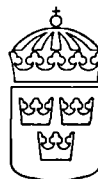


Regeringens proposition

1987/88: 35

om kommunal bostadsanvisningsrätt m. m.



Prop.
1987/88: 35

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 15 oktober 1987.

På regeringens vägnar

Kjell-Olof Feldt

Hans Gustafsson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås en ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt. Samtidigt föreslås att bostadsanvisningslagen (1980: 94) upphävs. Förslaget skall ses mot bakgrund av den kritik som många kommuner riktat mot den nuvarande bostadsanvisningslagen och som bl. a. innebär att lagen ur administrativ synpunkt är svår att tillämpa.

Det nya lagförslaget bygger på att kommunerna skall försöka uppnå överenskommelser med husägarna eller deras organisationer om anvisningsrätt. Om det inte går eller om en husägare inte följer en överenskommelse, ges kommunen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om ett beslut om anvisningsrätt beträffande lägenheterna i ett visst hus. Hyresnämnden skall meddela kommunen anvisningsrätt i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen och det inte är oskäligt med hänsyn till det intresse som husägaren kan ha att förfoga över lägenheterna.

Hyresnämndens beslut får förenas med vite och innebär bl. a. förbud för husägaren att upplåta lediga bostadslägenheter, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än den bostadssökande som kommunen anvisar, eller kommunen. Beslutet innebär också att husägaren endast under vissa förutsättningar får medverka till byten, andra lägenhetsöverlåtelser eller andrahandsupplåtelser.

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1988.

En särskild fråga som tas upp i propositionen gäller den till utgången av år 1987 tidsbegränsade bestämmelsen i 12 kap. 15 § andra stycket 2 jordabalken om hyresgästernas inflytande över underhåll och reparationer i den egna lägenheten. Förslaget innebär att reformen om s. k. hyresgäststyrede lägenhetsunderhåll nu permanentas.

1 Förslag till

Lag om kommunal bostadsanvisningsrätt

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Genom utfästelse av husägare eller genom beslut av hyresnämnd kan en kommun erhålla rätt att anvisa bostadssökande till sådana bostadslägenheter i kommunen som husägare upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Anvisningsrätt får avse bostadslägenhet i hus med minst fyra bostadslägenheter eller i enbostadshus som är avsett att upplåtas varaktigt.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset. Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977: 792), skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

Utfästelse om anvisningsrätt

2 § En utfästelse om anvisningsrätt för kommunen skall vara skriftlig och innehålla uppgifter om de bostadslägenheter som utfästelsen avser, husägarens skyldigheter med anledning av anvisningsrätten och den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla. Utfästelsen får inte förenas med villkor om skadestånd eller vite.

En utfästelse om anvisningsrätt gäller även för en ny husägare.

Beslut om anvisningsrätt

Hyresnämndens prövning m. m.

3 § Beslut om anvisningsrätt skall avse ett visst hus och skall meddelas i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen. Anvisningsrätt får dock inte beslutas i den mån det är oskäligt med hänsyn till de särskilda villkor som gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Fråga om anvisningsrätt tas upp på ansökan av kommunen. En utfästelse om anvisningsrätt hindrar inte att kommunen ansöker hos hyresnämnden om sådan rätt.

Hyresnämnden får i beslut om anvisningsrätt sätta ut vite för överträdelser av förbuden i 6 §.

4 § Ett beslut om anvisningsrätt skall innehålla en upplysning om förbuden enligt 6 § och om husägarens skyldigheter i övrigt enligt denna lag.

Omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt

5 § Ett beslut om anvisningsrätt får omprövas efter fem år, räknat från det beslutet vann laga kraft. Har beslutet tidigare omprövats, räknas tiden från det senaste beslutet.

I annat fall än som avses i första stycket, får hyresnämnden ändra eller upphäva ett beslut om anvisningsrätt om

1. det är uppenbart att husägaren genom anvisningsrätten missgynnas i förhållande till andra husägare.

2. anvisningsrätten orsakar husägaren stora olägenheter,

3. husägaren och kommunen är överens om att beslutet skall ändras eller upphävas eller

4. någon annan särskild anledning finns till att beslutet skall ändras eller upphävas.

En ansökan om omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt får göras av kommunen eller av husägaren.

Verkan av beslut om anvisningsrätt

6 § En husägare får inte upplåta en lägenhet, som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller till kommunen.

Om en lägenhet som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt skall upplåtas med hyresrätt, får husägaren inte vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en lägenhet som omfattas av beslutet överläts eller till att lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger eller när kommunen har medgett överlåtelsen eller upplåtelsen.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

Meddelande om upplåtelse

7 § När en lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 § skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen och tillträdesdagen.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

8 § Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971: 479).

9 § Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen be-

sluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. När upplåtelsen avser en hyreslägenhet, får hyresnämnden besluta att det även i övrigt skall gälla andra villkor för upplåtelsen än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första-tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Om hyresnämnden beslutar att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall vara lägre än vad som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren tog emot beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ersättning för skada

10 § Kan husägaren, i fall då han får förfoga över lägenheten, på grund av förfarandet enligt denna lag inte träffa avtal om upplåtelse för tiden från och med den tillträdesdag som har angetts i meddelandet enligt 7 § och har han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten, har han rätt till ersättning av kommunen för skada som han lider genom dröjsmålet med upplåtelsen. Husägaren har dock inte rätt till ersättning, om han inom en månad från den dag då kommunen tog emot meddelandet enligt 7 § får besked om att han får förfoga över lägenheten eller, när tillträdesdagen infaller inom denna tid, han får beskedet före tillträdesdagen.

Fråga om skyldighet att betala ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna prövas skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Uppgifter för kontroll

11 § Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats, är husägaren skyldig att på begäran av kommunen lämna sådana uppgifter om bostadslägenheterna i huset som han har och som behövs för kontroll av att husägaren följer beslutet. Om husägaren inte lämnar begärda uppgifter, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att göra det.

Verkan av beslut om anvisningsrätt i vissa fall

12 § Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats och äganderätten till huset övergår till en ny ägare, gäller beslutet i stället mot denne. Om löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten har satts ut i beslutet och om äganderätten har övergått genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 13 §. Löpande vite som avser viss period får endast tas ut av den som var ägare vid periodens början. Annat vite gäller inte mot ny ägare, men hyresnämnden får sätta ut vite för denne.

Övriga bestämmelser

13 § Ett beslut om anvisningsrätt skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Om löpande vite enligt 4 § lagen (1985: 206) om viten har satts ut i beslutet, skall även detta antecknas. Inskrivningsmyndigheten skall genast i rekommenderat brev underrätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt om anteckningen, om denne inte är beslutets adressat.

Om ett beslut som har antecknats enligt första stycket upphävs, skall beslutet genast sändas till inskrivningsmyndigheten för motsvarande anteckning.

14 § Fråga om utdömande av vite prövas av hyresnämnden på ansökan av kommunen.

Har en husägare i strid mot 6 § andra stycket vägrat upplåtelse till en bostadssökande som kommunen anvisat eller medverkat till en överlåtelse av en hyresrätt eller till upplåtelse i andra hand av en lägenhet, får vite som förelagts enligt 3 § tredje stycket inte utdömas, om husägaren med hänsyn till egna undersökningar och övriga omständigheter haft fog för sin vägran eller medverkan.

Vite som förelagts med stöd av denna lag får inte förvandlas till fängelse.

15 § Bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden finns i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

16 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

17 § I mål enligt 9 § första stycket om villkoren för upplåtelsen och mål enligt 14 § första stycket om utdömande av vite skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988, då bostadsanvisningslagen (1980: 94) skall upphöra att gälla. Beslut enligt bostadsanvisningslagen varigenom ett visst område förklarats vara bostadsanvisningsområde gäller dock till utgången av år 1990. Inom sådana områden gäller fortfarande bostadsanvisningslagen.

2. Bostadsanvisningslagen skall alltjämt gälla i fråga om ärenden enligt lagen som har anhängiggjorts vid hyresnämnden före utgången av år 1990.

3. Bestämmelserna i 2 § påverkar inte giltigheten av utfästelser om bostadsanvisning som lämnats före lagens ikraftträdande.

Lag om ändring i lagen (1987: 816) om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken¹ att i 1 § i paragrafens lydelse enligt lagen (1987: 816) om ändring i nämnda balk orden "bostadsanvisningslagen (1980: 94)" skall bytas ut mot "lagen (0000: 000) om kommunal bostadsanvisningsrätt."

¹ Balken omtryckt 1971: 1209, 12 kap. omtryckt 1984: 694.

3 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 15, 16, 32 och 39 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §² Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1983:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast till utgången av år 1987.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

16 § Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § *fjärde* stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § *tredje* stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209, 12 kap. omtryckt 1984: 694.

² Senaste lydelse 1986: 1240.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

32 §

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–37 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § *bostadsanvisningslagen (1980:94)*.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*.

39 §

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § *bostadsanvisningslagen (1980:94)*.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

4 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att i 1, 2 och 6 §§ bostadsrättslagen¹ (1971:479) orden "bostadsanvisningslagen (1980:94)" skall bytas ut mot "lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt".

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988. 2 § andra stycket och 6 § i deras äldre lydelse gäller alljämt i fråga om upplåtelse som har skett enligt bostadsanvisningslagen.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Häri genom föreskrivs att 4, 22, 23 och 32 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792),

7. pröva frågor enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

8. pröva frågor enligt *bostadsanvisningslagen (1980: 94)*,

8. pröva frågor enligt *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*,

9. pröva frågor enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

22 §²

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt däri genom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a,

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt däri genom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a,

¹ Lagen omtryckt 1985: 660.

² Senaste lydelse 1986: 1165.

3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt *bostadsanvisningslagen (1980:94)* eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 14 § *bostadsanvisningslagen* samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller *ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt* lämnats utan bifall.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt* eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 16 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt* samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

³ Senaste lydelse 1986:1165.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas. Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtitt sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978: 304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977: 792) eller 9 eller 10 § *bostadsanvisningslagen* (1980: 94), får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978: 304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977: 792) eller 9 eller 10 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

Lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) lämnats utan bifall.

*Föreslagen lydelse*28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

¹ Senaste lydelse 1984: 681.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 oktober 1987

Närvarande: statsrådet Feldt, ordförande, och statsråden Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Peterson, Bodström, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Wickbom, Johansson, Hulterström, Lindqvist

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition om kommunal bostadsanvisningsrätt m. m.

1 Inledning

I slutet av år 1982 tillkallades bostadskommittén (landshövdingen Lennart Sandgren, ordförande, samt riksdagsledamöterna Tore Claesson, Rolf Dahlberg, Kerstin Ekman, Maj-Lis Landberg, Kjell A. Mattsson, Christer Nilsson och Kjell Nilsson samt generaldirektören Hans Rode) för att göra en översyn av bostadspolitiken. En av kommitténs uppgifter var att studera kommunernas erfarenheter av bostadsanvisningslagen (1980: 94). Kommittén har behandlat bostadsanvisningsfrågorna i ett delbetänkande (SOU 1984: 36, del 2, s. 297) och i ett slutbetänkande (SOU 1986: 6, del 2, s. 1). Enligt kommittén är den nuvarande lagstiftningen svårtillgänglig och ineffektiv och bör därför ses över i både formellt och materiellt hänseende. Kommittén har lämnat förslag till hur den nuvarande lagstiftningen bör förenklas och effektiviseras, men har inte lagt fram något författningsförslag i frågan.

Sedan bostadskommitténs förslag remissbehandlats har inom bostadsdepartementet upprättats en promemoria (Ds Bo 1987: 2) Effektivare bostadsanvisning. I promemorian föreslås att bostadsanvisningslagen upphävs och ersätts med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Vissa förändringar med avseende på den kommunala förmedlingsrätten enligt författningarna om statliga bostadslån föreslås också. Utöver förslagen innehåller promemorian en redovisning för nuvarande bestämmelser om anvisningsrätt, bestämmelsernas tillämpning i praktiken, bostadskommitténs förslag och remissyttrandena över detta samt vissa överväganden i särskilda frågor med anledning av kommitténs förslag.

Jag vill nu ta upp frågan om ny lagstiftning angående bostadsanvisning.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels en sammanfattning av förslagen i departementspromemorian som *bilaga 1*, dels det lagförslag som läggs fram i promemorian som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna och en sammanställning av remissyttrandena som *bilaga 3*.

Regeringen beslutade den 24 september 1987 att inhämta *lagrådets ytt-*

rande över förslag till lagstiftning om bostadsanvisning m. m. De lagförslag som remitterades till lagrådet bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*. Lagrådets yttrande, som avgavs den 9 oktober 1987, bör fogas till protokollet som *bilaga 5*.

Lagrådet har i sitt yttrande i allt väsentligt godtagit lagförslagen. De erinringar som framställs är främst av redaktionell art. I samband med att jag behandlar de olika sakfrågor och de enskilda paragrafer som berörs av yttrandet tar jag upp lagrådets synpunkter. Som kommer att framgå godtar jag lagrådets förslag och förordar alltså några mindre ändringar i de remitterade förslagen. Jag kommer även att föreslå vissa ytterligare redaktionella ändringar.

Ett önskemål som har framställts av bl. a. flera kommuner i samband med remissbehandlingen av departementspromemorian (Ds Bo 1987: 2) är att lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. ändras på så sätt att kommunerna ges möjlighet att ta ut *avgifter för bostadsförmedlingens verksamhet*. Så sent som i 1987 års budgetproposition (prop. 1986/87: 100, bil. 13 s. 16) tog jag upp samma fråga med anledning av en framställning från Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB). Jag gav då uttryck för uppfattningen att bostadsförmedlingens verksamhet är av sådan natur att den av princip, liksom hittills, skall vara avgiftsfri. De önskemål om avgifter som nu har framställts ger mig inte anledning att ändra denna uppfattning. Jag kan därför inte biträda förslagen.

I förhållande till lagrådsremissen kommer jag att ta upp en särskild fråga som berör hyreslagstiftningen. Det gäller den till 1987 års utgång tidsbegränsade bestämmelsen i 12 kap. 15 § andra stycket 2 jordabalken om *hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten*. Jag anser att den bestämmelsen nu bör permanentas. Lagrådet har tidigare yttrat sig i frågan (se prop. 1982/83: 146) och jag bedömer att lagrådets yttrande nu kan undvaras. På grund av frågans beskaffenhet skulle ett yttrande av lagrådet alltså sakna betydelse.

2 Allmän motivering

2.1 En ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt

2.1.1 Allmänna utgångspunkter

Mitt förslag: En ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt införs. Förslaget bygger på principen att kommunen i första hand skall försöka uppnå överenskommelser med husägarna eller deras organisationer om anvisningsrätt. Om det inte går kan kommunen begära att hyresnämnden meddelar ett beslut om anvisningsrätt för kommunen beträffande bostadslägenheterna i ett visst hus. En sådan begäran kan även göras i andra fall.

Departementspromemorian: Överensstämmer med principerna för mitt förslag.

Remissinstanserna: Det övervägande antalet remissinstanser har tillstyrkt eller lämnat utan erinran de principer som lagförslaget vilar på. Bostadsdomstolen och hyresnämnderna har synpunkter på olika detaljer i lagförslaget. Även andra instanser har sådana synpunkter. Åtskilliga myndigheter, organisationer och kommuner lämnar synpunkter på de behov för bostadsförsörjningen som kommunerna bör tillgodose. Bland kommunerna finns det flera som föreslår förändringar av förslaget om anvisningsförfarandet när en lägenhet blir ledig samt regler för kontroll av att anvisningsreglerna följs. Bland de instanser som är negativa till en lagstiftning på detta område finns Sveriges fastighetsägareförbund och andra näringslivsorganisationer, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) samt ett antal kommuner.

Skälen för mitt förslag: Enligt lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. (bostadsförsörjningslagen) är en kommun skyldig att anordna avgiftsfri bostadsförmedling, om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Regeringen kan vid behov ålägga en kommun att anordna bostadsförmedling, något som dock aldrig har skett.

En aktiv kommunal bostadsförmedling är enligt min mening väsentlig för att man skall uppnå de bostadssociala målen om en rättvis fördelning av bostäderna och om att motverka ensidig befolkningssammansättning i bostadsområdena. Det är då också viktigt att kommunerna har formella och praktiska möjligheter att få tillgång till bostadslägenheter för förmedling.

De möjligheter som i dag står till buds för kommunerna är att teckna avtal om anvisningsrätt till bostadslägenheter med byggherrar och husägare samt att använda de bestämmelser om anvisningsrätt som finns i författningarna om statliga bostadslån m. m., i bostadsförsörjningslagen och i bostadsanvisningslagen (1980: 94). I 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och i bostadsrättslagen (1971: 479) finns bestämmelser som anknyter till denna reglering.

I departementspromemorian (Ds Bo 1987: 2) Effektivare bostadsanvisning lämnas en redovisning av de nuvarande bestämmelserna om anvisningsrätt och av hur tillämpningen av dem fungerat i praktiken. Jag tar här upp det mest väsentliga i denna redovisning och får i övrigt hänvisa till promemorian och den följande framställningen.

Bestämmelser om statliga bostadslån och räntebidrag och därtill anknyttande bestämmelser om kommunal förmedlingsrätt finns i nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 692), ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 693), förordningen (1986: 694) om handläggning, förvaltning, m. m. av bostadslån och räntebidrag (handläggningsförordningen) samt motsvarande äldre bestämmelser.

I huvudsak innebär lånebestämmelserna att länsbostadsnämnden på ansökan av kommunen kan besluta att bostadslån för hyres- och bostadsrättshus kommer att beviljas och får övertas endast om sökanden tillförsäkrar kommunen rätt att förmedla upplåtelse av bostäderna (34 § handläggningsförordningen). En förutsättning för ett sådant beslut är att kom-

munen bedriver bostadsförmedling, som i princip omfattar samtliga hyres- och bostadsrättshus som uppförs med statliga lån. Undantag kan dock göras för bostäder som upplåts till personer som sparar till bostad eller om något annat särskilt skäl föreligger. Det krävs vidare bl. a. att bostadsförmedlingen bedrivs så att inte bara den som bor i kommunen skall ha rätt att bli anvisad bostad och att endast den som har fyllt 18 år får registreras som bostadssökande.

Bostadsanvisningslagen trädde i kraft den 1 juli 1980 (prop. 1979/80: 72, CU 12, rskr 180). Med stöd av lagen kan kommunstyrelsen besluta att ett eller flera bostadsområden i kommunen skall vara bostadsanvisningsområde och att alla eller en del av bostadslägenheterna inom området – med vissa undantag – skall upplåtas enligt bestämmelserna i lagen.

Ett beslut om bostadsanvisningsområde medför skyldighet för husägarna i området att underrätta kommunen så snart någon lägenhet, som omfattas av beslutet, bli ledig. Husägaren kan vägra upplåtelse till en bostadssökande som kommunen anvisar, men är skyldig att upplåta lägenheten till kommunen om den begär det. Sker upplåtelsen till kommunen, kan kommunen med stöd av bestämmelser i hyreslagen eller bostadsrättslagen upplåta lägenheten i andra hand utan att något medgivande från husägaren behövs.

Även om det är kommunstyrelsen som fattar det formella beslutet om ett bostadsanvisningsområde, har det förutsatts att beslutet är förankrat i kommunfullmäktige, som måste besluta t. ex. om organisation och medeltilldelning för anvisningsverksamheten (jfr lagrådet s. 112 ff i prop. 1979/80: 72).

Kommunstyrelsen skall bereda de husägare och hyresgästorganisationer som kan beröras av beslutet tillfälle till yttrande, om det inte är uppenbart obehövligt. När kommunstyrelsen fattat ett beslut om bostadsanvisningsområde, skall beslutet på visst sätt delges de husägare och hyresgästorganisationer som berörs av beslutet. Ett lagakraftvunnet beslut om bostadsanvisningsområde skall delges de husägare som berörs.

Ett beslut om bostadsanvisningsområde får överklagas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos regeringen.

