina internationella åtaganden om mänskliga rättigheter förbundit sig att förverkliga rätten till bostad. Denna rättighet omfattas bl.a. av artikel 11 i FN:s konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (1966). Den

kommer även till uttryck i den reviderade europeiska sociala stadgan (1996), artikel 31, enligt vilken konventionsstaterna ska främja tillgången till bostäder med rimlig standard, förebygga och minska hemlösheten i syfte att successivt undanröja den samt att göra bostäder ekonomiskt tillgängliga för personer som saknar tillräckliga medel. Rätten till bostad ska genomföras i enlighet med principen om likabehandling, det vill säga utan diskriminering.

Regeringsformen innehåller inga rättsligt bindande regler till skydd för sociala och ekonomiska rättigheter, med undantag för rätten att vidtaga fackliga stridsåtgärder. I programstadgandet i 1 kap. 2 § andra stycket anges dock att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten och att det särskilt ska åläggas det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö.

Tre grupper i samhället har en lagstadgad rätt till bostad. Dessa är de med funktionshinder, äldre som inte längre klarar sitt ordinarie boende och de som söker asyl i landet. För de två första grupperna är det kommunerna som ansvarar för att tillgodose behoven. För asylsökande finns ett statligt ansvar att tillse att speciella bostäder upplåts.

Ansvar enligt kommunallagen

I 2 kap. 2 § kommunallagen (1991:900) slås fast att en kommun ska behandla sina medlemmar lika. Medlem i kommunen är alla som är folkbokförda i kommunen, den som äger fast egendom i kommunen eller är taxerad till kommunalskatt där.

Vidare följer av kommunallagen att kommunerna får ägna sig åt sådant som är av allmänt intresse och som har anknytning till kommunens område eller dess medlemmar, såsom att arbeta för bostadsförsörjningen lokalt. Det bedöms finnas ett stort utrymme för kommunen att t.ex. skapa och driva bostadsföretag och att stödja det egna företaget på olika sätt enligt lagen. Det är

däremot inte tillåtet för en kommun att ge stöd åt enskilda om det inte är särskilt föreskrivet.

Kommunallagen reglerar kommunernas kompetens inom det frivilliga området. Kommunallagen innehåller dock inte några specifika regler om bostadsförsörjningen i kommunen.

Enligt en särbestämmelse i kommunallagen (2 kap. 6 §) får Stockholms läns landsting ha hand om angelägenheter, såsom bostadsförsörjning, inom en del av landstinget som kommunerna där egentligen ska sköta, om det finns ett betydande behov av samverkan och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Ansvar enligt socialtjänstlagen

Personer med en svag ställning på bostadsmarknaden omfattar bl.a. hushåll med låga disponibla inkomster, hushåll med höga boendekostnader eller hushåll med hyresskulder. Personer som befinner sig i någon av dessa situationer befinner sig i farozonen för att under någon eller några perioder av sitt liv hamna i hemlöshet enligt gängse definition. En svag ställning på bostadsmarknaden innebär att den enskilde inte kan eller har stora svårigheter att få tag på en bostad på den reguljära bostadsmarknaden, eller löper en överhängande risk att bli av med sin befintliga bostad. Bland svårigheterna att erhålla en bostad finns bl.a. att såväl privata som allmännyttiga bostadsföretag ställer allt högre krav på bostadssökande. Dessutom tillkommer problemet med att det är brist på bostäder i många kommuner.

Enligt socialtjänstlagen (2001:453, SoL) är det kommunen som har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Den person som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till bistånd för bland annat skäliga kostnader för boende. Bistånd i form av social förtur till bostad är utformat som en möjlighet för kommunen och inte som en rättighet för den enskilde. Socialnämnden ska dock i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Lagen ger

vidare kommunerna ett särskilt ansvar för boende för äldre med behov av särskilt stöd och personer med funktionshinder.

Enligt 3 kap. 2 § SoL ska socialnämnden främja den enskildes rätt till bland annat bostad, vilket inte är liktydigt med att socialnämnden har en allmän skyldighet att tillhandahålla en bostad. Trots att inte SoL ger rätt till bostad, har socialtjänsten en viktig roll att på olika sätt bistå den enskilde så att han/hon kan få och behålla en bostad.

SoL ger den enskilde rätt till stöd för sitt boende. Den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning. Försörjningsstödet ska lämnas för skäliga kostnader för boendet (4 kap. 1 och 3 §§ SoL). Det föreligger också rätt till bistånd för den enskildes livsföring i övrigt, s.k. annat bistånd. Med annat bistånd kan avses hjälp i hemmet samt särskilt boende för service och omvårdnad för äldre eller en bostad med särskild service för funktionshindrade. Länsstyrelsen får förelägga en kommun vid vite att avhjälpa brister i verkställigheten av en lagkraftätagande dom som ger en enskild rätt till försörjningsstöd eller annat bistånd. Enligt rättspraxis (RÅ 1990 ref. 119) är socialtjänsten skyldig att hjälpa den enskilde när han eller hon har svårt att finna vägarna till den hjälp och service som samhället kan ge.

Ansvar för äldre och funktionshindrade

För äldre stadgas i SoL att socialnämnden ska verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt och under trygga förhållanden och med respekt för deras självbestämmande och integritet. Vidare så ska socialnämnden verka för att äldre människor får goda bostäder och ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service. Kommunen ska också inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor med behov av särskilt stöd. När insatserna i hemmet är otillräckliga ska de äldre erbjudas ett boende som kan tillgodose kraven på en högre grad av omsorg.

Lägenhet i servicehus hyrs på samma sätt som ”vanliga” bostäder.

För fysiskt och psykiskt funktionshindrade ska socialnämnden verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att leva som andra. Socialnämnden ska medverka till att den enskilde får en meningsfull sysselsättning och att hon eller han får bo på ett sätt som är anpassat efter det individuella behovet av särskilt stöd. Kommunen ska inrätta bostäder med särskild service för dessa personer.

Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ger också möjlighet att få en bostad med särskild service. LSS kan beskrivas som en rättighetslag där syftet är att tillförsäkra personer med livslånga eller med mycket långvariga funktionshinder det särskilda stöd de behöver för att bygga upp och bibehålla levnadsvillkor som är likvärdiga andra människors. De insatser som LSS avser är bland annat personlig assistans eller kontaktperson samt bostad med särskild service.

4.1.3 Kommunernas instrument för bostadsförsörjningens genomförande

Planmonopolet

Med stöd i plan- och bygglagen (1987:10, PBL) har kommunerna planmonopol. Det är kommunen som har ansvaret för hur användningen av mark och vatten samt bebyggelseutvecklingen sker inom kommunens område.

Planeringssystemet har tre nivåer.

- Regionplan som är en frivillig samordning av flera kommuners planering.
- Översiktsplan som är obligatorisk med mål och riktlinjer för en lämplig markanvändning och bebyggelseutveckling för hela kommunens yta. Områdesbestämmelser kan befästa översiktsplanens ställningstaganden för vissa områden och i vissa bestäm-

da avseenden och i vissa fall kan den utgöra ett alternativ till detaljplan.

- Detaljplan ger en rättsverkande reglering av markens användning, bebyggelse och andra anläggningar. Vid behov kan fastighetsplan upprättas inom områden med detaljplan för att reglera fastighetsindelning m.m.

Den kommunala översiktsplaneringen

En översiktsplan omfattar en kommuns hela geografiska område och är det instrument där kommunen behandlar allmänna intressen samt strategiska frågor och övergripande ställningstaganden för markanvändning och bebyggelseutveckling.

De uppenbara beröringspunkter som finns mellan kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen och insatserna i den fysiska planeringen hanteras i flera kommuner framför allt i översiktsplanen. Översiktsplanen kan – beroende på olika förutsättningar och den politiska viljan – ge vägledning för utbyggnad och lokalisering av såväl större utbyggnadsområden som kräver detaljplan som enstaka lokaliseringar på landsbygden utanför detaljplanelagda områden.

Enligt PBL-kommitténs betänkande *Får jag lov? Om planering och byggande* (SOU 2005:77) utnyttjas inte den översiktliga planeringen fullt ut. Trots att många av de kommuner som har riktlinjer för bostadsförsörjningen redovisar dem i översiktsplaneringen så finns det generellt sett ofta en alltför svag koppling mellan planering för bostadsförsörjning och den fysiska översiktsplaneringen. Totalt är det knappt fem av tio kommuner som hänvisar till översiktsplanen i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt PBL-kommitténs betänkande så efterlyses det från flera håll en starkare koppling mellan översiktsplaneringen, olika mål samt riktlinjer som anges i överordnade program och strategier. Enligt kommittén behövs en ökad handlingsberedskap i den översiktliga planeringen. Översiktsplaneringen måste ha en koppling till riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Kommuner med vikande befolknings-

utveckling och ett överskott på bostäder behöver arbeta långsiktigt och strategiskt med bostadsförsörjningsfrågor, en politiskt svår uppgift som förutsätter andra arbetssätt än de traditionella. Exempelvis handlar det om att hitta ny användning för tomma bostäder eller att riva.

Reglering i detaljplaner

Vad som ska och vad som får regleras i detaljplan framgår av 5 kap. PBL. En grundprincip är att detaljplanen uttömmande ska reglera frågor som rör markanvändningen och byggandets omfattning. Frågor som rör byggnaders utformning kan regleras i detaljplanen eller vid ett senare tillfälle i bygglovet.

Önskemål att reglera boendemiljön i olika avseenden leder ofta till att olika bestämmelser för placering, utformning och gestaltning införs i detaljplanen. Detaljplanerna har tenderat att bli alltmer detaljreglerande, vilket kan innebära låsningar för bygglovsprövningen och en fördröjning av hela beslutsprocessen. Den ökade detaljeringsgraden i planerna kan bl.a. hänga samman med ansvarsförskjutning till enskilda byggare, som innebär att kommunen ibland vill säkerställa grundläggande kvaliteter i boendemiljön.

Det mellankommunala planeringsperspektivet

Bostadsförsörjningen har en avgörande betydelse för en regions utveckling och bostadsmarknaden är sällan begränsad till kommunens administrativa gränser, utan sträcker sig ofta över såväl kommun- som länsgränser. Både bestämmelserna i PBL och i bostadsförsörjningslagen förutsätter att planeringen för bostadsbyggande och bostadsförsörjning ska ske i samråd med berörda grannkommuner när så behövs. Det är trots detta förhållandevis ovanligt att planeringen samordnas. Konkurrensen om kommuninnevånare, skatteintäkter och underlag för service utgör ofta drivkrafter att lokalisera nya bostäder inom

den egna kommunen och anses motverka en mellankommunal samverkan.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2005 uppger drygt en femtedel av kommunerna att det har förekommit någon form av samverkan eller kontakter med andra kommuner i arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Boverket konstaterar dock att det är få av de studerade bostadsförsörjningsprogrammen som konkret redovisar ett sådant mellankommunalt samarbete. Trots detta är det många kommuner, framför allt i regioner med bostadsbrist, som efterlyser ett mera regionalt underlag, t.ex. prognoser för bostadsmarknaden och bostadsefterfrågan i funktionella regioner.

PBL-kommittén konstaterar att genomförande av bostadsbyggande förutsätter en ökad mellankommunal samverkan. NUTEK och andra sektorsmyndigheter har uppmärksammat boendets lokalisering som en grundläggande frågeställning i en strävan att utveckla sammanhängande funktionella regioner.

Kommunernas planberedskap

Ett särskilt intresse har i PBL-kommitténs översyn varit den kritik som riktats mot kommunernas bristande planberedskap och mot långa planerings- och beslutsprocesser. En god kommunal planberedskap innebär att kommunerna har god framförhållning i sin planering för bostadsförsörjningen genom att ha färdiga underlag för nya planer samt resurser i beredskap som motsvarar behovet av plangenomföranden när nya projekt kommer till stånd.

Detaljplaneringsprocessens längd är ett generellt problem som påtalas av både kommuner och byggherrar. De långa planerings- och beslutsprocesserna medför förseningar och fördyringar i genomförandet av bostadsbyggandet vilket i slutändan resulterar i ökade boendekostnader. Andelen kommuner som i bostadsmarknadsenkäterna hänvisar till att bostadsbyggande hindras på grund av planeringsprocessen och överklaganden har mellan åren 2003 och 2005 fördubblats (från 40 till 80 procent). De långa

planeringstiderna kan verka konkurrensbegränsande framför allt genom att mindre byggföretag oftare saknar utrymme för att ta de ekonomiska risker som en utdragen process kan medföra. Kommunala företrädare hävdar att långa handläggningstider hänger samman med en komplicerad planeringssituation och ökade krav i lagstiftningen. I tillväxtregionerna överklagas en större andel av planer för bostadsbyggande än i övriga delar av landet.

Kommunägda bostadsföretag

Många kommuner äger ett allmännyttigt bostadsföretag. Kommunerna äger genom sina bostadsföretag en stor del av landets fastighetsbestånd, framför allt av hyreslägenheter. Andelen bostäder med hyresrätt i landets totala bostadsbestånd är ca 46 procent, varav ungefär hälften ägs av ett kommunalt bostadsföretag.

Syftet med de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen är att tillhandahålla bostäder av god kvalitet till rimliga kostnader för alla och att fungera socialt integrerande. I dag har denna sociala integrationsfunktion kompletterats med en etnisk dimension.

För att kunna lösa detta uppdrag riktar sig kommunernas allmännyttiga bostadsföretag till alla grupper i samhället. Målsättningen är och har alltid varit att tillhandahålla goda bostäder för alla som vill bo i en bostad med hyresrätt. Såväl låg-, medel- och höginkomsttagare ska kunna bo i kommunens allmännyttiga bostadsföretag. Syftet har varit att åstadkomma ett socialt integrerat boende för att motverka problem som kan uppstå när ekonomiskt svaga och socialt utsatta grupper koncentreras till vissa bostadsföretag och vissa områden. På många orter och särskilt i större städer är dock många bostadsområden som byggdes under de s.k. rekordåren (1965-75) socialt segregerade. Dessa bostadsområden ägs oftast av ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag.

Allmännyttiga bostadsföretag är viktiga som ett icke-vinstbaserat alternativ på hyresbostadsmarknaden. Förekomsten av en sådan sektor kan också påverka privata aktörer i en för hyresgästerna positiv riktning när det gäller hyressättning, hyresgästinflytande, servicegrad, etc. Kommunalt ägda allmännyttiga bostadsföretag har i detta sammanhang en särskild roll eftersom de bygger på en långsiktig självkostnadsprincip, indirekt reglerad genom utdelningsbegränsningen i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Samtidigt bidrar dessa genom sin hyresnormerande roll till att skydda hyresgästerna mot oskäligen hyror, t.ex. vid en bristsituation, och därmed till att besittningsskyddet inte urholkas.

De allmännyttiga bostadsföretagen är ett av kommunernas främsta instrument för att uppfylla sitt ansvar för bostadsförsörjningen i och med att de direkt kan påverka produktion och förvaltning av bostäder på den lokala marknaden. Genom ägardirektiv kan de kommunägda bostadsföretagens verksamhet styras så att de verkar för de behov av ändamålsenlig bostadsförsörjning som finns i kommunen. Ägardirektiven kan även föreskriva styrning för nyproduktion, fastställande av förmedlingsprinciper eller särskilda åtaganden för hushållsgrupper med särskilda behov.

Ägardirektivens betydelse framhålls exempelvis i betänkandet *Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn* (SOU 2005:88). Där har en särskild utredare analyserat socialtjänsten men även andra aktörers roller och ansvar i ärenden om vräkning och framför allt när det gäller barnfamiljer (dir. 2004:145). I betänkandet konstateras att socialtjänsten inte ensam förfogar över de verktyg som behövs för att lösa problemen för barnfamiljer som blir vräkta, utan kommunerna måste använda de bostadspolitiska instrument som finns. Bl.a. menar utredningen att kommunerna måste ta större ansvar för bostadsförsörjningen, understryka sina bostadsföretags sociala ansvar genom ägardirektiv samt utveckla socialtjänstens kunskaper om levnadsförhållandena i kommunen och använda den i bostadsplaneringen. Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Kommunalt markinnehav och exploateringsavtal

Kommunen kan även genom eget markinnehav, strategiska köp och försäljningar av byggbar mark påverka bebyggelseutvecklingens innehåll. Ett kommunalt markinnehav kan underlätta exploatering och byggande och ger möjlighet att påverka markpriserna inom kommunens område. Genom exploateringsavtal kan kommunen sätta upp villkor för tillkommande bebyggelse, till exempel bebyggelseutformning, kostnadsfördelning eller att utifrån ett boendesocialt perspektiv säkra rätten till lägenheter för socialtjänstens behov, säkra kommunal förmedlingsrätt i den kommande bostadsbebyggelsen eller påverka lägenhetssammansättning och upplåtelseform.

Höga byggkostnader anses vara en viktig orsak till att det byggs för lite bostäder. Spelreglerna för bostadsbyggandet upplevs ge svaga incitament till att bygga framför allt hyresbostäder till rimliga kostnader. En orsak till höga byggkostnader anses vara bristande konkurrens i byggsektorn. Den kommunala mark- och bostadspolitiken har stor betydelse för att goda konkurrensförhållanden utvecklas och för att det skapas incitament och utrymme för en mångfald av aktörer och bostadsformer för konsumenterna.

Stora entreprenadföretag har ofta stora markinnehav och resurser att arbeta särskilt med mark- och planfrågor. Det gör att de upparbetar den kompetens och de relationer som är viktiga i planprocessen. Skillnader i verksamhetsförutsättningar för olika aktörer gör markanvisningsfrågan till en viktig etableringsfråga. Hur kommunen agerar när den anvisar sin mark är viktigt för en byggherre med ambitioner att etablera sig på en marknad.

Det är viktigt att kommunerna i sin planering skapar goda förutsättningar för konkurrens och etableringsmöjligheter för nya aktörer och ett bra utbud för bostadskonsumenter. Genom den fysiska planeringen kan kommunerna hjälpa till och bidra till en utveckling mot ökad konkurrens och mångfald i byggandet och boendet. Det kan ske dels genom att utforma planer som ger förutsättningar för fler aktörer att konkurrera, dels genom den praxis som tillämpas i kommunerna när

strategisk mark fördelas. En effektiv planprocess är ett viktigt incitament för att locka nya aktörer.

Det finns indikationer på att det brister i dokumentationen om hur markanvisningar går till. Detta ger kommunpolitikerna dåligt beslutsunderlag. Det kan innebära att politikerna inte kan garantera att kommunens intentioner i markanvisningspolicyn och riktlinjer för bostadsförsörjningen uppfylls. Dåligt utformad statlig tillsyn och dåligt fungerande handläggning inom kommunen omöjliggör en värdering av politikens måluppfyllelse och att byggherrar behandlas på ett konkurrensneutralt sätt.

4.1.4 Bostadsbyggande och planering för en åldrande befolkning

Planeringen för bostadsförsörjningen kräver ett genomförande där även andra aktörer än kommunen deltar. Byggherrars förutsättningar för att projektera för den bostadsbebyggelse som efterfrågas av olika hushållsgrupper har större förutsättningar att genomföras om planeringen för bostadsförsörjningen bygger på omsorgsfulla analyser om vilka behoven är. Kommunernas fysiska planering utgör dock grunden för vad som byggs i kommunen. I kommuner med vikande befolkningsunderlag och ett överskott på bostäder är det istället ofta förändringar i beståndet som behövs. Det kan finnas behov av att bygga om befintliga bostäder så att de bättre passar behoven bland invånarna. Det är t.ex. inte ovanligt att det på dessa orter finns en allt mer åldrande befolkning med behov av tillgänglighetsåtgärder i bostadsbeståndet. På dessa orter sker även omställning av bostadshus till annan verksamhet eller rivning. Många kommuner arbetar, förutom med att förbättra tillgängligheten, också med brottsförebyggande och trygghets-
skapande åtgärder i bebyggelsen.

Tillgänglighet enligt plan- och bygglagstiftningen

I 17 kap. 21a § PBL fastslås att enkelt avhjälpna hinder mot tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska undanröjas i befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser (prop. 2000/01:48). Dessa bestämmelser i plan- och bygglagen började gälla den 1 juli 2001. Boverket har även tagit fram föreskrifter för detta (BFS 2003:19 HIN 1 samt BFS 2004:15 ALM 1). Regeringens mål är att dessa hinder bör vara undanröjda senast år 2010.

Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga är ett väsentligt samhällsintresse. Det har dock inte fått fullt genomslag vid tillämpningen av bygglagstiftningen, konstaterar PBL-kommittén i sitt betänkande. För att förbättra tillgängligheten måste det, enligt kommittén, framför allt bli bättre efterlevnad av de tillgänglighetskrav som redan finns. Det innebär att tillämpningen måste förbättras vid nyproduktion och vid ändringar i befintlig bebyggelse samt vid prövning, kontroll och tillsyn. Förstärkta sanktionsmöjligheter när kraven eller reglerna försummas skulle också främja en bättre tillämpning.

Boende för äldre personer

Äldre personers möjligheter att välja boende behöver öka. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät har det bland äldre personer blivit ett allt oftare uttalat önskemål att flytta till en mindre bostad. Det innebär stora mänskliga och samhällsekonomiska vinster om äldre personer kan lösa sina behov av ett boende som passar den egna situationen genom ett rikt varierat utbud av bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostäder för äldre personer behöver utformas i ett perspektiv av att bostaden ska fungera även när de som bor där får funktionsnedsättningar av exempelvis rörelseförmåga, syn eller hörsel. Användningen av hjälpmedel för förflyttning medför

framkomlighetskrav. Det blir också allt vanligare att den bostad där man redan bor också blir den plats där man får omfattande service, vård och omvårdnad den sista tiden i livet.

För att kunna klara nödvändiga funktioner som hör till det vardagliga livet har också utformning av den yttre miljön, lokalisering av service samt kommunikationer avgörande betydelse. En stor källa till otrygghet bland äldre människor kan handla om oron att inte längre klara sig själv och att vara utlämnad till att behöva lita till hjälp från andra. I en studie av de allra äldstas hälsa, SWEOLD-undersökningen, visas att många av dagens äldre trots ohälsa har fått det lättare att klara sina dagliga sysslor. Tillgången på bra bostäder och funktionella hjälpmedel gör att funktionsförmågan har ökat jämfört med äldre i tidigare undersökningar.