Det konstateras i promemorian att många kommuner riktat kritik mot det nuvarande anvisningssystemet och framför allt mot bostadsanvisningslagen, som anses administrativt svår att tillämpa. Svårigheterna ligger bl. a. i beslutsfördelningen mellan kommunstyrelsen och kommunfullmäktige när ett bostadsanvisningsområde skall beslutas, delgivningsförfarandet och besvär förfarandet efter ett sådant beslut, de bristande möjligheterna att göra undantag för vissa kategorier husägare samt att kontrollera att husägarna fullgör sina skyldigheter enligt lagen. Kritik har också riktats mot att inte hela kommunen kan vara ett bostadsanvisningsområde.

Kritiken mot bostadslåneförfattningarna gäller framför allt de bristande kontrollmöjligheterna och det förhållandet att sanktioner saknas mot de fastighetsägare som inte fullgör skyldigheterna mot kommunerna.

Mot bakgrund av den framförda kritiken och på grund av att några avsevärda förbättringar inom ramen för det nuvarande systemet inte går att uppnå, föreslås i promemorian att den nuvarande bostadsanvisnings-

lagen upphävs och att en helt ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter införs.

Huvudprincipen enligt promemorieförslaget är att anvisningsrätten tillförsäkras kommunen genom överenskommelser mellan kommunen och husägarna eller deras organisationer. Om det inte går eller om en husägare inte följer en överenskommelse, kan kommunen begära ett beslut om anvisningsrätt hos hyresnämnden beträffande bostadslägenheterna i ett visst hus. Nämnden skall då göra en avvägning mellan kommunens och den enskilde husägarens intressen. Ett beslut om anvisningsrätt kan förernas med vite. Det generella förfarandet med att fastställa bostadsanvisningsområden behövs därmed inte längre.

För kommunernas del knyter sig behovet av en anvisningsrätt i första hand till en brist på bostäder. Denna brist kan vara allmän, men också begränsad till vissa områden i kommunen eller till vissa kategorier boende som av olika skäl har svårt att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Ett annat motiv för anvisningsrätten är att den utgör ett medel att motverka en ensidig befolkningssammansättning i vissa bostadsområden. Utöver vad jag anförde i samband med remissen till lagrådet kan här också nämnas den situationen att kommunen med stöd av plan- och bygglagen (1987: 10) har beslutat att det för vissa ombyggnader inom ett bostadsområde får tillämpas lägre krav på standard m. m. än vad som normalt gäller (3 kap. 10 §). I sådana fall kan det vara angeläget för kommunen att försäkra sig om att man får tillgång t. ex. till de lägenheter inom området som är lämpade för äldre och handikappade. Vad som anförs i några remissyttranden är betydande för det bostadsförsörjningsbehov som kommunerna kan vara skyldiga att tillgodose.

Socialstyrelsen pekar i sitt yttrande bl. a. på de socialt, fysiskt och psykiskt resurssvaga människorna och de handikappades situation. Arbetsmarknadsstyrelsen anför att den i promemorian föreslagna lagstiftningen behövs, så att till kommunen inflyttande arbetskraft och tillfällig arbetskraft kan beredas bostad. Statens invandrarverk anför att praktiskt taget alla flyktingar bor i det allmännyttiga bostadsbeståndet och att koncentrationen till s. k. invandartäta områden är mycket stark. Också bostadsstyrelsen pekar på bostadsanvisningssystemets betydelse för flera grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden, bl. a. ungdomarna och de äldre. Flera andra remissinstanser tar upp motsvarande frågor. Jag noterar också att Sveriges fastighetsägareförbund, även om förbundet inte önskar någon lagstiftning på detta område, ställer sig bakom att alla fastighetsägare i proportion till sitt lägenhetsinnehav bör acceptera att ta emot socialt och ekonomiskt svaga hushåll.

De allra flesta remissinstanserna som yttrat sig över promemorieförslaget har tillstyrkt eller inte haft någon erinran mot att bostadsanvisningslagen upphävs och ersätts med en ny lagstiftning som bygger på de i förslaget angivna principerna.

Även jag ställer mig positiv till de förslag som läggs fram i promemorian. Genom förslagen kommer många av de problem som är förknippade med tillämpningen av det nuvarande anvisningssystemet att upphöra. En annan fördel är att anvisningssystemet blir detsamma, oberoende av om anvis-

ningsrätt tillförsäkras kommunen i samband med statlig långivning eller i andra sammanhang.

Jag föreslår alltså att promemorieförslaget i allt väsentligt läggs till grund för en ny lagstiftning om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Den nya lagen bör i enlighet med vad *lagrådet* föreslagit benämnas lag om kommunal bostadsanvisningsrätt.

En utgångspunkt för det nya anvisningssystemet bör vara att kommunerna skall få tillgång till bostadslägenheter i sådan omfattning att de kan fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen.

Som har framgått i det föregående, har kommunerna redan i dag stora möjligheter att skaffa sig förmedlingsrätt till lägenheter i hus som uppförs eller byggs om med stöd av statliga bostadslån. Om länsbostadsnämnden har beslutat om att sådan förmedlingsrätt skall tillkomma kommunen, blir husägarna i de flesta fall skyldiga att genom särskilda utfästelser, som utfärdas i samband med en ansökan om lån, tillförsäkra kommunen förmedlingsrätt för samtliga bostadslägenheter i huset. I det följande (avsnitt 2.2) skall jag ta upp de i promemorian föreslagna ändringarna i detta system med anledning av det nya lagförslaget. Jag vill dock redan nu understryka att kommunerna även i fortsättningen bör ha en stark ställning när det gäller förmedlingsrätten till lägenheter i statligt belånade hus.

Kommunernas ställning i förhållande till husägarna är däremot inte lika stark när det gäller möjligheterna att anvisa sådana bostadslägenheter i det befintliga bostadsbeståndet som successivt blir lediga. Detta har bl. a. samband med de svårigheter som i dag föreligger att tillämpa bostadsanvisningslagen. Då det nya lagförslaget bygger på att överenskommelser skall träffas mellan kommunerna och husägarna, måste lagstiftningen enligt min mening vara så utformad att kommunernas förhandlingsposition gentemot husägarna även i dessa fall blir förhållandevis stark. Systemet får å andra sidan inte innebära att kommunen helt kan diktera villkoren för anvisningsrätten. I stället måste lagstiftningen utformas så att det sker en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Samtliga de regler som jag tar upp i det följande och som gäller olika detaljer i lagförslaget syftar till att få genomslag vid de förhandlingar som förs mellan kommunerna och husägarna eller deras organisationer.

I departementspromemorian (s. 40) förutsätts att kommunen normalt fattar ett principbeslut som innehåller ett bostadspolitiskt ställningstagande till anvisningsrätten och ger uttryck för de kommunala intentionerna för anvisningsrättens inriktning och omfattning. Någon lagreglering av principbeslutet bedöms emellertid inte vara påkallad. Det anförs också i promemorian att beslutet inte bör vara någon obligatorisk förutsättning för den kommunala anvisningsrätten. Kommunens intentioner kan komma till uttryck även på annat sätt.

För egen del utgår jag ifrån att man i kommunerna diskuterar anvisningsrättens inriktning och omfattning mot bakgrund av det aktuella bostadsförsörjningsbehovet. Som jag skall återkomma till (avsnitt 2.1.5) bör det också ligga i kommunens eget intresse att på lämpligt sätt dokumentera bostadsförsörjningsbehovet som underlag för den prövning som hyresnämnden skall göra. Det kan alltså behövas ett kommunalt beslut som

innehåller ett bostadspolitiskt ställningstagande till behovet av anvisningsrätt och till anvisningsrättens omfattning och inriktning. Några bestämmelser med krav att sådana beslut skall finnas, bör dock inte införas.

Med en kommunal anvisningsrätt ligger det i sakens natur att husägarnas bestämmanderätt blir mer eller mindre inskränkt. Om anvisningsrätten utformas i huvudsaklig överensstämmelse med departementspromemorians förslag, kommer dock det enskilda intresset enligt min mening att bli beaktat i tillräckligt stor omfattning. Jag tänker bl. a. på skyddet mot ekonomiska förluster och mot störningar, skador och andra olägenheter som möjligen kan uppkomma till följd av anvisningsrätten. Jag tänker också på kravet att enskilda husägare inte får missgynnas av anvisningsrätten i förhållande till andra och att ett beslut om anvisningsrätt inte skall meddelas, om det är oskäligt med hänsyn till det intresse som husägaren kan ha att förfoga över lägenheterna. Mitt förslag tillgodoser de intentioner som kommit till uttryck i departementspromemorian på de nu angivna punkterna.

2.1.2 Lagens tillämpningsområde

Mitt förslag: Den nya lagen skall vara tillämplig på sådana bostadslägenheter i kommunen som husägare upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Anvisningsrätt kan avse lägenheter i hus med minst fyra bostadslägenheter samt enbostadshus som är avsedda att upplåtas varaktigt. Någon annan generell begränsning med hänsyn till upplåtelseform, ändamål med upplåtelseorna m. m. skall inte gälla. Sådana faktorer skall beaktas när kommunen och husägaren träffar överenskommelse om anvisningsrätt och när hyresnämnden prövar en ansökan om sådan rätt.

Departementspromemorian: Överensstämmer med mitt förslag med den skillnaden att endast flerbostadshus omfattas av den föreslagna lagens tillämpningsområde.

Remissinstanserna: Några instanser pekar på att småhus som upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt faller utanför förslaget i promemorian. Flera instanser, däribland Sveriges fastighetsägareförbund, anser att begränsningar behövs när det gäller antalet lägenheter i ett hus som skall omfattas av anvisningsrätten. Bl. a. de bostadskooperativa organisationerna anser att begränsningar bör införas när det gäller bostadsrättsföreningar och andra kooperativa upplåtelseformer. Vissa remissinstanser framför också synpunkter när det gäller tjänstebostäder och fritidsbostäder.

Skälen för mitt förslag: Det nya anvisningssystem som jag föreslår, bygger på att överenskommelser skall kunna uppnås mellan kommunen och husägarna eller deras organisationer. Det finns alltså goda möjligheter för parterna att utforma anvisningsrätten efter vad som i det enskilda fallet kan anses skäligt. Som jag senare kommer att ta upp, finns det inom ramen för systemet också möjligheter för hyresnämnden att i det enskilda fallet göra de undantag och andra begränsningar i anvisningsrätten som kan vara påkallade.

Jag vill också nämna att de statliga låneförfattningarna ger utrymme för anvisningsrätt i en mycket vid omfattning, dvs. utan särskilda undantag för vissa hustyper, upplåtelseformer m. m. Enligt min mening finns det goda skäl att ha dessa författningar som utgångspunkt när den nya lagens tillämpningsområde diskuteras. De utfästelser om anvisningsrätt som i fortsättningen lämnas för att en husägare skall få statliga lån kommer enligt mitt förslag att omfattas av den nya lagstiftningen.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört och med hänsyn till det skydd för husägarnas berättigade intressen, som jag kommer att föreslå, anser jag att det bör föreligga största möjliga frihet för kommunen att själv bestämma anvisningssystemets inriktning och omfattning i kommunen.

Till att börja med bör anvisningsrätt enligt den nya lagen endast kunna erhållas när det behövs för bostadsförsörjningen. Fritidsbostäder och lokaler bör alltså falla utanför. Vidare bör lagens tillämpningsområde begränsas till sådana bostadslägenheter som upplåts av husägaren. Andrahandsupplåtelse och även s. k. blockuthyrningar (se 1 § femte stycket hyreslagen) bör alltså undantas från anvisningsrätt. Jag återkommer senare till vissa restriktioner för husägaren att medverka till andrahandsupplåtelse och överlåtelser av hyresrätt. Anvisningsrätten bör vara knuten till det enskilda huset.

I promemorian föreslås att lagstiftningen begränsas till flerbostadshus, dvs. hus med fler än två bostadslägenheter. Som bl. a. hyresnämnden i Göteborg påpekat i sitt remissyttrande utesluts härigenom sådana småhus som regelmässigt upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt. Det är numera ganska vanligt med sådana upplåtelse, och enligt min mening finns det knappast något vägande skäl för att göra undantag för sådana småhus. Jag föreslår därför att enbostadshus, som är avsedda att upplåtas varaktigt, skall omfattas av lagstiftningen.

Flera remissinstanser anser att en begränsning bör göras med hänsyn till antalet lägenheter i det hus som skall kunna omfattas av anvisningsrätt. Sveriges fastighetsägareförbund anser att lagstiftningen inte bör avse fastigheter med mindre än tio lägenheter. Andra remissinstanser drar gränsen vid fem bostadslägenheter.

Jag kan ha förståelse för uppfattningen att begränsningar kan behövas i hus med ett litet antal lägenheter. I sådana fall kan det lättare än annars uppkomma störningar när anvisningsrätten utövas. Även andra förhållanden kan motivera undantag.

Enligt min mening bör tillämpningsområdet med avseende på antalet lägenheter i flerbostadshus lämpligen bestämmas så, att anvisningsrätt endast kan avse bostadslägenheter i hus med minst fyra bostadslägenheter. För sådana hus som bör omfattas av lagstiftningen, men som har ett litet antal lägenheter, bör det vara tillräckligt att hyresnämnden, som jag senare kommer att föreslå, får möjlighet att vid prövning av en ansökan om anvisningsrätt besluta om undantag och andra begränsningar som kan vara påkallade av omständigheterna i det enskilda fallet.

En fråga av principiell art är om bostadsrättslägenheter och andra lägenheter med kooperativ upplåtelseform skall omfattas av den nya lagen. HSB anser i sitt remissyttrande att undantag bör göras för sådana lägenheter för

vilka gäller en särskild turordning med krav på bostadssparande. Riksbyggen och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, SBC, anför näraliggande synpunkter. Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, anser att föreningen liksom hittills bör få förmedla de egna lägenheterna med full insyn från bostadsförmedlingen.

För egen del vill jag till en början erinra om att den nuvarande bostadsanvisningslagen inte gör något undantag för lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Däremot är överlåtelser undantagna. Vad gäller bostadslåneförfattningarna har kommunen i dag möjlighet att från bostadsförmedling göra undantag för lägenheter vilka förutsätter ett bostadssparande. Denna möjlighet har föranlett flera kommuner att träffa överenskommelser med de bostadskooperativa organisationerna om att endast en viss andel av nyproducerade eller ombyggda lägenheter skall förbehållas bostadsförmedlingen.

Min uppfattning är att anvisningsmöjligheterna för bostadsrättslägenheter och andra lägenheter med kooperativ upplåtelseform varken bör utvidgas eller minskas i förhållande till vad som gäller i dag. En annan sak är att mitt förslag medför att den kommunala anvisningsrätten också i förhållande till bostadsrättsföreningarna blir effektivare än för närvarande. Enligt min mening motiverar alltså inte det turordningssystem som är kopplat till bostadssparande eller föreningarnas kooperativa karaktär någon förändring av nuvarande principer. Tvärtom anser jag att de bostadssociala målsättningarna om en rättvis fördelning av bostadsutbudet och om att motverka boendesegregation motiverar att samhället också får del av bostadsrättslägenheterna för anvisning till bostadssökande i allmänhet. Produktion och ombyggnad av bostadsrättshus sker för övrigt till stor del med statligt stöd. De skäl som åberopats mot att bostadsrättsfastigheter och andra fastigheter med kooperativ upplåtelseform omfattas av lagstiftningen motiverar emellertid – liksom för närvarande – vissa begränsningar. Jag skall återkomma till detta.

Jag föreslår alltså att kommunerna skall kunna erhålla anvisningsrätt till sådana lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt dels i samband med statlig belåning på i huvudsak samma sätt som för närvarande, dels i andra fall genom överenskommelser med bostadsrättsföreningarna eller deras organisationer. Eftersom anvisningsrätt inte skall förekomma vid överlåtelse av bostadsrätt, kommer möjligheterna för kommunen att tillförsäkra sig anvisningsrätt i de befintliga bostadsrättshusen att få betydelse framför allt för sådana hus i vilka en övergång från hyresrätt till bostadsrätt har ägt rum och där det fortfarande finns ett antal lägenheter som är upplåtna med hyresrätt.

SBC har i sitt remissyttrande tagit upp frågan om en kommun som har anvisningsrätt kan ställa krav på en bostadsrättsförening om upplåtelseform och upplåtelsevillkor. Med anledning av vad SBC anfört vill jag stryka under att det är föreningarna själva som bestämmer om en ledig lägenhet som omfattas av anvisningsrätt skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. Inom ramen för vad gällande lagstiftning medger, har föreningarna också frihet att bestämma villkoren för upplåtelserna. Varken promemoriaförslaget eller mitt förslag ger kommunen någon möjlighet att

hos hyresnämnden framtvunga ett beslut om viss upplåtelseform, vissa avgifter m. m. eller villkor om hyror som avviker från bruksvärdereglerna.

Några remissinstanser har tagit upp frågan i vilken utsträckning tjänstebostäder bör omfattas av den nya lagstiftningen. Enligt promemorieförslaget, som i denna del överensstämmer med vad som stadgas i 6 § andra stycket bostadsanvisningslagen (se promemorian s. 63), har en husägare alltid rätt att upplåta en lägenhet till en anställd, om upplåtelsen beror av anställningen och lägenheten även tidigare varit upplåten till följd av anställning. Även om regeln i promemorieförslaget inte är formulerad som ett undantag från lagens tillämpningsområde, anser jag det lämpligt att behandla den nu.

Bostadsstyrelsen avstyrker promemorieförslaget i denna del. I stället anser styrelsen att husägarens intresse av att upplåta tjänstebostäder bör beaktas inom ramen för den prövning som hyresnämnden skall göra vid ett beslut om anvisningsrätt. Jag delar bostadsstyrelsens uppfattning i denna fråga.

Ett exempel som bostadsstyrelsen tar upp är att arbetsgivare på vissa orter kan äga en förhållandevis stor del av lägenhetsbeståndet. När lägenheterna enbart hyrs ut till de anställda, har konsekvensen blivit att det finns två bostadsköer på orten, vilket måste anses bostadssocialt oacceptabelt. Enligt min mening kan det i det relaterade exemplet finnas skäl för att kommunen får anvisningsrätt till en del av de bostadslägenheter som finns i det arbetsgivarägda beståndet. Beroende på det kommunala bostadsförsörjningsbehovet och omständigheterna i övrigt bör hyresnämnden kunna göra olika begränsningar i den kommunala anvisningsrätten till förmån för arbetsgivaren. Begränsningarna kan t. ex. avse undantag för vissa lägenheter eller en viss andel av de ledigblivna lägenheterna.

Ett annat exempel är de s. k. fastighetsskötarbostäderna. Det är numera mindre vanligt att särskilda lägenheter behövs för fastighetsskötare, eftersom husägaren ofta anlitar entreprenörer för att sköta fastigheterna eller anordnar s. k. samordnad fastighetsskötsel (se prop. 1986/87: 37 s. 22 f). Det är framför allt i de mindre fastighetsförvaltningarna som ett behov av särskild bostad kan finnas. Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet bör hyresnämnden för de små fastighetsförvaltningarna kunna göra undantag från den kommunala anvisningsrätten för en viss lägenhet eller för upplåtelse som tjänstebostad av någon av de lägenheter som successivt blir lediga.

Vad jag nu har sagt om hyresnämndens prövning bör också kunna tillämpas på andra typer av tjänste- och personalbostäder när innehavet av bostaden beror av anställning. Med en sådan ordning behövs varken något generellt undantag från lagens tillämpningsområde eller en sådan form av undantag som föreslås i promemorian.

I enlighet med promemorieförslaget (se 6 § andra stycket) anser jag dock att ett undantag är nödvändigt när en hyresgäst har tillförsäkrats återflyttning enligt 46 § tredje stycket hyreslagen. I övrigt anser jag inte att några undantag är erforderliga. Det betyder t. ex. att även möblerade bostäder som husägaren regelmässigt upplåter med hyresrätt kommer att omfattas av lagen.

Sammanfattningsvis innebär den av mig förordade ordningen i huvudsak att den nya lagen blir tillämplig på alla bostadslägenheter i kommunen som husägare upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Anvisningsrätten kan avse bostadslägenheter i hus med minst fyra bostadslägenheter eller i sådana enbostadshus, som är avsedda att upplåtas varaktigt. Någon annan generell begränsning med hänsyn till upplåtelseform, ändamål med upplåtelseerna m. m. bör inte införas. Sådana faktorer skall i stället beaktas när parterna träffar överenskommelse om anvisningsrätt eller när hyresnämnden prövar ansökningar om sådan rätt.

2.1.3 Överenskommelser om anvisningsrätt m. m.

Mitt förslag: En kommun kan erhålla anvisningsrätt antingen genom en utfästelse av husägaren eller genom ett beslut av hyresnämnden.

En utfästelse om anvisningsrätt, som görs av husägaren, skall vara skriftlig och innehålla vissa grundläggande uppgifter för anvisningsrätten. Utfästelsen gäller mot en ny husägare. Den får inte förenas med villkor om skadestånd eller vite.

Departementspromemorian: Överensstämmer med mitt förslag med den skillnaden att en utfästelse om anvisningsrätt behöver vara skriftlig endast om den skall gälla mot en ny husägare.

Remissinstanserna: Bostadsdomstolen och hyresnämnderna har tagit upp frågor om utfästelsernas form och innehåll och hur de bör sanktioneras. Några instanser, bl. a. Stockholms kommun och Bostadsförmedlarnas yrkesförening, anser att sådana utfästelser om anvisningsrätt som utfärdas i samband med statlig beläning bör kunna förenas med vite.

Skälen för mitt förslag: Jag har tidigare anfört att jag ansluter mig till de principer för den nya lagstiftningens utformning som föreslås i departementspromemorian. Enligt min mening löses anvisningsfrågorna bäst, om det finns ett förtroendefullt förhållande mellan kommunen och husägarna. Såsom många remissinstanser framhållit, utgör därför överenskommelser mellan kommunen, å ena sidan, och husägarna eller deras organisationer, å den andra, den bästa garantin för att kommunerna skall få tillgång till lägenheter i sådan omfattning som behövs för att de skall kunna fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen.

Med detta synsätt blir den möjlighet som kommunerna får att utverka ett beslut om anvisningsrätt hos hyresnämnden, ett slags sanktion mot de husägare som inte vill följa husägarorganisationens rekommendationer eller en utfästelse om anvisningsrätt som husägaren själv lämnat.

En tanke bakom mitt förslag är att kommunen inte skall behöva vända sig till varje husägare för att få till stånd en utfästelse om anvisningsrätt. I allmänhet torde det i stället vara mest praktiskt och fördelaktigast för både kommunen och husägarna om de i stället söker uppnå en generell överenskommelse om anvisningsrätt, där kommunen och husägarnas organisation på orten är parter. Som framgår av departementspromemorian (s. 19) finns det redan i dag sådana överenskommelser på flera orter.

De generella överenskommelserna torde oftast leda till att organisationen rekommenderar sina medlemmar att följa överenskommelsen. Rekommendationen kan innebära att husägarna skall underrätta kommunen om ledigblivna lägenheter så att anvisning kan ske av någon bostadssökande. I förhållande till kommunen blir alltså den enskilde husägaren inte direkt förpliktad genom en sådan överenskommelse. Däremot har organisationen intresse av att överenskommelsen följs och torde därför kunna vidta medlemsdisciplinära åtgärder mot den husägare som inte följer överenskommelsen.

Något hinder bör givetvis inte föreligga mot att de enskilda medlemmarna utfärdar en fullmakt för organisationen att träffa en överenskommelse om anvisningsrätt med kommunen. Överenskommelsen får i så fall samma verkan som om husägaren själv lämnar en utfästelse om anvisningsrätt. Att gå så långt att en överenskommelse om anvisningsrätt som träffas mellan kommunen och en organisation av husägare omedelbart skulle förplikta husägaren i förhållande till kommunen kan enligt min mening inte komma i fråga.

För en kommun bör incitamenten att träffa en generell överenskommelse med organisationerna vara att ett samlat grepp kan tas över anvisningsverksamheten och att ett förtroendefullt förhållande kan skapas till husägarna. De administrativa fördelarna med att träffa sådana överenskommelser är också uppenbara. För organisationernas del bör incitamenten till att träffa generella överenskommelser vara att gemensamma intressen hos husägarna kan tas till vara och att omfattningen och inriktningen av anvisningsverksamheten kan påverkas.

Hyresnämnden i Stockholm berör i sitt remissvar den risk som kan finnas för att förhandlingarna mellan kommunen och husägargenerationen strandar, med påföljd att kommunen i stället får vända sig till hyresnämnden med ett mycket stort antal ansökningar om anvisningsrätt. Både kommunen och hyresnämnderna kan då utsättas för stora påfrestningar. För att förebygga uppkomsten av en sådan situation, borde det enligt nämnden kunna övervägas att efter mönster från hyresförhandlingsområdet rekommendera parterna att inrätta ett centralt partssammansatt organ för att bilägga tvisten. Företrädare för Kommunförbundet, SABO och Sveriges fastighetsägareförbund skulle kunna ingå i detta organ.

Om parterna har ett intresse av ett sådant organ som hyresnämnden förespråkar, ställer jag mig givetvis positiv till detta. Min förhoppning är emellertid att anvisningsfrågorna skall lösas utan tvistigheter. Avsikten är givetvis inte att kommunen ensidigt skall kunna diktera villkoren i anvisningsöverenskommelserna. Mitt förslag innebär alltså inte någon obligatorisk bostadsförmedling av alla lägenheter i kommunen. Å andra sidan skulle det vara ansvarslöst och skada fastighetsägareorganisationen om denna, i ett läge där bostadsförsörjningen så kräver, skulle motverka intentionerna bakom lagstiftningen enbart utifrån vetskapen om att kommunen måste få frågorna om anvisningsrätt underställda hyresnämndens prövning. En sådan omgång, som givetvis inte är omöjlig för kommunen att genomföra, utgår jag från att båda parter har intresse av att undvika. Jag har alltså stora förhoppningar om att systemet med generella överenskommelser skall fungera i praktiken.

I det följande (avsnitt 2.1.5) återkommer jag till vilken verkan en generell överenskommelse bör ha vid hyresnämndens prövning av ett enskilt fall om anvisningsrätt.

Med den av mig föreslagna ordningen blir det framför allt i de fall då en enskild husägare inte följer de rekommendationer som hans organisation har gjort, eller då den enskilde husägaren står utanför organisationen, som kommunen får anledning att vända sig direkt till husägaren med syfte att uppnå en utfästelse om anvisningsrätt från denne. Det kan också tänkas att en husägare själv tar initiativ till en överenskommelse med kommunen om anvisningsrätt.

Om en husägare inte följt organisationens rekommendation, kan det i vissa fall finnas anledning för kommunen att, i stället för att försöka få en utfästelse av husägaren, vända sig direkt till hyresnämnden med en ansökan om ett beslut om anvisningsrätt. Enligt min mening bör det, till skillnad från vad som föreslås i promemorian, inte finnas något hinder för detta. Jag återkommer till den frågan längre fram (avsnitt 2.1.4).

En utfästelse om anvisningsrätt bör i huvudsak innehålla samma typ av uppgifter som en generell överenskommelse. Det gäller till en början vilka bostadslägenheter som omfattas av utfästelsen och vilken omfattning anvisningsrätten skall ha i övrigt – t. ex. om alla eller endast en viss del av de lediga lägenheterna skall gå till kommunen för anvisning, om vissa upplåtelser skall vara undantagna etc. Det gäller också husägarens skyldigheter, t. ex. att anmäla lediga lägenheter till kommunen, tidsfrister, de förutsättningar som skall gälla för att en anvisad sökande skall kunna nekas upplåtelse och husägarens skyldighet att lämna uppgifter för kommunens kontroll av anvisningsrätten. Det kan också gälla den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla.

Bostadsdomstolen har i sitt remissyttrande föreslagit att en utfästelse om anvisningsrätt alltid bör vara skriftlig och att de grundläggande kraven på innehållet bör anges i lag. Flera hyresnämnder tar också upp frågan om utfästelsernas innehåll.

För egen del kan jag ansluta mig till bostadsdomstolens förslag. Jag utgår därvid ifrån att den skriftliga formen är av stor praktisk betydelse för framför allt kommunerna, som undantagslöst torde fordra skriftlig dokumentation av husägarna. Den skriftliga formen och vissa grundläggande krav på utfästelsens innehåll är också en förutsättning för att en utfästelse skall kunna gälla mot en ny ägare av fastigheten, vilket jag kommer att föreslå i det följande. Man uppnår också att utfästelsernas innehåll preciseras och undviker diskussioner om vad som kan ha överenskommit muntligen.

Jag föreslår alltså att det i lagförslaget tas upp en bestämmelse om att en utfästelse om anvisningsrätt skall vara skriftlig och att den skall innehålla uppgifter om de bostadslägenheter som omfattas av utfästelsen, husägarens skyldigheter med anledning av anvisningsrätten samt den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla.

I promemorian föreslås att en utfästelse inte får förenas med vite. Endast hyresnämnden bör enligt förslaget få förelägga vite. Jag ansluter mig till promemoriaförslaget i denna del. Enligt min mening skulle nämli-

gen ett viteshot redan i en utfästelse om anvisningsrätt ge kommunen en alltför stark ställning i förhållande till husägaren och bryta de principer på vilket lagförslaget vilar. Mycket av den frihet som parterna bör ha att reglera anvisningsfrågorna går härigenom förlorade.

Förbudet att sätta ut vite bör gälla oberoende av om utfästelsen utfärdas i anslutning till att ett statligt bostadslån tas upp eller om den lämnas i annat sammanhang. Jag kan därför inte ansluta mig till vad bl. a. Stockholms kommun och Bostadsförmedlarnas yrkesförening föreslagit om att en utfästelse i samband med upptagande av statligt lån bör kunna förenas med vite. Inte heller kan jag ansluta mig till vad bl. a. hyresnämnderna i Malmö och Örebro föreslagit om att ett brott mot en utfästelse om anvisningsrätt bör kunna föranleda skadestånd för s. k. icke-ekonomisk skada som förekommer bl. a. enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304). En sådan princip är enligt min mening inte lämplig i förhållandet mellan en kommun och en husägare. Det bör alltså föreskrivas att en utfästelse om anvisningsrätt inte får förenas med villkor om skadestånd eller vite.

En konsekvens av mitt förslag är att den husägare som bryter mot en utfästelse om anvisningsrätt eller en generell överenskommelse om sådan rätt inte omedelbart drabbas av någon sanktion. Detta kan möjligen uppfattas som en svaghet i förslaget. Jag anser dock att kommunens möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om ett beslut om anvisningsrätt, som enligt vad jag senare föreslår skall kunna förenas med vite, är fullt tillräckligt för att systemet skall kunna fungera på ett tillfredsställande sätt.

2.1.4 Förutsättningarna för hyresnämndens prövning

Mitt förslag: Någon särskild formell förutsättning, såsom att husägaren vägrat lämna en utfästelse till kommunen om anvisningsrätt eller inte uppfyller en redan lämnad utfästelse, bör inte uppställas för att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan om anvisningsrätt.

Departementspromemorian: Hyresnämnden får ta upp en ansökan från kommunen om anvisningsrätt till prövning endast om en husägare efter skriftlig begäran vägrat att lämna en utfästelse till kommunen om anvisningsrätt eller husägaren inte uppfyller en redan lämnad utfästelse.

Remissinstanserna: Endast ett par remissinstanser, bostadsdomstolen och hyresnämnden i Göteborg, har riktat kritik mot departementspromemorians förslag. Hyresnämnden anför för sin del att den i promemorians föreslagna regeln inte är praktiskt genomförbar och att den därför bör slopas.

Skälen för mitt förslag: Jag vill till en början framhålla att jag ansluter mig till den princip som kommer till uttryck i departementspromemorian och som innebär att hyresnämndens prövning inte bör påkallas innan kommunen försökt att nå en avtalsmässig uppgörelse med husägaren eller dennes organisation. Även när en husägare inte följer en lämnad utfästelse om anvisningsrätt, kan det många gånger vara en fördel om kommunen i stället för att vända sig direkt till hyresnämnden, söker åstadkomma rättelse efter kontakt med husägaren.

Den fråga som nu skall tas upp är, om det i enlighet med promemorieförslaget bör uppställas särskilda förutsättningar för att hyresnämnden skall kunna ta upp en ansökan om anvisningsrätt till prövning.

Jag behandlar först det fallet att husägaren inte har lämnat någon utfästelse om anvisningsrätt. För att kommunen då skall få frågan om anvisningsrätt prövad av hyresnämnden, krävs enligt promemorieförslaget att kommunen visar att husägaren efter en skriftlig begäran har vägrat att lämna en utfästelse. Hyresnämnden i Göteborg anser att en sådan reglering inte är praktiskt genomförbar. Skulle en kommun – i strid mot andemeningen i lagen – föra frågan om anvisningsrätt till hyresnämnden utan föregående framställning till husägaren, anser nämnden att detta skall beaktas vid handläggningen genom att hyresnämnden aktivt verkar för en överenskommelse mellan parterna.

Jag delar uppfattningen att promemorieförslaget i denna del knappast är praktiskt genomförbart. Det skulle också framstå som onödigt formalistiskt om kommunen, sedan det visat sig att en husägare inte följer en generell överenskommelse om anvisningsrätt, skulle behöva iakttä förfarandet med en skriftlig framställning och efterföljande förhandlingar för att söka utverka en utfästelse av husägaren. Den lösning som hyresnämnden har föreslagit för de nu avsedda fallen finner jag ändamålsenlig. Den kräver inte heller några särskilda bestämmelser utöver de handläggningsregler som redan finns i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

När det sedan gäller den andra situationen, dvs. när husägaren enligt kommunens uppfattning inte uppfyller en redan lämnad utfästelse om anvisningsrätt, torde promemorieförslaget innebära att kommunen måste visa att utfästelsen har åsidosatts för att hyresnämnden skall kunna ta upp en ansökan om anvisningsrätt till prövning. Hyresnämnden i Göteborg synes anse att bevisbördan för kommunen i dessa fall kan bli alltför svår. Även jag finner att kravet på bevisning har ställts så högt att kommunernas möjligheter att få till stånd en prövning i hyresnämnden kan bli beskurna på ett otillfredsställande sätt. Detta talar för att även denna förutsättning bör slopas. Mot en sådan lösning kan dock hävdas att en husägare, som lämnat en utfästelse om anvisningsrätt, bör kunna utgå från att kommunen inte skall kunna vända sig till hyresnämnden i andra fall än då husägaren bryter mot utfästelsen.

I och för sig skulle beviskravet på kommunen kunna sänkas så, att det skulle räcka med att kommunen gör troligt att husägaren åsidosatt sina skyldigheter. En regel med denna innebörd skulle emellertid knappast fylla någon egentlig funktion, eftersom man måste kunna utgå ifrån att kommunen inte vänder sig till hyresnämnden utan att det finns vägande skäl för detta. Det synes enligt min mening inte finnas någon annan godtagbar lösning än att slopa även den nu diskuterade förutsättningen för hyresnämndens prövning.

Detta innebär att husägarens intresse av att utfästelsen lämnas orubbad, i viss utsträckning får stå tillbaka för kommunens intresse av att kunna reagera mot illojala förfaranden från husägaren när skäl därtill föreligger. Jag anser emellertid att det i stället för den nu slopade regleringen, bör öppnas möjlighet för hyresnämnden att, inom ramen för den materiella

prövningen av anvisningsfrågan, i vissa fall ogilla en ansökan från kommunen när det redan finns en utfästelse om anvisningsrätt och det saknas anledning att ersätta utfästelsen med ett beslut om anvisningsrätt. Jag kommer strax tillbaka till detta (avsnitt 2.1.5).

2.1.5 Hyresnämndens beslut om anvisningsrätt

Mitt förslag: Hyresnämnden skall meddela kommunen anvisningsrätt, i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen. Anvisningsrätt får dock inte beslutas i den mån det är oskäligt med hänsyn till det intresse som husägaren kan ha att förfoga över lägenheterna. Hyresnämndens beslut får förenas med vite.

Departementspromemorian: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: De flesta instanserna har lämnat förslaget utan erinran. Några instanser har haft synpunkter på delar av förslaget. Bostadsdomstolen anser att det måste finnas utrymme för en reell behovsprövning och en intresseavvägning mellan kommunen och husägaren. Hyresnämnden i Göteborg och Sveriges fastighetsägareförbund har synpunkter på preciseringen av det kommunala beslutet om vad som behövs för bostadsförsörjningen. SBC avstyrker att en generell överenskommelse om anvisning, på det sätt som anges i lagförslaget i departementspromemorian, skall vara vägledande för hyresnämndens prövning. Karlstads kommun tar upp samma fråga.

Skälen för mitt förslag: När en ansökan om anvisningsrätt kommer in till hyresnämnden, bör nämnden på vanligt sätt söka förlika parterna. Misslyckas detta, måste nämnden göra en sakprövning av ansökningen. Som jag tidigare har anfört skall denna prövning innefatta en avvägning mellan, å ena sidan, kommunens intresse av att få tillgång till lägenheter i sådan omfattning att uppgifterna inom bostadsförsörjningen kan fullgöras och, å andra sidan, husägarens intresse av att själv förfoga över lägenheterna i sitt hus. Jag skall nu närmare redovisa min syn på bl. a. denna intresseavvägning.

En kommun som avser att utnyttja möjligheterna till bostadsanvisning, måste självfallet ha en organisation för detta. I vart fall måste det finnas en bostadsförmedling som kan anvisa bostadssökande. Organisationen måste också ha vissa ekonomiska resurser. Med hänsyn bl. a. till den intresseavvägning som skall göras i frågor om anvisningsrätt, kan det emellertid dessutom behövas ett bostadspolitiskt ställningstagande av kommunen till behovet av anvisningsrätt och till anvisningsverksamhetens omfattning och inriktning. Jag har tidigare tagit upp denna fråga (avsnitt 2.1.1).

Det bör understrykas att ett kommunalt beslut som rör frågan om anvisningsrätt inte är bindande för hyresnämnden eller för de enskilda husägarna. Ett sådant beslut kan endast utgöra ett underlag för förhandlingarna med husägarna och för hyresnämndens prövning i anvisningsärenden. En annan sak är att kommunens bedömningar angående behovet för bostads-

försörjningen normalt måste tillmätas stor betydelse, bl. a. på grund av det ansvar som kommunerna har i detta avseende. Det kan t. ex. gälla att anvisningsrätt behövs för att motverka bostadsbrist inom vissa delar av kommunen.

Det bör alltså ligga i kommunens eget intresse att på lämpligt sätt göra de nu avsedda ställningstagandena och att se till att de är underbyggda på ett sådant sätt att hyresnämnden får ett ändamålsenligt underlag för sin prövning. I den mån kommunens dokumentation om behovet för bostadsförsörjningen inte är sakligt underbyggt eller behovet inte är särskilt starkt uttalat eller, på grund av ändrade förhållanden i kommunen detta har minskat, får kommunens intresse naturligtvis mindre tyngd vid avvägningen mot det intresse som åberopas på husägarsidan. Jag skall i det följande ge några exempel på frågor som kan vara lämpliga att behandla i kommunens beslut.

Till att börja med kan motiven för anvisningsrätten anges. Detta kan ske genom uppgifter om föreliggande brist på lägenheter inom kommunen eller delar av denna samt genom uppgifter om antalet bostadssökande m. m. Om motivet är att motverka en ensidig befolkningssammansättning i vissa delar av kommunen, kan anges vilka delar som avses, i vilka avseenden befolkningssammansättningen är ensidig och hur detta kan motverkas.

Av kommunens beslut kan också framgå inom vilka delar av kommunen som anvisningsrätten behövs. Begränsningar till vissa lägenhetstyper, storleken på fastigheter, upplåtelseformer m. m. kan behöva göras. Det kan ibland också finnas anledning att ta ställning till om anvisningsrätt skall göras gällande i såväl nyproduktion och ombyggnad som det befintliga beståndet. Kommunen kan naturligtvis också begränsa beslutet till att avse enbart hus med statlig långivning.

Ibland kan det också vara lämpligt att ange vilka befolkningsgrupper, ungdomar, invandrare etc., som bör tillgodoses genom anvisningsrätten. Inget hindrar att kommunen hänvisar till särskilda turordningsregler som gäller för bostadförmedlingen inom kommunen.

Lämpligen kan det kommunala beslutet också innehålla behövliga delegationsbeslut för anvisningsverksamhetens praktiska handhavande samt övriga uppgifter som har betydelse för hur kommunen praktiskt kan gå till väga för att erhålla anvisningsrätt.