Utvecklingen under de senaste åren av olika boendeformer som gemensamt kan beskrivas som seniorbostäder uppvisar en varierad provkarta på hur olika aktörer inom bostadsområdet försöker utforma boendialternativ riktade till målgrupper bland äldre personer. Gemensamhetslokaler, restaurang, reception, inbyggt larm, lokal för hemtjänst och hemsjukvård, tillgång till enklare servicetjänster är exempel på tjänster och funktioner som ger ökad trygghet.

Under samma tid som möjligheterna att ha en egen bostad och där få den hjälp man behöver har byggts ut så har rollen för de särskilda boendeformerna förändrats. Från att ha varit den plats där man under lång tid vistats därför att det var där man kunde få mer omfattande hjälp så är användningen av särskilt boende i dag riktad till de grupper som har demenssjukdomar, omfattande vårdbehov sent i livet eller stor känsla av otrygghet och där andra insatser inte räcker.

I februari 2004 avlämnade Boverket och Socialstyrelsen en gemensam rapport om särskilda boenden, *Varför kan inte behovet av särskilda boendeformer tillgodoses?*, efter ett uppdrag från regeringen. Enligt rapporten sker det i dag en snabb avveckling av särskilt boende för äldre. Kommunerna söker lösa vård- och omsorgsbehovet på ett mindre kostnadskrävande sätt och menar

också att förutsättningarna att tillgodose behoven av vård och omsorg har ökat i den egna bostaden och att särskilt boende därför ska begränsas till dem som har ett mycket stort vårdbehov. Satsningar som gör det möjligt att bo kvar i det egna hemmet prioriteras. Kommunerna tillämpar allt striktare krav för beslut om särskilt boende och anser att det primära problemet inte är bristen på särskilt boende utan hur den egna bostaden ska kunna anpassas till den enskildes behov. I slutsatserna till rapporten konstateras det bl.a. att det också är av stor vikt att slå vakt om att nyproduktionen uppfyller tillgänglighetskraven. Nya boendeformer behöver också utvecklas. Samverkan mellan berörda förvaltningar i kommunerna måste fungera och den övergripande boendepaneringen måste uttryckligen beakta behoven hos de äldre och personer med funktionshinder. Kompetens för analyser av framtida behov måste säkras inom socialtjänsten.

Regeringen har lämnat en proposition med förslag till *Nationell utvecklingsplan för vård och omsorg om äldre* (prop. 2005/06:115). Förslaget avser bl.a. att verka för de äldres möjligheter att bo kvar inom det ordinarie bostadsbeståndet. Det är regeringens uppfattning att det behövs en fortsatt utveckling i kommunerna för förbättringar av bostädernas användbarhet för äldre personer och att öka äldres möjlighet att välja boende. Det behövs därför ett bättre utbud av bostadsalternativ på ordinarie bostadsmarknaden och som också tillgodoser behoven av social samvaro, service och trygghet. En viktig förutsättning är också att tillgängligheten ökar i bostäder och dess omgivning. Ett av förslagen är att tillsätta en delegation för att följa och analysera behoven och utvecklingen av boendefrågor för äldre.

4.1.5 Olika förutsättningar i kommunerna

Obalansen på bostadsmarknaden kan enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för närvarande beskrivas som en uppdelning i tre, ungefär jämnstora kategorier av kommuner: en minskande andel med överskott på bostäder, en ökande andel med bostadsbrist

och en ökande andel som har uppnått eller lyckats hålla i stort sett balans på bostadsmarknaden.

Antalet kommuner som rapporterar bostadsbrist fortsätter att öka, om än i något långsammare takt än tidigare år. Bostadsbristen är påtaglig framför allt i storstadsregionerna och i andra regioner med tillväxt. Den största relativa ökningen har skett i Skåne. I dessa regioner präglas bostadsmarknaden även av stigande boendekostnader och i flera områden dessutom av en ökande segregation i boendet. Bostadsbristen medför bland annat allvarliga sociala konsekvenser, där svagare grupper trängs ut och allt fler blir bostadslösa. Bristen på bostäder försvårar även regionernas utveckling, genom att näringslivet och offentlig verksamhet får svårt att rekrytera arbetskraft. Det låga bostadsbyggandet, framför allt av hyresbostäder till en rimlig kostnad, anses vara en följd av flera samverkande faktorer, främst höga produktionskostnader, men även osäkerhet om ränteläge och subventionsvillkor, bristen på byggbar mark i attraktiva lägen, en otillräcklig transportinfrastruktur samt svårigheter att ställa om produktionen till byggande av hyresbostäder. Efter en lång period med extremt lågt bostadsbyggande märks enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät under de senaste åren tydliga tendenser till ett ökat bostadsbyggande i flertalet län. Särskilt kraftigt ökar byggandet i Stockholms, Uppsala och Västra Götalands län.

Samtidigt rapporterar allt färre kommuner, för närvarande knappt var tredje kommun, att man har ett överskott på bostäder i förhållande till efterfrågan. Minskningen hänger delvis samman med att många kommuner har genomfört rivningar av bostäder men även att i ett antal kommuner så har ett tidigare negativt flyttningsnetto vänt till ett positivt. Sammanlagt planerar ett femtiotal kommuner att riva bostäder under perioden 2005-2006 för att minska bostadsöverskottet, trots att de flesta av dem redan har rivit tidigare.

I framför allt storstadsområdena medverkar bostadsbristen och de ökade boendekostnaderna till att fritidshus omvandlas till permanentboende, vilket i sin tur innebär ökat tryck på vägnät,

ökade krav på samhällsservice och på utbyggnad av infrastruktur för vatten och avlopp, utan tillräckliga möjligheter för kommunen att styra utvecklingen. Under perioden 1999-2001 omvandlades exempelvis över 1 500 fritidshus till permanentbostäder årligen enbart i Stockholms län. I vissa kust- och skärgårdsområden råder en motsatt problematik genom att befintliga bostadshus omvandlas till fritidshus, med prisökningar och svårigheter att ordna bostäder för lokalbefolkningen som följd.

4.1.6 Regional utveckling och samverkan

Bostadsförsörjningen är primärt ett kommunalt ansvar, men bostadsmarknadens geografiska utbredning överensstämmer ofta inte med kommungränserna. Det är i många fall tydligt att bostadsförsörjningsfrågorna i hög grad påverkas av faktorer utanför kommunen. Bostadsförsörjningens betydelse har blivit alltmer mellankommunal och regional.

Det finns flera skäl till att bostadspolitiken har en regional dimension. Det handlar bl.a. om det ömsesidiga beroendet mellan kommuner inom en bostads- och arbetsmarknadsregion. Detta beroende har ökat under senare decennier, bl.a. till följd av att regionerna minskar till antalet men växer till storleken. Inom varje gemensam bostadsmarknadsregion får en kommuns åtgärder inom bostadsförsörjningen och även inom insatser på andra samhällsområden konsekvenser för övriga kommuners bostadsmarknad.

Lagstiftningen erbjuder möjligheter till formaliserad regional samverkan mellan kommuner i ett län. Det handlar exempelvis om regionplanering enligt PBL, om inrättande av kommunalförbund eller bildande av gemensamt ägda bolag. I nuvarande bostadsförsörjningslag förordas samordning av bostadsförmedling mellan flera kommuner med gemensam bostadsmarknad och vid behov ska planering av bostadsförsörjning samordnas mellan kommuner som berörs av varandras bostadsförsörjning.

I det regionala utvecklingsarbetet ingår att ta fram ett regionalt utvecklingsprogram (RUP). Programmet ska vara ett riktninggivande 'paraplydokument' för operativa program såsom regionala tillväxtprogram (RTP), strukturfondsprogram, regionala miljömål med mera. I de län där det har skapats kommunala samverkansorgan eller regionala självstyrelseorgan är det dessa som är ansvariga för de regionala utvecklingsprogrammen. I övriga län faller ansvaret på länsstyrelsen. I de län som har ett regionalt utvecklingsprogram eller motsvarande dokument är inriktningen i de flesta fall främst näringsliv, kompetens/utbildning och infrastruktur. Även resonemang om livsmiljö/attraktivitet är vanligt förekommande. I vissa län hanteras bostadsförsörjning i utvecklingsprogrammen. Boverket konstaterar dock i två av sina rapporter (*Strategier för regional utveckling – kapplöpning mellan regioner, 2004* och *Regionala tillväxtprogram och fysisk samhällsplanering, 2004*) att bara knappt hälften av befintliga regionala utvecklingsprogram och liknande dokument tar upp boendefrågor. Då boendefrågan tas upp görs det oftast i korthet, trots den betydelse bostadsförsörjningen och ett gott boende har för utvecklingen av attraktiva regioner. Begrepp som används när boendefrågan behandlas är exempelvis attraktivitet, livskvalitet och boende/livsmiljö. Vidare framgår det att boendet ses som en viktig förutsättning för tillväxt. Bland de län som tar upp boendefrågan finns både områden där det är bostadsbrist och där det inte är det. De län som omnämns i Boverkets rapport är Stockholm, Skåne, Kalmar, Blekinge och Dalarna. Från exempelvis Skåne framhålls att goda boendemiljöer och varierat bostadsutbud bidrar till länets tillväxt. Attraktiva boendemiljöer underlättar rekrytering och gynnar näringslivet. God tillgång på bostäder ökar rörligheten, vilket stärker dynamiken i ekonomin. Där påpekas även att samverkan mellan kommuner och aktörer inom byggsektorn är angeläget. Dessutom är det nödvändigt med en ökad samsyn mellan kommunernas översiktplaner och det regionala utvecklingsprogrammet och infrastrukturplaneringen. Det krävs ett fördjupat regionalt helhetsperspektiv på bostadsefterfrågan.

Ett annat exempel är Dalarnas program. Där betonas att det finns attraktiva boendemiljöer i Dalarna och att många människor väljer att flytta dit, bland annat för att kunna bo i genuina och levande kulturmiljöer.

Boverkets slutsats är att då försörjningen med goda bostäder inom ramen för ett allsidigt gott och attraktivt boende inte är tillräcklig så är det naturligt att boendefrågorna i ökad utsträckning beaktas i arbetet med de regionala utvecklings- och tillväxtprogrammen. Detta kräver också att underlag från fysisk samhällsplanering finns tillgängligt i arbetet med regional utvecklingsplanering.

Även marknadens aktörer efterfrågar ett regionalt planeringsunderlag för exempelvis kommunikationer, högre utbildning, samhällsservice och handel. Boverket har därutöver, som en följd av ett antal regeringsuppdrag, belyst metoder för att utveckla det regionala perspektivet i bostadsförsörjningen. Med utgångspunkt från förhållanden i Stockholm-Mälarenregionen konstaterar Boverket att bostadsförsörjningens roll i den regionala utvecklingen är en utmaning för myndigheter på alla beslutsnivåer som även måste omfatta ett sektorsövergripande angreppssätt och att staten bör ta ett tydligt ansvar för detta.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att bostadsförsörjningsfrågorna är strategiska för att skapa en attraktiv region med god utveckling, tillväxt och livsmiljö. Utvecklingen mot större pendlingsregioner och ett ökat regionalt beroende innebär att planeringsperspektivet behöver bli vidare än kommungränsen vilket ställer ökade krav på samverkan och planering över kommungränser. Långsiktigt hållbar utveckling medför också behov av ett regionalt helhetsperspektiv.

4.1.7 Slutsatser

Landets kommuner uppfyller inte bostadsförsörjningslagens krav om att ta fram och fastställa riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningslagen har nu varit gällande i drygt fem år och en femtedel av kommunerna har inte ens

påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer. Endast drygt 30 procent av kommunerna har riktlinjer för bostadsförsörjningen och av dessa är det många som inte är fastställda under innevarande mandatperiod, så som lagen föreskriver. Det finns därför ett behov av att förtydliga vad som avses med bostadsförsörjningslagens krav om att planera för bostadsförsörjningen och att fastställa riktlinjer. De underlag och rapporter som kommer från Boverket visar bl.a. på ett behov av att förtydliga vad som bör ingå i riktlinjerna för bostadsförsörjning så att behoven för alla invånare i kommunen tydliggörs.

Boende för äldre är viktig i planeringen för bostadsförsörjningen och andelen äldre kommer att öka under en lång period framöver. Samtidigt bor allt fler äldre i det ordinarie bostadsbeståndet, vilket kräver att bostäder planeras för tillgänglighet och service. För dem som inte klarar ett eget boende måste särskilda boendeformer anordnas i tillräcklig omfattning.

Att bostadsmarknader ofta omfattar större områden än en kommuns gränser är en anledning till att samråd mellan kommuner är nödvändigt för att planeringen för bostadsförsörjningen ska hanteras i sitt geografiska sammanhang. En helhetssyn behövs också mellan olika typer av planering som på olika sätt har en betydelse för den totala och gemensamma utvecklingen i kommunen och i hela det område som berörs.

4.2 Förmedling av bostäder

4.2.1 Förmedling av bostäder i kommunerna

Enligt nuvarande bostadsförsörjningslag ska kommunen, om det behövs, anordna en bostadsförmedling. Den kommunala bostadsförmedlingen ska förmedla lägenheter i turordning efter kötid och har möjlighet att ta ut en köavgift av de bostadssökande. Om två eller flera kommuner behöver en gemensam bostadsförmedling så ska de gemensamt anordna en sådan.

I förarbetena till bostadsförsörjningslagen anförs att: ”Det är angeläget att kommunerna inom ramen för sitt bostadsförsörjningsansvar också överväger behovet av en kommunal bostadsförmedling. I en besvärlig bostadsmarknadssituation med brist på bostäder är en kommunal bostadsförmedling ofta det lämpligaste sättet att se till att även resurssvaga hushåll ges rimliga möjligheter att få tillgång till en god bostad.” (prop. 2000/01:26).

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2005 uppgav 35 av landets 290 kommuner att de har en bostadsförmedling. Vid en närmare granskning konstaterade emellertid Boverket att det endast är tio kommuner som har en sådan kommunal bostadsförmedling som avses i bostadsförsörjningslagen. I de kommuner som har uppgivit att de har en kommunal bostadsförmedling, men där Boverket har funnit att så inte är fallet, kan det i stället handla om att det allmännyttiga bostadsbolaget eller en kommunal stiftelse har en förmedling av sina egna lägenheter. Som en jämförelse hade 105 kommuner kommunal bostadsförmedling 1990, varav nästan alla kommuner med fler än 50 000 invånare då hade en bostadsförmedling. De kommunala bostadsförmedlingarna avvecklades sedan i snabb takt under 1990-talet.

Det vanligaste sättet att sköta kommunal förmedling av bostäder är att de kommunala bostadsföretagen har en bostadskö. Så är det enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät i 61 procent av kommunerna. Vidare uppger två procent av kommunerna att det finns en privat bostadsförmedling inom kommunen. Denna siffra kan dock vara underskattad till följd av kunskap saknas hos kommunerna om att sådan bostadsförmedling finns, enligt Boverket. Drygt hälften av kommunerna uppger att även om det inte finns bostadsförmedling så går det att få information eller rådgivning om vilka möjligheter som finns att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart bostadssökande ska vända sig. 13 procent av kommunerna uppger att de inte har någon som helst service i fråga om den lokala bostadsmarknaden.

4.2.2 Lagstiftning om rätt att ta ut avgifter vid förmedling av bostäder

Köavgift vid kommunal bostadsförmedling

Sedan bostadsförsörjningslagen började gälla 2001 har de kommuner som har en kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid möjlighet att ta ut en köavgift av dem som står i bostadskön. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen bestämmer själv hur hög köavgiften ska vara. Fem av kommunerna med kommunal bostadsförmedling tar i dag ut en köavgift som varierar mellan 100 och 500 kr per år. Inga andra bostadsförmedlare än kommunen får ta ut någon köavgift.

Möjligheten för kommunerna att ta ut en köavgift har motiverats med att det kan finnas behov att kunna finansiera bostadsförmedlingens administrativa kostnader för registerhållning m.m. genom avgifter från dem som får nytta av förmedlingstjänsten. Ett annat skäl till att införa möjligheten till uttag av köavgift var att ett sådant system med avgift bättre skulle återspegla det verkliga behovet av hyreslägenheter på orten (prop. 2000/01:26 s. 22f.).

Förmedlingsavgifter vid yrkesmässig förmedling av bostäder

I 12 kap. jordabalken (hyreslagen) finns vissa bestämmelser för att skydda hyresgäster från otillbörligt krav om ersättning i samband med förmedling av hyresrätter. Enligt 65 a § i hyreslagen får en hyresvärd inte begära ersättning av en hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för annat ändamål än för fritidsändamål. Däremot får viss förmedlingsersättning tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. Yrkesmässig bostadsförmedling kan beskrivas som yrkesmässig förmedling som sker i verksamhet där förmedlaren inte är identisk med hyresvärden eller fastighetsägaren (prop. 2002/03:71 s. 6f.). Kommunal bostadsförmedling är att se som yrkesmässig bostadsförmedling.

Förmedlingsavgiftens högsta tillåtna storlek regleras i förordning (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Enligt förordningen får ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål tas ut med högst 3000 kr (inklusive mervärdesskatt) för en omöblerad eller möblerad lägenhet i en- eller flerfamiljshus. För förmedling av ett möblerat eller omöblerat rum får högst 1000 kr (inklusive mervärdesskatt) tas ut. Ersättningen får endast tas ut om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

4.2.3 Gemensam bostadsförmedling eller företagsinterna köer

Syftet med förmedlingssystem med turordningen efter tid är att alla ska ha rätt att stå i kö och att ingen sorteras bort. Den person som har längst kötid erbjuds då en ledig bostad först. Om lägenheter förmedlas efter den formella kötiden så minskas utrymmet för att lägenheter förmedlas efter godtycke.

I företagsintern förmedling är det fastighetsägaren som avgör hur lediga hyreslägenheter förmedlas. Det finns exempel på privata hyresvärdar som tillämpar kötid för dem som söker en bostad, men det finns också de som förmedlar godtyckligt efter egna preferenser.

Grunden för en rättvis och jämlik förmedling av hyresrätter är att alla ska ha möjligheten att söka den bostad de behöver och att varje bostadssökande blir seriöst bedömd utifrån sina förutsättningar att hyra en bostad.

Exempel på hur förmedling av bostäder sker i kommuner

Hur kommunerna har valt att organisera förmedling av bostäder för sina invånare skiljer sig från kommun till kommun. Nedan redogörs för några exempel på hur några kommuner har löst frågan.

Stockholms kommun

Stockholm har en bostadsförmedling som främst – men inte enbart – förmedlar bostäder från den egna kommunen. Kön förmedlar både allmännyttiga och privatägda bostadslägenheter. För att få en lägenhet genom bostadsförmedlingen gäller kötid och att den bostadssökande uppfyller de ekonomiska krav som hyresvärden anger. En köavgift på 275 kr per år tas ut av den som står i bostadskön och efter att en lägenhet förmedlats och kontrakt skrivits tas en förmedlingsavgift ut på 2 000 kr. Det är kostnadsfritt för hyresvärdar att anlita bostadsförmedlingen. Kön bestod i januari 2005 av ca 30 000 bostadssökande. Kötiden till en bostad kan variera från några dagar till 10-15 år, beroende på var man vill bo. De flesta lägenheterna går till hushåll med tre till fem års kötid.

Göteborgs kommun

Göteborg har i dag ingen kommunal bostadsförmedling. Tidigare fanns en bostadsförmedling men denna lades ner 1994. Den kommunala servicen för bostadssökande finns på den Internetbaserade marknadsplatsen Boplats Göteborg, som är organiserad i ett bolag som ägs av kommunen tillsammans med fastighetsägarna. Där kan bostadssökande registrera sina önskemål om bostad men måste också själva aktivt bevaka när en lämplig ledig lägenhet finns för visning. Sedan är det upp till hyresvärden att välja lämpligaste hyresgäst. Tjänsten är avgiftsfri och tar ingen hänsyn till hur länge den sökande har sökt efter bostad.

Malmö kommun

Malmö har inte någon bostadsförmedling. Viss förmedlingsverksamhet bedrivs i det kommunala bostadsförmedlingsorganet BoForum som organisatoriskt är en del av stadsbyggnadskon-

toret. BoForums verksamhetsområden omfattar bl.a. avgiftsbelagd förmedling av lediga lägenheter som frivilligt lämnas av fastighetsägarna. Avgiften betalas av fastighetsägarna. BoForum förmedlar också seniorbostäder och studentbostäder. Nyproducerade bostäder som erhållit investeringsbidrag förmedlas också. BoForum ger också information till allmänheten om t.ex. utbudet på bostadsmarknaden inom kommunen.

Den förmedlingsverksamhet som sker är på frivillig bas men med låg anslutning från de privata fastighetsägarna. Det kommunala bostadsföretaget, MKB Fastighets AB, har en egen kö för bostadssökande.

Karlstads kommun

Karlstad har ingen bostadsförmedling, men Karlstads Bostads AB (KBAB) har ett slags kösystem som baseras på poängsamlade. Vem som helst kan registrera sig i kösystemet och blir därmed kund hos KBAB. I detta skede tas ingen hänsyn till eventuella betalningsanmärkningar m.m. Vid registreringen får kunden ange vilka områden som anses intressanta att bo i. Ju högre detaljgrad som anges, desto fler poäng får kunden i kösystemet. Poängsamlandet kan pågå i max tre år. Sedan når kunden ett 'poängtak'.

När en lägenhet blir ledig får registrerade kunder göra en intresseanmälan. Bland dem som gör en intresseanmälan gör KBAB en värdering av dem med högst antal samlade poäng. Värderingen görs genom en sammanvägning av hur länge kunden stått i kösystemet och vilka andra motiv som kunden har för att få bostaden. Exempel på argument som beaktas är om en handikappad person bor i lägenhet på andra våningen i ett hus utan hiss och vill flytta till en lägenhet som är mer lättillgänglig eller om ett par som separerar vill ha en till bostad i samma område för barnens skull. Värderingen resulterar i en rangordningslista, där kunderna erbjuds lägenheten utifrån rangordningen.

Kungälv kommun

Kungälv kommun, som har 38 000 invånare, bildade 1993 aktiebolaget Kungälv bostadsförmedling AB, den så kallade Bostadsbyrån. Ägare av bolaget är Kungälv kommun, stiftelsen Kungälvbostäder, Förbo och HSB. Bolagets verksamhet utgör framför allt förmedling av hyresrätter, men även bostadsrätter och äganderätter i nyproduktion förmedlas.

De kommunala bostadsföretagen lämnar alla lediga lägenheter till förmedlingen och privata hyresvärdar kan upprätta ett avtal om förmedling. Förmedlingen tillämpar ett kösystem där var och en som anmäler sig till kön får ett ködatum. När en sökande anmäler intresse för en lägenhet är det ködatumet som den sökande konkurrerar med. De tre personer med den bästa kötiden får ett erbjudande om att titta på lägenheten och av dem som anmäler intresse är det den med den bästa kötiden som erbjuds lägenheten. Innan bostadssökande kan få ett hyreskontrakt görs en kreditkontroll och inhämtande av referenser. Bostadsbyråns förmedlingsprinciper är kända av alla sökande och finns angivna på förmedlingens hemsida. Under 2004 stod cirka 4 000 personer i kö för hyresrätter och ungefär 370 hyreslägenheter förmedlades.

Köavgiften för bostadssökande är 250 kronor per år för samtliga tre köer (hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt). När en lägenhet förmedlas betalar den bostadssökande ytterligare 1 250 kronor i förmedlingsavgift. Även avgifter från bostadsföretagen tas ut. För hyresrätter är grundavgiften 100 kronor per år per lägenhet och sedan ytterligare 250 kronor vid förmedling av en lägenhet.

4.2.4 Principer för förmedling av bostäder

Det nationella bostadspolitiska målet betonar, på samma sätt som gällande bostadsförsörjningslag, att bostadsförsörjningen omfattar alla människor – även dem som har det svårare än andra att skaffa sig en bostad efter sina behov. Planering av bostads-

försörjningen måste därför ske med kunskap om alla invånares behov av bostäder tillsammans med framsynt kunskap om förändringar av åldersstrukturer och i livsmönster bland invånarna. Fördelning av bostäder måste också ske på rättvisa och jämlika villkor, utan diskriminering av något slag. Särskild uppmärksamhet måste ägnas hushåll med låga inkomster och/eller särskilda behov. Det handlar framför allt om barnfamiljer med låga inkomster och i synnerhet familjer med många barn, vissa grupper av äldre människor, personer med funktionshinder, ungdomar samt hemlösa. För dessa hushåll kan det vara svårt att hävda sina intressen, i synnerhet där det råder brist på bostäder.

Behovet av att ha fungerande, öppna och rättvisa system för förmedling av bostäder till bostadssökande har bland annat påtalats av Ombudsmannen mot etnisk diskriminering och Hemlösas förening. Även bland fastighetsägare råder en relativt utbredd samsyn om att förmedling av bostäder bör ske utifrån en öppenhet om kända förmedlingsprinciper för att det ska kunna tydliggöras att det inte förekommer någon diskriminering vid förmedlingen.

Exempel på etiska förhållningssätt hos fastighetsägare

Fastighetsägarna Sverige

De etiska dokument som Fastighetsägarna har tagit fram är *Etik för fastighetsägare*, tre olika dokument om *God sed* för fastighetsägare i lokal- respektive bostadshyresförhållanden samt ägare av bostadsrättsfastigheter och *Öppen bostadsmarknad*.

Etik för fastighetsägare är ett kort dokument där Fastighetsägarna redogör för sina etiska regler. Den första av dessa är att värna om goda och förtroendefulla relationer till sina kunder – hyresgäster och bostadsrättshavare – och bemöta dem med omsorg, respekt och hänsyn. Bland övriga regler kan nämnas att uppträda korrekt i det dagliga förvaltningsarbetet och vara tillgänglig för kunderna samt ge dem information.

I *God sed* för fastighetsägare i bostadshyresförhållanden anges att fastighetsägaren ska vinnlägga sig om att skapa trygghet och förtroende hos den blivande hyresgästen. Den som får kunskap om hyresgästers personliga förhållanden uppmanas att behandla sådana uppgifter på ett sätt som inte kränker den personliga integriteten. Är uppgifterna sådana att fastighetsägaren inte vill träffa hyresavtal bör den bostadssökande informeras om anledningen. Fastighetsägarna påpekar dock att en vägran att träffa hyresavtal inte får vara diskriminerande. I skriften framförs även att det är viktigt att samarbeta med bostadsförmedlingar för att underlätta omsättningen av lägenheter.

Informationsskriften *Öppen bostadsmarknad* ger information om hur fastighetsägare kan minska risken att diskriminera i samband med uthyrning. Skriften innehåller framför allt information om lagen om förbud mot diskriminering och dess innebörd. Exempelvis uppmanas fastighetsägare att formulera en tydlig policy som fastställer att företaget inte accepterar diskriminering, se över avtal, bestämmelser och rutiner så att de inte direkt eller indirekt diskriminerar samt att ha som rutin att diskutera diskrimineringsfrågor med ny personal.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsorganisation

Sveriges allmännyttiga bostadsorganisation (SABO) har tagit fram en broschyr kallad *Etik i bostadsföretag – Ett studie- och diskussionsmaterial*. I denna konstateras att det viktiga är att hitta en gemensam värdegrund som hjälp för att hantera konkreta situationer av olika slag. Ett viktigt redskap för att uppnå detta är, enligt SABO, dialog. I broschyren finns flera exempel på diskussionsämnen och konkreta frågeställningar, som bl.a. handlar om relationen till hyresgästerna och bedömningar vid fördelning av bostäder. Här sägs exempelvis att det är avgörande för bostadsföretagens trovärdighet att man värnar om allas lika värde, det vill säga att exempelvis inte låta någons sociala status, kön, härkomst eller ålder påverka bemötande och tilldelning av bostad. Varje bostadsföretag har ett handlingsutrymme att ställa

upp kriterier för turordning till bostäder, varför dessa ser olika ut i olika företag. De tjänstemän som hanterar turordningen har i sin tur olika grader av handlingsutrymme att göra bedömningar och undantag från de regler som tillämpas. SABO framhåller vidare att ju större handlingsutrymme som finns hos den enskilde bostadsförmedlaren, desto större är också utrymmet för inkonsekvens, orättvisa och godtycklighet. Samtidigt menar SABO att det även finns risker med att göra fördelningen alltför mekaniskt och utan personlig bedömning, eftersom de bostadssökande då kanske hamnar i en bostad som inte motsvarar deras förväntningar. SABO menar att en del av risken för diskriminering förebyggs genom väl utarbetade rutiner för uthyrning och att enskilda beslut då och då utsätts för gemensam reflektion.

4.2.5 Olika hushållsgruppers möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden

Boverket konstaterar i *Välkommen till bostadsmarknaden – En lägesrapport om integration* att det finns skillnader mellan olika människors möjligheter i boendet och att ta sig in på bostadsmarknaden. Många av skillnaderna grundar sig på socio-ekonomiska faktorer. Möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden handlar dels om de formella krav som ställs för att skaffa en bostad, dels om hushållens ekonomiska förutsättningar som inkomst och arbete. De ekonomiska förutsättningarna är ofta avgörande för att uppnå de formella kraven. Andra faktorer som påverkar möjligheterna att få bostad är kontakter och att man talar samma språk.

Det finns inga regler för vilka krav som är rimliga att ställa på en hyresgäst för att få ingå ett hyresavtal. Det är upp till respektive fastighetsägare att ställa de krav som de anser lämpliga för att bedriva sin verksamhet. Beroende av upplåtelseform ser kraven som ställs på de boende olika ut och det är även olika aktörer som ställer kraven. I grunden handlar kraven om att långivaren eller fastighetsägaren är näringsidkare och gör en

riskbedömning för att försöka försäkra sig om att hyresgästen eller låntagaren har råd att betala hyran eller lånen. I det här sammanhanget koncentrerar vi oss på de krav som ställs för att få hyra en hyresrätt.

De krav som ställs på bostadssökande har stor betydelse för möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden. Generellt sett ökar kraven bland fastighetsägarna om bostadsmarknaden är hård i övrigt, exempelvis som en följd av bostadsbrist. Ju högre kraven är desto fler ställs utanför möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden. Enligt Boverket är det vanligaste och mest grundläggande kravet som ställs för att få tillgång till en bostad krav på stadigvarande inkomst och ett arbete.

Vid sidan av de formella kraven finns det andra faktorer som påverkar möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden. En sådan faktor är kunskap om hur man ska gå tillväga när man söker en bostad. En annan viktig aspekt för att få bostad är attityder. Vissa aktörer kan genom sitt direkta bemötande och sina attityder påverka vilka som släpps in på bostadsmarknaden. Exempel på sådana aktörer är hyresvärdar, banker, mäklare, grannar och media. Bostadsbolagen har ofta en policy som påverkar vilka attityder som förmedlas till hyresgästerna och de som söker lägenhet. Det är emellertid viktigt att vara medveten om att även de enskilda medarbetarnas attityder styr bemötandet och att dessa inte alltid stämmer överens med företagets policy.

Enligt Boverket har personer med utländsk bakgrund sämre möjligheter att komma in på bostadsmarknaden, göra boendekarriär, få inflytande över sin bostad samt bo i attraktiva boendemiljöer. En förklaring är att de som är födda utomlands har haft kortare tid att etablera sig i samhället och därmed att skaffa jobb och kontakter. Boverket anser dock att dessa faktorer inte förklarar de skillnader som finns mellan andra generationens invandare och svenskar med svenskfödda föräldrar. En del av förklaringen handlar istället om diskriminerande attityder, menar Boverket.

I regeringens ungdomspolitiska proposition *Makt att bestämma – rätt till välfärd* (2004/05:2) uppmärksammas behov

av åtgärder för att underlätta ungdomars etablering i samhället. I propositionen gör regeringen bedömningen att en översyn av ungdomars förutsättningar att förvärva eller hyra en egen bostad bör göras och att en nationell bostadssamordnare bör tillsättas, vilket gjordes i mars 2005 (dir. 2005:37). En slutrapport med redogörelse av uppdragets genomförande, erfarenheter och överväganden samt förslag på åtgärder ska senast den 18 december 2007 lämnas till regeringen.

Ungdomars bostadsproblem beror främst på brist på bostäder och då särskilt bostäder med låga boendekostnader. När det råder brist på bostäder drabbas framför allt ungdomar som flyttar från föräldrahemmet eller sitt studentboende. Utöver bristen på bostäder kan hindren vara flera. I de kommuner där bostadsförmedling finns är ofta kötiden flera år innan det är möjligt att få en bostad. I kommuner utan bostadsförmedling kan vägen till bostadsföretagens egna köer eller förmedlingar vara svåra att hitta eller få överblick över. De privata förmedlingsföretag som finns tar ut avgifter som kan upplevas som för höga för en ung person. Dessutom är det vanligen andrahandsboenden som förmedlas på detta sätt. Ett annat hinder för unga att erhålla ett eget kontrakt på en hyreslägenhet är att många hyresvärdar, såväl privata som kommunala, kräver fast anställning eller att någon närstående går i borgen för hyresåtagandet.

Ytterligare en grupp i samhället som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden är hemlösa. Under senare år har utredare tillsatts och uppdrag getts kring situationen för hemlösa, där de producerade rapporterna betonar att bostadspolitiken har en roll i att lösa den komplexa hemlöshetsproblematiken. I december 2001 redovisade kommittén för hemlösa (dir.1998:108) sitt slutbetänkande *Att motverka hemlöshet – En sammanhållen strategi för samhället*. Kommittén föreslog bland annat att en särskild lag om bostadsanvisning med samma principiella uppbyggnad som motsvarande regler i lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt bör införas. I januari 2006 presenterade Socialstyrelsen en kartläggning i rapporten *Hemlöshet i Sverige –*

Omfattning och karaktär. Kartläggningen visar bland annat att det finns omkring 17 800 hemlösa personer i Sverige. Detta är en ökning med ungefär 2000-3000 personer jämfört med föregående kartläggning som gjordes 1999. Även om hemlösheten främst är utbredd i storstäderna, visar kartläggningen att det finns hemlösa personer i 86 procent av landets kommuner. 26 procent av de hemlösa bodde tillfälligt och kontraktslöst hos anhöriga eller bekanta, var tillfälligt inneboende eller hade andrahandskontrakt kortare än tre månader. I kartläggningen framhåller Socialstyrelsen att hemlöshet har en koppling till bostadsmarknaden. De orsaker till hemlöshet som rör bostadsmarknaden som nämns är avregleringen av bostadspolitiken och därmed förändrade förutsättningar på bostadsmarknaden.

4.2.6 Allmänhetens kunskap om hur man söker en bostad

För att få en bostad krävs det generellt sett att den bostadssökande har en förmåga att själv vara aktiv och har tillgång till och kunskap om användningen av exempelvis talsvar och Internet, eftersom en stor del av bostadsförmedlingen sker via dessa kanaler.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2005 uppger drygt hälften av kommunerna att det går att få information eller rådgivning om vilka möjligheter som finns att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart bostadssökande ska vända sig. Hälften av kommunerna lägger ut information om bostadsmarknaden på kommunens hemsida och nästan lika många kommuner säger att det går att få en lista med lokala fastighetsägare och telefonnummer. 13 procent av kommunerna uppger att de inte ger någon service alls om den lokala bostadsmarknaden.

I rapporten poängterar Boverket datorns och Internets betydelse för den bostadssökande när det gäller att hitta en bostad. Verket menar att bostadssökandet underlättas betydligt för den person som har tillgång till och vana av att använda sig av en dator. För personer som behöver ringa till eller besöka bostadsförmedlingens kontor varje gång de ska bevaka eventuellt

lediga lägenheter blir det betydligt mer besvärligt. Det innebär problem för exempelvis äldre personer, för personer som har funktionshinder av något slag eller för personer som har svårt att förstå och göra sig förstådda på svenska.

4.2.7 Slutsatser

Enligt bostadsförsörjningslagen ska en kommun eller kommuner gemensamt anordna bostadsförmedling om det behövs. En tredjedel av landets kommuner har bostadsbrist men endast tio av 290 kommuner har bostadsförmedling. Behovet av fler kommuner med bostadsförmedling är uppenbart. Detta uttrycks av flera grupper på bostadsmarknaden bl.a. ungdomar och hemlösa.

Hur fastighetsägare hanterar egen förmedling av lediga bostäder är inte en allmäntillgänglig kunskap. Det finns ett utrymme för godtycklighet, som kan gynna personer med goda kontakter och inkomster medan andra grupper har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Det finns ett behov av att finna ett system som gör att alla med de förutsättningar som krävs för att ingå ett hyresavtal ska kunna göra det på rättvisa och jämlika villkor. Likaså behöver den diskriminering som förekommer av bostadssökande synliggöras genom offentlighet om vilka principer som tillämpas när lediga lägenheter förmedlas.

4.3 Diskriminering

4.3.1 Diskrimineringslagstiftningens innebörd

Den 1 juli 2003 trädde lagen (2003:307) om förbud mot diskriminering i kraft. Lagen gällde ursprungligen för diskrimineringsgrunderna etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning och funktionshinder. Sedan den 1 juli 2005 gäller lagen även för diskrimineringsgrunden kön. Förbudet mot diskriminering gäller bland annat vid yrkesmässigt

tillhandahållande av bostäder. Enligt prop. 2002/03:65 *Ett utvidgat skydd mot diskriminering* avser begreppet bostad alla former av boende, det vill säga oavsett upplåtelseform. Förbudet gäller även tillfälliga bostäder och fritidsbostäder. I nämnda proposition anges att diskrimineringsförbudet tills vidare endast ska omfatta yrkesmässigt tillhandahållande av bostäder. Diskrimineringsförbudet omfattar således inte fall när en privatperson vänt sig till allmänheten med ett erbjudande om försäljning eller uthyrning. Ett yrkesmässigt tillhandahållande medför emellertid inte krav på annonsering eller allmänt utbudande. Det innebär att även en ägare av en hyresfastighet som inte utannonserar lediga lägenheter, utan istället har en lista med personer som anmält sitt intresse för att hyra lägenhet, omfattas av lagen.

Enligt prop. 2004/05:147 *Ett utvidgat skydd mot könsdiskriminering* kan det göras undantag från förbudet mot diskriminering vid tillhandahållandet av bostad om det kan motiveras av ett berättigat mål och att de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå målet. Om målet är godtagbart och skyddsvärt i sig kan det med andra ord väga tyngre än kravet på likabehandling. Syftet med undantaget är att inte motverka att till exempel ideella organisationer eller kommuner tillhandahåller särskilda akutboenden eller mer stadigvarande bostäder enbart för kvinnor. Även andra former av boenden som tillhandahålls enbart för kvinnor, exempelvis i så kallade kollektiv- eller stiftelsehus, är undantagna från diskrimineringsförbudet. Att bostäder hyrs ut endast till kvinnor kan historiskt sett ha sin grund i exempelvis testamentsförordnanden som har sin bakgrund i äldre tiders svårigheter för ensamstående kvinnor att få en bostad.

Diskrimineringsbegreppet

Lagen om förbud mot diskriminering förbjuder både direkt och indirekt diskriminering. *Direkt* diskriminering är när en enskild person missgynnas genom att behandlas sämre än någon annan

behandlas, har behandlats eller skulle ha behandlats i en jämförbar situation. Exempelvis kan det handla om att en mäklare utestänger en person från att ge bud på en lägenhet på grund av att hon eller han har ett funktionshinder. Det är tillräckligt att en persons sexuella läggning etc. är en av flera orsaker till missgynnandet för att det ska räknas som diskriminering. Den aktuella diskrimineringsgrunden behöver med andra ord inte vara det enda eller det avgörande skälet för beslutet. En diskriminerande avsikt är inte nödvändig för att det ska röra sig om diskriminering. Diskriminering kan till exempel föreligga om någon missgynnar någon annan för att tillmötesgå andras önskemål. Ett exempel är att en hyresvärd nekar en person med viss hudfärg att hyra en lägenhet på grund av andra hyresgästers önskemål. Även om avsikten är att gynna eller bespara någon lidande eller obehag kan handlingen vara diskriminerande. *Indirekt* diskriminering är när en enskild person missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse, ett kriterium eller ett förfaringsätt som framstår som neutralt, men som i praktiken särskilt missgynnar personer med viss etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, viss sexuell läggning, visst funktionshinder eller visst kön.

Med diskriminering avser lagen även trakasserier och instruktioner att diskriminera. Med *trakasserier* avses ett uppträdande som kränker en persons värdighet såsom stötande eller förlöjligande kommentarer och som har samband med etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller kön. Avgörande är hur den person som utsätts för handlingen har uppfattat den. Med *instruktioner att diskriminera* menas order eller instruktioner att diskriminera en person som lämnas åt någon som står i lydnds- eller beroendeförhållande till den som lämnar ordern eller instruktionen eller som gentemot denna åtagit sig att fullgöra ett uppdrag.

Slutligen fastslår lagen även att det är förbjudet att utsätta en person som har anmält eller påtalat diskriminering eller medverkat i en utredning om detta för *repressalier*.

Bevisbördan

Lagen om förbud mot diskriminering innehåller en bevisregel som stadgar att om den som anser sig ha blivit diskriminerad eller utsatt för repressalier visar omständigheter som ger anledning att anta att han eller hon blivit diskriminerad eller utsatt för repressalier, är det svaranden som ska visa att diskriminering eller repressalier inte har förekommit. Bevisregeln innebär att om det är troligt att diskriminering har förekommit, måste den som antas ha diskriminerat visa att missgynnandet inte har samband med någon av diskrimineringsgrunderna. Regeln innebär därmed en bevislättning för den person som anser sig ha blivit utsatt för diskriminering.

Den som diskriminerar någon på ett sätt som är förbjudet enligt lagen om förbud mot diskriminering ska betala skadestånd för den kränkning som diskrimineringen innebär.

Ombudsmännen utövar tillsyn

De respektive ombudsmännen; Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (DO), Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning (HomO), Handikappombudsmannen (HO) och Jämställdhetsombudsmannen (JämO), har tillsynsansvar över lagen. Ombudsmännen har rätt att föra skadeståndstalan för den som anser sig ha blivit diskriminerad. Talan ska väckas inom två år efter det att den påtalade handlingen företogs eller en skyldighet senast skulle ha fullgjorts, annars går rätten till talan förlorad.

Andra bestämmelser om diskriminering

Utöver ovan nämnda lag om förbud mot diskriminering finns lagar för respektive diskrimineringsgrund som förbjuder diskriminering inom arbetslivet samt en lag om likabehandling av studenter i högskolan. Inom straffrätten finns en bestämmelse

som direkt tar sikte på diskriminering. Det gäller bestämmelsen om olaga diskriminering i 16 kap. 9 § brottsbalken (BrB). Bestämmelsen innehåller förbud mot vissa former av diskriminering i näringsverksamhet med mera.

4.3.2 Utredningar om diskriminering

Diskrimineringskommitté

Kommittén (dir. 2002:11), kallad Diskrimineringskommittén, redovisade sitt slutbetänkande *En sammanhållen diskrimineringslagstiftning* (SOU 2006:22) i februari 2006. I slutbetänkandet föreslår kommittén bland annat en ny lag om förbud och andra åtgärder mot diskriminering i syfte att göra lagstiftningen både effektivare och mer heltäckande. Förslaget innebär att nuvarande lag om förbud mot diskriminering med flera lagar upphävs och ersätts av en enda lag. Lagen ska ha till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Av dessa är diskrimineringsgrunderna könsidentitet och ålder nya i svensk diskrimineringslagstiftning. Diskrimineringsgrunden ålder föreslås dock inte gälla i fråga om tillhandahållande av bostäder. Kommittén föreslår även att diskrimineringsförbudet i den nya lagen ska gälla inte bara fysiska, utan även juridiska personer.