Jag skall nu gå över till att behandla de *intressen på husägarens sida* som bör ha betydelse vid den avvägning som hyresnämnden skall göra. Härvid ansluter jag mig till de rekvisit som ställs upp i promemorieförslaget och mot vilka remissinstanserna inte haft något att erinra. Dessa innebär att hyresnämnden skall meddela kommunen anvisningsrätt, om det inte är oskäligt med hänsyn till att särskilda villkor gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Vad först gäller rekvisitet att *särskilda villkor* gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, nämns i promemorian som exempel att en stiftelse kan ha ett sådant speciellt ändamål att det skulle vara oskäligt mot husägaren, om vem som helst fick flytta in i stiftelsens hus. Vidare nämns olika former av kategoribostäder. Det kan alltså vara fråga om bostäder för äldre

eller för ungdomar eller någon form av servicehus eller kollektivhus. Många gånger torde kommunen i sådana fall inte ha anledning att söka få till stånd en utfästelse från husägaren om anvisningsrätt eller ett beslut av hyresnämnden. Kommunen kan emellertid ha behov av att kunna erbjuda vissa kategorier bostadssökande och ibland även andra sökande lägenheter i sådana hus. En begränsning av anvisningsrätten torde då regelmässigt visa sig nödvändig, för att den inte skall komma i strid med de villkor som gäller för upplåtelse i huset.

I det föregående (avsnitt 2.1.2) har jag föreslagit att även bostadsrättslägenheter och andra lägenheter med kooperativ upplåtelseform skall omfattas av lagstiftningen. Anvisningsrätten bör emellertid regelmässigt begränsas i dessa fall. Detta gäller framför allt, om det som särskilt villkor för upplåtelse gäller en viss turordningsrätt med krav på bostadssparande. Upplåtelseformen i sig motiverar emellertid också begränsningar i dessa fall.

Störst betydelse har anvisningsrätten för bostadsrättslägenheter m. fl. vid nyproduktion och ombyggnad. Eftersom utfästelse om anvisningsrätt då kan utgöra ett villkor för statlig belåning, torde frågan sällan komma under hyresnämndens prövning, även om möjligheter finns därtill enligt vad jag föreslår i det följande (avsnitt 2.2). Anvisningsrätt kan emellertid bli aktuell i hus där det skett en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt eller till annan kooperativ upplåtelseform.

Begränsningarna i anvisningsrätten för bostadsrättslägenheternas del torde regelmässigt komma att utformas, så att endast vissa lägenheter eller en viss andel av lägenheterna skall omfattas av anvisningsrätt. För nyproduktionen nämns i departementspromemorian (s. 46) att Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling träffat en överenskommelse med HSB om att 20 procent av lägenheterna skall anvisas av bostadsförmedlingen. Jag anser att den andelen kan vara en rimlig riktpunkt för hyresnämnden i fråga om den högsta andel av bostadslägenheterna i huset som bör kunna bli föremål för kommunal anvisningsrätt. Särskilda skäl kan dock någon gång motivera en högre gräns. Till frågan om vilken verkan generella överenskommelser mellan kommunen och en bostadsrättsorganisation på orten bör ha, skall jag strax återkomma.

Det andra rekvisitet som hyresnämnden bör beakta vid skälighetsprövningen är om husägaren har något *särskilt behov* av att själv disponera över lägenheterna i huset. Såsom anförs i promemorian kan husägaren t. ex. ha behov av lägenheter i huset för evakuering av något annat hus som snart skall byggas om. Man kan också tänka sig att en lägenhet har en mycket speciell utformning som gör att husägaren själv bör få hyra ut den. Om husägaren själv bor i en lägenhet, kan det också vara rimligt att undanta lägenheten från anvisningsrätten om husägaren vill hyra ut lägenheten till någon närstående. Andra särskilda skäl kan säkert också tänkas. Ett beslut av hyresnämnden kan i nu avsedda fall resultera i att en eller flera lägenheter undantas från anvisningsrätten eller att förbudet att upplåta lägenheter inte skall gälla för vissa ändamål.

En husägare kan ha ett särskilt behov av att upplåta tjänste- eller personalbostäder då upplåtelseformerna beror av anställningen. Som jag tidigare

tagit upp (avsnitt 2.1.2) kan ett beslut om anvisningsrätt behöva begränsas med hänsyn härtill. Husägarens behov av dessa lägenheter framgår oftast av att det finns ett kollektivavtal som inskränker hyresgästernas besittningsskydd till lägenheterna (se prop. 1986/87: 37 s. 24 f). I dessa fall är det oftast rimligt att husägaren fortlöpande får förfoga över lägenheterna för sina anställda, men som jag tidigare framhöll kan det finnas situationer där kommunens behov av lägenheter för de bostadssökande i allmänhet bör leda till att anvisningsrätt meddelas, i vart fall för en del av lägenheterna. I det föregående (avsnitt 2.1.2) har jag också berört fastighetsskötarbostäderna och när undantag bör ske för dessa.

I sådana fall där hyresförhållandets bestånd inte beror av anställningen, dvs. då hyresförhållandet kan komma att bestå även efter det att anställningen upphör, är förhållandena ofta sådana att husägaren tillhandahåller lägenheterna av rekryteringsmässiga skäl eller allmänt för att ge de anställda vissa förmåner. I dessa fall anser jag att begränsningar i anvisningsrätten, i strid mot ett yrkande av kommunen, bör göras endast om mycket vägande skäl talar för detta. När det gäller rekrytering av arbetskraft, kan det emellertid ofta tänkas att kommunen själv har ett intresse av att arbetsgivaren tillhandahåller bostäder. Anvisningsrätten kommer då inte att aktualiseras, eller också finns det stora möjligheter att parterna kommer överens i frågan.

Det förekommer att husägare tillämpar system som innebär att de boende efter viss turordning bereds möjlighet att hyra annan bostadslägenhet inom husägarens eget bestånd utan att anvisning av den nya bostaden sker via bostadsförmedlingen (s. k. interna bytesköer). Sådana system kan vara utformade på olika sätt. I den mån lägenheter friställs som i och för sig skulle kunna omfattas av kommunens anvisningsrätt, bör kommunen enligt min mening kunna motsätta sig att lägenheterna reserveras för den interna byteskön. Om kommunen själv tillämpar ett sådant system genom sina allmännyttiga bostadsföretag, får det emellertid anses oskäligt om inte också andra husägare får tillämpa samma system. Hyresnämnden bör då kunna göra den begränsning av anvisningsrätten som påkallas av att husägaren kan behöva förfoga över lägenheterna för byteskön.

Vad härefter gäller frågan om anvisningsrätt kan vara oskäligt med hänsyn till *övriga omständigheter*, vill jag först hänvisa till vad jag tidigare anfört (avsnitt 2.1.2) om lagens tillämpningsområde för de små fastigheterna. Någon gång kan det här vara påkallat med undantag för vissa lägenheter eller, om speciella skäl föreligger, att en ansökan om anvisningsrätt lämnas helt utan bifall.

Jag vill också anknyta till vad jag anfört (avsnitt 2.1.4) om en husägares intresse av att en utfästelse om anvisningsrätt lämnas orubbad under den tid som utfästelsen gäller, om inte illojala förfaranden från husägaren eller ändrade förhållanden påkallar att kommunen vänder sig till hyresnämnden med en ansökan om anvisningsrätt. Gör kommunen inte ens gällande att något av dessa förhållanden föreligger eller finns det i övrigt inte något särskilt skäl till att utfästelsen ersätts med ett beslut om anvisningsrätt, måste det enligt min mening anses oskäligt mot husägaren om ett sådant beslut meddelas. Kommunens ansökan bör då ogillas.

I promemorian föreslås att det inom ramen för nämndens skälighetsbedömning också bör beaktas att anvisningsrätten utövas rättvist mellan olika husägare. Som det framhålls i promemorian får det inte vara så, att en speciell husägare måste acceptera anvisning i betydligt högre grad än andra. Den kommunala likabehandlingsprincipen gäller även på detta område. Olika behandling mellan olika grupper av husägare eller mellan husägare i olika stadsdelar eller områden kan däremot få accepteras, om det har sin bakgrund i bostadssociala förhållanden eller i bostadsförsörjningsbehovet, t. ex. för att motverka en ensidig befolkningssammansättning.

Under uppbyggnadsskedet av den kommunala anvisningsverksamheten och särskilt om kommunen inte kunnat uppnå någon generell överenskommelse med en organisation av husägare, kan det komma att hävdas att husägarna behandlas olika. Övergångsproblem av detta och liknande slag får enligt min mening accepteras, liksom att någon absolut rättvisa givetvis inte går att uppnå. Som jag senare kommer att föreslå (avsnitt 2.1.6), skall en husägare endast om det är uppenbart att han missgynnas kunna få ett beslut om anvisningsrätt hävt eller ändrat.

Med frågan om likabehandling av husägare sammanhänger också frågan om hur sådana generella överenskommelser som kommunen har träffat med en organisation av husägare bör inverka på hyresnämndens prövning. Promemorieförslaget avfattning innebär i denna del att överenskommelserna skall vara vägledande vid den prövning som nämnden skall göra. En remissinstans, SBC, har riktat kraftig kritik mot förslaget i denna del och bl. a. anfört att organisationen inte känner till något annat fall där en sådan typ av överenskommelser "upphöjs till norm för en lags tillämpning".

Avsikten med promemorieförslaget torde inte vara så långtgående som SBC synes vilja göra gällande. För egen del anser jag att en generell överenskommelse skall ses som ett viktigt underlag bland flera för den skälighetsavvägning som nämnden skall göra. De generella överenskommelserna torde få sin största betydelse som ett riktmärke för vad som i ett enskilt anvisningsärende kan åläggas en husägare.

Ett exempel på att nämnden bör kunna bortse från en generell överenskommelse är, såsom hyresnämnden i Göteborg anfört, om överenskommelsen bara avser en mindre del av lägenhetsbeståndet i kommunen. Vad gäller bostadsrättsbeståndet bör någon större betydelse i allmänhet inte heller tillmätas sådana överenskommelser som träffas mellan kommunen och en bostadsrättsförening inför produktionen av ett nytt bostadsområde i kommunen. Om den andel lägenheter som kommunen får förmedla enligt en sådan överenskommelse är ovanligt högt – 50 procent och högre kan förekomma i praktiken – kan detta ha speciella orsaker som inte bör få inverka på kommunens anvisningsrätt i andra fall.

Sammantaget innebär det sagda att hyresnämnden skall meddela kommunen anvisningsrätt i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen. Anvisningsrätt får dock inte beslutas i den mån det är oskäligt med hänsyn till att särskilda villkor gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Det återstår i detta sammanhang att ta upp förslaget i departementspromemorian att hyresnämndens beslut skall kunna förenas med ett föreläggande om vite.

I det följande (avsnitt 2.1.7) behandlar jag rättsverkningarna av ett beslut om anvisningsrätt. I huvudsaklig överensstämmelse med nuvarande bostadsanvisningslag och förslaget i departementspromemorian föreslås förbud för husägaren att upplåta en lägenhet, som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt av hyresnämnden, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande som kommunen anvisar, eller till kommunen. Jag kommer också att föreslå förbud för husägaren att i vissa fall medverka till lägenhetsöverlåtelser och andrahandsupplåtelser. Som en nyhet i förhållande till bostadsanvisningslagen och förslaget i promemorian föreslås också ett förbud för husägaren att vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren.

Genom 4 § andra stycket lagen (1985:206) om viten har en möjlighet öppnats för en särskild form av vite, som är klassificerat bland de s.k. löpande vitena. Om ett vitesföreläggande innefattar ett förbud eller någon liknande föreskrift eller det annars är lämpligt, kan enligt stadgandet bestämmas att vitet skall betalas varje gång förbudet eller föreskriften överträds. I departementspromemorian föreslås att den nu nämnda formen för vite bör tillämpas i fråga om de förbud som gäller med anledning av ett beslut om anvisningsrätt. Remissinstanserna har inte haft något att erinra mot promemorieförslaget i denna del.

Att överträdelser av förbuden i 6 § bostadsanvisningslagen kan följas av böter är enligt min mening en naturlig ordning med tanke på att förbuden riktar sig till ett större eller mindre antal fastighetsägare inom ett visst område – bostadsanvisningsområdet. Situationen blir annorlunda när förbuden enligt det förslag som jag nu lägger fram, riktas till en viss husägare. Ett beslut av hyresnämnden om anvisningsrätt skall som jag tidigare föreslagit avse lägenheter i ett eller flera hus som tillhör samma husägare. Vid valet av sanktionsform för sådana individuella beslut torde det stämma bättre överens med rättsordningen i övrigt att välja vite än att i stället behålla bötesstraffet. Jag anser dessutom att möjligheten att använda vite är en viktig förutsättning för att anvisningssystemet skall bli effektivt.

Lagrådet har inte haft någonting att erinra mot den valda lösningen i fråga om sanktioner som innebär att vite kan användas vid överträdelser av de angivna förbuden. Enligt lagrådets mening bör emellertid hyresnämnden kunna välja den form av vite som är mest ändamålsenligt i det särskilda fallet.

För egen del anser jag att den i departementspromemorian och i lagrådsremissen föreslagna formen av löpande vite är lämplig i förevarande sammanhang och att denna form normalt bör komma till användning när ett vitesföreläggande blir aktuellt. Jag ansluter mig emellertid till lagrådets mening att hyresnämnden bör kunna välja den form av vite som är mest ändamålsenlig i det särskilda fallet. Hyresnämnden bör således inte genom lagbestämmelser bindas upp vid någon viss form av vite.

När det gäller möjligheterna för den enskilde husägaren att iakttä förbud som är förenade med ett beslut om anvisningsrätt torde några

problem knappast behöva uppkomma beträffande det för anvisningsrätten primära förbudet, nämligen att husägaren inte får upplåta lägenheten till någon annan än den som anvisas, eller till kommunen. För de övriga förbuden kan det visserligen tänkas uppstå svårigheter när en husägare i ett enskilt fall skall ta ställning till vad som är tillåtet och inte tillåtet. Jag skall återkomma till denna fråga (avsnitt 2.1.7). Med syfte att den föreslagna ordningen skall tillgodose rimliga krav på rättssäkerhet, kommer jag emellertid att föreslå vissa restriktioner med avseende på möjligheterna att döma ut ett förelagt vite.

2.1.6 Omprövning, upphävande och ändring av ett beslut om anvisningsrätt

Mitt förslag: Ett beslut om anvisningsrätt av hyresnämnden gäller tills vidare, men kan omprövas efter fem år, om husägaren eller kommunen begär det. Om det föreligger någon särskild anledning, såsom att det är uppenbart att husägaren missgynnas i förhållande till andra husägare eller vållas stora olägenheter av anvisningsrätten, kan beslutet upphävas eller ändras även om fem år inte har förflutit.

Departementspromemorian: Ett beslut om anvisningsrätt av hyresnämnden skall gälla under fem år eller den kortare tid som nämnden bestämmer. Om det föreligger någon särskild anledning, kan beslutet dock upphävas.

Remissinstanserna: Hyresnämnden i Göteborg anser att ett beslut om anvisningsrätt bör kunna ändras om någondera parten har skäl till det. Ett alternativ kan enligt nämnden vara att ett beslut skall gälla tills vidare med rätt för parterna att få beslutet omprövat. Hyresnämnden i Linköping anser också att beslutet bör kunna ändras. Flera remissinstanser anser att den anvisningsrätt som kan etableras i samband med statlig långivning bör gälla under hela lånets löptid.

Skälen för mitt förslag: Vid en diskussion om varaktigheten av ett beslut om anvisningsrätt, bör enligt min mening en utgångspunkt vara att kommunen under en inte alltför kort tidrymd erhåller anvisningsrätt i oförändrad omfattning. Endast om särskilda förhållanden föreligger bör beslutet kunna ändras. Dessa utgångspunkter torde även ligga bakom promemorieförslaget. Jag anser emellertid att förslaget bör kunna förbättras på en del punkter.

Vad först gäller tiden för beslutets giltighet, ansluter jag mig till ett av de förslag som hyresnämnden i Göteborg lagt fram, nämligen att beslutet skall gälla tills vidare med rätt för endera parten att efter viss tid få beslutet omprövat av hyresnämnden. Nämnden får då på nytt ta ställning till om anvisningsrätt skall gälla enligt de kriterier som tidigare förordats (avsnitt 2.1.5). Jag föreslår att omprövning skall kunna ske fem år från det anvisningsbeslutet vann laga kraft.

Som jag tidigare tagit upp (avsnitt 2.1.3), kan parterna vid statlig belåning komma överens om att en utfästelse om anvisningsrätt skall gälla under hela lånets löptid. Skulle i ett sådant fall hyresnämnden ha fattat ett beslut om anvisningsrätt, kommer anvisningsrätten enligt mitt förslag att

gälla till dess hyresnämnden efter omprövning meddelar ett nytt beslut. Om husägaren påkallar en sådan omprövning redan efter fem år, kan det – under i övrigt oförändrade förhållanden – inte anses oskäligt att beslutet skall fortsätta att gälla.

Jag skall nu gå över till frågan under vilka förutsättningar ett beslut om anvisningsrätt bör kunna upphävas eller ändras redan innan fem år förflutit. I denna del anser jag att promemorieförslaget bör ändras så till vida att möjlighet inte bara skall ges till att upphäva ett beslut, om någon särskild anledning föreligger. En ändring av beslutet i ett eller annat hänseende bör också vara möjlig att göra enligt min mening.

De förutsättningar som i promemorian har föreslagits såsom grunder för ett upphävande av hyresnämndens beslut, har inte mött någon erinran från remissinstanserna. Bostadsdomstolen ifrågasätter dock om inte förutsättningarna i vart fall enligt motiven blivit alltför restriktiva.

Mitt förslag innebär att såväl husägaren som kommunen kan få ett beslut om anvisningsrätt omprövat vart femte år. Under mellantiden bör beslutet enligt min mening inte kunna upphävas eller ändras annat än om mycket speciella skäl föreligger. Jag anser att de förutsättningar som tagits upp i promemorian ger uttryck för en sådan restriktiv hållning och godtar därför promemorieförslaget i denna del.

Det sagda innebär att ett beslut om anvisningsrätt får upphävas eller ändras, om det är uppenbart att husägaren missgynnas genom anvisningsrätten i förhållande till andra husägare, om anvisningsrätten orsakar husägaren stora olägenheter eller om anvisningsrätten av någon annan särskild anledning inte bör gälla. I enlighet med promemorieförslaget föreslår jag också att nämndens beslut skall kunna ändras eller upphävas om parterna är ense om det. I specialmotiveringen återkommer jag till dessa frågor.

2.1.7 Verkan av ett beslut om anvisningsrätt m. m.

Mitt förslag: Reglerna i bostadsanvisningslagen om upplåtelseförbud och förbud att medverka till överlåtelser m. m., skyldighet att underätta kommunen om ledigblivna lägenheter, upplåtelsen och villkoren för den samt ersättning för skada överförs med vissa ändringar till den nya lagen.

En nyhet i förhållande till bostadsanvisningslagen är att husägaren inte får vägra upplåtelse av en hyreslägenhet till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. En annan nyhet är att kommunernas skadeståndsansvar på grund av dröjsmål med att lämna besked huruvida anvisningsrätten skall utnyttjas, inte blir lika rigoröst som för närvarande. Ytterligare en nyhet är att husägaren på begäran av kommunen skall vara skyldig att lämna ut uppgifter för kontrollen av att ett beslut om anvisningsrätt följs.

Departementspromemorian: Överensstämmer med mitt förslag utom med avseende på de nyheter i förhållande till bostadsanvisningslagen som jag föreslår.

Remissinstanserna: Flera kommuner, däribland Stockholm, och flera andra instanser, t. ex. Bostadsförmedlarnas yrkesförening, föreslår en s. k. inflyttningsprövning hos hyresnämnden, om en husägare inte godtar en bostadssökande som kommunen anvisar. Bland dessa instanser föreslås från flera håll också att anvisningstider skall anges i lagen och att det skall införas möjligheter att kontrollera efterlevnaden av ett anvisningsbeslut.