Vad det gäller tillhandahållande av bostäder föreslås att diskrimineringsförbudet ska omfatta även privatpersoner som tillhandahåller bostäder till allmänheten. Förbudet ska dock inte gälla om det är nödvändigt av hänsyn till skydd för privatlivet. Diskrimineringsförbudet föreslås även utvidgas såtillvida att det ska vara att anse som diskriminering att underlåta att vidta skäligen åtgärder för tillgänglighet som skulle kunna bidra till att en person med funktionshinder kan ta del av en bostad på lika villkor som personer utan sådant funktionshinder. Skyldigheten

att vidta sådana åtgärder för tillgänglighet gäller dock inte enskilda personer som tillhandahåller bostäder.

Slutligen föreslår kommittén även att de nuvarande fyra myndigheterna – JämO, DO, HO och HomO – slås samman till en myndighet, kallad Ombudsmannen mot diskriminering.

Utredning om strukturell diskriminering

En särskild utredare fick av regeringen i uppdrag att utreda frågan om strukturell diskriminering på grund av etnisk eller religiös tillhörighet (dir. 2003:118). Med strukturell diskriminering avses regler, normer, rutiner, vedertagna förhållningssätt och beteenden i institutioner och andra samhällsstrukturer som utgör hinder för att i praktiken uppnå lika rättigheter och möjligheter oavsett etnisk eller religiös tillhörighet.

I juni 2005 avlämnade den särskilda utredaren betänkandet *Det blågula glashuset - strukturell diskriminering i Sverige* (SOU 2005:56). I betänkandet föreslås en rad åtgärder för att motverka strukturell diskriminering. Bland annat konstateras att forskning om strukturell diskriminering i boendet är sällsynt. Enligt utredaren bör bland annat hyresvärdars, bostadsrättsföreningar och fastighetsmäklares agerande undersökas ur ett diskrimineringsperspektiv. Ett sätt kan, enligt utredaren, vara att använda så kallad situation testing, som handlar om att testa om personer med liknande ålder, kvalifikationer, inkomster etc. men med olika etnisk tillhörighet (eller utifrån annan diskrimineringsgrund) behandlas olika i en viss jämförbar situation. Betänkandet bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Utredning om makt, integration och strukturell diskriminering

Regeringen har även tillsatt en särskild utredare som har i uppdrag att utreda frågan om makt, integration och strukturell diskriminering (dir. 2004:54). Enligt direktiven bör utredaren lämna rapporter under arbetets gång. Under 2005 överlämnades tre sådana rapporter; *Bortom Vi och Dom - Teoretiska reflektioner om makt, integration och strukturell diskriminering* (SOU

2005:41), *Sverige inifrån – Röster om etnisk diskriminering* (SOU 2005:69) samt *Demokrati på svenska? Om strukturell diskriminering och politiskt deltagande* (SOU 2005:112). Utredaren ska slutredovisa uppdraget senast den 30 juni 2006.

4.3.3 Förekomst av diskriminering rörande bostäder

Rapporter och olika händelser den senaste tiden visar att det inte är ovanligt att personer utsätts – eller åtminstone upplever att de utsätts – för diskriminering inom bostadssektorn. Bland annat har media genomfört så kallade diskrimineringstester för att påvisa diskriminering på bostadsmarknaden.

Europarådets kommission mot rasism och intolerans (ECRI) kom 2005 ut med sin tredje rapport om Sverige. Enligt rapporten är boendet ett av de områden där diskrimineringen är mest utbredd. I rapporten framhålls även att diskriminering har fått ökad uppmärksamhet i Sverige. I likhet med detta visar Integrationsverkets årligen återkommande opinionsundersökning att andelen personer som helt och hållet instämmer i påståendet att diskriminering förekommer har ökat från 25 procent 1999 till 43 procent 2005.

Irene Molina, som är docent i kulturgeografi, uttrycker i artikeln *Etnisk boendesegregation och rasism* att det finns tecken på att en del bostadsförmedlare, fastighetsmäklare, bostadsrättsföreningar och även privatpersoner utövar diskriminering som påverkar människors möjlighet att välja bostad. Förekomsten av diskriminering på bostadsmarknaden måste ses med stort allvar, inte minst när det gäller hyresrätter. Hyresrätten har i Sverige använts som ett socialt rättviseinstrument och eftersom många människors möjligheter till bostad är begränsad till hyresmarknaden måste denna vara öppen för alla på jämlika och rättvisa villkor.

En källa till kunskap om förekomsten eller upplevelser av diskriminering är de anmälningar om diskriminering som gjorts från enskilda personer till de respektive ombudsmännen mot diskriminering.

Anmälningar

Ärenden hos Ombudsmannen mot etnisk diskriminering

Antalet diskrimineringsanmälningar till Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (DO) som rör bostäder har sedan lagen om förbud mot diskriminering trädde i kraft 2003 legat på knappt 60 anmälningar per år. Det motsvarar ungefär sju procent av ombudsmannens totala antal anmälningar.

Antal anmälningar till DO

	rörande bostäder	totalt
2003	57	762
2004	58	794
2005	54	893

Drygt hälften av anmälningarna om bostäder rör storstadsregionerna, det vill säga Stockholm (30 procent), Göteborg (20 procent), och Malmö (7 procent).

Enligt DO riktar sig en klar majoritet av anmälningarna på bostadsområdet mot hyresvärdar. Ungefär en femtedel av anmälningarna avser bostadsrättsföreningar. Ett fåtal fall riktar sig mot fastighetsmäklare.

Av anmälningarna som riktar sig mot hyresvärdar avser omkring hälften personer som har nekats att hyra en lägenhet, enligt DO. Ombudsmannen menar att i dessa fall handlar det ofta om personer som inte når upp till de krav som hyresvärden ställer i fråga om inkomst, fast anställning, betalningsanmärkningar, bosättning inom kommunen och så vidare. För dessa anmälningar är det, enligt DO, svårt att påvisa etnisk diskriminering i det enskilda fallet. Det handlar snarare om diskriminering på en strukturell nivå. DO har även mottagit anmälningar från personer som uttryckligen nekats att hyra lägenhet med hänvisning till den etniska tillhörigheten. Motiveringen i dessa fall har främst varit hänsyn till grannar och strävanden att motverka segregation i bostadsområdet. I en dom från Högsta Domstolen uttalade domstolen att straffbarhet ska

inträda i fall då syftet med åtgärden att missgynna en person är att motverka etnisk boendekonzentration (NJA 1985 s. 226).

Den näst största gruppen av anmälningar på bostadsområdet rör, enligt DO, trakasserier från grannar, hyresvärd eller bostadsrättsförening. Trakasserier som anmäls kan vara av varierande slag. I en del av ärendena är kopplingen till den etniska tillhörigheten tydlig, exempelvis genom att den utsatte får anonyma lappar i brevinkastet med kränkande uttalanden direkt kopplade till den etniska eller religiösa tillhörigheten. I andra ärenden är det en pågående konflikt mellan parterna varför sambandet med den etniska tillhörigheten inte är tydlig. De ärenden som avser trakasserier från grannar omfattas emellertid inte av lagen.

DO menar att den enskilt mest utsatta gruppen på bostadsmarknaden är romer. Av de anmälningar från romer som inkom till DO under 2002 och 2003 riktar sig knappt en tredjedel mot bostadsbolag som har anmälts för särbehandling.

Ärenden hos Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning

Antalet diskrimineringsanmälningar till Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning (HomO) som rör bostadsområdet har sedan lagen om förbud mot diskriminering trädde i kraft 2003 varit få. Ett år inkom inga anmälningar, men under 2005 har ombudsmannen fått in tre anmälningar. Det motsvarar mellan noll och sex procent av ombudsmannens totala antal anmälningar.

Antal anmälningar till HomO

	rörande bostäder	totalt
2003	1	50
2004	0	39
2005	3	47

I boendet kan samkönade par mötas av problem med att få gemensamma hyreskontrakt, nekas lägenhetsbyte eller byte till större lägenhet med argument som antingen inte erkänner den homosexuella relationens status som familj (hyresvärden tillåter inte ”kompisboende”) eller som handlar om att man inte vill ha homo- eller bisexuella boende i det hus där personerna söker bostad.

Av de anmälningar som inkommit till HomO under 2005 handlar två om tillhandhållandet av hyresbostad och en anmälan rör trakasserier/diskriminerande behandling från hyresvärd.

Ärenden hos Handikappombudsmannen

Antalet diskrimineringsanmälningar till Handikappombudsmannen (HO) som rör bostadsområdet har under de två senaste åren varit drygt tio, vilket utgör en ökning jämfört med de tre anmälningar som inkom 2003 då lagen om förbud mot diskriminering trädde i kraft. Antalet anmälningar som handlar om bostäder har motsvarat mellan knappt en upp till drygt fyra procent av ombudsmannens totala antal anmälningar under åren 2003-2005.

2005 ökade det totala antalet anmälningar om diskriminering till HO markant jämfört med tidigare år. Ökningen beror framför allt på en massanmälningsaktion från handikapprörelsen i samband med den så kallade Tillgänglighetsmarschen.

Antal anmälningar till HO

	rörande bostäder	totalt
2003	3	300
2004	12	275
2005	11	1614

Vad det gäller diskriminering som har samband med funktionshinder kan det handla om att en person som är funktionshindrad möts av motvilja från såväl hyresvärd som grannar.

Majoriteten av anmälningarna som inkommer till HO rörande bostäder rör tillgänglighet till den fysiska miljön. Ärenden om tillgänglighet i bostäder gäller både själva bostaden och tillgänglighet till kringliggande lokaler och områden. Flera ärenden rör bostadsanpassningsbidrag, det vill säga bidrag som funktionshindrade har rätt att söka för att få bostaden anpassad så att den blir tillgänglig. Ärendena om bostadsanpassning rör bland annat att fastighetsägare vägrar bostadsanpassning trots att lägenhetsinnehavaren fått ett positivt beslut om bidrag av kommunen. Det förekommer även anmälningar om vägbonnar som gör bostadsområden otillgängliga samt om otillgängliga tvättstugor och soprum. Enligt förarbeten till lagen om förbud mot diskriminering är emellertid bristande tillgänglighet i fråga om tillhandahållande av bostäder inte diskriminering. Det är med andra ord inte diskriminering om till exempel den fysiska tillgången till en bostad är svårtillgänglig för en funktionshindrad person till följd av att en byggnad saknar hiss.

Ärenden hos Jämställdhetsombudsmannen

Vad det gäller diskriminering som har samband med kön, så trädde lagen om förbud mot diskriminering för denna diskrimineringsgrund i kraft den 1 juli 2005, det vill säga två år senare än för övriga diskrimineringsgrunder. Jämställdhetsombudsmannen (JämO) har under 2005 mottagit en diskrimineringsanmälan rörande bostadsområdet. Det motsvarar ungefär en halv procent av ombudsmannens totala antal anmälningar det året.

2005 ökade det totala antalet anmälningar om diskriminering till JämO markant jämfört med tidigare år. Ökningen beror dels på att lagen om förbud mot diskriminering trädde i kraft under 2005, dels på att antalet anmälningar rörande arbetslivet ökade med ungefär 20-30 procent jämfört tidigare år.

Antal anmälningar till JämO

	rörande bostäder	totalt
2003	-	143
2004	-	126
2005	1	235

Generellt sett kan sägas att bostadsföretagens krav vad det gäller den enskildes ekonomiska situation för att få ett hyreskontrakt kan drabba ekonomiskt utsatta grupper och därmed kan det vara så att kvinnor löper större risk än män att drabbas. Kvinnor har lägre inkomster och de har i större utsträckning än män tidsbegränsade och deltidanställningar. Således riskerar kvinnor i högre grad än män att utsäts för indirekt diskriminering genom bostadsföretagens ekonomiska krav.

Den anmälan som har inkommit till JämO rörande bostadsområdet under 2005 handlar om tre män som anser sig ha blivit diskriminerade då de har sökt en bostad. Enligt anmälan uppgav fastighetsägaren att lägenheten var avsedd för familjer och nekade männen att hyra bostaden.

Undersökningar om upplevd diskriminering och anmälningsbenägenhet

På uppdrag av DO, HO och HomO genomförde Statistiska centralbyrån (SCB) 2005 en enkätundersökning som resulterade i rapporten *Upplever man att man blir diskriminerad?*. Undersökningen vände sig till 6000 personer i åldrarna 18-64 år jämt fördelade i tre grupper. Grupperna var personer som någon gång ingått partnerskap, personer som har bott i Sverige i minst 18 år och har minst en förälder född i ett land utanför EU-området samt personer som till följd av funktionshinder får assistansersättning, handikappersättning och/eller bilstöd. Svarsfrekvensen varierade mellan 41 och 69 procent för grupperna.

Undersökning visar att varannan person i samtliga grupper upplever att de någon gång har blivit diskriminerade. Bland dem som har angett att de har blivit diskriminerade är upplevelsen av

att bli utsatt för diskriminering ingen engångshändelse, utan det är något som majoriteten av personerna varit med om flera gånger. Bostadsmarknaden är emellertid inte det område där flest personer upplever sig diskriminerade. Undersökningen visar istället att det är inom arbetslivet och vid besök på restauranger, kaféer, diskotek, pubar eller liknande. Den dominerande formen av diskriminering är att bli utsatt för nedsättande kommentarer eller att bli mobbad, retad eller förlöjligad för alla tre grupperna.

I samtliga grupper anser minst hälften av personerna att den diskriminering de har upplevt beror på att de ingått partnerskap, deras etniska tillhörighet respektive att de har ett funktionshinder. Inom alla grupperna påpekar kvinnorna att även eller enbart deras könstillhörighet är orsak till att de blir diskriminerade. Det är således inte ovanligt att kvinnor utsätts för så kallad dubbel diskriminering.

Över 70 procent i samtliga grupper har sedan tidigare kännedom om att det enligt svensk lag finns skydd mot diskriminering bland annat på grund av etnisk eller religiös tillhörighet, funktionshinder och sexuell läggning. Kännedomen är i stort sett lika stor bland dem som har upplevt diskriminering som bland dem som inte har det. En majoritet av personerna i undersökningens samtliga grupper tror att en formell anmälan om diskriminering kan få till följd att andra i liknande situation kan få det lättare, men att de själva skulle bli stämplade som "besvärliga". I undersökningen uppger vidare de flesta att de inte har gjort någonting efter att de har utsatts för en diskriminerande situation. De vanligaste skälen till att de inte har gjort något är att de inte anser att det är någon idé för det skulle i alla fall inte hända något, att man inte orkar och/eller att man har vant sig vid att bli diskriminerad. Endast ett fåtal personer har kontaktat någon av ombudsmännen.

I likhet med detta visar även andra undersökningar att anmälningsbenägenheten är låg och att antalet fall av diskriminering därmed kan vara högre än antalet anmälningar visar. En undersökning från Antidiskrimineringsbyrån (2004) visar att ungefär 5 procent anmäler när de upplever sig ha blivit

diskriminerade. Anmälningbenägenheten verkar heller inte ha ökat under de senaste tio åren. Redan av undersökningarna Invandrare om diskriminering I-IV (CEIFO) som genomfördes under perioden 1995-1998 framgick att endast 4, 2 procent av dem som rapporterat att de blivit utsatta för diskriminering faktiskt gjorde en anmälan om det.

4.3.4 Mekanismer bakom diskriminering på bostadsmarknaden

Som det tidigare har nämnts finns det tecken på att en del bostadsförmedlare, fastighetsmäklare, bostadsrättsföreningar och även privatpersoner utövar diskriminering som påverkar människors möjlighet att välja bostad.

Vad det gäller hyresvärdarna menar Margareta Popola, som är universitetslektor i sociologi, att deras urval av hyresgäster ibland kan styras av en uppfattning om behovet av etnisk balans i området. Att det finns många boende av en viss nationalitet i ett bostadsområde kan användas som förevändning för att neka inflyttning av fler personer med samma nationalitet. Det förekommer att diskriminering sker med argument om att motverka etnisk segregation och främja integration. Fastighetsägare ser inte alltid det kränkande i att styra var folk ska bo när de säger sig vilja skapa en bra sammansättning av personer med olika åldrar och kulturer i ett bostadsområde. Enligt Popola kan fastighetsägare vid lägenhetsanvisningar även styras utifrån sina farhågor om störningar i boendet i syfte att hålla delar av fastighetsbeståndet ”problemfritt”. Hyresgäster som förväntas skapa turbulens i ett område eller vara socialt belastande på något sätt, placeras ibland i vissa fastigheter eller delar av bostadsområden.

Vidare förekommer det, enligt Irene Molina, att bostadsförmedlare undanhåller exempelvis personer med utländsk bakgrund från erbjudanden om kunden (hyresvärden) begär så. Från hyresvärdens sida är resonemanget inte sällan att en ökande representation av invandrare kan bidra till att sänka

bostadsområdets status och därmed bostädernas marknadsvärde. Från bostadsförmedlarens sida är ett återkommande argument att det är kunden som bestämmer. Bostadssökanden är också bostadsförmedlarens kund, men dess ekonomiska värde underordnas hyresvärdens.

Enligt rapporten *Sverige inifrån – Röster om etnisk diskriminering* (SOU 2005:69), finns det även exempel på hur mäklare hindrar personer med utländsk bakgrund att flytta in i bostadsrätter och villaområden genom att avråda den potentielle köparen med argumentet att ”bostadsrättsföreningen godkänner inte dig” eller att ”det sänker värdet på fastigheterna”.

I *Skapandet av svensklesa bostadsområden* menar Roger Andersson, professor i kulturgeografi, att även privatpersoner kan utöva såväl aktiv som passiv diskriminering i boenderelationer. En aktiv form innebär att människor som bor i ett bostadsområde agerar så att nyinflyttade känner sig ovälkomna genom utfrysning eller trakasserier. En passiv diskrimineringsform innebär att boende väljer att lämna ett område när de anser att ”fel” människor har flyttat in i området.

4.3.5 Förmedlingsprinciper som utesluter vissa bostadssökande?

En del människor har svårt att få en bostad

Som tidigare har konstaterats betonar både det nationella bostadspolitiska målet och nuvarande bostadsförsörjningslag att bostadsförsörjningen omfattar alla människor – även de som har det svårare än andra att skaffa sig en bostad efter sina behov. I praktiken har emellertid många personer svårt att få en bostad som motsvarar deras behov. Det handlar framför allt om barnfamiljer med låga inkomster och i synnerhet familjer med många barn, vissa grupper av äldre människor, personer med funktionshinder, ungdomar samt hemlösa. För dessa hushåll kan det vara svårt att hävda sina intressen, i synnerhet om det råder brist på bostäder.

En förklaring till att personer har svårt att få en bostad kan vara utformningen av fastighetsägares förmedlingsprinciper, det vill säga de krav utifrån vilka lägenheter förmedlas till bostadssökande. Exempelvis kan krav på en viss inkomst, fast anställning och så vidare tyckas viktiga ur fastighetsägarens perspektiv, men dessa förmedlingsprinciper tenderar att utesluta vissa grupper av befolkningen i högre grad än andra.

I en rapport från DO kallad *Diskriminering av Romer i Sverige* konstateras att regelverk, normsystem och tankemönster i samhället kan begränsa romers (och andras) möjligheter till att få en bostad på rättvisa och jämlika villkor. Bostadsbolag kan genom högt ställda förmedlingsprinciper och en allmän uthyrningspolicy göra det nästan omöjligt för vissa grupper, så som romer, att få en bostad. Enligt DO uppfyller många romer inte alltid de uppställda kraven. Det kan därför vara problematiskt att påvisa etnisk diskriminering i det enskilda fallet, men ur ett strukturellt diskrimineringsperspektiv kan det konstateras att romer särskilt drabbas av bostadsbolagens krav. Med bostadsbolagens policydokument uttrycks många gånger en välvillig strävan att förbättra boendet för hyresgästerna, men enligt DO finns det en tendens att de förmedlingsprinciper som ställs på bolagens hyresgäster ibland kan bli till verktyg för att hänvisa romer och andra endast till vissa bostadsområden.

I Boverkets rapport *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration* anges att de förmedlingsprinciper som ställs upp för att bostadssökande ska få hyra en hyresrätt har stor betydelse för möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden. Det finns inte några bestämmelser om vilka krav som är rimliga att ställa på en potentiell hyresgäst, utan det är upp till respektive hyresvärd att ha de förmedlingsprinciper som de anser lämpliga för att bedriva sin verksamhet. Generellt sett ökar fastighetsägarnas krav om bostadsmarknaden är hård i övrigt, exempelvis till följd av bostadsbrist. Ju högre kraven är desto svårare är det för människor att ha lika möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Vanliga förmedlingsprinciper och krav för att få ett hyreskontrakt

Enligt Boverkets rapport *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration* är det vanligaste och mest grundläggande kravet som ställs för att få tillgång till en hyresrätt stadigvarande inkomst och ett arbete. Vad det gäller kravet på arbete kan det variera från att vara ett krav på fast anställning till tämligen regelbunden inkomst i form av förvärvsarbete eller akassa. Ibland accepteras inte personer som uppbär försörjningsstöd. Krav på inkomstnivå kan uttryckas som tillräcklig eller relevant inkomstnivå för att kunna betala hyran. Ibland specificeras kraven i form av att inkomsten ska vara tre eller fyra gånger så hög som årshyran.

Fastighetsägares krav på fast anställning och en regelbunden inkomst på viss nivå kan ses som att fastighetsägaren inte vill försätta hyresgästerna i en ekonomiskt pressad situation som de inte kan klara av – alternativt att fastighetsägaren vill undvika hyresgäster som är arbetslösa, bidragstagare etc. Dessa krav hänvisar till ekonomiskt rationella faktorer och kan vid en första anblick tyckas neutrala, men de kan drabba vissa grupper mer än andra.

Ytterligare krav som, enligt Boverket, förekommer för att komma ifråga för att få hyra en bostad är vikten av att inte ha några betalningsanmärkningar eller hyresskulder. Ibland accepteras en betalningsanmärkning om personen som söker bostad har en borgenär. Fler exempel på krav som kan möta den som söker en bostad som upplåts med hyresrätt är tidigare skotsamhet, att hyresgästen måste vara minst 18 år, krav på hushållsstorlek eller maximalt antal barn i hushållet.

4.3.6 Slutsatser

Undersökningar och anmälningar till ombudsmännen visar att många upplever sig diskriminerade på bostadsmarknaden. För att uppnå lika rättigheter och möjligheter för alla i samhället är det viktigt att alla former av diskriminering motverkas. Som framgår

ovan har det rättsliga skyddet mot diskriminering på individnivå stärkts och utökats till fler diskrimineringsgrunder. Lagstiftningen och ombudsmännens arbete är emellertid inte tillräckligt. I många fall är det fortfarande svårt att bevisa att diskriminering har förekommit. Dessutom är anmälningsbenägenheten väldigt låg. Även den upplevda diskrimineringen är ett problem i sig.

För att minska risken för faktisk och upplevd diskriminering inom bostadsmarknaden kan det vara nödvändigt att kombinera dagens möjligheter till sanktioner i lagstiftningen med andra former av åtgärder. För den enskilde bostadssökande kan det vara svårt att veta utifrån vilka förmedlingsprinciper en fastighetsägare förmedlar sina lägenheter. Om det inte finns en bostadskö och om förmedlingsprinciperna för att få en bostad är otydliga, så skapas ett stort utrymme för misstankar om diskriminering. Därför finns det ett behov av ökad öppenhet om hur och på vilka grunder bostäder förmedlas.

Med utgångspunkt i ovanstående kan det vidare konstateras att en del av de förmedlingsprinciper eller krav på bostadssökande som tillämpas av fastighetsägare tenderar att utesluta en del personer och vissa grupper av befolkningen samt att kraven kan vara diskriminerande. Det kan också vara svårt för såväl bostadssökande som fastighetsägare och andra aktörer på bostadsmarknaden att veta vad som kan utgöra diskriminering. Att diskriminering förekommer med motivering att stärka integrationen visar att det finns ett behov av information, för att det ska råda klarhet för alla parter om vilka rättigheter respektive skyldigheter de har. Det behövs därför informationsinsatser för att öka kunskapen om såväl mekanismerna bakom diskriminering som de gällande reglerna på området.

5 Överväganden och förslag

5.1 Bostadspolitiska målet

Arbetsgruppens förslag: Det nationella bostadspolitiska målet ska vara utgångspunkt för kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen. I lagen förtydligas målsättningen med kommunernas verksamhet i deras planering, förberedelse och genomförande av åtgärder för bostadsförsörjning enligt följande:

Kommunens arbete med planering, förberedelse och genomförande av åtgärder för bostadsförsörjningen skall ge förutsättningar för stimulerande och trygga boende- och bebyggelsemiljöer samt en hållbar samhällsutveckling. I arbetet skall kommunen

1. aktivt verka för att värdiga och jämlika levnadsförhållanden uppnås, och
2. särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar, motverka diskriminering och hemlöshet samt sörja för äldres behov i samhället.

Skälen för förslaget

Bostadsförsörjningslagen delegerar ansvaret för genomförandet och planeringen av den nationella bostadspolitiken till kommunerna. De beslut som tas i regering och riksdag om

ekonomiskt stöd, lagstiftning m.m. som riktar sig till bostadsmarknaden sker med målsättning om det bostadspolitiska målets genomförande. Då det konkreta genomförandet sker på lokal nivå bör även den lokala planeringen för bostadsförsörjningen ha målsättningar som utifrån de lokala förutsättningarna har samma inriktning som det nationella bostadspolitiska målet. Det är endast på denna nivå som den nationella bostadspolitiken kan omsättas till praktiskt genomförande. Det av riksdagen beslutade bostadspolitiska målet bör därför vara en vägledande målsättning för kommunerna i deras uppdrag att ansvara för bostadsförsörjningen. Det bostadspolitiska nationella målet lyder enligt följande:

”Alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten”.

Det bör vara varje kommuns ansvar och uppgift att i framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen formulera lokala bostadspolitiska mål. Dessa mål bör utifrån de lokala förutsättningarna ge uttryck för de angivna målsättningarna enligt förslaget för den inledande paragrafen och följas av konkreta åtgärder som främjar den lokala utvecklingen av bostadsmarknaden men som även omfattar ett regionalt utvecklingsperspektiv.

Ett förtydligande av målsättningen med kommunernas planering, förberedelse och genomförande av bostadsförsörjningen bör ske genom ett tillägg i bostadsförsörjningslagens inledande 1 § 2 stycket.

Syftet med inledande paragraf

Planering av bostadsförsörjningen ska omfatta alla människor – även dem som har det svårare än andra att skaffa sig en bostad efter sina behov. Planering måste därför ske med kunskap om

alla invånares behov av bostäder tillsammans med framsynt kunskap om förändringar av åldersstrukturer och i livsmönster bland invånarna. Fördelning av bostäder måste också ske på jämlika och rättvisa grunder och utan diskriminering av något slag. Särskild uppmärksamhet bör ägnas hushåll med låga inkomster och/eller särskilda behov. Det handlar framför allt om barnfamiljer med låga inkomster och i synnerhet familjer med många barn, vissa grupper av äldre människor, personer med funktionshinder, ungdomar samt hemlösa. För de här hushållen kan det vara svårt att hävda sina intressen, i synnerhet där det råder brist på bostäder. Dessa gruppers behov ska synliggöras och beaktas vid kommunernas planering och genomförandet av bostadsförsörjning.

Goda bostäder innebär främst att bostäderna är sunda och att de inte har negativ inverkan på hälsan, att de är utformade på ett ändamålsenligt sätt efter behoven i det dagliga livet och att de håller en god kvalitet. En förutsättning är att inomhusmiljön är god. Ambitionerna ska vara höga när det gäller tillgängligheten för personer med nedsatt rörlighet vilket också återspeglas i de regler som finns för nyproduktion och ombyggnad av bostäder. Det är även av vikt att eftersträva att boendekostnaderna hålls på en rimlig nivå så att de är möjliga att klara med de inkomster hushållen har.

Vad som är en stimulerande och trygg miljö är ofta en subjektiv upplevelse. Därför kan det vara av värde att söka skapa variation i boendemiljöerna. Det är också viktigt att ta tillvara olika kulturella värden, olika åldersrelaterade värden etc. Det finns beprövade kunskaper om hur egenskaper i miljön påverkar människors välbefinnande, trivsel och känsla av trygghet som kan ge vägledning. Att planera brottsförebyggande har under senare år utvecklats och har givit ett viktigt planeringsinstrument för att skapa trygga bostadsområden.

En hållbar samhällsutveckling ska vara målsättningen för alla samhällsinsatser och handlar främst om ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling med långsiktigt positiva effekter. Vår påverkan på naturmiljön ska främjas och de negativa

effekterna minimeras. Samhällsekonomin och det sociala livet i samhället måste samtidigt också ges förutsättningar för en god utveckling. Detta kan uppnås genom omsorgsfull och sektors-samordnad fysisk planering, medvetna val av metoder och material i byggprocessen samt en miljövänlig, energieffektiv och socialt sett ändamålsenlig förvaltning.

Genom en fysisk planering som borgar för rimliga avstånd till service och kollektivtrafik läggs grunden för en såväl ekologiskt som ekonomiskt och socialt hållbar utveckling. Planering av bostäder måste samordnas med annan planering av verksamheter i samhället och då särskilt uppmärksamma bostadsefterfrågan för studerande, efterfrågad arbetskraft och äldre. En socialt sett hållbar utveckling kan särskilt främjas genom att blanda olika hustyper och upplåtelseformer för att därigenom främja en allsidig hushållssammansättning, samt genom att se till att människors behov av mötesplatser och grönområden tillgodoses i anslutning till bostadsbebyggelsen.

En mer renodlat samhällsekonomisk aspekt är att man genom ett tillräckligt omfattande bostadsbyggande undviker bostadsbrist, något som annars kan hämma den ekonomiska tillväxten.

Värdiga och jämlika levnadsförhållanden handlar om allas lika möjligheter att skaffa sig en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och att det inte ska bero på faktorer som samhällsklass, kön, ålder, familjesituation, sexuell läggning, eventuella funktionshinder eller etnisk bakgrund.

I den föreslagna lagtexten för 1 § anges i punkt 2 de grupper som bedöms särskilt behöva uppmärksammas i planeringen för bostadsförsörjningen samt att diskriminering ska motverkas. Diskriminering är enligt lag förbjudet men behöver aktivt bevakas och motverkas så att den inte förekommer på bostadsmarknaden. Att motverka hemlöshet är en viktig uppgift i kommuners arbete med bostadsförsörjningen. Det handlar om att motverka att fler blir hemlösa men också om att verka för att de som inte har ett hem ska kunna få det.

Goda uppväxtmiljöer för barn och ungdomar innebär att boendemiljön bidrar till att barn och ungdomar mår bra, känner

sig trygga och utvecklas socialt på ett bra sätt. Ett bra boende som motsvarar hushållets behov såsom bostadsstorlek, trivsel i grannskapet och en hållbar sund livsmiljö är grundläggande kvaliteter för välbefinnande och trygghet i boendet men det är mycket annat än boendet som påverkar vad som är en god uppväxtmiljö. Skolornas och barnomsorgens kvalitet har t.ex. minst lika stor betydelse som bebyggelsemiljön, för att inte tala om hushållens försörjningssituation och familjeförhållandena i övrigt.

Äldres behov har blivit en allt viktigare fråga att väga in i planeringen för bostadsförsörjningen. Planering av bostadsförsörjningen måste ske i ett helhetsperspektiv med hänsyn till människors levnadsmönster, arbete och fritid. Värdiga levnadsförhållanden innebär också möjlighet till att socialt leva i samspel med omgivande samhällsliv vilket ställer krav på planering som skapar trygghet, mötesplatser, service, aktivitetsmöjligheter, goda kommunikationer mm.

5.2 Bostadsservice till bostadssökande och fastighetsägare

5.2.1 Kommunal organisation för bostadsservice

Arbetsgruppens förslag: Varje kommun ska anordna en kommunal organisation för bostadsservice. Om bostadsmarknaden omfattar flera kommuner bör en gemensam organisation för bostadsservice inrättas för dessa kommuner. Den kommunala organisationen för bostadsservice ska vara en samlad servicefunktion för allmänheten och för fastighetsägare så att bostadsförsörjningen fungerar rättvist och effektivt för bostadssökande och aktörer på bostadsmarknaden. Detta föreslås regleras i bostadsförsörjningslagen.

Bostadsservicen ska omfatta:

- information till bostadssökande om hur de kan söka en bostad i kommunen/regionen
- information på sådant sätt att den är tillgänglig för alla

- insamling av fastighetsägares förmedlingsprinciper samt sammanställa kunskap om hur förutsättningarna för förmedling av bostäder ser ut genom fastighetsägarnas skyldighet att inlämna rapport om detta till kommunen en gång per år
 - att organisera en kö för bostadssökande i kommunen eller för flera kommuner gemensamt
 - förmedlingsservice till fastighetsägare som har lediga bostadslägenheter för uthyrning
 - förmedling av minst hälften av de kommunalt ägda bostadsföretagens lediga bostäder till kön av bostadssökande samt erbjuda förmedling av privatägda lediga bostäder. Med lediga bostäder avses också nyproducerade lägenheter.
 - särskilt stöd till dem som har svårigheter att finna lämplig bostad samt bistå dem som har svårt att på egen hand ställa sig i kö för en bostad
 - aktiva insatser för att främja ändamålsenligt boende för äldre
 - information till allmänheten för ansökan om bostadsbidrag, bostadstillägg och andra bostadsrelaterade ansökningar
 - verksamhet som motverkar att diskriminering sker på bostadsmarknaden, särskilt vid förmedling av hyreslägenheter

Skälen för förslaget

Det är kommunen som har ansvaret för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (jmf bostadsförsörjningslagen 1 §). Av detta följer att det också ingår i kommunens ansvar att se till att alla har samma möjlighet att söka och få en bostad. För att göra det möjligt för alla att på rättvisa och jämlika villkor söka och få en bostad krävs att alla har samma möjlighet när de söker en bostad. För att åstadkomma samma möjligheter att söka och få en bostad så bör det åligga varje kommun eller kommuner gemensamt inom en gemensam bostadsmarknad att inrätta en

organisation för förmedlingsservice för bostadssökande och för fastighetsägare. Då den föreslagna kommunala uppgiften omfattar fler uppgifter än förmedling av bostäder för att underlätta allmänhetens och övriga aktörers orientering på bostadsmarknaden har vi valt att kalla organisationen bostadsservice.

Bestämmelser om kommunal organisation för bostadsservice föreslås regleras i bostadsförsörjningslagen i en ny 4 §.

Samordning mellan kommuner

Bostadsmarknader breder ut sig över kommungränser. Bostadsförsörjningen har stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen inom en region. Möjligheten till etablering av nya verksamheter i samhället och utveckling av den befintliga arbetsmarknaden är beroende av en fungerande bostadsmarknad och tillräcklig tillgång till bostäder. Rörligheten på bostadsmarknaden inom en region har gemensam påverkan på planeringen för bostadsförsörjningen i kommuner med gemensam bostadsmarknad. Bostadssökande där arbetsmarknaden är gemensam för flera kommuner är oftast inte begränsade till att söka lämplig bostad i viss kommun som ingår i det fysiska bostadsmarknadsområdet. En effektiv bostadsförsörjning sker då lämpligast genom en gemensam organisation för förmedling av bostäder. Därför bör, om bostadsmarknaden geografiskt omfattar flera kommuner, en organisation för bostadsservice inrättas gemensamt mellan kommunerna och med en gemensam kö för bostadssökande.

Bostadsservice är en verksamhet som är lämplig för kommuner att organisera gemensamt. Samarbetet kan ske med befintliga former för gemensam nämnd eller kommunalförbund, t.ex. den enklare formen för kommunalförbund med direktion. Ett annat alternativ är att kommuner har ett gemensamt ägt bolag som hanterar de uppgifter som åligger bostadsservice. En gemensam organisation för detta ger effektivitetsvinster men bör också öka attraktionen mot allmänheten och fastighetsägare. De samarbetande kommunerna ges också fördelar genom ökat utbyte

om förutsättningarna för bostadsförsörjningen som sträcker sig utanför den egna kommunen.

Kunskapsbas för information och planering av bostadsförsörjningen

Den primära uppgiften för bostadsservice är att samla all kunskap och information till ett ställe där bostadssökande kan få veta allt som behövs för att effektivt kunna söka den bostad de efterfrågar. Organisationen för bostadsservice har ett ansvar för att information kan ges på sådant sätt att den är tillgänglig för alla och särskilt beaktar dem som inte behärskar modern kommunikationsteknik eller det svenska språket särskilt väl.

Organisationen för bostadsservice erhåller en samlad kunskap i första hand genom den egna verksamheten och genom att alla fastighetsägare som förmedlar bostäder i egen verksamhet årligen rapporterar till kommunen om vilka förmedlingsprinciper som de tillämpar samt uppgifter om efterfrågan och antal förmedlingar m.m. (se förslag nedan).

Organisationen för bostadsservice har också en uppgift att verka för att diskriminering inte sker på bostadsmarknaden. Vid förmedling av bostäder kan inga diskriminerande villkor accepteras. Organisationen för bostadsservice ska medverka till att fastighetsägare får tillgång till information om frågor som rör diskriminering. Kommunens bostadsservice bör också upplysa bostadssökande som upplever att de diskrimineras på bostadsmarknaden om vilka rättigheter de har.

Den översikt som organisationen för bostadsservice får genom att vara ett kunskapssamlade forum för hur bostadsmarknaden ser ut och fungerar ger kommunen värdefull kompletterande kunskap och kompetens för sin planering av bostadsförsörjningen. Genom förmedlingsverksamheten erhålls kunskap om vilka hushållsgrupper som kan ha svårare än andra att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Det blir också tydligare för kommunen vilka orsakerna är till dessa svårigheter. Inlämning av uppgifter från fastighetsägarna om egen förmedlingsverksamhet kompletterar det underlag som kommunen behöver för att

bedöma vilka åtgärder som krävs för att ha god framförhållning i planeringen av bostadsförsörjningen.

Som exempel på vad som avses med att tillgodose allas behov kan vara att en stor andel av invånarna är äldre och behöver tillgång till hiss om de bor i våningsplan över marknivån. Kommunen kan i sådana fall ha lediga bostäder men inte tillräckligt med lediga bostäder som motsvarar behovet och efterfrågan. Finns det en stor andel unga personer i kommunen kan bristen handla om att det finns för få små och billiga lägenheter eller att rörligheten är låg på bostadsmarknaden. Familjer med många barn har ofta svårt att finna en tillräckligt stor hyresbostad och personer med funktionshinder kan ha svårt att få en bostad som fungerar för deras vardag. Kunskap om vilka brister som finns i beståndet och utbudet av förmedlingsbara lägenheter och eventuella behov av åtgärder blir genom verksamheten för bostadsservice synliggjorda. I planeringen för bostadsförsörjningen finns därmed konkret kunskap att ta hänsyn till om vilka åtgärder som behövs för att möta de behov som finns på bostadsmarknaden. Vid bostadsbrist handlar det främst om att aktivt planera för att ”rätt” sorts bostäder byggs. Vid bostadsöverskott krävs kanske istället ett kreativt planeringstänkande om hur beståndet bäst kan utnyttjas efter invånarnas behov.

Situationen idag är ofta att fastighetsägarna har en bättre bild av vilka bostäder som efterfrågas i kommunen än vad kommunen själv har. Genom inrättande av en kommunal organisation för bostadsservice tillsammans med att fastighetsägare lämnar in uppgifter om sin förmedlingsverksamhet får kommunerna en bättre bild av hur behovet av bostäder ser ut i kommunen.

Förmedlingsservice

Den bostadsförmedlande verksamheten bör vara utformad med ett serviceperspektiv för de bostadssökande och för fastighetsägare som har hyreslägenheter att förmedla. Förmedlingsservice är en del i bostadsservicens verksamhet med uppgift att utifrån

rättvisa och jämlika villkor ge invånarna möjlighet att söka och få en bostad och att effektivisera förmedlingen av lediga bostäder i kommunen eller kommuner som gemensamt omfattar en bostadsmarknad. Den bör dels förmedla bostäder i en kommunalt organiserad förmedlingskö, dels informera om de externa förmedlingsmöjligheterna hos hyresvärdar i kommunen. Målsättningen bör vara att underlätta förmedlingen av lägenheter såväl för bostadssökande som för fastighetsägare.

Förmedlingsservice till bostadssökande

Bostadssökande bör kunna vända sig till kommunens bostadsservice för att anmäla sitt behov av en bostad. Den bostadssökande bör kunna ställa sig i en förmedlingskö för en lägenhet som motsvarar det han eller hon söker och lägenheter förmedlas efter turordning. Bostadsservice har enligt bostadsförsörjningslagen möjlighet att ta ut en köavgift från bostadssökande som står i bostadskö i en kommunal bostadsförmedling. Köavgiftens storlek bestäms av kommunen. När en bostad har förmedlats och den bostadssökande har fått ett eget hyreskontrakt kan en förmedlingsavgift tas ut. Enligt förordning (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling får en förmedlingsavgift om högst 3 000 kronor för lägenhet i en- eller flerfamiljshus tas ut. Ersättningen får endast tas ut om förmedlingen leder till att ett hyresavtal träffas.

I organisationen för bostadsservice ingår också uppgiften att ge information om fastighetsägare som förmedlar bostäder med hyresrätt i egen verksamhet. Bostadssökande ska kunna få information om vilka förmedlingsprinciper som olika fastighetsägare i kommunen tillämpar samt eventuella krav som hyresvärderna ställer för att en bostadssökande ska bli godkänd för att få hyra en bostad.

I bostadsservicens verksamhet ingår också att ge information om sådant som anknyter till boendet, t.ex. bostadsbidrag, bostadstillägg till pensionärer, särskilda behov i boendet m.m. Syftet med en kommunal organisation för bostadsservice är att

den erbjuder service genom en samlad kompetens och kunskap. Dess uppgift är att underlätta etablering och omflyttning på bostadsmarknaden genom att erbjuda en effektiv förmedlings-service till bostadssökande och fastighetsägare.

Bostadsservice uppgift bör också vara att stödja bostadssökande så att de på ett effektivt och rättvist sätt ska kunna söka den bostad de har behov av och samtidigt få information om frågor som är relaterade till boendet.

Förmedlingsservice till fastighetsägare

Fastighetsägare bör kunna vända sig till bostadsservice för att få hjälp med förmedling av lediga bostäder i sitt fastighetsbestånd och för förmedling av nyproducerade lägenheter. Förmedlingen bör i grunden vara en avgiftsfri service som kommunen tillhandahåller utifrån sitt bostadsförsörjningsansvar. Förmedlingsservicen kan även omfatta annan service till fastighetsägarna som långsiktigt gynnar tillgången på bostäder för bostadssökande, t.ex. evakueringslösningar vid ombyggnad. Service utöver reguljär förmedling av lägenheter enligt uppställda rutiner kan då ske mot avgift som är rimlig för båda parter. Det är viktigt att förmedlingsservicen har klara regler om vad som gäller angående tider och rutiner för förmedling. Avtal bör upprättas mellan fastighetsägare och bostadsservice som baseras på förutsättningarna på den lokala bostadsmarknaden.

Fastighetsägare anger ofta vilka formella krav de ställer på den hyresgäst som kan bli aktuell för en ledig lägenhet. Kraven bör då vara rimliga och får inte vara diskriminerande. Fastighetsägares krav på viss inkomstnivå eller andra liknande krav bör ställas i rimligt förhållande till hyresåtagandet. Kommunens bostadsservice bör också verka för att fastighetsägare godtar samhällets olika stödformer, t.ex. försörjningsstöd, studiemedel, pension, bostadsbidrag m.m., när fastighetsägare kräver en viss erforderlig inkomst för förmedling av bostad till en bostadssökande. I förmedlingsservicen bör bostadsservice påta sig uppgiften att inhämta det underlag om hyresgäster som krävs för att

uppfylla fastighetsägarens krav, t.ex. uppgift om inkomst. Om fler än en hyresgäst föreslås till en ledig lägenhet så bör förslagen turordnas efter kötid och fastighetsägaren bör i sin tur erbjuda lägenheten till bostadssökande i denna ordning.