Skälen för mitt förslag: I departementspromemorian föreslås att de nuvarande reglerna i bostadsanvisningslagen om den närmare innebörden av den kommunala anvisningsrätten och om den verkan i övrigt anvisningsrätten har för de enskilda husägarna, överförs i stort sett oförändrade till den nya lagen.

Eftersom det är så få kommuner som har beslutat om bostadsanvisningsområden enligt bostadsanvisningslagen, finns det inte några större erfarenheter av hur de angivna reglerna fungerat i praktiken. I stort bör emellertid reglerna enligt min bedömning kunna tillgodose de krav på effektivitet som bör ställas. Jag är därför inte beredd att föreslå några mer omfattande förändringar av det regelsystem som har byggts upp.

I några avseenden anser jag emellertid att de synpunkter som under remissbehandlingen framförts från framför allt kommunalt håll och från sådana instanser som har erfarenhet av den praktiska hanteringen av bostadsförmedlingsfrågor, har sådan tyngd att det finns anledning att överväga vissa justeringar av förslaget i departementspromemorian. Jag kommer i det följande att ta upp förslag som gäller en s. k. inflyttningsprövning samt anvisningstider och kontrollmöjligheter. Först skall jag emellertid redovisa vad anvisningsreglerna i stort bör innebära.

När hyresnämnden har meddelat ett beslut om anvisningsrätt och beslutet har vunnit laga kraft, får husägaren inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande som kommunen anvisar, eller till kommunen. Han får inte heller medverka till lägenhetsöverlåtelser eller upplåtelser av lägenheter i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i hyreslagen med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger. Detta innebär t. ex. att husägaren som huvudregel inte får medverka till ett lägenhetsbyte om hyresgästen inte har beaktansvärda skäl för bytet (jfr 6 § bostadsanvisningslagen).

När en lägenhet blir ledig skall husägaren i ett skriftligt meddelande snarast möjligt underrätta kommunen om detta och om den tillträdesdag och de hyresvillkor som skall gälla (jfr 7 § bostadsanvisningslagen).

Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det (jfr 8 § bostadsanvisningslagen).

I syfte att påskynda anvisningsförfarandet bör också regler införas som innebär *dels* att kommunen vid dröjsmål på husägarens sida kan få den angivna tillträdesdagen framflyttad, *dels* att husägaren i vissa fall kan ha rätt till skadestånd vid dröjsmål från kommunens sida. Dessutom krävs vissa regler om prövning av hyresvillkor (jfr 9 och 10 §§ bostadsanvisningslagen). Jag skall längre fram ta upp innehållet i dessa regler.

När en kommun har anvisat en bostadssökande till en ledig lägenhet, har husägaren enligt reglerna i bostadsanvisningslagen möjlighet att fritt vägra upplåtelse utan att ange några skäl till detta. Följden av en sådan vägran är dock att husägaren i stället blir skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det. Upplåtelsen till kommunen skall anses ha skett när kommunens begäran kommit husägaren till handa. Kommunen kan sedan upplåta lägenheten i andra hand till den bostadssökande.

Den angivna regleringen framgår av 8 § bostadsanvisningslagen och 39 § andra stycket hyreslagen. Reglerna kompletteras av 37 § hyreslagen som ger kommunen rätt att också överlåta hyresrätten till den bostadssökande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillståndet kan också förenas med villkor.

Grunden för kritiken av det nuvarande regelsystemet tycks framför allt vara att svårigheter kan komma att uppstå med att få husägarens godkännande av bostadssökande som kommunen har anvisat. Redan i dag tycks sådana svårigheter finnas när kommunen anvisar bostadssökande med stöd av de utfästelser som husägare lämnar i samband med att de erhåller statliga bostadslån. Lånebestämmelserna innebär att anvisningsrätt endast gäller bostadssökande som husägaren "skäligen bör godta" (36 § handlägningsförfordningen). Remissinstanserna anför att följderna av regelsystemet skulle kunna bli att andrahandsupplåtelse skulle öka med åtföljande administrativa svårigheter för kommunerna.

För att förbättra systemet föreslår remissinstanserna en s. k. inflyttningsprövning, som innebär att husägaren, alternativt kommunen, får vända sig till hyresnämnden när den bostadssökande inte godtas som hyresgäst. Nämnden får då pröva om upplåtelsen kan äga rum utan påtaglig olägenhet för husägaren, dvs. nämnden skall göra samma prövning som enligt 37 § hyreslagen, när kommunen vill överlåta hyresrätten till den bostadssökande.

I bostadskommitténs betänkande (SOU 1986:6 del 2, s. 1) lämnades förslag på hur de nuvarande bestämmelserna om bostadsanvisning skulle kunna förbättras. Bl. a. föreslog kommittén att inflyttningsprövning skulle kunna ske efter en anvisning av en bostadssökande enligt utfästelserna i samband med bostadslån. Förslaget om inflyttningsprövning kritiserades under remissbehandlingen av bostadsdomstolen och hyresnämnderna (se departementspromemorian, bilaga 5, s. 1. f). Kritiken gällde främst frågor om ansvar för hyresförluster under prövningsförfarandet som kunde dra ut i tiden samt hur ett hyresförhållande mellan husägaren och den bostadssökande skulle etableras om hyresnämnden godkände inflyttningen.

Mot bakgrund av kritiken mot bostadskommitténs förslag har det i departementspromemorian inte tagits upp något förslag om inflyttningsprövning. Det föreslås i stället att det regelsystem som gäller enligt bostadsanvisningslagen överförs oförändrat till den nya lagen.

För egen del har jag tagit intryck av de synpunkter som remissinstanserna lämnat på förslaget i departementspromemorian. Ett bostadsanvisningssystem, som innebär att husägarna mer eller mindre regelmässigt kan

vägra upplåtelse till de bostadssökande som anvisas av kommunerna, kan givetvis inte godtas. Kommunen kan visserligen hyra lägenheten och upplåta den i andra hand till den bostadssökande eller – efter särskild prövning – överlåta hyresrätten. Med hänsyn till bl. a. den administration och det ansvar som sådana förhyrningar för med sig, kan man inte kräva att kommunerna skall utnyttja denna möjlighet annat än i begränsad omfattning. Det sagda innebär att man förmodligen får räkna med att anvisningssystemet förlorar i effektivitet. Enligt min mening måste utgångspunkten vara att den bostadssökande som kommunen anvisar, normalt får ett förstahandskontrakt på lägenheten. Endast om husägaren har fog för invändningar mot den bostadssökande med avseende på dennes möjligheter att uppfylla hyresvillkoren och på skötsamheten, bör kommunen ta ett särskilt ansvar för den bostadssökande. Detta kan ske genom att kommunen antingen själv står för kontraktet i förhållande till husägaren eller ordnar bostadsfrågan för den bostadssökande på annat sätt.

Vad jag nu har anfört innebär inte att jag godtar förslaget om en särskild inflyttningsprövning, något som f. ö. inte heller gjordes av den dåvarande departementschefen när bostadsanvisningslagen infördes (se prop. 1979/80: 72 s. 30). Anvisningsförfarandet och regelsystemet kompliceras med en sådan prövning. Prövningsförfarandet riskerar också att dra ut på tiden, vilket bl. a. innebär att hyresförluster som uppkommer under förfarandet måste täckas av någon av de inblandade parterna. En tidsutdräkt har också andra negativa konsekvenser, inte minst för den bostadssökande som väntar på besked om bostad kan erhållas eller ej. För den bostadssökande kan det också vara obehagligt att behöva underkasta sig en särskild prövning, om husägaren vägrar att godta honom eller henne som boende i huset.

Detta leder fram till att man antingen måste ändra det i departementspromemorian föreslagna systemet så, som föreslås av Hyresgästernas riksförbund, att husägaren alltid skall vara skyldig att godta de bostadssökande som anvisas, eller att ett annat system skapas som tillgodoser de syften som ligger bakom förslaget om inflyttningsprövning. Då det enligt min mening bäst harmonierar med hyreslagstiftningen i övrigt att husägaren har ett inflytande på valet av de hyresgäster som skall få bo i huset, kan jag inte ansluta mig till den av Hyresgästernas riksförbund föreslagna ordningen. Jag föreslår en annan lösning på problemet, som anknyter till de inledningsvis redovisade reglerna i 6 § bostadsanvisningslagen om förbud för husägaren att medverka till överlåtelser eller andrahandsupplåtelser.

I linje med de angivna reglerna – som bara gäller sådana lägenheter som upplåts med hyresrätt – föreslår jag att upplåtelseförbudet och medverkansförbudet utvidgas på så sätt att husägaren inte heller får vägra upplåtelse till den bostadssökande som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Det innebär framför allt att husägaren inte får vägra upplåtelse om det inte finns anledning att göra några mer allvarliga erinringar mot hyresgästen med avseende framför allt på dennes möjligheter att betala hyran och på dennes skötsamhet. Godtar inte husägaren den anvisade personen, skall någon särskild prövning av dennes rätt att få lägenheten upplåten till sig inte äga rum. I stället får

kommunen, om den gör gällande att upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet, föra talan hos hyresnämnden om utdömmande av vite som förelagts av nämnden. Alltjämt bör dock i enlighet med promemoriaförslaget gälla, att kommunen själv skall ha rätt till upplåtelse och till att i sin tur hyra ut lägenheten till den bostadssökande. Också möjligheten att överlåta hyresrätten till den bostadssökande med husägarens samtycke eller efter särskild prövning bör kvarstå.

I likhet med vad som i ärendet om bostadsanvisningslagen anfördes om svårigheten för husägaren att göra en bedömning av om han får medverka till en överlåtelse eller andrahandsupplåtelse (se lagrådet i prop. 1979/80: 72 s. 123) kan konstateras att samma svårighet uppkommer såvitt avser husägarens möjlighet att bedöma innebörden av uttrycket "påtaglig olägenhet". Det är enligt min mening inte förenligt med rättssäkerhetens krav att låta frågan om ett vite skall dömas ut eller ej uteslutande bero på om husägaren rätt bedömt innebörden av ett så allmänt formulerat uttryck. Särskilda restriktioner med avseende på förutsättningarna för att ett förelagt vite skall få dömas ut är därför påkallade.

Jag föreslår att en särskild regel införs som tar sikte både på de fall att husägaren har medverkat till en överlåtelse eller andrahandsupplåtelse och att han vägrat att godta en bostadssökande. Denna regel bör vara så utformad att vite inte får utdömas, om husägaren med hänsyn till egna undersökningar eller övriga omständigheter haft fog för sin vägran eller medverkan. Syftet med regeln bör vara att endast de uppenbara fallen av åsidosättanden bör träffas av vite. Som jag kommer att ta upp i specialmotiveringen bör det också finnas stora möjligheter till jämkning av det förelagda vitet beroende på förseelsens art. I specialmotiveringen skall jag också närmare beröra innebörden av bl. a. uttrycket "påtaglig olägenhet" och de krav som skäligen kan ställas på husägaren i sammanhanget.

Mitt förslag avser endast sådana lägenheter som upplåts med hyresrätt. Beträffande bostadsrättslägenheterna skulle det i och för sig också vara tänkbart att införa en motsvarande ordning. Det skulle emellertid innebära att man åsidosatte den kooperativa grundprincipen att föreningarna själva skall bestämma villkoren för medlemskap och den ordning som redan nu gäller för prövning av den bostadssökande som kommunen anvisar. Som jag tidigare har framhållit (avsnitt 2.1.2) bör anvisningsmöjligheterna i dessa fall varken utvidgas eller minskas i förhållande till vad som gäller i dag. Enligt min mening bör därför förslaget i departementspromemorian på denna punkt godtas.

Frågor om anvisningstider m. m.

I överensstämmelse med vad som föreslås i departementspromemorian innebär mitt förslag att husägaren i ett skriftligt meddelande skall underrätta kommunen om när en lägenhet som omfattas av hyresnämndens beslut om anvisningsrätt blir ledig. Kommunen får då möjlighet att anvisa en bostadssökande eller begära att lägenheten upplåts till kommunen.

Varken i bostadsanvisningslagen eller i promemoriaförslaget finns det några bestämmelser om att kommunen skall ha viss tid på sig att lämna

besked om lägenheten skall disponeras eller ej. Regelsystemet är i stället uppbyggt så att det skall ge både husägaren och kommunen incitament att handla så snabbt som möjligt. I huvudsak innebär reglerna följande (9 och 10 §§ bostadsanvisningslagen).

Om en lägenhet efter kommunens begäran skall anses ha upplåtits till kommunen, men det på grund av husägarens dröjsmål med att underrätta kommunen om den lediga lägenheten inte är möjligt att tillträda den på den tillträdesdag som angetts av husägaren, så kan kommunen få tillträdesdagen framflyttad efter framställning hos hyresnämnden. Risken för hyresförluster skall alltså medverka till att husägaren underrättar kommunen så snart det är möjligt, när han vet att en lägenhet blir ledig.

Om det å andra sidan är kommunen som efter meddelandet från husägaren dröjer med besked till denne om att kommunen inte vill förfoga över lägenheten, kan kommunen bli skadeståndsskyldig. En förutsättning för skadeståndsskyldighet är dels att husägaren inte kan träffa avtal med någon annan om tillträde till lägenheten den dag som angetts i meddelandet, dels att husägaren själv gjort vad som skäligen kan begäras av honom för att få lägenheten upplåten.

Enligt min mening är det väsentligt att anvisningsförfarandet fungerar så smidigt och så snabbt som det är möjligt. En strävan bör också vara att reglerna inte blir alltför formella och stelbenta. Med reservation för att tillräckliga erfarenheter ännu inte har vunnits om bostadsanvisningslagens regler såvitt nu är i fråga, anser jag att reglerna väl tillgodoser de anspråk som rimligen bör ställas. Även om jag har förståelse för att en kommun kan vilja ha exakta tider att hålla sig till i varje anvisningsärende, kan jag därför inte ansluta mig till förslaget om särskilda anvisningstider, som jag menar bryter mot det nuvarande regelsystemet. En viss modifiering av reglerna anser jag emellertid vara påkallad.

Som hyresnämnden i Göteborg har tagit upp och som också berörs av Norköpings kommun, kan det sättas i fråga om kommunen skall behöva hålla en husägare skadeslös i de fall en lägenhet blir ledig med kort varsel. Det kan inträffa när uppsägningstiden är kort, när hyresrätten är förverkad eller när husägaren och hyresgästen kommit överens om att avtalet skall upphöra efter mycket kort tid. I dessa fall riskerar kommunen att bli skadeståndsskyldig, om den inte mycket snabbt lämnar husägaren besked om lägenheten skall disponeras eller ej.

En kommun torde sällan ha praktiska möjligheter att anvisa en bostads-sökande till en lägenhet som blir ledig med mycket kort varsel. Alternativet är att kommunen själv snabbt bestämmer sig för att hyra lägenheten eller avstår från disposition. Om kommunen avstår, är det enligt min mening inte skäligt att kommunen skall behöva drabbas av skadestånd. Det bör också beaktas att husägaren, även utan ett särskilt anvisningssystem, normalt torde få räkna med vissa hyresförluster när en lägenhet blir ledig med kort varsel. Dessa förluster kan alltså sägas ingå som ett normalt led i fastighetsförvaltningen.

Mot den bakgrunden föreslår jag att en regel införs som innebär att kommunen aldrig skall behöva drabbas av ersättningsskyldighet mot husägaren, om denne inom en månad från det kommunen mottog hans medde-

lande om att lägenheten är ledig, får besked om att han får förfoga över lägenheten. Infaller tillträdesdagen inom denna tid, föreslår jag att ersättning inte utgår om husägaren får beskedet före tillträdesdagen.

I övrigt föreslår jag inga förändringar av förslaget i departementspromemorian, som i denna del överensstämmer med bostadsanvisningslagen. Jag vill emellertid erinra om att kommunen och husägarna alltid kan komma överens om särskilda system för anvisningsförfarandet i de fall det inte är aktuellt för hyresnämnden att meddela ett beslut om anvisningsrätt.

Uppgifter för kontroll

Jag har tidigare (avsnitt 2.1.5) föreslagit att förbudet för husägaren att fritt disponera över lägenheter som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt av hyresnämnden får förenas med ett s. k. löpande vite. Även om en sådan vitesbestämmelse normalt bör vara tillräcklig för att förmå husägaren att iaktta förbudet, måste kommunen få möjligheter att effektivt kontrollera om förbudet efterlevs. I departementspromemorian (s. 51) har övervägts om husägaren skall vara skyldig att tillhandahålla kommunen uppgifter för sådan kontroll. Med motivering bl. a. att en sådan ordning skulle medföra en betydande administration för kommunerna, lämnas dock inget förslag på denna punkt i promemorian.

Från kommunalt håll har framhållits att det utgör en brist i förslaget att kontrollmöjligheter saknas. Jag har förståelse för detta och anser att behövliga kontrollmöjligheter bör kunna anordnas utan att det behöver bli fråga om någon väsentlig administration. Jag vill i sammanhanget erinra om den skyldighet som en fastighetsägare kan åläggas enligt 17 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) att vid vite tillhandahålla förvaltaren handlingar och annat av betydelse för förvaltningen. Enligt 64 § hyreslagen kan en hyresvärd under vissa förutsättningar åläggas att vid vite lämna ut uppgifter om hyror.

Om kontrollmöjligheter för kommunen ordnas så, att kommunen själv får avgöra hur och när kontroll skall ske, bör några invändningar om administrativa svårigheter knappast kunna anföras. De uppgifter som kan vara av intresse för kommunen är främst sådana som gäller förändringar i innehavet av de bostadslägenheter som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt. Uppgifter om innehav finns naturligtvis hos varje husägare och kan lätt sammanställas i en särskild lägenhetsförteckning, som på begäran kan lämnas ut till kommunen. Inte heller för husägarna behöver kontrollmöjligheten alltså bli särskilt betungande. Jag föreslår därför att i lagen införs en bestämmelse som innebär att husägaren skall vara skyldig att på begäran av kommunen lämna ut uppgifter om bostadslägenheterna i huset som han har och som behövs för kontroll av att husägaren följer ett beslut om anvisningsrätt. Om husägaren inte fullgör sin skyldighet, bör hyresnämnden kunna förelägga honom vid vite att fullgöra den. Jag återkommer till bestämmelserna i specialmotiveringen.

Mitt förslag: Om äganderätten till ett hus övergår till en ny ägare, gäller en utfästelse om anvisningsrätt och ett beslut om anvisningsrätt mot den nye ägaren. Har löpande vite utsatts i beslutet, gäller även vitet mot den nye ägaren under vissa förutsättningar. Ett beslut om anvisningsrätt och förelagt vite – men däremot inte en utfästelse – skall antecknas i fastighetsboken.

Departementspromemorian: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Nästan alla remissinstanser tillstyrker eller lämnar förslaget i departementspromemorian utan erinran. Bl. a. Stockholms kommun vill dock att en sådan utfästelse om anvisningsrätt som utfärdas vid statlig belåning skall kunna antecknas i fastighetsboken.

Skälen för mitt förslag: En invändning i fråga om bostadsanvisningslagen har varit att ett beslut om bostadsanvisningsområde inte gäller mot en ny husägare (se departementspromemorian s. 32 f). För att underlätta administrationen för kommunerna föreslås i departementspromemorian att beslut om anvisningsrätt skall gälla mot en ny ägare av huset. Detsamma föreslås beträffande ett förelagt vite. Förslaget innebär också att hyresnämnden skall underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet och det förelagda vitet. De bestämmelser som föreslås är i huvudsak desamma som finns i 10 kap. 21–23 §§ plan- och bygglagen (1987: 10).

Bortsett från en invändning från domstolsverket angående inskrivningsmyndighetens underrättelseskyldighet som jag återkommer till i specialmotiveringen, har remissinstanserna lämnat förslaget utan erinran. Även jag ansluter mig till förslaget i departementspromemorian. I enlighet med vad som föreskrivs i de angivna bestämmelserna i plan- och bygglagen, bör enbart löpande viten kunna gälla mot en ny husägare.

Vad därefter gäller frågan om en utfästelse om anvisningsrätt bör gälla mot en ny husägare, har i departementspromemorian efter förebild av 8 § hyresförhandlingslagen föreslagits att utfästelsen skall gälla mot en ny ägare och att husägaren – i stället för att anteckning skall ske i fastighetsboken – vid skadeståndsansvar har en skyldighet att upplysa förvärvaren om utfästelsen.

Som har framgått av mitt anförande är effekterna av husägarnas utfästelser så till vida begränsade att någon omedelbar sanktion inte drabbar den husägare som inte håller sin utfästelse. Vad som i ett sådant fall kan hända är att hyresnämnden på kommunens begäran meddelar ett beslut om anvisningsrätt och förenar detta med ett vitesföreläggande (se avsnitt 2.1.5). Det kan med hänsyn till detta ifrågasättas om det över huvud taget behövs bestämmelser om att utfästelserna skall gälla mot ny ägare. Enligt min mening har emellertid sådana bestämmelser betydelse för kommunen, eftersom kommunen därmed slipper ta upp förhandlingar med varje ny ägare om anvisningsrätt och vet vilka hus som vid varje tidpunkt omfattas av en utfästelse. Jag föreslår därför att i lagen tas in en bestämmelse som innebär att även utfästelser om anvisningsrätt skall gälla mot ny husägare.

Med detta förslag aktualiseras frågan om utfästelserna skall antecknas i

fastighets- eller tomträttsboken, så att de kommer till kännedom för bl. a. fastighetsköpare. Domstolsverket har i sitt remissyttrande framhållit som angeläget att viss återhållsamhet iakttas med de anteckningar som skall göras i fastighetsböckerna. Jag delar denna uppfattning och finner med hänsyn bl. a. till utfästelsernas verkningar, att det inte finns anledning att införa krav på anteckning i fastighets- eller tomträttsboken. Jag kan alltså inte ansluta mig till de förslag härom som bl. a. Stockholms kommun framfört. Enligt min mening finns det inte heller skäl att i enlighet med promemoriaförslaget ta in en sådan skadeståndsregel som finns i 8 § hyresförhandlingslagen. Den skulle knappast fylla någon egentlig funktion.

2.2 Bostadslåneförfattningarna

Mitt förslag: Som en förutsättning för att tillstyrka statliga bostadslån för ny- och ombyggnad skall kommunen kunna begära att lånesökanden lämnar en sådan utfästelse om anvisningsrätt, som avses i det nya lagförslaget om kommunal bostadsanvisningsrätt. Om kommunen avstyrker lån med hänvisning till att någon utfästelse inte lämnats, får länsbostadsnämnden bevilja lånet endast om särskilda skäl föreligger. Lämnas lån i strid med kommunens yrkande, har kommunen möjlighet att få frågan om anvisningsrätt prövad hos hyresnämnden.

Departementspromemorian: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Förslaget tillstyrks av de flesta instanser som yttrat sig i denna del. Bostadsstyrelsen menar emellertid att länsbostadsnämnden inte bör kunna frånga kommunens yttrande. En minoritet i Svenska kommunförbundet och bostadsförmedlingskontoret hos kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling avstyrker förslaget.

Skälen för mitt förslag: Jag har tidigare (avsnitt 2.1.1) redovisat det huvudsakliga innehållet i bestämmelserna om statliga bostadslån med avseende på den kommunala förmedlingsrätten.

Lånebestämmelserna innebär att länsbostadsnämnden på ansökan av kommunen kan besluta att bostadslån för hyres- och bostadsrättshus kommer att beviljas och får övertas endast om sökanden tillförsäkrar kommunen rätt att förmedla upplåtelse av bostäderna. En förutsättning för länsbostadsnämndens beslut är att kommunen bedriver bostadsförmedling, som i princip omfattar samtliga hyres- och bostadsrättshus som uppförs med statliga lån. Undantag kan dock göras för bostäder som upplåts till personer som sparar till bostad eller om något annat särskilt skäl föreligger. Vissa övriga villkor gäller också, bl. a. att bostadsförmedlingen bedrivs så att inte bara den som bor i kommunen skall ha rätt att bli anvisad bostad och att endast den som har fyllt 18 år får registreras som bostadssökande.

I promemorian föreslås att reglerna om att länsbostadsnämnden skall besluta om förmedlingsrätt slopas och att i stället varje enskild kommun skall få avgöra om och i vilken utsträckning en lånesökande skall tillförsäkras kommunen anvisningsrätt. Även föreskrifterna om att förmedlingsverk-

samheten skall omfatta samtliga hus samt villkoren om åldersgräns m. m. föreslås slopade. Kommunerna skall alltså även i dessa frågor få besluta självständigt.

Ansvar för bostadspolitiken delas av staten och kommunen. Staten svarar bl. a. för långivningen och för nödvändig lagstiftning. Förmedlingsverksamheten är en kommunal uppgift. Under senare år har det skett en förskjutning i ansvarsfördelningen i riktning mot ett ökat kommunalt inflytande på bostadsförsörjningens område. Mitt förslag om en ny lag om kommunal anvisningsrätt innebär att kommunernas ställning ytterligare stärks.

Som har framgått i det föregående, innebär mitt förslag att kommunen utifrån bostadsförsörjningsbehovet kan bestämma i vilken omfattning och med vilken inriktning ett anvisningssystem skall finnas inom kommunen. Förslaget bygger bl. a. på förutsättningen att husägare – på samma sätt som det för närvarande sker i samband med statlig långivning – genom särskilda utfästelser kan tillförsäkra kommunen anvisningsrätt. Med denna lösning finns det enligt min mening inte längre någon anledning att behålla systemet med ett beslut av länsbostadsnämnden som förutsättning för kommunal förmedlingsrätt. I överensstämmelse med förslaget i departementspromemorian föreslår jag därför att systemet slopas.

En ansökan om statligt bostadslån skall ges in till kommunen, som med eget yttrande skall vidarebefordra ansökan till länsbostadsnämnden. I samband därmed bör kommunen kunna ta ställning till om och i vilken omfattning husägaren skall tillförsäkra kommunen anvisningsrätt genom en skriftlig utfästelse om detta. Något hinder mot att kräva att utfästelsen skall gälla under lånets hela löptid bör, som jag redan tidigare framhållit (avsnitt 2.1.3), inte finnas. Vägrar husägaren att lämna en utfästelse om anvisningsrätt i enlighet med kommunens begäran, bör kommunen kunna avstyrka lånet. Normalt skall då också länsbostadsnämnden avslå låneansökningen.

Detta innebär att kommunens ställning vad gäller möjligheterna att tillförsäkra sig anvisningsrätt i samband med långivning blir särskilt stark. Denna starka ställning motiveras av att det är ett samhällsintresse att via de förmånliga statliga bostadslånen kunna styra anvisningsrätten på sådant sätt att de bostadspolitiska målen kan uppnås.

När det gäller långivningen bör emellertid enligt min mening en särskild möjlighet öppnas för länsbostadsnämnden att – om särskilda skäl föreligger – bevilja lån även om kommunen avstyrker detta. Jag tänker då framför allt på sådana fall där anvisningsrätten på ett uppenbart sätt skulle rubba förutsättningarna för husägarens verksamhet. Det gäller t. ex. bostadsrättsföreningarna, där det kooperativa intresset inte får åsidosättas genom en alltför omfattande anvisningsrätt. Det gäller också andra sådana fall som jag tagit upp i det föregående (avsnitt 2.1.5) och där en anvisningsrätt kan vara oskälig.

Skulle länsbostadsnämnden bevilja lån i strid mot kommunens yttrande, kan kommunen enligt de tidigare föreslagna bestämmelserna vända sig till hyresnämnden för att få ett beslut om anvisningsrätt. Som en omständighet vid den skälighetsbedömning som hyresnämnden då skall göra, bör näm-

den beakta vad jag nu anför om intresset av att upprätthålla den kommunala anvisningsrätten i samband med statlig långivning. Det bör t. ex. betyda att sådana generella överenskommelser med organisationer av husägare som annars får betydelse vid hyresnämndens prövning, inte kan få samma tyngd som annars.

Enligt 34 § andra stycket förordningen (1986:694) om handläggning, förvaltning, m. m. av bostadslån och räntebidrag (handläggningsförordningen) kan länsbostadsnämnden på ansökan av en kommun besluta att lån för egna hem kommer att beviljas endast om låntagaren medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelsen av den bostad som låntagaren hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i sitt egna hem. Denna bestämmelse bör ersättas med att kommunen i varje enskilt fall får ta ställning till om lånesökanden skall medverka till anvisning. På samma sätt som jag tidigare föreslagit bör kommunen härvid kunna avstyrka eller tillstyrka lån. Avstyrks lånet, får länsbostadsnämnden bevilja lån endast om särskilda skäl föreligger.

Med hänvisning till vad jag har anför, ansluter jag mig alltså inte till de remissinstanser som avstyrker promemorians förslag eller förordar förändringar i detta. Författningsmässigt innebär mitt förslag till förändringar

att nybyggnadslåneförordningen och ombyggnadslåneförordningen ändras och ges den innebörden att bostadslån lämnas endast under förutsättning att kommunen erhåller anvisningsrätt, om kommunen begär det och särskilda skäl inte föreligger att ändå bevilja lånet,

att bestämmelserna om kommunal förmedlingsrätt i handläggningsförordningen upphävs samt

att handläggningsförordningen i övrigt ändras så, att därav framgår att kommunen kan överklaga ett beslut som innebär att lån beviljas trots att kommunen har avstyrkt lånet med hänvisning till att husägaren inte utfäst anvisningsrätt.

Enligt min mening krävs det härutöver vissa *övergångsbestämmelser*. Innebörden av dessa bör i huvudsak vara att sådana utfästelser om förmedlingsrätt som lämnats med stöd av äldre bestämmelser alltjämt skall gälla samt att beslut av länsbostadsnämnden om förmedlingsrätt såsom förutsättning för lån som meddelats före ikraftträdandet bör gälla under en övergångsperiod.

2.3 Bostadsförsörjningslagen m. m.

Mitt förslag: Den möjlighet som en kommun har enligt bostadsförsörjningslagen att tillförsäkra sig anvisningsrätt till s. k. successionslägenhet i samband med tilldelning av annan bostad åt den boende, behålls oförändrad. Detsamma gäller kommunens talerätt inför hyresnämnden i dessa fall.

Departementspromemorian: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Från kommunalt håll, bl. a. från Stockholms kommun, föreslås att anvisningsreglerna i bostadsförsörjningslagen överförs till den nya lagen.

Skälen för mitt förslag: Enligt 5 § bostadsförsörjningslagen har en kommun eller ett kommunalförbund rätt att besluta att anvisning eller förmedling av bostäder genom den kommunala bostadsförmedlingen skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att den bostad som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden, överläts på den bostadssökande som kommunen eller kommunalförbundet anvisar. Om den som lämnar bostaden innehar den med hyresrätt, kan kommunen med stöd av 35 § hyreslagen föra talan om tillstånd till lägenhetsbyte.

Hyresgästens medverkan enligt 5 § bostadsförsörjningslagen brukar i allmänhet bestå i att han ber hyresvärden skriva under en s. k. värdförbindelse, dvs. en skriftlig utfästelse att hyra ut den ledigblivna lägenheten till någon som anvisas av bostadsförmedlingen och som värden kan godta som hyresgäst.

Om kommunen enligt det system som jag nu har föreslagit, erhållit anvisningsrätt genom en generell överenskommelse med en husägarorganisation, genom en utfästelse av husägaren eller ett beslut av hyresnämnden, kommer den angivna regeln i bostadsförsörjningslagen att minska i betydelse. Bestämmelsen kan emellertid ha betydelse, om kommunen inte har erhållit anvisningsrätt på nämnt sätt och om anvisningsrätten är begränsad. Jag anser därför i överensstämmelse med promemoriaförslaget att bestämmelsen tills vidare bör kvarstå.

Någon anledning att föra över bestämmelsen från bostadsförsörjningslagen till den nya lagen, som några remissinstanser förordat, anser jag inte föreligger. I förevarande fall tillförsäkras inte anvisningsrätten i första hand genom en överenskommelse med husägaren, utan med den boende. Den är alltså utformad på ett principiellt annorlunda sätt än enligt den föreslagna lagen. Jag vill inte heller sträcka mig så långt som en remissinstans förordat, nämligen att kommunen skulle ges en lagstadgad rätt till anvisning i de fall kommunen bereder någon boende i huset annan bostad.

Då jag inte heller i övrigt finner anledning till någon förändring av de regler som jag redovisat, föreslår jag att de får kvarstå oförändrade.

2.4 Hyresgästers inflytande över reparationer i den egna lägenheten

Mitt förslag: Den till utgången av år 1987 tidsbegränsade bestämmelsen i 15 § andra stycket 2 hyreslagen om hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten permanentas.

Skälen för mitt förslag: Om en lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk (12 kap. 15 § andra stycket jordabalken, hyreslagen). Enligt en lagändring, som trädde i kraft den 1 januari 1984, gäller detta dock inte om något annat avtalats i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen och hyresav-

talet innehåller en s. k. förhandlingsklausul. På förslag av bostadsutskottet beslöt riksdagen att tidsbegränsa lagändringen till utgången av år 1986 (prop. 1982/83: 146, BoU 1983/84: 5, rskr 26, SFS 1983: 899). Bostadsutskottet anförde härom att det fanns skäl att göra en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande. I en sådan utvärdering fanns enligt utskottet även möjligheter att överväga olika alternativ och att pröva dessa mot det aktuella förslaget. Enligt utskottet borde utvärderingen anförts en särskild arbetsgrupp.

Den 6 april 1984 beslutade jag att inom bostadsdepartementet inrätta en arbetsgrupp för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten. Arbetsgruppen har i en till mig den 13 mars 1986 överlämnad promemoria redovisat resultatet av utvärderingen (se prop. 1986/87: 37 bilaga 9). Enligt arbetsgruppen var erfarenheterna av 1983 års lagändring positiva. I mitt anförande till prop. 1986/87: 37 om ändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen förordade jag att resultatet av ett påbörjat forskningsprojekt, som hade initierats av bl. a. Svenska Målaresförbundet och som syftade till att ytterligare belysa effekterna av 1983 års lagändring, borde avvaktas innan slutlig ställing tas till om ändringen skall permanentas. Jag föreslog därför att giltighetstiden för den tidsbegränsade bestämmelsen i 15 § andra stycket 2 hyreslagen skulle förlängas till utgången av år 1987. Riksdagen beslutade i enlighet med förslaget (BoU 1986/87: 6, rskr 78, SFS 1986: 1240).

Forskningsprojektet har enligt vad som upplysts blivit försenat och en slutrapport kan inte publiceras förrän i början av år 1988. Jag har dock erfarit att även denna utvärdering av 1983 års lagändring redovisar positiva erfarenheter från bostadsföretag och hyresgäster.

Med anledning av de farhågor som uttryckts om att lagändringen skulle kunna äventyra sysselsättningen inom måleribranschen (se bl. a. BoU 1986/87: 6 s. 3) vill jag anföra följande. Vilken verkan som 1983 års lagändring på sikt kan innebära för sysselsättningen för målare och andra byggnadsarbetare är det mycket svårt att sja om. Jag vill dock påpeka att den rådande högkonjunkturen inom byggbranschen kan förväntas bestå under överskådlig tid. Mot denna bakgrund finns det enligt min mening inte skäl att ytterligare uppskjuta ett permanentande av reformen om s. k. hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll, en reform som har upplevts som angelägen av både bostadsföretag och hyresgäster.

På grund av det anförda och då jag anser att det inte finns anledning att befara att reformen skulle medföra några negativa konsekvenser som inte kan hanteras av parterna på hyresmarknaden, förordar jag att tidsbegränsningen av bestämmelsen i 15 § andra stycket 2 hyreslagen nu upphävs.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom bostadsdepartementet upprättats förslag till

1. lag om kommunal bostadsanvisningsrätt
2. lag om ändring i lagen (1987: 816) om ändring i jordabalken

3. lag om ändring i jordabalken
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)
5. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
6. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om kommunal bostadsanvisningsrätt

I lagförslaget finns upptaget inledande bestämmelser (1 §), bestämmelser om utfästelse om anvisningsrätt (2 §), beslut om anvisningsrätt (3–12 §§), övriga bestämmelser (13–17 §§) samt bestämmelser om ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

Bestämmelserna i 1-5 §§ och 11–14 §§ saknar motsvarighet i bostadsanvisningslagen. Övriga paragrafer, dvs. 6–10 §§ och 15–17 §§ har, med vissa ändringar, förts över från bostadsanvisningslagen. Specialmotiveringen beträffande de äldre bestämmelserna har därför delvis sin grund i prop. 1979/80: 72 s. 23–26, 31–34, 39–48, 119–126 och s. 130.

Inledande bestämmelser

1 §

Genom utfästelse av husägare eller genom beslut av hyresnämnd kan en kommun erhålla rätt att anvisa bostadssökande till sådana bostadslägenheter i kommunen som husägare upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Anvisningsrätt får avse bostadslägenhet i hus med minst fyra bostadslägenheter eller i enbostadshus som är avsett att upplåtas varaktigt.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset. Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977: 792), skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

I första stycket, som i redaktionellt hänseende utformats i enlighet med lagrådets förslag, slås fast att kommunen kan erhålla anvisningsrätt till bostadslägenheter i vissa hus. I överensstämmelse med vad som har föreslagits i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.2) föreskrivs att lagen gäller bostadslägenheter i kommunen, som husägaren upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt. Som framgår av andra meningen får anvisningsrätt avse lägenheter i hus med minst fyra bostadslägenheter eller i enbostadshus som är avsett att upplåtas varaktigt. Tvåbostadshus och hus med tre bostadslägenheter är däremot undantagna. Enbostadshusen kan vara fristående eller sammanbyggda i rad- eller kedjehus. Sådana småhus som endast tillfälligt upplåts av ägaren, t. ex. på grund av att han vistas utomlands, omfattas inte av lagen.

Med bostadslägenhet avses sådan lägenhet som upplåts för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad (se 1 § tredje stycket hyreslagen). Fritidsbostäder är undantagna.

Jag anser det inte påkallat att göra något uttryckligt undantag för sådan lägenhet som utgör en del av husägarens egen bostad (jfr 1 § bostadsanvisningslagen). En sådan del utgör inte en självständig bostadslägenhet och bör därför inte beaktas vid beräkningen av antalet bostadslägenheter i huset.

Enligt min mening är det med hänsyn till hyresnämndernas möjligheter att beakta omständigheterna i det enskilda fallet (se 3 §) inte heller påkallat att göra någon ytterligare precisering av lagens tillämpningsområde med avseende på de lägenheter som skall omfattas.

I lagen används uttrycket husägare i stället för fastighetsägare. Det saknar alltså betydelse med vilken rätt, tomträtt eller annan rätt, som husägaren disponerar marken.

Lagen gäller endast om lägenheterna upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt. Anvisningsrätt kan alltså inte komma i fråga för lägenheter som upplåts med ständig besittningsrätt för innehavaren. Inte heller kan anvisningsrätt förekomma när ideella andelar i en fastighet kombineras med dispositionsrätt till en viss lägenhet. I andra fall, som innebär att ägaren upplåter hyresrätt, t. ex. enligt lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt, kan anvisningsrätt för kommunen komma i fråga. Det finns emellertid anledning att iaktta försiktighet med motsvarande äldre upplåtelseformer av andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet (se punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen). Här kan det ofta vara svårt att avgöra om upplåtelsen avser hyresrätt eller ej.

En ytterligare förutsättning för att kommunen skall kunna erhålla anvisningsrätt är att det är husägaren som upplåter lägenheterna. Andrahandsupplåtelser omfattas alltså inte av lagstiftningen. Om däremot en husägare upplåter möblerade lägenheter, kan kommunen erhålla anvisningsrätt till dessa.

Endast sådana lägenheter som husägaren upplåter till nyttjande kan omfattas av anvisningsrätt. Om husägaren inte vill upplåta lägenheten utan låter den stå tom, t. ex. i avvaktan på en ombyggnad, kan någon anvisningsrätt alltså inte framtvingas.

Överlåtelse av hyresrätt eller bostadsrätt omfattas inte av anvisningsrätt (se dock förbudet i 6 § andra stycket).

Kommunen kan erhålla anvisningsrätt genom en utfästelse av husägaren eller ett beslut av hyresnämnden. Utfästelserna behandlas i 2 §. Hyresnämndens beslut och verkningarna av detta tas upp i 3–12 §§.