De kommunala bostadsföretagens lediga lägenheter bör huvudsakligen förmedlas via den kommunala organisationen för bostadsservice. Det är i dag vanligt att de kommunala bostadsföretagen har en intern kö för dem som redan bor i företagets lägenheter. Även om sådan intern kö finns ska dock minst hälften av de kommunala bostadsföretagens lediga lägenheter förmedlas genom den kommunala förmedlingsservicen. Kravet om att minst hälften av de lediga bostäderna ska förmedlas genom den kommunala förmedlingen baseras på att kommunernas bostadsföretag är ett av de instrument kommunerna har till sitt förfogande för att hantera bostadsförsörjningen i kommunen. Utifrån sin ställning som kommunens redskap så bör de bostäder som blir lediga i kommunala bostadsföretag till så stor andel som möjligt förmedlas genom kommunens bostadsservice.

Aktiva insatser för ändamålsenligt boende för äldre

Äldre personers möjligheter att välja ett lämpligt boende behöver öka. Med stigande ålder uppstår ofta förändrade behov i boendet. Många äldre önskar flytta till en mindre bostad med närhet till service och vård. Äldre är ingen homogen grupp och behoven och önskemålen varierar. Äldre är en aktiv grupp med många intressen och tid för aktiviteter. Det finns därför ett behov av ett rikt och varierat utbud av bostäder för äldre men som uppfyller kraven på tillgänglighet och tillgång till den service och vård som ger trygghet i boendet.

Utvecklingen i kommunerna är att endast de med mycket stort vårdbehov kan erbjudas bostad i särskilda boendeformer. Målsättningen är att äldre ska kunna bo kvar och få vård i hemmet så långt det är möjligt. Mycket är vunnet för såväl individen som samhället om äldre får möjlighet att bo i bostäder

som fungerar även när de som bor där får funktionsnedsättningar av exempelvis rörelseförmåga, syn eller hörsel.

Kommunens organisation för bostadsservice ska ha ett särskilt uppdrag att aktivt organisera en verksamhet som underlättar äldres möjligheter att flytta till en bostad som motsvara deras önskemål och behov. Genom riktad verksamhet som leder till att fler äldre får ett mera ändamålsenligt boende främjas även andra gruppers möjligheter till att få tillgång till lämplig bostad genom att omflyttningar och flyttkedjor kommer till stånd.

Bostadssociala behov

Behoven ser olika ut för dem som söker en bostad. För dem som av sociala skäl är i ett akut behov av bostad bör det finnas en möjlighet att förmedla lägenheter med förtur. Det kan också finnas behov av att förmedla bostäder till hushåll som kräver extra stöd för att etablera sig på bostadsmarknaden. Orsakerna varierar men handlar om personer som på något sätt omfattas av kommunens socialtjänstansvar. Det är t.ex. vanligt att boendet för dessa grupper ordnas genom försökslägenheter där den boende får visa att han eller hon klarar ett eget boende. Hyreskontrakt och ansvaret för hyresåtagandet brukar då kommunen eller en vårdgivare ansvara för. Om den boende med tiden visar sig klara av ett självständigt boende bör det leda till att hyreskontraktet kan övertas av den boende. En annan lösning kan vara träningslägenheter för boende som behöver praktiskt stöd och tillsyn i sin träning i att ansvara för ett självständigt boende. Träningslägenheter är oftast kopplade till någon social eller vårdgivande institution och verksamhet som också står för kontrakt och ansvar för hyresförhållandet. Många kommuner har också ett s.k. lågtröskelboende för hemlösa, ofta med drogproblem. Denna boendeform har motsvarande syfte som träningslägenheter men har en något högre toleransnivå när det gäller nyttjande av alkohol och droger.

Det bör ingå i bostadsservicens verksamhet att i samarbete med socialtjänsten tillgodose behovet av förturslägenheter,

försökslägenheter, träningslägenheter, tröskelboende etc. Denna typ av förmedling av bostäder måste klart definieras hur den ska gå till i förhållande till den reguljära förmedlingen av bostäder. Vilka förutsättningar som gäller för att en bostadssökande ska få förtur i bostadskön ska vara tydlig för allmänheten.

Bostadsservice bör ha ett nära samarbete med socialtjänsten och de institutioner som arbetar med människor som har behov av stöd för att ta sig till ett självständigt liv och boende för att bedöma behovet av försöks- och träningslägenheter eller tröskelboende. Bostadsservice bör verka för att fastighetsägare deltar i att tillgodose dessa behov som andel av de lägenheter som förmedlas. I de fall problem uppstår vid anvisning av hyresgäster som har svårt att klara ett självständigt boende bör bostadsservice ta ett ansvar för att följa upp detta och medverka till att åtgärder vidtas så att fastighetsägare och boende inte berörs negativt.

5.2.2 Undantag från inrättande av kö för bostadssökande

Arbetsgruppens förslag: Boverket får medge att en kommun undantas från kravet om inrättande av en kö för bostadssökande. Ett medgivande om undantag gäller för viss tid som anges i beslut om undantag.

Skälen för förslaget

En möjlighet att medge undantag från kravet om att inrätta en kö för bostadssökande är motiverad för att göra lagen långsiktigt flexibel och anpassad till lokala förutsättningar eller för att möta en utveckling som inte kunnat förutses i detta arbete. Möjligheterna att medge undantag bör hanteras restriktivt, men med realistiska bedömningar av om en kö för bostadssökande behövs för att bostadsförsörjningen ska fungera på rättvisa och jämlika villkor för alla invånare i kommunen. Perspektivet i bedöm-

ningen bör i första hand utgå från invånarnas behov av om en kö för förmedling av bostäder behövs.

En förutsättning för att medge undantag från att inrätta en kö för bostadssökande bör vara att det inte finns någon brist på sådana bostäder som efterfrågas. Bostadsöverskott i kommunen är då inte tillräckligt i sig. För att medge undantag bör de lediga bostäder som finns motsvara bostadssökandes behov och önskemål. För en kommun med få bostadssökande och ett överskott på bostäder bör undantag från kravet om inrättande av en bostadskö kunna medges.

Ett beslut om medgivande av undantag bör tidsbegränsas. Efter tidsperiod med medgivande om undantag ska det finnas möjlighet till beslut om ny period med undantag från kravet om att inrätta en kö för bostadssökande. Förutsättningarna för bostadssökande kan förändras över tiden och bör därför prövas efter en viss tid som Boverket bedömer vara rimlig. Har förutsättningarna inte ändrats under den period som beslut om undantag gäller kan kommunen begära prövning om förlängning av tiden för undantag.

Detta föreslås regleras i bostadsförsörjningslagen i den nya 4 §.

5.3 Informationsmaterial

Arbetsgruppens bedömning: Boverket ges i uppdrag att i samverkan med Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning, Jämställdhetsombudsmannen och Handikappombudsmannen utarbeta informationsmaterial om diskrimineringslagstiftningen och praktisk tillämpning för fastighetsägare med bostadslägenheter i sitt bestånd.

Skälen för bedömningen

Det förekommer såväl medveten som omedveten diskriminering på bostadsmarknaden. Mycket tyder på att det finns en stor okunskap om vad som är diskriminering och i vilken omfattning den är olaglig. Av särskild vikt är att diskriminering inte förekommer på hyresmarknaden då denna upplåtelseform är den enda möjliga för många hushåll. Hyresrätten måste vara öppen för alla på rättvisa och jämlika villkor.

Även fastighetsmäklare och bostadsrättsföreningar behöver känna till diskrimineringslagstiftningen och den praktiska tillämpningen i deras verksamhet. Särskilt viktigt är att bostadsrättsföreningar som ombildats från hyresrätt har god kännedom om vad som är diskriminering då dessa ofta har hyresrätter i sin förening.

I kommunens bostadsservice ingår att bedriva en verksamhet som verkar för att diskriminering på bostadsmarknaden minskar bl.a. genom att förmedla information. Såväl kommunerna och fastighetsägare som övriga aktörer på bostadsmarknaden behöver ha tillgång till tydlig information om vad som är diskriminerande när de agerar på bostadsmarknaden. Boverket bör därför få i uppdrag att i samverkan med diskrimineringsombudsmännen ta fram informationsmaterial om diskrimineringslagstiftningen och praktisk tillämpning på bostadsmarknaden.

5.4 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

5.4.1 Riktlinjernas innehåll

Arbetsgruppens förslag: Riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla redovisning av kunskapsunderlag för planering av bostadsförsörjningen, förutsättningarna för bostadsförsörjningsplanering i det regionala perspektivet och behovet av samråd med andra kommuner och att samordning sker med annan planering samt hur organisation för bostadsservice anordnas.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska därför innehålla:

1. prognoser om utvecklingen på bostadsmarknaden och om de behov som den förväntade utvecklingen medför,
2. redovisning dels av kommunens förutsättningar i ett regionalt perspektiv, dels av behovet av samråd med andra kommuner i planeringen för kommunens bostadsförsörjning,
3. redovisning av samordningen mellan planeringen för bostadsförsörjningen och övrig planering såsom översiktsplanering i kommunen samt regional utvecklingsplanering, och
4. uppgifter om hur den kommunala bostadsservicen anordnas.

Skälen för förslaget

Syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjning är att kommunerna utifrån god kunskap om bostadsmarknaden analysera och tar fram underlag för vilka behov som finns och vilka behov som förväntas framöver att hantera så att alla invånare kan få tillgång till en bostad de behöver.

Bakgrunden till bostadsförsörjningslagen, som trädde ikraft 1 januari 2001, var att förtydliga kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Detta skulle åskådliggöras konkret genom att kommunerna upprättar riktlinjer som antas av kommunfullmäktige en gång under varje mandatperiod. Som

angetts ovan framgår det av Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät att endast 95 kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen varav 63 är framtagna under innevarande mandatperiod.

Riktlinjer för bostadsförsörjning kan ha olika innebörd i olika kommuner. Det är därför angeläget att förtydliga vad lagen avser och vilka behov av konkreta underlag om tillstånd och förväntad utveckling som finns för att planera för att alla invånares behov på bostadsmarknaden ska kunna tillgodoses.

Vad kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska omfatta föreslås anges i en ny 2 § i bostadsförsörjningslagen.

Prognoser om utvecklingen och behov på bostadsmarknaden

Avgörande för en meningsfull planering för kommunens bostadsförsörjning är att den grundar sig på relevant och tillräcklig kunskap. Planeringen ska vara ämnad att omfatta alla invånare i en kommun vilket ställer krav på kunskap om behov såväl idag som i ett framåtsyftande planeringsperspektiv.

Förutsättningarna ser olika ut mellan kommunerna och det är dessa olika förutsättningar som ska vara underlag för planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen. Omfattningen av behovet av underlag kan därför skilja sig mycket åt mellan kommunerna. Däremot kan processen förväntas vara densamma, att ta fram ett underlag om hur utvecklingen sett ut, beskrivning av nuläget och ta fram en prognos om hur förväntad utveckling ser ut. Med detta som underlag kan problembild och utgångspunkter för bostadsförsörjningen beskrivas. Inför framtagande av riktlinjer kan det vara en värdefull utgångspunkt att lokala bostadspolitiska mål fastställs med innebörd från den inledande portalparagrafen i bostadsförsörjningslagen. Riktlinjerna blir då en beskrivning av hur målen kan uppnås.

I kommunen bör kunskap finnas om hur det totala beståndet ser ut likaså hur behov och önskemål ser ut hos befolkningen. Kunskap behövs om vilken typ av bostäder som det är brist på och vad det är för typ av boende som efterfrågas mest.

Befolkningsammansättningen i en kommun utgör grunden för såväl dagens som den framtida efterfrågan på bostäder. Individens och hushålls bostadsbehov förändras under livet. Därför är det av största vikt att bostadsförsörjningen planeras utifrån en förväntad utveckling grundad på prognoser om befolkningsutveckling och de behov som utvecklingen kan förväntas medföra.

Det är bl.a. nödvändigt att kommunerna i sin planering för äldre personers bostadsförsörjning tydliggör hur behoven av och tillgången till särskilda boendeformer enligt SoL samverkar med efterfrågan på och tillgången till goda bostäder för äldre.

Boverket har i juni 2005 gett ut rapporten *Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken*. Rapporten ger en utmärkt vägledning till hur kommunerna kan ta fram det underlag som föreslås ska ingå i riktlinjerna för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjning i det regionala perspektivet

Av Boverkets rapport *Strategier för regional utveckling – kapp-öppning mellan regioner* framgår att endast i knappt hälften av de regionala tillväxtprogrammen tas boendefrågorna upp och då oftast i begränsad omfattning. Detta är överraskande då bostadsförsörjningen och goda boendemiljöer är strategiskt viktiga förutsättningar för regioners utveckling. Bristande bostadsförsörjning är ett tillväxthinder. Ansvar för bostadsförsörjningen är kommunalt men det finns i det kommunala och regionala perspektivet ett behov av mellankommunal eller regional samverkan i länen för att åstadkomma en effektiv samordning för att ta tillvara de gemensamma förutsättningar som finns i den regionala utvecklingspotentialen.

Aktiv samordning mellan lokal planering och den regionala utvecklingen är inte nödvändig enbart i tillväxtregioner. Även i glesbygdsregioner behöver kommunerna samordna sin planering för att understödja den regionala utvecklingen. Det finns ett ömsesidigt beroende av samspel mellan den lokala planeringen

och den regionala utvecklingen. Den lokala planeringen av bostadsförsörjningen har bl.a. sina förutsättningar i den regionala utvecklingen av framför allt näringsliv och infrastruktur men också de i länet ingående kommuners bostadsmarknad, befolkningsammansättningar m.m. Det är därför förvånande att olika planeringsinstrument och planeringsnivåer ofta inte samordnas. En del i orsaken till bristande samordning mellan olika planeringsdokument verkar vara att ansvaret ofta är organisatoriskt sektorsindelad och med olika yrkeskompetenser som hanterar dem.

I förlängningen av regional samverkan är det önskvärt att invånare i kommuner med gemensam bostadsmarknad kan söka bostad genom en gemensamt samordnad offentligt anordnad organisation för bostadsservice.

Samordnad planering

Alla kommuner ska upprätta en översiktsplan med mål och riktlinjer för en lämplig markanvändning och bebyggelseutveckling i kommunen. Det är uppenbart att riktlinjer för planering av bostadsförsörjningen och översiktsplaneringen har tydliga kopplingar till varandra och bör vara samstämmiga komplement till varandra. Fysisk planering i bl.a. översiktsplanen är en del i förberedelse och genomförandet av bostadsförsörjningen.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2005 hänvisar endast knappt hälften av kommunerna som har riktlinjer för bostadsförsörjning till dessa i sina översiktsplaner. Arbetsgruppens förslag innebär att det i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska framgå hur förberedelse för genomförandet förhåller sig till kommunens översiktsplanering.

Kommunal organisation för bostadsservice

För att understryka vikten av att allmänheten har tillgång till kunskap om hur förmedling av bostäder går till och att det är kommunen som har ansvar för att sådan information ska vara tillgänglig för alla, ska kommunerna i sina riktlinjer redovisa hur de tillhandahåller och organiserar denna verksamhet. Om flera kommuner tillsammans bildar en gemensam bostadsmarknad bör de organisera en gemensam bostadsservice. Enligt förslaget ska detta krav föras in i bostadsförsörjningslagen.

Den kommunala organisationen för bostadsservice bör redovisas i riktlinjerna så att den är tydlig för allmänheten som ska kunna utläsa kommunens ambitioner och åtaganden på området bostadsförsörjning inklusive anordnade av kö för bostadssökande och förmedling av bostäder.

5.4.2 Samråd med andra kommuner

Arbetsgruppens förslag: Bostadsförsörjningslagen ändras så att kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Skälen för förslaget

Enligt bostadsförsörjningslagen 1 § 2 ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen för bostadsförsörjningen. Bisatsen med ”om det behövs” tas bort och innebär att om andra kommuner berörs så ska samråd ske. Huruvida andra kommuner berörs av planeringen ska fortsättningsvis redas ut i riktlinjerna. Förändringen innebär att en analys av behovet av samråd med andra kommuner ska göras och att ett aktivt ställningstagande redovisas i samband med att riktlinjerna för bostadsförsörjning tas fram.

Med anledning av den utveckling som sker med ett allt större behov av regionalt perspektiv i utvecklingsplaneringen så kan det

förväntas att bostadsförsörjningsplaneringen kräver ökat mellankommunalt samråd framöver.

5.4.3 Ingivande av riktlinjer till länsstyrelsen

Arbetsgruppens förslag: Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska, efter att de antagits av kommunfullmäktige, inges till Länsstyrelsen.

Skälen för förslaget

I bostadsförsörjningslagens 2 § anges att länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. För att länsstyrelsen ska kunna ha en övergripande kunskap om bostadsförsörjningsläget och kunna bistå kommunerna med råd, information och underlag till enskilda kommuner behöver de ha en sammanhållen bild av såväl nuläge som framåtsyftande planering inom sitt geografiska ansvarsområde. Behovet är uppenbart i län med kommuner som har bostadsbrist, men ett framåtsyftande underlag för utvecklingen är lika viktigt för kommuner med balans eller överskott på bostäder.

Det åligger kommunerna att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen och att sådana antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Som framgår ovan hade endast 95 kommuner upprättat riktlinjer 2005 och av dessa har endast 63 riktlinjer antagits av kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. Det är mycket otillfredsställande att större andelen kommuner inte följer lagen. Planering av bostadsförsörjningen är av stort allmänintresse och betydelse för förutsättningarna för samhällsutvecklingen, därför är det av största vikt att alla kommuner tar sitt ansvar för planeringen av bostadsförsörjningen. I dag finns ingen tillsyn eller möjlighet att tvinga kommunerna att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen så att de följer lagen. Länsstyrelsen bör därför bli

tillsynsmyndighet för att riktlinjer upprättas och därefter inlämnas.

Vid de samråd och informationsutbyten som kontinuerligt sker mellan länsstyrelserna och kommunerna om bostadsförsörjnings- och andra planeringsfrågor är det naturligt att länsstyrelsen gör kommunerna uppmärksamma på olika frågor som rör bostadsförsörjningsplaneringen.

Enligt SoL och LSS ska länsstyrelsen verka för att kommunerna planerar för att kunna tillgodose framtida behov, bl.a. av bostäder med särskild service för funktionshindrade och särskilt boende för service och omvårdnad för äldre. Det är viktigt att länsstyrelsen särskilt uppmärksammar behovet av bostäder för dessa grupper vid kontakterna med kommunerna. Inte minst är det också viktigt att länsstyrelsen bevakar och tar initiativ till samordning mellan olika kommuner.

Bostadsförsörjningslagen ges ett tillägg i 2 § om att riktlinjerna för bostadsförsörjning skall inges till länsstyrelsen efter antagande i kommunfullmäktige.

5.5 Fastighetsägarnas förmedlingsprinciper och informationsskyldighet

5.5.1 Fastighetsägares förmedlingsprinciper

Arbetsgruppens förslag: Fastighetsägare som äger hyresbostäder ska, om det samlade beståndet av hyreslägenheter överstiger 20 lägenheter, fastställa vilka principer som tillämpas vid förmedling av bostäder (förmedlingsprinciper). Förmedlingsprinciperna ska redovisa vilka formella krav som ställs för att få en bostad samt vilka villkoren är för att bostadssökande erbjuds en bostad. Förmedlingsprinciperna ska lämnas till kommunen. Kravet att lämna in dessa uppgifter gäller inte fastighetsägare som överlåter all förmedlingsverksamhet till den kommunala organisationen för bostadsservice.

Skälen för förslaget

De flesta kommuner saknar i dag en kommunal bostadsförmedling. Det vanligaste är att fastighetsägarna själva fördelar sina lediga bostäder till bostadssökande. Även vid genomförande av förslaget om att en kommunal organisation för bostadsservice ska inrättas i varje kommun eller i samarbete mellan flera kommuner så innebär det att även fortsättningsvis så kommer en stor andel av lägenheter som blir lediga att förmedlas i fastighetsägarnas egna verksamhet. Hur förmedling av lediga bostäder går till varierar, men det finns ofta utrymme för godtycke och större möjligheter att finna en bostad för de bostadssökande som har goda kontakter och höga inkomster. Även inom allmännyttiga bostadsföretag förekommer det i dag att vissa hushållsgrupper särbehandlas och har svårt att få en bostad de behöver.

Utifrån kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen bör de ha kunskap om hur och utifrån vilka principer lägenheter förmedlas i kommunen. Därför bör förmedlingsprinciperna

inlämnas till kommunen. Principerna för hur lägenheter förmedlas måste vara tydliga och de formella kraven för att få hyra en bostad måste vara öppet redovisade. Offentliga och transparenta förmedlingsprinciper är en förutsättning för att motverka och att uppmärksamma eventuell diskriminering vid förmedling av lägenheter. Öppet redovisade förmedlingsprinciper är en förutsättning för att den bostadssökande ska kunna bedöma sina möjligheter att söka en bostad hos en viss fastighetsägare.

Alla fastighetsägare som förmedlar lediga bostadslägenheter på annat sätt än genom den kommunala bostadskön inom ramen för bostadsservice bör ha offentliga förmedlingsprinciper som de följer vid förmedling av lediga lägenheter. En förmedlingsprincip bör vara utformad så att den främjar rättvisa och jämlika villkor för alla som söker en bostad hos fastighetsägaren. Förmedlingsprincipen bör utformas och tillämpas så att inga grupper diskrimineras enligt den lagstiftning mot diskriminering som gäller.

De fastighetsägare med endast ett fåtal hyreslägenheter bedöms inte ha någon omfattande förmedlingsverksamhet. Med få lägenheter i beståndet kan det dröja flera år mellan tillfällena då det blir en lägenhet ledig. För fastighetsägare med högst 20 lägenheter i sitt samlade bestånd bör det därför inte behövas att offentliga förmedlingsprinciper upprättas.