Generella överenskommelser som träffas mellan kommunen och en organisation av husägare och som har behandlats i den allmänna motivering- en (avsnitt 2.1.3), regleras inte i lagen. Dessa överenskommelser, som normalt innebär att husägarorganisationen åtar sig att rekommendera sina medlemmar att lämna lägenheter för anvisning till kommunen, har inte sådan karaktär att de faller under begreppet utfästelse. Som jag framhållit i den allmänna motivering- en (avsnitt 2.1.5) kan emellertid överenskommel- serna utgöra ett viktigt beslutsunderlag för hyresnämnderna.

Av 2 § kommunalförbundslagen (1985: 894) följer att lagens bestämmel- ser om kommun i vissa fall kan gälla ett kommunalförbund.

I *andra stycket* har – i överensstämmelse med t. ex. 3 § *andra stycket* bostadsanvisningslagen och 1 § *andra stycket* bostadsförvaltningslagen – tagits in en bestämmelse som innebär bl. a. att som husägare skall, när omständigheterna föranleder det, anses även annan som innehar huset, t. ex. på grund av testamentariskt förordnande.

Utfästelse om anvisningsrätt

2 §

En utfästelse om anvisningsrätt för kommunen skall vara skriftlig och innehålla uppgifter om de bostadslägenheter som utfästelsen avser, husägarens skyldigheter med anledning av anvisningsrätten och den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla. Utfästelsen får inte förenas med villkor om skadestånd eller vite.

En utfästelse om anvisningsrätt gäller även för en ny husägare.

Paragrafen, som har utformats enligt *lagrådets* förslag, avhandlar bl. a. formella krav på utfästelser om anvisningsrätt. Hithörande frågor har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.3 och 2.1.8).

Formkravet i *första stycket* innebär att utfästelsen skall finnas nedtecknad i en särskild handling, som skall undertecknas av husägaren. Om ändringar eller tillägg skall göras i en utfästelse gäller motsvarande krav.

Parterna har stor frihet att komma överens om det närmare innehållet i en utfästelse. För att formkravet skall vara uppfyllt måste den dock innehålla uppgifter i samtliga de hänseenden som anges i *första stycket*. Om parterna finner det lämpligt kan de beträffande dessa uppgifter ansluta sig till vad som gäller för en hyresnämnds beslut om anvisningsrätt. Systemet har emellertid inte utformats så att innehållet i en utfästelse obligatoriskt skall vara detsamma som i ett beslut. Avtalsfriheten är alltså vid.

De bostadslägenheter som skall anges i utfästelsen är sådana som omfattas av anvisningsrätten. Det kan t. ex. vara fråga om samtliga lägenheter i huset, endast lägenheter av visst slag, t. ex. enrumslägenheter, eller samtliga lägenheter med undantag för någon eller några speciella lägenheter.

Det måste i utfästelsen också lämnas uppgifter i vilken utsträckning de i utfästelsen angivna lägenheterna skall ställas till kommunens förfogande. I denna del kan bestämmas t. ex. att varje ledig lägenhet eller endast en viss andel av de lediga lägenheterna skall omfattas av anvisningsrätten. Det kan också bli aktuellt att göra uttryckliga undantag för vissa upplåtelseändamål, t. ex. upplåtelse för fastighetsskötare eller för att tillgodose av husägaren tillämpat system med s. k. interna bytesköer (se även avsnitt 2.1.5).

Uppgifterna om husägarens skyldigheter med anledning av anvisningsrätten avser främst skyldighet att underrätta kommunen när lägenheter blir lediga, att upplåta lägenhet till den som kommunen anvisar eller till kommunen och att iaktta ett visst anvisningsförfarande. Beträffande dessa uppgifter kan bestämmelserna i 6–8 §§ vara en förebild, men parterna kan allt efter omständigheterna avtala om vad som är lämpligast. Även om en utfästelse om anvisningsrätt är ensidig, finns det inget som hindrar att parterna kommer överens om att kommunen skall svara för vissa hyresför-

luster, ställa borgen för vissa hyresgäster m. m. Särskilda anvisningstider som kommunen måste iakttä kan också ställas upp. Väsentligt för kommunen kan vidare vara att husägaren åtar sig att lämna sådana uppgifter som behövs för kontrollen av att utfästelsen följs.

I utfästelsen skall också anges den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla. Denna tid kan vara bestämd, t. ex. till ett visst antal år, eller relativt bestämd så att den t. ex. gäller under löptiden av ett statligt bostadslån. Man kan också tänka sig att utfästelsen gäller till dess parterna kommer överens om annat eller att den upphör viss tid efter anmälan av endera parten. I sammanhanget bör nämnas att utfästelsen inte utgör något hinder för kommunen att vid behov göra en ansökan till hyresnämnden om ett beslut om anvisningsrätt. Meddelar nämnden ett sådant beslut gäller beslutet i stället för utfästelsen (se vidare under 3 §).

En utfästelse om anvisningsrätt får inte förenas med villkor om skadestånd eller vite. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.3). Bryter husägaren mot utfästelsen innebär det att kommunen går miste om att anvisa en bostadssökande till en lägenhet i huset. Det påtryckningsmedel som kommunen har för att utfästelsen skall uppfyllas är att kommunen kan vända sig till hyresnämnden för att få ett beslut om anvisningsrätt. Endast hyresnämndens beslut kan sanktioneras med vite. Skulle det i en utfästelse trots allt finnas en klausul om skadestånd eller vite, blir klausulen utan verkan. Skadeståndet eller vitet kan alltså inte utkrävas.

I överensstämmelse med vad jag har föreslagit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.8) föreskrivs i *andra stycket* att en utfästelse om anvisningsrätt också gäller för en ny ägare av huset. Bestämmelsen har sin motsvarighet i 8 § hyresförhandlingslagen (1978: 304).

Bestämmelsen syftar i första hand till att kommunen skall slippa ta upp förhandlingar med varje ny husägare om anvisningsrätten. Att även ett beslut om anvisningsrätt som meddelats av hyresnämnden gäller mot en ny ägare framgår av 12 §.

Verkningarna av en utfästelse är så till vida begränsade att någon omedelbar sanktion inte drabbar den husägare som bryter mot utfästelsen. På grund härav har någon skadeståndsregel motsvarande den som finns i 8 § hyresförhandlingslagen inte tagits in i förevarande paragraf. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen kan det inte heller anses påkallat med något krav på anteckning i fastighetsboken av utfästelserna.

Beslut om anvisningsrätt

Hyresnämndens prövning m. m.

3 §

Beslut om anvisningsrätt skall avse ett visst hus och skall meddelas i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen. Anvisningsrätt får dock inte beslutas i den mån det är oskäligt med hänsyn till de särskilda villkor som gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Fråga om anvisningsrätt tas upp på ansökan av kommunen. En utfästel-

se om anvisningsrätt hindrar inte att kommunen ansöker hos hyresnämnden om sådan rätt.

Hyresnämnden får i beslut om anvisningsrätt sätta ut vite för överträdelse av förbuden i 6 §.

Lagrummet, som har utformats i enlighet med *lagrådets* förslag, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.4 och 2.1.5).

Av *första stycket* framgår att beslut om anvisningsrätt skall avse ett visst hus. Det finns inget som hindrar att samma ansökan avser flera hus, om de ägs av samma person. Hyresnämnden kan då meddela ett beslut om anvisningsrätt beträffande samtliga hus. Om förutsättningarna är olika för husen, kan det dock vara lämpligt att meddela särskilda beslut för varje hus eller grupp av hus.

Det får anses åligga hyresnämnden att i första hand söka medla mellan husägaren och kommunen i syfte att uppnå en överenskommelse. Kommer parterna överens, kan resultatet antecknas i protokollet, som då får anses gälla som en utfästelse om anvisningsrätt. Ofta kan det dock vara lämpligt att parterna, ev. med bistånd av nämnden, nedtecknar utfästelsen i en särskild handling.

Om medlingsförsöken inte lyckas, skall nämnden pröva ansökningen om anvisningsrätt. Den intresseavvägning som nämnden därvid skall göra, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.5). Prövningen kan resultera i att ansökningen bifalles eller ogillas. Nämnden är naturligtvis oförhindrad att endast delvis bifalla ansökningen, om prövningen ger vid handen t. ex. att vissa lägenheter inte bör omfattas av anvisningsrätt eller att andra begränsningar bör göras.

Som har framhållits i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.5) kan nämndens beslutsunderlag utgöras av ett sådant principbeslut om anvisningsrättens inriktning och omfattning som kommunen kan ha fattat. Ett annat viktigt underlag är överenskommelser som kommunen kan ha träffat med organisationer av husägare eller med enskilda husägare. Sådana överenskommelser torde få sin främsta betydelse som ett riktmärke för att åstadkomma så likvärdiga förhållanden som möjligt för husägarna i kommunen eller den berörda delen av kommunen.

Av *andra stycket första meningen* framgår att endast kommunen kan vara sökande hos hyresnämnden i ett ärende om anvisningsrätt. Under remissbehandlingen har föreslagits att även en organisation av hyresgäster skall kunna ansöka om anvisningsrätt. Med hänsyn bl. a. till att ett beslut om anvisningsrätt medför ekonomiska och andra förpliktelser för kommunen, kan en sådan ordning inte anses lämplig. Däremot bör hyresnämnden med stöd av 17 § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder, kunna inhämta yttrande av en sådan organisation eller en organisation av husägare i ärenden om anvisningsrätt. Inte heller en husägare kan således påkalla hyresnämndens prövning, men han kan genom att vägra underteckna en utfästelse om anvisningsrätt, som han t. ex. anser alltför långtgående, framtvinga en ansökan från kommunen. Att husägaren kan påkalla omprövning av ett beslut om anvisningsrätt framgår av 5 §.

Av *andra stycket andra meningen* framgår att kommunen kan vända sig

till hyresnämnden även om husägaren utfäst sig anvisningsrätt. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.4). Det bör även i detta sammanhang understrykas vikten av att en utfästelse lämnas orubbad, om inte husägaren har åsidosatt den eller ändrade förhållanden motiverar annat. Den intresseavvägning som hyresnämnden skall göra kan alltså resultera i att en ansökan om anvisningsrätt ogillas, när kommunen saknar grund för att rubba utfästelsen.

Om hyresnämnden meddelar kommunen anvisningsrätt, medför detta att utfästelsen kommer att sakna betydelse. Någon särskild bestämmelse om detta behövs knappast. Det kan visserligen tänkas att utfästelsen innehåller moment som enligt både husägarens och kommunens mening bör fortsätta att gälla. Sådana frågor bör dock kunna lösas genom att parterna begär att hyresnämnden på lämpligt sätt bekräftar detta.

Av tredje stycket framgår att hyresnämnden i beslutet om anvisningsrätt får sätta ut vite för överträdelse av förbuden. Som uttalats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.5) bör den form av löpande vite som anges i 4 § andra stycket lagen (1985:206) om viten normalt komma till användning. Innebörden av ett sådant vitesföreläggande blir att vitet skall betalas varje gång något av förbuden i 6 § överträds.

Enligt lagen om viten (6 § jämförd med 1 §) skall frågor om utdömande av viten normalt prövas av länsrätten på ansökan av den myndighet som har utfärdat vitesföreläggandet. Som framgår av förslaget till 14 § anser jag det vara en lämpligare ordning i anvisningsfallen att frågor om utdömande av vite prövas av hyresnämnden på ansökan av kommunen. Av 14 § framgår också att vitet under vissa förutsättningar inte får utdömas.

Förbuden enligt 6 § bör förenas med vite så snart det finns anledning att anta att inte husägaren kommer att följa förbuden. Hyresnämndens prövning torde oftast påkallas därför att husägaren har åsidosatt en generell överenskommelse eller en utfästelse om anvisningsrätt. I sådana fall bör nämnden normalt förena förbudet med vite. I andra fall kan omständigheterna vara sådana att kommunen och husägaren endast tvistar om skäligheten av anvisningsrätten eller dess omfattning, men att det i och för sig inte finns någon anledning att anta att husägaren inte skulle rätta sig efter hyresnämndens beslut. Förutsättningar för att avstå från ett vitesföreläggande kan då föreligga.

Det bör i sammanhanget erinras om att hyresnämnden enligt 5 § kan ändra ett beslut om anvisningsrätt, om det finns särskild anledning till detta. Har vite inte förelagts i det första beslutet, kan det alltså bli aktuellt att ta upp frågan på nytt efter särskild talan av kommunen.

Beträffande vitesbeloppet gäller enligt 3 § lagen om viten (se prop. 1984/85: 96 s. 25 och 49) att vitet skall bestämmas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att efterfölja föreläggandet. Vitesbeloppet skall således bestämmas så att det kan antas bryta husägarens motstånd mot att iakttä förbuden i 6 §.

I lagrådsremissen föreslogs att vite skulle få sättas ut av hyresnämnden endast om kommunen begärt det. *Lagrådet* anser emellertid att hyresnämnden bör ha frihet att sätta ut vite i beslutet om anvisningsrätt, även

om det inte uttryckligen begärts av kommunen. Jag ansluter mig till lagrådets uppfattning. Tredje stycket innehåller därför inte någon bestämmelse om någon sådan begäran.

Slutligen bör i detta sammanhang erinras om att ett beslut om anvisningsrätt, som framgår av 5 §, gäller tills vidare med rätt för endera parten att få det omprövat efter fem år eller, i särskilda fall, kortare tid. Hyresnämnden behöver därför inte pröva under vilken tid beslutet skall gälla.

4 §

Ett beslut om anvisningsrätt skall innehålla en upplysning om förbuden enligt 6 § och om husägarens skyldigheter i övrigt enligt denna lag.

Den upplysning i beslutet som nämnden skall göra enligt denna paragraf har tillkommit mot bakgrund av att husägaren av beslutet bör kunna utläsa vilken innebörd detta har utan att han skall vara hänvisad till lagen. Särskilt viktigt är att förbudet mot upplåtelse i 6 § anges. Det kan vara lämpligt att detta förbud återges. Husägarens skyldigheter med avseende på det meddelande som skall lämnas enligt 7 § kan lämpligen också anges. I övrigt bör nämnden kunna göra en allmän hänvisning till de skyldigheter som följer av lagen.

Några ytterligare bestämmelser om vad nämndens beslut skall innehålla torde inte behövas.

Omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt

5 §

Ett beslut om anvisningsrätt får omprövas efter fem år, räknat från det beslutet vann laga kraft. Har beslutet tidigare omprövats, räknas tiden från det senaste beslutet.

I annat fall än som avses i första stycket, får hyresnämnden ändra eller upphäva ett beslut om anvisningsrätt om

1. det är uppenbart att husägaren genom anvisningsrätten missgynnas i förhållande till andra husägare,
2. anvisningsrätten orsakar husägaren stora olägenheter,
3. husägaren och kommunen är överens om att beslutet skall ändras eller upphävas eller
4. någon annan särskild anledning finns till att beslutet skall ändras eller upphävas.

En ansökan om omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt får göras av kommunen eller av husägaren.

Möjligheterna till omprövning m. m. har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.6).

Har hyresnämnden meddelat ett beslut om anvisningsrätt, gäller det tills vidare, men kan enligt denna paragraf omprövas, upphävas eller ändras. Kommunen och husägaren kan själva komma överens i sådana frågor, men de måste då anmäla detta till hyresnämnden, som får fatta beslut i frågan. Anledningen till denna omgång är att oklarhet annars kan uppstå om husägarens skyldigheter, vilket är särskilt olämpligt med tanke på att nämndens beslut kan vara förenat med vite.

Första stycket innehåller förutsättningarna för en omprövning av ett tidigare meddelat beslut om anvisningsrätt. Att prövningen skall ske enligt de grunder som anges i 3 §, torde vara klart utan någon särskild anmärkning i lagtexten. I vilka avseenden beslutet skall omprövas blir beroende av vilka yrkanden husägaren eller kommunen framställer. Femårsfristen räknas från hyresnämndens ursprungliga beslut eller, om detta beslut redan tidigare har omprövats, från det senaste beslutet.

Oberoende av tidsfristen i första stycket, får hyresnämnden enligt *andra stycket* ändra eller upphäva ett beslut om anvisningsrätt. Hyresnämndens prövning i dessa fall är inriktad på vissa grunder som kan återopas av husägaren eller kommunen. Nämndens prövning skall därför mynna ut i om någon eller några av de i lagrummet angivna grunderna föreligger och om detta bör föranleda beslutets upphävande eller ändring i någon viss del. Även om nämnden kan behöva beakta innehållet i 3 § också i dessa fall, är det inte meningen att en omprövning av frågan om anvisningsrätt i hela dess vidd skall kunna äga rum.

Av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.5) framgår att hyresnämnden inom ramen för sin intresseavvägning skall beakta att en husägare inte missgynnas i förhållande till andra. Den frågan kan också komma upp när ett beslut om anvisningsrätt har tillämpats någon tid. Husägaren kan då ansöka hos hyresnämnden om att beslutet skall ändras eller upphävas enligt *punkt 1*. Varje avvikelse från vad som gäller för andra husägare bör inte leda till att beslutet ändras. Det måste vara fråga om mer allvarliga och klara fall. Regeln har utformats så att beslutet skall ändras eller upphävas om det är uppenbart att husägaren missgynnas i förhållande till andra husägare.

Punkt 2 syftar endast på mera flagranta olägenheter och bör närmast ses som en spärr mot att husägaren i stor omfattning får ta emot sådana hushåll som av olika anledningar t. ex. inte iakttar kravet på skötsamhet. Det bör dock observeras att en husägare enligt 6 § har rätt att vägra upplåtelse om denna inte kan ske utan påtaglig olägenhet för honom (se kommentaren till 6 §).

Angående *punkt 3* vill jag hänvisa till vad jag anförde i den inledande motiveringen till denna paragraf.

Punkt 4 ger utrymme för såväl husägaren som kommunen att ansöka om ändring eller upphävande av ett tidigare beslut. Av avfattningen framgår att det skall vara fråga om någon särskild anledning, vilket markerar att en restriktiv bedömning är påkallad. Ett exempel, som har nämnts i anslutning till 3 § är att det finns anledning att förena ett tidigare meddelat beslut om anvisningsrätt med vite. Förändringar i kommunens bostadspolitiska ambitioner bör normalt behandlas inom ramen för en omprövning enligt första stycket. Någon gång kan det dock finnas särskild anledning att tillämpa *punkt 4*, t. ex. om en markant brist på lägenheter uppstår.

Av *tredje stycket* framgår att både kommunen och husägaren kan ansöka om prövning enligt förevarande paragraf.

6 §

En husägare får inte upplåta en lägenhet, som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller till kommunen.

Om en lägenhet som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt skall upplåtas med hyresrätt, får husägaren inte vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en lägenhet som omfattas av beslutet överläts eller till att lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger eller när kommunen har medgett överlåtelsen eller upplåtelsen.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

Paragrafen har sin motsvarighet i 6 § bostadsanvisningslagen. Förutom att paragrafen har delats upp i tre stycken och att vissa redaktionella ändringar gjorts har ett par nyheter införts. Det gäller första meningen i det nu föreslagna andra stycket, sista ledet i andra meningen i samma stycke om kommunens medgivande till en överlåtelse eller upplåtelse samt slopandet av ett undantag för tjänstebostäder som tidigare fanns i det föreslagna tredje stycket.

De förbud som tas upp i paragrafen gäller när hyresnämndens beslut har vunnit laga kraft.

Enligt *första stycket* får husägaren inte upplåta lediga lägenheter till annan än den som kommunen anvisar eller kommunen, om hyresnämnden har meddelat ett beslut om anvisningsrätt och lägenheten omfattas av beslutet. Av tredje stycket framgår att husägaren själv får förfoga över lägenheten och upplåta den till vem han vill först när det står klart att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande och inte heller begär att lägenheten skall upplåtas till kommunen. Vissa ytterligare undantag från förbudet finns i tredje stycket.

Förbudet riktar sig mot husägaren. När en bostadsrättshavare överlåter sin bostadsrätt eller hyr ut lägenheten gäller inte förbudet. Det gäller däremot när bostadsrättsföreningen i egenskap av husägare vill hyra ut en lägenhet eller upplåta den med bostadsrätt.