De formella kraven bör vara rimliga i förhållande till hyresavtalets innebörd, såväl för hyresgästen som för fastighetsägaren. Det kan t.ex. ifrågasättas om en betalningsanmärkning alltid ska betraktas som anledning till att en bostadssökande inte uppfyller kraven som lämplig hyresgäst. Många fastighetsägare kräver i dag fast anställning för att en bostadssökande ska accepteras som hyresgäst. Även detta kan ifrågasättas då det är allt vanligare med projektanställningar på arbetsmarknaden. Likaså bör inkomster från socialbidrag, a-kassa, pension, bostadsbidrag etc. räknas som inkomst vid inkomstprövningen för förmedling. Hushåll med denna typ av inkomster måste ha

samma möjligheter att få sina inkomster accepterade vid prövning av betalningsförmåga vid förmedling av lägenhet.

Kravet om att fastighetsägare ska fastställa förmedlingsprinciper föreslås regleras i en särskild lag. Det kan ifrågasättas om fastighetsägare frivilligt kommer att leva upp till förslaget om att fastställa förmedlingsprinciper och att rapportera dem till kommunen. Om det kan befaras att efterlevnaden brister bör möjligheter till sanktioner, t.ex. vite, övervägas. Något sådant förslag läggs inte nu i denna departementspromemoria.

5.5.2 Fastighetsägares informationsskyldighet

Arbetsgruppens förslag: De fastighetsägare som har fler än 20 hyreslägenheter i sitt bestånd ska vara skyldiga att varje år till kommunen lämna in uppgifter om antalet lägenheter som förmedlats, storlek och område samt hur många som står i kö till bostad och vad de efterfrågar. Kravet att lämna in dessa uppgifter gäller inte fastighetsägare som överlåter all förmedlingsverksamhet till den kommunala organisationen för bostadsservice. Fastighetsägares skyldighet att lämna dessa uppgifter regleras i samma lag som för ovanstående förslag.

Skälen för förslaget

Hur efterfrågan på bostäder ser ut är en grundläggande kunskap för planeringen för bostadsförsörjningen. Det är framför allt kunskap om vilka hushållsgrupper som söker bostad och vilken typ av bostäder som söks som är av stort planeringsvärde. Kommunen bör också ha kunskap om hur många lägenheter som förmedlas i kommunen och till vilken typ av bostadssökande t.ex. enpersonshushåll, barnfamiljer, unga eller gamla. De som har särskilt svårt att hävda sig på bostadsmarknaden måste uppmärksammas så att målet om allas möjligheter till ett gott boende kan uppnås genom rätt planering och insatser.

Med en kommunal organisation för bostadsservice (se ovan) är avsikten att kommunen ska ha en samlad kunskap och överblick av hur bostadsförsörjningen fungerar. All nödvändig kunskap som rör tillgång och efterfrågan på bostäder, bostadsbeståndets sammansättning, framtida bostadsbehov, hushålls möjligheter att få tillgång till boende de behöver etc. ska finnas hos den kommunala bostadsservicen. De fastighetsägare som inte nyttjar den kommunala bostadsservicens tjänster för förmedling eller som endast delvis gör det, ska varje år rapportera till kommunen om sin förmedlingsverksamhet. Detta gäller även kommunalt ägda bostadsföretag som till någon del förmedlar lägenheter i den egna verksamheten. Rapporteringskravet är ämnat att tillföra kunskap som den kommunala organisationen för bostadsservice inte har tillgång till genom den egna verksamheten. I uppgiften för bostadsservice ingår att samla all kunskap om hela bostadsmarknaden för kommunen eller för de kommuner som organiserat denna service gemensamt. I bostadsförsörjningsnsvaret ingår också ett ansvar att ge allmänheten information om hur bostadsmarknaden fungerar i sin helhet samt att ge stöd till dem som har svårt att söka bostad eller orientera sig på bostadsmarknaden på egen hand.

Även på orter med stora vakanser i beståndet behöver kommunen få kunskap om förmedlingen av bostäder. Trots bostadsöverskott kan det finnas hushåll som det inte förmedlas någon lämplig lägenhet till. Det kan bero på att inga lediga bostäder finns för hushållets behov, t.ex. familjer med många barn, funktionshindrade eller hushåll med andra hinder för att etablera sig på bostadsmarknaden.

Bostadssökande kan naturligtvis stå i kö hos flera fastighetsägare. Rapportering från respektive fastighetsägare ger dock indikationer om hur förutsättningar är för att söka en lägenhet i kommunen. De problem som olika grupper av bostadssökande kan ha blir också synligt i rapporteringen.

Det merarbete som uppgiftslämnandet kan medföra måste vägas mot den samhällsnytta som ökad kunskap, service och information till allmänheten, kommunerna och andra aktörer på

bostadsmarknaden medför. Detta ger förutsättningar för ett väl fungerande samhälle med en bostadsförsörjningen som utformas så att alla har möjlighet att utifrån sina individuella förutsättningar etablera sig på bostadsmarknaden.

För att underlätta för fastighetsägare är det lämpligt att Boverket får i uppdrag att utforma en blankett för den redovisning som de årligen ska inge till kommunen. Blanketten bör inledas med uppgifter relaterade till fastighetsägarens förmedlingsprinciper. Vidare ska den omfatta uppgifter med relevant information som beskriver efterfrågan och utbud av bostäder, vilken typ av bostäder som förmedlats och en bedömning om fortsatt förmedlingsverksamhet. Det bör också vara av intresse för kommunerna att få in uppgifter om det totala antalet och typer av bostäder som fastighetsägaren har i sitt bestånd.

Som framförts i skälen till föregående förslag om fastighetsägares skyldighet att fastställa förmedlingsprinciper så finns inget förslag om sanktioner om den nya lagen för fastighetsägare inte efterlevs. Om det visar sig att det behövs bör detta övervägas.

5.6 Utvärdering

5.6.1 Utvärdering av förmedlingsprinciper

<p>Arbetsgruppens bedömning: Boverket ges i uppdrag att i samverkan med Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning, Jämställdhetsombudsmannen och Handikappombudsmannen utföra en genomlysning av fastighetsägares förmedlingsprinciper, formella krav respektive grunder för vilka som erbjuds bostad, och deras tillämpning.</p>

Skälen för bedömningen

Fastighetsägare har idag och även efter införande av föreslagna lagstiftning möjlighet att fastställa vilka förmedlingsprinciper de vill, så länge de inte bryter mot gällande lagstiftning på olika områden, bl.a. diskrimineringslagstiftningen. Med kunskap om att vissa grupper i samhället har svårare än andra att få en hyreslägenhet förmedlad till sig så finns det anledning att undersöka vad dessa hinder består i.

5.6.2 Utvärdering av lagförändringarna

Arbetsgruppens bedömning: En utvärdering av lagförändringarnas effekter och genomslag i den lokala och regionala bostadsförsörjningen ska genomföras. Utvärderingen föreslås påbörjas fem år efter ikraftträdandet.

Skälen för bedömningen

Avsikten med de förslag som presenteras i denna departementspromemoria är att åstadkomma en ändamålsenlig och effektiv bostadsförsörjning i landets kommuner. Centralt är att planeringen för bostadsförsörjningen ska omfatta alla i en kommun och att fördelningen av lediga bostäder sker på ett rättvist och jämlikt sätt för alla samt att motverka att diskriminering sker.

Förslagen utgår från den nationella målsättningen för bostadspolitiken med ambition om att det är denna målsättning som framöver kommer att vara den som kommunerna arbetar för. Efter att lagstiftning med dessa förslag har varit i kraft under fem år bör det vara möjligt att utvärdera lagförändringarnas effekter och genomslag i den lokala och regionala bostadsförsörjningen.

6 Konsekvenser av förslagen

6.1 Utgångspunkt i det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen

I Regeringsformen 8:5 föreskrivs att ”Grunderna för ändringar i kommuner samt grunderna för kommunernas organisation och verksamhetsformer och för den kommunala beskattningen bestämmas i lag. I lag meddelas också föreskrifter om kommunernas befogenheter i övrigt och om deras åliggande.” Detta betyder att det krävs lagar som måste beslutas av riksdagen för att ålägga kommuner vissa uppgifter eller att ge dem särskilda befogenheter. Regeringen kan dock efter bemyndigande i lag genom förordning enligt RF 8:7 ålägga kommunerna vissa uppgifter.

I Kommunallagen (1991:93) 2 kap. regleras kommunernas och landstingens befogenheter. Den inledande paragrafen säger att en kommun själv får ta hand om sådana angelägenheter som är av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller landstingets område eller dess medlemmar och ”som inte skall handhas enbart av staten, en annan kommun, ett annat landsting eller någon annan”.

1987 års reform av plan- och bygglagstiftningen (PBL) innebär att ansvaret för planläggning övergick från staten (länsstyrelserna) till kommunerna. I PBL slås fast att planeringen av mark- och vattenanvändningen är en kommunal angelägenhet. PBL reglerar den fysiska planeringen som är av central betydelse för

förberedelse och genomförande av de riktlinjer för bostadsförsörjningen som kommunerna tar fram. (se avsnitt 4.1)

Den speciallagstiftning som reglerar kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen finns i lagen (2000:1386) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) som trädde i kraft den 1 januari 2001. Enligt lagen är varje kommun skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs, (se avsnitt 3.2).

Kommuners skyldighet att planera för bostadsförsörjningen har funnits sedan länge se lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. som upphävdes från den 1 juli 1993, (se avsnitt 3.1).

Mot bakgrund av gällande åligganden och befogenheter som kommunerna har i dag innebär en sammanfattning av förslagen följande. Nya kommunala åligganden omfattar inrättande av en kommunal organisation för bostadsservice som ska förse aktörer på bostadsmarknaden med information samt inrättande av bostadskö och förmedlingsservice till bostadssökande och fastighetsägare i kommunen. Möjlighet till undantag från kravet att inrätta bostadskö föreslås. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska efter fastställande i kommunfullmäktige inges till länsstyrelsen. Övriga förslag är förtydliganden av de krav som bostadsförsörjningslagen i dag ställer på kommunen i deras ansvar för bostadsförsörjningen.

I samband med bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna ska även den kommunala finansieringsprincipen beaktas. Principen innebär att kommuner och landsting inte ska åläggas nya uppgifter utan att de samtidigt får möjlighet att finansiera dessa med annat än höjda skatter. I regel kompenseras kommunerna och landstingen genom höjda statsbidrag. Om staten fattar beslut som gör att den kommunala verksamheten kan bedrivas till en lägre kostnad minskas statsbidragen. I samband med att den tidigare gällande bostadsförsörjningslagen upphävdes 1993 sänktes nivån på statsbidraget till kommunerna med

100 miljoner kronor (helårseffekt). Beloppet motsvarade de beräknade kostnaderna för kommunerna att förmedla ansökningar om statliga lån och bidrag samt att i övrigt medverka i administrationen av statens stöd till bostäder. För övriga kommunala uppgifter som då avskaffades gjordes inte någon ekonomisk reglering. Som en konsekvens av detta bör en reglering därför inte heller göras om kommunerna, så som föreslås i denna departementspromemoria, ges uppgifter som i huvudsak motsvarar samma uppgifter som då inte blev föremål för reglering.

6.2 Förslagets konsekvenser

6.2.1 Bostadspolitiska målet

Förslaget återges i kapitel 5.1 på sid. 69 och innebär att i bostadsförsörjningslagen 1 § klargöra syftet med planeringen av bostadsförsörjningen och vad god bostadsförsörjning ska leda till. Att uttryckligen ange detta i bostadsförsörjningslagen behövs för att tydliggöra målsättningen med vad en god bostadsförsörjning är samt att den ska omfatta alla i en kommun. Den utvidgade paragrafen tydliggör också att planering för bostadsförsörjningen och att främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen har en värdeskapande grund. Det handlar om att planera för att åstadkomma hållbara och värdiga boendemiljöer för alla. Förslaget innebär ingen konkret utvidgning av en kommuns åliggande för bostadsförsörjningen utan är ett förtydligande av befintligt ansvar.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra ökat fokus på målen för bostadsförsörjningen. Ökad aktivitet med att ta fram lokala bostadspolitiska mål.

Vilka berörs?

Förslaget berör kommunerna

Kostnader

Förslaget bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

6.2.2 Kommunal organisation för bostadsservice

Förslaget återges i kapitel 5.2.1 på sid. 73 och innebär att varje kommun ska inrätta en organisation för bostadsservice. Inrättande av bostadsservice är ett nytt åliggande och som avses gälla alla kommuner. Det finns två delar i bostadsservice. En del handlar om kunskap och information och berör alla kommuner. Den andra delen omfattar anordnande av bostadskö och förmedlingservice och berör alla kommuner, utom de som medges undantag efter ansökan hos Boverket.

Bostadsservice ska omfatta information till allmänheten och aktörer om sådana frågor som rör bostadsmarknaden i kommunen eller i kommuner som organiserar sig gemensamt. Bostadsservice ska bedriva en verksamhet som motverkar diskriminering på bostadsmarknaden och ge särskilt stöd i boende- eller bostadsrelaterade frågor. Uppgifter om förmedlingsprinciper för lediga lägenheter i kommunen ska finnas att få och en kö ska organiseras för bostadssökande. Inom ramen för bostadsservice ska också förmedlingservice ges till fastighetsägare samt att förmedling av minst hälften av de kommunägda bostadsföretagens lediga lägenheter ska ske i den kommunala förmedlingen. Det är möjligt att ansöka om undantag från skyldigheten att anordna kö för bostadssökande om de lokala omständigheterna är sådana att det inte behövs. Bostadsservice har även ett särskilt uppdrag att aktivt främja ändamålsenligt boende för äldre.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra att kommunerna kommer att få en samlad kunskap om hur tillgång och efterfrågan på lediga bostäder ser ut samt vilka grupper av bostadssökande som eventuellt har svårt att få en bostad efter sina behov. Bostadssökande kommer att få lättare att orientera sig på bostadsmarknaden samt att söka och få en bostad såväl genom kommunens bostadskö som hos hyresvärdar med egen förmedling av lediga bostäder. Fastighetsägare kan förväntas utnyttja möjligheten till förmedling av sina lediga lägenheter i kommuner som anordnar en effektiv förmedlingsservice. Förmedling av bostäder kommer att ske på rättvisa och jämlika villkor. Eventuell diskriminering på bostadsmarknaden blir mer synlig och bör därmed minska. Äldre som vill förändra sitt boende kommer att få det lättare att hitta den bostad de söker. De som på egen hand har det svårt att ta sig fram på bostadsmarknaden i dag kommer att få bättre förutsättningar för att få stöd och hjälp genom kommunens bostadsservice.

Vilka berörs?

Förslaget berör alla aktörer på bostadsmarknaden, framför allt kommunerna, kommuninvånarna och fastighetsägare.

Kostnader

Eventuella merkostnader är beroende av hur kommunen tidigare är organiserad och om den redan har informationsverksamhet och/eller bostadsförmedling.

Kostnaden för kunskaps- och informationsverksamheten är svårbedömd. I små kommuner kan behovet handla om del av en tjänst medan i medelstora kommuner så kan behovet bedömas vara 1- 2 tjänster. Storstadskommuner kan eventuellt behöva fler tjänster. Behovet av resurser beror på hur verksamheten organi-

seras samt på hur situationen på bostadsmarknaden ser ut. Vid bostadsbrist är behovet större, likaså kan behovet påverkas av om det finns många fastighetsägare med fler än tjugo bostadslägenheter i kommunen. Bostadsservice bidrar sannolikt till att vissa sociala kostnader kan sänkas då fler får en möjlighet att orientera sig på bostadsmarknaden och kan få stöd och hjälp med att lösa sin boendesituation.

Verksamheten för att upprätta en kö för bostadssökande och förmedling av lediga lägenheter ska vara möjlig att finansiera genom köavgift och en förmedlingsavgift vid varje förmedlad lägenhet. De kommuner som i dag har bostadsförmedling och tar ut en köavgift har en avgiftsnivå på 100-500 kronor/år. Kommunen avgör själv vilken nivå köavgiften ska ha. Förmedlingsavgiften får endast tas ut när en bostadssökande fått hyreskontrakt på en förmedlad lägenhet och i dag är avgiften bestämd till högst 3000 kronor inkl. moms. Nivån om högst 3000 kronor är, enligt förarbetena till den reglerande förordningen, satt utifrån att förmedlingsverksamhet ska ha ekonomiska möjligheter att "gå runt".

Förutsättningarna för att inrätta bostadsservice varierar mellan kommunerna. För kommuner med hög service inom området blir förändringarna av resursbehovet marginell medan motsatsen kan gälla för kommuner som har en begränsad service. Bostadsmarknadssituation, kommunstorlek m.m. påverkar också. Vilka kostnader som skulle uppstå för kommunernas bostadsservice är därför svårt att bedöma generellt. Nedan återges två exempel.

Kungälv kommun med 38 000 invånare har en bostadsförmedling "Bostadsbyrån" som även har viss informationsverksamhet. 2004 stod 4000 personer i kö för en hyresrätt och 375 lägenheter förmedlades. Bostadsbyrån har tre anställda. Köavgiften är 250 kronor per år.

Bostadsförmedlingen i Stockholm har 61 anställda. Förmedlingen av lediga lägenheter omfattar flera kommuner i Stockholmsregionen. 2004 stod 103 000 personer i bostadskön och drygt 6 000 lägenheter förmedlades. Köavgiften är 275 kronor per år.

En genomsnittlig kostnad för en på heltid kommunanställd beräknas uppgå till ca 500 000 kronor. I denna uppskattning ingår lönekostnader, sociala avgifter, overheadkostnader och kostnad för lokal.

6.2.3 Undantag från att inrättande av kö för bostadssökande

Förslaget återges i kapitel 5.2.2 på sid. 82 och innebär att en kommun kan ansöka hos Boverket om att undantas från kravet om att inrätta en kö för bostadssökande.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra att i kommuner där bostäder finns i tillräcklig omfattning och som motsvarar behov och efterfrågan hos eventuella bostadssökande, där kommer ingen kö för bostadssökande att finnas.

Vilka berörs?

Förslaget berör kommunerna och Boverket.

Kostnader

Behov av personella resurser på Boverket uppstår. Svårbedömt hur stor arbetsinsatsen blir i ett långsiktigt perspektiv. En resursförstärkning bedöms behövas vid lagens ikraftträdande. Vid ett antagande om att 50-75 kommuner kommer att ansöka om undantag initialt så kan en tillfällig resursförstärkning krävas hos myndigheten med 1-2 personer under ca 6 månader (ca 500 000 kronor). Långsiktigt bedöms 0,5 – 1 årsarbetskraft krävas motsvarande ca 250 000 – 500 000 kronor/år. Eventuella

merkostnader bedöms kunna finansieras inom Boverkets befintliga ramar genom omDispositionering av personalens uppgifter.

6.2.4 Informationsmaterial

Förslaget återges i kapitel 5.3 på sid. 83 och innebär att ett informationsmaterial om diskrimineringslagstiftningen och praktisk tillämpning tas fram och som riktar sig till fastighetsägare med bostadslägenheter i sitt bestånd. Uppdraget att ta fram informationen ges till Boverket i samverkan med diskrimineringsombudsmännen.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra en minskad diskriminering från fastighetsägare.

Vilka berörs?

Förslaget berör Boverket och diskrimineringsombudsmännen som ska ta fram informationen. Fastighetsägare får tillgång till ökad kunskap och invånare i kommunerna blir förhoppningsvis mindre utsatta för diskriminering i bostadssammanhang.

Kostnader

Inom myndigheterna tas personella resurser i anspråk. Uppgiften ligger inom ramen för deras ordinarie verksamhet och uppdrag.

6.2.5 Riktlinjernas innehåll

Förslaget återges i kapitel 5.4.1 på sid. 85 och innebär en precisering av vad riktlinjerna ska innehålla. Det som här föreslås vara ett krav att redovisa bör tas fram redan i dag med nuvarande bostadsförsörjningslag för att uppfylla syftet med riktlinjerna, planera för alla invånare, och att samråd ska ske med kommuner som berörs samt att främja ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs, bl.a. fysisk planering.

Planering för bostadsförsörjningen har sin grund i att ta fram och analysera underlag som klargör vilka behov som finns på bostadsmarknaden. Utifrån denna kunskap bestäms sedan vilka åtgärder som krävs för att åstadkomma eller vidmakthålla en god bostadsförsörjning efter de behov som finns i kommunen. Fysisk planering i bl.a. översiktsplanen är en del i förberedelserna och genomförandet av bostadsförsörjningen.

Kravet om att en kommun, om det behövs, ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen kräver i dag ingen aktiv redovisning av ett ställningstagande om sådant samråd behövs eller inte. Förslaget innebär att kommunerna i riktlinjerna ska redovisa ett aktivt ställningstagande till behovet av samråd med andra kommuner.

Enligt förslaget ska även en redovisning finnas i riktlinjerna om hur den kommunala bostadsservicen anordnas.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra en förbättring av de generella utgångspunkterna för kommunernas planering av bostadsförsörjningen och framtagande av riktlinjer. Utvecklingen på bostadsmarknaden bör ha förutsättningar att bättre möta behoven på bostadsmarknaden. Samråd mellan kommuner kommer till stånd i större omfattning. Överensstämmelse mellan riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplaneringen m.fl. plan- och programinstitut kommer att öka. Förslaget kommer också att medföra att allmänheten får tillgång till kunskap om förut-

sättningarna för bostadsförsörjningen samt funktion och organisation av kommunens bostadsservice.

Vilka berörs?

Förslaget berör kommuner och kommuninvånare.

Kostnader

Inga ytterligare kostnader bör uppstå för kommunerna. Förslagen är ett förtydligande av befintlig lagstiftning. Se ovan.

6.2.6 Samråd med andra kommuner

Förslaget återges i kapitel 5.4.2 på sid. 89 och innebär att lagtexten förändras till att kommuner ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen för bostadsförsörjningen. Den befintliga bisatsen ”om det behövs” tas bort. Förändringen innebär att samordning ska ske om andra kommuner berörs då det i dessa fall är att anse som att det behövs. I förslaget om redovisning i riktlinjerna ska en kommun redovisa behovet av samråd med andra kommuner. Syftet är att uppnå vad dagens lagstiftning redan föreskriver.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra en ökad samordning mellan kommuner som berörs av varandras planering för bostadsförsörjningen.

Vilka berörs?

Förslaget berör kommunerna.

Kostnader

Inga kostnadskonsekvenser jämfört med dagens lagstiftning då samråd mellan kommuner redan ingår i kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Eftersom samråd inte förekommer i den omfattning som lagen avser, så kan det i praktiken uppstå behov av ökade resurser på detta område. Omfattningen av eventuella behov av omprioriteringar av resurserna beror på i vilken omfattning bostadsmarknad och arbetsmarknad breder ut sig över kommuners gränser och i vilken omfattning det hanteras idag.

6.2.7 Ingivande av riktlinjer till länsstyrelsen

Förslaget återges i kapitel 5.4.3 på sid. 90 och innebär att efter att riktlinjer för bostadsförsörjningen har antagits av kommunfullmäktige så ska dessa inlämnas till länsstyrelsen. Länsstyrelsen får därmed uppdraget att se till att kommunerna tar fram riktlinjer. För länsstyrelsens del erhålls ett underlag för att med kunskap om planeringen för bostadsförsörjningen i länet kunna bistå kommunerna med råd, information och underlag för deras planering, vilket de enligt befintlig lagstiftning har till uppgift att göra.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra en ökad efterlevnad av kravet att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen hos kommunerna samt ett ökat underlag för länsstyrelserna i deras uppdrag att bistå kommunerna med råd, information och underlag i deras planering för bostadsförsörjningen.

Vilka berörs?

Förslaget berör länsstyrelserna och kommunerna.

Kostnader

För kommunerna innebär detta förslag inga merkostnader. Länsstyrelserna kan eventuellt behöva ökade personalresurser, men det är tveksamt då de redan idag har till uppgift att ha sådan kunskap att de kan bistå kommunerna med underlag som måste inhämtas på annat sätt. Om eventuella merkostnader ändå skulle uppstå bedöms dessa kunna finansieras inom länsstyrelsens befintliga ramar.

6.2.8 Fastighetsägares förmedlingsprinciper

Förslaget återges i kapitel 5.5.1 på sid. 92 och innebär att alla fastighetsägare som har fler än tjugo hyreslägenheter i sitt bestånd ska upprätta principer för hur förmedling av lediga lägenheter ska ske (förmedlingsprinciper). Om alla lediga lägenheter förmedlas via kommunal bostadskö behövs inte förmedlingsprinciper fastställas.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra att det blir tydligare för bostadssökande vilka regler som gäller för att söka en bostad hos en viss fastighetsägare. Diskriminering av bostadssökande synliggörs och bör dessutom minska.

Vilka berörs?

Förslaget berör fastighetsägare och bostadssökande.

Kostnader

Viss resursåtgång hos respektive fastighetsägare behövs för att ta fram förmedlingsprinciper om sådana inte finns. Kostnaderna

bedöms dock som marginella för de flesta fastighetsföretags verksamhet.

6.2.9 Fastighetsägares informationsskyldighet

Förslaget återges i kapitel 5.5.2 på sid. 94 och innebär att alla fastighetsägare som har fler än tjugo hyreslägenheter i sitt bestånd varje år ska rapportera till kommunen om hur fömedlingsverksamheten ser ut. Rapporteringen ska ge kommunen en överblick av hur bostadsmarknaden i kommunen ser ut och fungerar, vilka hushåll som har svårare än andra att få en bostad m.m.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra bättre kunskap i kommunerna om hur bostadsmarknaden ser ut och hur den fungerar. Kommunen bör få en god bild av utbud och efterfrågan både vad det gäller bostadsstorlekar, bostadsområden samt vilka hushållsgrupper som eventuellt inte kan tillgodoses.

Vilka berörs?

Förslaget berör fastighetsägare och kommuner.

Kostnader

Hos fastighetsägare bör de efterfrågade uppgifterna vara lätta att sammanställa då det handlar om ett mindre antal nyckelfrågor som ska besvaras. Kommunerna har att sammanställa och att tillgodogöra sig informationen för planeringen av bostadsförsörjningen. Förslaget syftar till att förse kommunen med underlag för sin planering som ska underlätta inhämtande av relevant information. Denna information bör rimligen ha sökts

på annat sätt tidigare och med viss resursåtgång som nu istället övergår till hantering enligt förslaget.

6.2.10 Utvärdering av förmedlingsprinciper

Förslaget återges i kapitel 5.6.1 på sid. 96 och innebär att Boverket får ett uppdrag att tillsammans med diskrimineringsombudsmännen göra en genomlysning av vilka förmedlingsprinciper som fastighetsägare tillämpar vid förmedling av lediga lägenheter.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra ökad kunskap om hur förmedling av lägenheter går till samt ökad kunskap om eventuell diskriminering förekommer vid förmedling.

Vilka berörs?

I första hand är det Boverket som berörs men även Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning, Jämställdhetsombudsmannen och Handikappombudsmannen.

Kostnader

Uppdraget bedöms ligga inom ramen för myndigheternas verksamhet och uppdrag.

6.2.11 Utvärdering av lagförändringarna

Förslaget återges i kapitel 5.6.2 på sid. 97 och innebär att de föreslagna lagförändringarna ska utvärderas fem år efter ikraftträdandet för att se om de har fått de effekter som eftersträvs.

Effekter som väntas uppstå

Förslaget väntas medföra en god genomlysning av förslagets tillämpning och effekter som underlag för eventuella beslut.

Vilka berörs?

Vem som får till uppdrag att utföra uppdraget bedöms vid ett senare tillfälle.

Kostnader

Eventuella kostnader beror hur och vem som ska genomföra utvärderingen.

Referensförteckning

- Andersson, Roger (2001) "Skapandet av svenskglea bostadsområden" i Magnusson, Lena (red.) *Den delade staden – segregation och etnicitet i stadsbygden*
- Boverket (2004) *Regionala tillväxtprogram och fysisk samhällsplanering*
- Boverket (2004) *Strategier för regional utveckling – kapplöpning mellan regioner*
- Boverket (2005) *Boendeplanering i praktiken en vägledning till statistiken*
- Boverket (2005) *Bostadsmarknaden år 2005-2006 – Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2005*
- Boverket och Socialstyrelsen (2004) *Varför kan inte behovet av särskilda boendeformer tillgodoses?*
- Boverket (2005) *Välkommen till bostadsmarknaden – En lägesrapport om integration*
- Europarådets kommission mot rasism och intolerans (2005) *Third report on Sweden*
- Fastighetsägarna (2004) *Etik för fastighetsägare*
- Fastighetsägarna (2005) *God sed*
- Fastighetsägarna: *Öppen bostadsmarknad*
- Molina, Irene: *Etnisk boendesegregation och rasism*
- Ombudsmannen mot etnisk diskriminering: *Diskriminering av Romer i Sverige*
- Popola, Margareta (2001) "Hyresvärdarnas inflytande över segregationen" i Magnusson, Lena (red.) *Den delade staden – segregation och etnicitet i stadsbygden*

- Prop. 1992/93:242 *Minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor*
- Prop. 2000/01:26 *Bostadsförsörjning m.m.*
- Prop. 2000/01:48 *Tillgänglighet till offentliga lokaler och på allmänna platser*
- Prop. 2002/03:65 *Ett utvidgat skydd mot diskriminering*
- Prop. 2004/05:2 *Makt att bestämma – rätt till välfärd*
- Prop. 2004/05:147 *Ett utvidgat skydd mot könsdiskriminering*
- Prop. 2005/06:115 *Nationell utvecklingsplan för vård och omsorg om äldre*
- SABO (2005) *Etik i bostadsföretag – Ett studie- och diskussionsmaterial*
- Socialstyrelsen (2006) *Hemlöshet i Sverige – Omfattning och karaktär*
- SOU 2001:95 *Att motverka hemlöshet – En sammanhållen strategi för samhället*
- SOU 2005:41 *Bortom Vi och Dom – Teoretiska reflektioner om makt, integration och strukturell diskriminering*
- SOU 2005:56 *Det blågula glashuset – strukturell diskriminering i Sverige*
- SOU 2005:69 *Sverige inifrån – Röster om etnisk diskriminering*
- SOU 2005:77 *Får jag lov? Om planering och byggande*
- SOU 2005:88 *Vräkning och hemlöshet – drabbas också barn*
- SOU 2005:112 *Demokrati på svenska? Om strukturell diskriminering och politiskt deltagande*
- SOU 2006:22 *En sammanhållen diskrimineringslagstiftning*
- Statistiska centralbyrån (2005) *Upplever man att man blir diskriminerad?*

Arbetsgruppens uppdrag

Arbetsgrupp med uppgift att se över kommunernas bostadsförsörjningsansvar och förmedling av bostäder

En arbetsgrupp skall bildas för att se över vilka åtgärder som krävs för att göra lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) tydlig för kommunerna vad gäller ansvarets innebörd samt stärka kommunernas möjligheter att effektivt och ändamålsenligt fullgöra sitt ansvar för en fungerande bostadsförsörjning på jämlika och rättvisa villkor för alla invånare.

Lagstiftning om kommuners ansvar för bostadsförsörjningen

I bostadsförsörjningslagen står föreskrivet att varje kommun är skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Vidare åligger det kommunen att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Om det behövs skall kommunen samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lagen säger också att kommunen skall anordna bostadsförmedling om det behövs och att kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid

har möjlighet att ta ut en köavgift av de bostadssökande. Om två eller flera kommuner behöver en gemensam bostadsförmedling så skall de gemensamt anordna en sådan. Regeringen kan förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling.

Enligt bostadsförsörjningslagen skall länsstyrelserna lämna råd, information och underlag för kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Vidare skall en kommun lämna regeringen de uppgifter som den begär om kommunens bostadsförsörjning.

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) är det kommunen som har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialnämnden skall i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Socialtjänstlagen ger kommunerna ett särskilt ansvar för boende för äldre med behov av särskilt stöd och personer med funktionshinder. Kommunerna har även möjlighet att hjälpa enskilda med bistånd som kan vara försörjningsstöd men också hjälp med bostad på olika sätt.

Kommuners instrument för att främja bostadsförsörjningen

Utöver det föreskrivna ansvaret för bostadsförsörjningen och såväl kravet som möjligheten att inrätta bostadsförmedling när det finns behov av sådan, så har kommunerna flera möjliga instrument att använda sig av.

Med stöd i plan- och bygglagen (PBL) har kommunerna planmonopol. Det är kommunen som har ansvaret för att planlägga användningen av mark och vatten samt bebyggelseutvecklingen inom kommunens område. Kommunen har att fastställa översiktsplaner över markanvändningen och detaljplaner över bebyggelsens utformning. Boende- och livsmiljö skall beaktas enligt lagstiftningen.

Kommunen kan också genom eget markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark påverka bebyggelseutvecklingen. Genom exploateringsavtal kan kommunen sätta upp villkor för tillkommande bebyggelse, t.ex.

bebyggelseutformning och kostnadsfördelning, eller för att säkra rätten till lägenheter för socialtjänstens behov, tillförsäkra kommunen förmedlingsrätten i den kommande bostadsbebyggelsen eller påverka lägenhetssammansättning och upplåtelseform.

Många kommuner har ett eget allmännyttigt bostadsföretag. De allmännyttiga bostadsföretagen är kommunernas främsta redskap för att uppfylla sitt ansvar för bostadsförsörjningen. Genom ägardirektiv kan de kommunägda bostadsföretagens verksamhet styras så att den verkar för de behov som finns för en god bostadsförsörjningssituation i kommunen. Genom ägardirektiven kan styrning mot nyproduktion, fastställande av förmedlingsprinciper eller särskilda åtaganden för hushållsgrupper med särskilda behov m.m. föreskrivas.

De kommuner som har en bostadsförmedling har också större förutsättningar att planera sin bostadsförsörjning efter de behov som finns, genom kunskap om hur många som står i bostadskön och vad de efterfrågar för typ av bostäder. Genom att ha en bostadsförmedling kan kommunen också få en bild av vilka typer av hushåll som har svårast att få sina bostadsbehov eller önskemål uppfyllda. Detta tillsammans med kunskap om det lokala bostadsbeståndet, befolkningssammansättningen och prognoser om framtiden ger ett underlag för planeringen av bostadsförsörjningen.

Problemorientering

Under 1990-talet förändrades förutsättningarna för kommunernas bostadspolitiska arbete. Bostadsmarknaden avreglerades och de allmännyttiga bostadsföretagen förlorade sin särställning samtidigt som de statliga subventionerna blev mindre generösa.

1993 upphävdes 1947 års bostadsförsörjningslag och lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt. 1990 hade 105 kommuner (39 procent av kommunerna) kommunal bostadsförmedling och nästan alla kommuner med fler än 50 000 invånare hade då en

bostadsförmedling. Under 1990-talet utvecklades i snabb takt de kommunala bostadsförmedlingarna. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät fanns det 2002 en kommunal bostadsförmedling eller delvis kommunägd bostadsförmedling i nio av landets kommuner. Förmedling av bostäder i kommuner som saknar samordnad bostadsförmedling sker i olika omfattning genom företagsinterna förmedlingsköer eller genom någon samordnad form av förmedlingsverksamhet mellan fastighetsägarna, både i de allmännyttiga bostadsföretagen och i det privata beståndet. Kunskap och möjlighet till insyn om vilka förmedlingsprinciper som tillämpas i de företagsinterna köerna saknas.

Enligt bostadsförsörjningslagen skall kommunerna ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessa skall antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. I förarbetena till lagen (prop. 2000/01:26) skrivs att "utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven. Åtgärderna avser inte endast nyproduktion utan i många kommuner är det i första hand fråga om olika insatser i de befintliga bostadsområdena. I planeringen finns det skäl att särskilt uppmärksamma behovet av bostäder för vissa hushåll, t.ex. äldre, handikappade och ungdomar." I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2004 framgår att det endast är 42 kommuner, eller 14 procent av kommunerna, som har antagit sådana riktlinjer i kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. Totalt har dock 82 kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna 1999 eller senare. Det är vanligare att kommuner med bostadsbrist har riktlinjer.

Det kan befaras att grupper av hushåll ställs utanför möjligheten att utifrån rättvisa grunder stå i en kö till en bostad de behöver. Detta bekräftas av Diskrimineringsombudsmannen (DO) som får in drygt 50 anmälningar per år vilka i många fall handlar om att människor nekats bostad på diskriminerande grunder. DO uppskattar att endast ca fem procent av all diskriminering anmäls. En utbredd diskriminering är när fastighetsägare styr var människor skall få bo utifrån argument om att motverka segregation. Frågor som uppstår är om hushåll

trots förutsättningar att ingå avtal om hyresrätt för en lägenhet sorteras bort på andra grunder än formella. Sker diskriminering utifrån t.ex. etniska, kulturella, socioekonomiska eller andra orättvisa grunder? Hur stor betydelse har kötiden för att få en lägenhet? Väljer hyresvärdar dem ur kön som de tycker är de bästa möjliga "kunderna"? Frågorna är många och leder till att det finns ett behov av kunskap och insyn i de förmedlingsprinciper som bostadsföretagen tillämpar. Det finns också ett behov av att få kunskap om hur många lägenheter som förmedlas och hur många som står i kö för en bostad.

Kan kommunerna klara sin uppgift att tillse att bostadsförsörjningen i kommunen fungerar utan underlag om hur många som söker bostad, vilken typ av bostäder som efterfrågas, vilka hushållsgrupper som söker bostad och hur många bostäder som finns att förmedla?

En kommunal bostadsförmedling ger goda förutsättningar att få en bild av hur efterfrågan av lägenheter ser ut, såväl totalt som beträffande önskemål om lägenhetsstorlek, geografiskt läge etc. För att få kunskap om det totala utbudet av lägenheter som förmedlas finns i dag inget instrument. Även om en kommunal bostadsförmedling finns, så innebär det inget tvång att alla lägenheter skall förmedlas genom denna. I de fall en kommun har en bostadsförmedling förmedlar den ofta alla allmännyttans lediga lägenheter, medan de privatägda lägenheterna förmedlas om det finns ett avtal om detta. Avtal med privata fastighetsägare omfattar oftast en andel (ofta hälften) av företagets lediga lägenheter. I vilken omfattning avtalen efterföljs finns det ingen kunskap om då avtalen bygger på ömsesidigt förtroende.

De grupper som i många kommuner har det särskilt svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda är enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2004 hushåll som behöver särskilda boendeformer eller särskilt stöd i sitt boende, vilket främst handlar om äldre och de med fysiska eller psykiska funktionshinder. Andra hushållsgrupper som enligt rapporten har svårigheter att tillgodose sina bostadsbehov är bl.a. ungdomar, flyktingfamiljer och hemlösa. Även hushåll med

utländsk bakgrund och friska äldre hushåll kan ha svårigheter att få ett boende efter behov och önskemål.

Arbetsmarknadsområden breder ut sig över kommungränser. Det finns anledning att utvidga kommunernas ansvar för samarbete över kommungränserna till att gemensamt ansvara för att bostadsförsörjningen fungerar i ett regionalt perspektiv.

För att kommunerna skall klara sitt ansvar och åtagande att planera och genomföra en fungerande bostadsförsörjning som ger alla i kommunen förutsättningar att leva i goda bostäder, behövs mer tydliga och konkreta underlag för kunskap och bedömning. Bättre kunskap behövs om bostadsföretagens förmedlingsprinciper och om hur många lägenheter som de förmedlar. Det behövs också ökad kunskap om hur principerna efterlevs och om vilka hushållsgrupper som inte har möjlighet att få en bostad enligt principernas tillämpning. En större öppenhet om hur bostadsföretagen hanterar bostadssökande i sina interna köer skulle öka allmänhetens kunskap om och förståelse av hur förmedling av bostäder går till.

Arbetsgruppens uppdrag

En arbetsgrupp tillsätts med uppgift att se över bostadsförsörjningslagen och komma med förslag av betydelse för att öka kommunernas kunskap om vilken efterfrågan respektive tillgång på lediga lägenheter som finns i kommunen samt vilka principerna är för hur lediga bostäder förmedlas.

Arbetsgruppen skall inventera kommunernas behov av verktyg för att stärka möjligheten att utifrån sitt ansvar genomföra nödvändiga åtgärder för en fungerande bostadsförsörjning som ger alla i kommunerna förutsättningar för att leva i goda bostäder. Gällande bostadsförsörjningslag skall ses över varvid behovet av att konkretisera kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen särskilt skall uppmärksammas. Även behovet av regional samverkan kan behöva förtydligas och eventuellt också ges en konkret innebörd beträffande när samverkan bör ske. Det råder stora skillnader mellan landets

kommuner och förutsättningarna att tillgodose invånarnas behov av bostäder ser därmed olika ut. Översynen skall därför leda till förslag som tar hänsyn till lokala skillnader i fråga om behoven som t.ex. att det råder bostadsbrist eller finns ett överskott av bostäder, vikande befolkningsmängd eller stor inflyttning m.m.

Av betydelse för kommunernas möjligheter att planera och genomföra sitt bostadsförsörjningsansvar är att de har kunskap om antalet lägenheter som förmedlas, vilken typ av lägenheter som förmedlas, vilka bostadssökande som inte kvalificerar sig för förmedling av en bostad och orsakerna till det samt antalet bostadssökande och vilken typ av bostäder som efterfrågas. Arbetsgruppen skall därför föreslå åtgärder så att varje kommun kan få tillgång till sådan kunskap. Målsättningen är att kommunerna skall ha tillgång till uppgifter om vilka förmedlingsprinciper som fastighetsägare har och hur principerna praktiskt tillämpas.

Arbetsgruppens arbete skall resultera i åtgärder som leder till att

- kommunerna har och lever upp till ett bostadsförsörjningsansvar som är baserat på kunskap om bostadsbehoven hos olika grupper av invånare i kommunen, bl.a. unga, gamla och hemlösa
- alla skall kunna söka och få en bostad på rättvisa och jämlika villkor
- medborgarna skall känna till var, hur och på vilka grunder de kan söka såväl privata som kommunala bostäder i kommunen
- ingen diskriminering förekommer när man söker en bostad
- tillgången på bostäder ökar för utsatta grupper

Departementsserien 2006

Kronologisk förteckning

1. En strategi för Sveriges säkerhet. Försvarsberedningens förslag till reformer. Fö.
2. Gruvverksamheten i Kiruna och Malmberget – vissa administrativa förutsättningar för utvecklingen. N.
3. Skydd mot internationella hot mot folkhälsan. S.
4. Rätten till ersättning för kostnader för vård i annat EES-land. En översyn. S.
5. Ändringar i luftfartslagen – kompletterande bestämmelser till två EG-förordningar på lufträttens område. Ju.
6. Informationskrav i noterade företag, m.m. Fi.
7. Vållandebrotten i trafiken. Ju.
8. Paketresor. Ju
9. Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden. M.

Departementsserien 2006

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Ändringar i luftfartslagen – kompletterande bestämmelser till två EG-förordningar på lufträttens område. [5]

Vållandebrotten i trafiken. [7]

Paketresor. [8]

Försvarsdepartementet

En strategi för Sveriges säkerhet. Försvarsberedningens förslag till reformer. [1]

Socialdepartementet

Skydd mot internationella hot mot folkhälsan. [3]

Rätten till ersättning för kostnader för vård i annat EES-land. En översyn. [4]

Finansdepartementet

Informationskrav i noterade företag, m.m. [6]

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden. [9]

Näringsdepartementet

Gruvverksamheten i Kiruna och Malmberget – vissa administrativa förutsättningar för utvecklingen. [2]

Fritz

www.fritz.se ▪ order.fritz@nj.se
Tel 08-690 91 90 ▪ Fax 08-690 91 91
106 47 Stockholm