Enligt 2 § tredje stycket bostadsrättslagen, som blir aktuell vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, får en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Upplåtelse av bostadsrätt får dock ske, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen är ense om att hyresförhållandet kan upphöra utan att hyresrätten överläts till annan. Utan någon särskild bestämmelse bör det stå klart att upplåtelseförbudet i förevarande paragraf inte omfattar sådana bostadsrättsupplåtelser som sker till den som

redan har hyresrätt till lägenheten. Om hyresförhållandet upplöses, gäller däremot förbudet.

Förbudet enligt första stycket gäller även upplåtelse av möblerade lägenheter, om hyresnämnden inte har meddelat någon begränsning för sådana.

Förbudet gäller däremot inte när en lägenhet övergår till make på grund av bodelning m. m. enligt 33 § hyreslagen eller till sambo enligt lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem. Det gäller inte heller när en medhyresgäst, make eller sambo har rätt till förlängning av hyresavtalet enligt bestämmelserna i 47 och 48 §§ hyreslagen.

Andra stycket första meningen har behandlats i den allmänna motiveeringen (avsnitt 2.1.7 under rubriken "Frågan om en s. k. inflyttningsprövning"). Förbudet avser endast hyreslägenheter och innebär att husägaren inte får vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelse kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Det är husägaren som själv avgör om den anvisade hyresgästen skall godtas eller ej. Om kommunen anser att husägaren åsidosatt förbudet, får kommunen föra talan vid hyresnämnden om utdömande av vite. Enligt 14 § andra stycket får vite dock inte utdömas om husägaren med hänsyn till egna undersökningar eller övriga omständigheter haft fog för sin vägran (se vidare under 14 §). Kommunen kan också begära att få lägenheten upplåten till sig (se 8 §).

Bestämmelsen innebär att husägare inte utan fog skall kunna vägra de av kommunen anvisade bostadssökandena bostad. Vad som kan begäras av husägaren är att han gör sådana undersökningar av framför allt den sökandes ekonomi och skötsamhet som är normalt vid fastighetsförvaltning. Det torde bli nödvändigt att också kommunen gör en preliminär bedömning av om någon invändning av betydelse kan riktas mot den bostadssökande, innan anvisning sker. De uppgifter som därvid inhämtas bör normalt kunna vidarebefordras till husägaren (jfr 7 kap. 25 § sekretesslagen (1980: 100) samt prop. 1982/83: 64).

Med det underlag som finns om den bostadssökande, får husägaren ta ställning till om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet. Begreppet "påtaglig olägenhet" förekommer också i 35 och 37 §§ hyreslagen och bör – inte minst med tanke på den frekventa förekomsten av byten – vara välbekant för husägarna. Beträffande innebörden av uttrycket bör framför allt följande beaktas (se prop. 1979/80: 72 s. 52 under 12 kap. 34 a § jordabalken, numera samma kap. 37 §).

Med hänsyn till anvisningsrättens karaktär bör sådana invändningar från husägarens sida som hänför sig till dennes eget intresse av att förfoga över lägenheten inte anses godtagbara. Sådana förhållanden har i allmänhet redan beaktats av hyresnämnden vid beslutet om anvisningsrätt, t. ex. att speciella villkor gäller för upplåtelse av lägenhet i huset. Av väsentlig betydelse för husägaren är däremot den bostadssökandes ekonomi samt skötsamhet med avseende på betalning av hyra och användning av lägenheten. Hushållets storlek kan någon gång också ha betydelse. Om kommunen ställer borgen eller på annat sätt ansvarar för de ekonomiska förpliktelserna, saknas oftast fog för husägaren att vägra upplåtelse. I annat fall kan dålig ekonomi hos sökanden eller upprepade tidigare betalningsförsummelser föranleda att husägaren bör kunna vägra upplåtelse.

Enligt 25 § hyreslagen är en hyresgäst skyldig att, när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick i fastigheten. Husägaren bör inte vara skyldig att godta en hyresgäst som inte kan förväntas rätta sig efter dessa krav. Ligger tidigare försummelse långt tillbaka i tiden, finns det dock knappast skäl för husägaren att vägra upplåtelse.

Den omständigheten att en husägare betraktar vissa hushållstyper eller kategorier av bostadssökande som särskilda riskgrupper innebär inte att husägaren får vägra upplåtelse. Det får därför inte förekomma att hushåll med många barn eller bostadssökande som tillhör en viss folkgrupp inte godtas som hyresgäster enbart på den grunden att en upplåtelse till dem påstås medföra större risker för ekonomisk skada vid fastighetsförvaltningen än upplåtelser till andra. I sammanhanget bör också erinras om brottsbalkens stadgande om olaga diskriminering (se 16 kap. 9 § brottsbalken).

Med tanke på de svårigheter som husägaren kan ha att ta ställning till om en upplåtelse kan vägras eller ej, kan det ofta inte läggas honom till last om han gör en felaktig bedömning av de faktiska omständigheterna eller av vad som krävs för att påtaglig olägenhet skall anses föreligga. Hyresnämnden bör då enligt det förslag som jag tar upp i 14 § kunna underlåta att utdöma ett förelagt vite eller ev. jämka detta.

Andra stycket andra meningen innehåller ett förbud för husägaren att medverka till att en hyresrätt överlåts eller att en lägenhet upplåts i andra hand, utom när förhållandena är sådana att de i hyreslagen med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

Som huvudregel gäller enligt 32 § hyreslagen att hyresgästen får överlåta hyresrätten endast om hyresvärden samtycker till det. Om husägaren inte går med på en överlåtelse, kan hyresgästen i vissa situationer få tillstånd till överlåtelsen av hyresnämnden. Enligt 34 § hyreslagen, som reglerar den situationen att hyresgästen vill överlåta hyresrätten till någon som varaktigt sammanbor med honom, gäller att tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Enligt 35 § första stycket hyreslagen kan hyresgästen få hyresnämndens tillstånd att överlåta hyresrätten genom byte, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt – enligt ett tillägg som infördes efter ikraftträdandet av bostadsanvisningslagen – inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet (se prop. 1983/84: 137 s. 128). Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år, fordras dock synnerliga skäl. Som nyss har anförts kan vidare en kommun enligt 37 § hyreslagen få hyresnämndens tillstånd till överlåtelse om det kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

Bestämmelsen i 40 § hyreslagen innebär att en hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får utan värdens samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke.

På samma sätt som föreslås beträffande förbudet att vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, bör kunna krävas att husägaren företar en sådan undersökning av skälen för en lägenhetsöverlåtelse eller andrahandsupplåtelse, som han normalt brukar göra. Vad som kan begäras i förevarande sammanhang är att han gör en objektiv bedömning av de förhållanden på hyresgästens sida som talar för eller emot den tilltänkta åtgärden, t. ex. om hyresgästen enligt 35 § hyreslagen har beaktansvärda skäl för byte av lägenheten eller enligt 40 § samma lag har beaktansvärda skäl för upplåtelse i andra hand av en lägenhet som hyresgästen under viss tid inte själv kan använda.

Eftersom bytesfallen torde vara de mest betydelsefulla i sammanhanget, finns det skäl att något beröra hur ett beslut om anvisningsrätt inverkar på husägarens medverkan till byten. Närmast blir det då fråga om innebörden av uttrycket beaktansvärda skäl (jfr bl. a. SOU 1966: 14 s. 359, Holmqvist, Hyreslagen s. 163, Lindqvist, Hyreslagsfrågor, 5:e uppl. s. 198 f samt Järtelius, Hyra och bostad s. 151 f).

Som beaktansvärda skäl har i praxis godtagits att hyresgästen behöver en permanent bostad på annan ort, t. ex. med anledning av ny anställning eller studier, att hyresgästen på grund av ändrad sammansättning av familjen behöver en större eller en mindre bostad, att hyresgästen till följd av försämrad ekonomi behöver en lägenhet med lägre hyra eller att hyresgästen på grund av sjukdom behöver en lägenhet som är bättre anpassad till hans behov. Även den omständigheten att hyresgästen önskar förbättra sin bostadsstandard brukar godtas som bytesskäl.

Bland de omständigheter som oftast inte har godtagits, märks framför allt att hyresgästen genom bytet vill skaffa sig en övernattningslägenhet eller annan extra lägenhet. Man får också räkna med att tillstånd till byte normalt inte lämnas om hyresgästen inte bor i lägenheten utan endast disponerar den för annat ändamål, t. ex. som ett bytesobjekt.

Den bedömning det här är fråga om kan, liksom den bedömning husägaren skall göra när han tar ställning till om en anvisad bostadssökande skall få bostad i huset, många gånger ställa sig svår för hyresvärden. En felaktig bedömning av de faktiska omständigheterna eller vad som krävs för att tillräckliga skäl för den ena eller andra åtgärden skall anses föreligga, torde ofta ej kunna läggas hyresvärden till last. Hyresnämnden bör då enligt det förslag som jag tar upp i 14 § kunna underlåta att utdöma ett förelagt vite eller ev. jämka detta.

Ett tillägg i förhållande till motsvarande bestämmelse i bostadsanvisningslagen gör det möjligt för husägaren att undgå vitespåföljden om kommunens medgivande till en överlåtelse eller upplåtelse inhämtas.

I tredje stycket anges när upplåtelseförbudet i första stycket i paragrafen inte skall gälla. Bestämmelsen i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken syftar på den rätt som en hyresgäst har att efter en större ombyggnad återflytta till huset, om det är möjligt.

Det ligger i sakens natur att förbudet i första stycket inte gäller, om husägaren enligt beslutet om anvisningsrätt i ett visst fall får förfoga över lägenheten. Har kommunen t. ex. rätt att förmedla upplåtelse av varannan ledig lägenhet, får detta den i och för sig självklara effekten att upplåtelse-

Tredje stycket avhandlar som nämnts undantag enbart från upplåtelseförbudet i första stycket. Möjligheterna till undantag från förbudet mot överlåtelser och andrahandsupplåtelser regleras i andra stycket.

Meddelande om upplåtelse

7 §

När en lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 § skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen och tillträdesdagen.

Paragrafen, som handlar om husägarens skyldighet att lämna meddelande när en lägenhet blir ledig, motsvaras av 7 § bostadsanvisningslagen.

Det meddelande som husägaren skall göra när en ledig lägenhet omfattas av upplåtelseförbud enligt 6 § är av grundläggande betydelse för det fortsatta förfarandet. Om lägenheten skall upplåtas med hyresrätt, skall meddelandet innehålla uppgifter om bl. a. hyra och andra hyresvillkor. Om lägenheten skall upplåtas med bostadsrätt, skall meddelandet innehålla uppgifter om bl. a. grundavgift, årsavgift och upplåtelseavgift enligt 6 § bostadsrättslagen.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

8 §

Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971: 479).

Paragrafen har samma sakliga innebörd som 8 § bostadsanvisningslagen. Med avseende på husägarens möjligheter att vägra godta den bostadssökande som kommunen har anvisat, bör emellertid tillkomsten av den nya bestämmelsen i 6 § andra stycket första meningen beaktas. Eftersom det fortfarande är husägaren som avgör om han skall godta den bostadssökande eller ej, föranleder den förändringen dock ingen jämkning av lagtexten i förhållande till bostadsanvisningslagen.

Av *första stycket* kan alltså utläsas att husägaren kan vägra att godta en bostadssökande som kommunen anvisat. Han är dock skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det. Denna skyldighet

föreligger oavsett om kommunen först anvisat en bostadssökande eller direkt kräver att få lägenheten upplåten till sig.

När kommunen har anvisat en bostadssökande, får husägaren på vanligt sätt förhandla och teckna avtal med denne. Sådana förhandlingar kan dra ut på tiden med risk för att kommunen ådrar sig skadeståndsskyldighet enligt 10 §. Om kommunen biträder den bostadssökande eller förhandlar för dennes räkning på grund av fullmakt, torde tidsutdräkten kunna minskas.

Även när kommunen begär att få lägenheten upplåten till sig – utan föregående anvisning eller sedan anvisning skett men inte lett till uppgörelse – kan det antas att villkoren för upplåtelsen i regel kommer att bestämmas genom överenskommelse. För det fall att så inte sker, måste regler finnas som fastslår från vilken tidpunkt och på vilka villkor den upplåtelse som kommunen krävt, skall anses ha skett.

Andra stycket anger att upplåtelse till kommunen skall anses ha skett då kommunens begäran kom husägaren till handa, dvs. när begäran nått husägaren på sådant sätt att denne omedelbart kan ta del av den (se lagrådet prop. 1979/80: 72, s. 122). För upplåtelsen skall gälla de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Upplåtelse av bostadsrätt skall inte anses ha skett innan bestämmelserna i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen om ekonomisk plan m. m. är uppfyllda (se prop. 1979/80: 72, s. 45).

9 §

Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen besluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. När upplåtelsen avser en hyreslägenhet, får hyresnämnden besluta att det även i övrigt skall gälla andra villkor för upplåtelsen än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första-tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Om hyresnämnden beslutar att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall vara lägre än vad som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen då husägaren tog emot beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Paragrafen har samma sakliga innebörd som 9 § bostadsanvisningslagen. Den avser ändrad tidpunkt för upplåtelse och ändrade hyresvillkor när lägenheten skall anses upplåten till kommunen.

Enligt *första stycket* får hyresnämnden bestämma att upplåtelsen till kommunen skall gälla från senare tidpunkt än husägaren angett i medde-

landet enligt 7 §. Bestämmelsen gäller sådana fall då lägenheten inte kan tillträdas på den angivna tillträdesdagen och detta beror på dröjsmål från husägarens sida med att lämna meddelandet.

Om en hyreslägenhet skall anses ha upplåtits till kommunen, kan kommunen enligt första stycket också få den s. k. förstagångshyran och andra hyresvillkor som angetts i meddelandet enligt 7 § prövade av hyresnämnden. Det får förutsättas att bestämmelsen får sin främsta betydelse därigenom att blotta vetskapen om den verkar avhållande på oskäliga hyresvillkor. Om bestämmelsen inte fanns, skulle husägaren kunna ställa sådana hyresvillkor att kommunen i praktiken inte kunde utnyttja sin rätt.

Av *andra stycket* framgår att hyresvillkoren fastställs enligt bruksvärde-reglerna i hyreslagen eller, om det finns en förhandlingsöverenskommelse, i enlighet med denna.

Tredje stycket innehåller bestämmelser om återbetalningsskyldighet och ränta.

Ersättning för skada

10 §

Kan husägaren, i fall då han får förfoga över lägenheten, på grund av förfarandet enligt denna lag inte träffa avtal om upplåtelse för tiden från och med den tillträdesdag som har angetts i meddelandet enligt 7 § och har han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten, har han rätt till ersättning av kommunen för skada som han lider genom dröjsmålet med upplåtelsen. Husägaren har dock inte rätt till ersättning om han inom en månad från den dag då kommunen tog emot meddelandet enligt 7 § får besked om att han får förfoga över lägenheten eller, när tillträdesdagen infaller inom denna tid, han får beskedet före tillträdesdagen.

Fråga om skyldighet att betala ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna prövas skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Med undantag av första stycket *andra meningen* har paragrafen samma innebörd som 10 § bostadsanvisningslagen. Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.7).

Husägaren får som tidigare nämnts inte fritt förfoga över en ledig lägenhet förrän det blivit klart att kommunen inte önskar anvisa någon bostads-sökande eller få lägenheten upplåten till sig. Skadeståndsregeln i *första stycket* är ett viktigt motiv för kommunen att undvika förhållning av anvisningsförfarandet. Detta skulle kunna ske genom att kommunen dröjer med underrättelse till husägaren om att kommunen inte gör anspråk på lägenheten. En förutsättning för att husägaren skall ha rätt till skadestånd är att han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten. I kravet på husägaren ligger både att han skall undvika förhållning när det gäller förfarandet enligt lagen och att han, när han fritt får förfoga över lägenheten, skall lägga ned så stora ansträngningar som normalt görs när en husägare vill ha en ledig lägenhet upplåten.

Innebörden av *andra meningen* i första stycket är att kommunen inte

drabbas av ersättningsskyldighet, om husägaren får förfoga över lägenheten inom en månad från det kommunen mottog meddelandet om lägenheten från husägaren. Infaller tillträdesdagen inom denna tid utgår ingen ersättning om husägaren får förfoga över lägenheten före tillträdesdagen. Bestämmelsen, som har behandlats i den allmänna motiveringen, bör ses mot bakgrund av att kommunen sällan har praktiska möjligheter att anvisa en bostadssökande till en lägenhet som blir ledig med mycket kort varsel.

Ett skadestånd bör täcka det inkomstbortfall som orsakas av att husägaren inte får träffa något hyresavtal förrän det står klart att kommunen inte har något anspråk på lägenheten. Det innebär dock inte att husägaren under alla förhållanden är berättigad till ersättning för den tid lägenheten står outhyrd. Om det t. ex. visat sig svårt att få lägenheterna inom ett visst område upplåtna så snart de blir lediga, kan det vara skäligt att husägaren själv bär skadan eller en del av den. Ersättningen bör bestämmas med utgångspunkt i den hyra som normalt utgår för lägenheten, dvs. vanligen i enlighet med en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

Prövningen av ersättningsanspråk ankommer enligt *andra stycket* på hyresnämnden. Den tid inom vilken ansökan skall göras har bestämts till en månad från den dag då avtalet om upplåtelse av lägenheten träffades.

Uppgifter för kontroll

11 §

Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats, är husägaren skyldig att på begäran av kommunen lämna sådana uppgifter om bostadslägenheterna i huset som han har och som behövs för kontroll av att husägaren följer beslutet. Om husägaren inte lämnar begärda uppgifter, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att göra det.

Paragrafen, som inte har någon motsvarighet i bostadsanvisningslagen, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.7).

Av *första meningen* framgår att ett beslut om anvisningsrätt av hyresnämnden utgör en förutsättning för husägarens uppgiftsskyldighet. Om anvisningsrätten grundar sig på en utfästelse av husägaren eller en generell överenskommelse mellan kommunen och en organisation av husägare, är paragrafen alltså inte tillämplig. I dessa fall får parterna ta in bestämmelser om kontroll i utfästelsen eller överenskommelsen.

Varje husägare måste av naturliga skäl ha uppgifter om de hyresgäster eller bostadsrättshavare som bor i huset (jfr 48–50 §§ bostadsrättslagen angående medlemsförteckning och lägenhetsförteckning). Det torde knappast heller vålla en husägare något problem att sammanställa uppgifterna om de boende i en särskild lägenhetsförteckning. Däremot torde det ibland vara svårare för husägaren att lämna uppgifter om förändringar i lägenhetsinnehaven och de skäl som har åberopats hos den boende när husägaren medverkat till en lägenhetsöverlåtelse eller en andrahandsupplåtelse.

Av *andra meningen* framgår att hyresnämnden kan förelägga husägaren att lämna ut uppgifterna vid vite.

Det kan vara lämpligt att kommunen redan i samband med hyresnämndens beslut begär att få en lägenhetsförteckning av husägaren. Om kommunen senare begär ytterligare förteckningar, kan jämförelser göras mellan innehaven vid olika tidpunkter. Kan det då konstateras att förändringar skett som inte meddelats kommunen, kan kommunen göra de ytterligare efterforskningar som behövs och efter omständigheterna överväga om en ansökan till hyresnämnden om vitets utdömande skall göras.

Verkan av beslut om anvisningsrätt i vissa fall

12 §

Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats och äganderätten till huset övergår till en ny ägare, gäller beslutet i stället mot denne. Om löpande vite enligt 4 § lagen (1985: 206) om viten har satts ut i beslutet och om äganderätten har övergått genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 13 §. Löpande vite som avser viss period får endast tas ut av den som var ägare vid periodens början. Annat vite gäller inte mot ny ägare, men hyresnämnden får sätta ut vite för denne.

Övriga bestämmelser

13 §

Ett beslut om anvisningsrätt skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Om löpande vite enligt 4 § lagen (1985: 206) om viten har satts ut i beslutet, skall även detta antecknas. Inskrivningsmyndigheten skall genast i rekommenderat brev underrätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt om anteckningen, om denne inte är beslutets adressat.

Om ett beslut som har antecknats enligt första stycket upphävs, skall beslutet genast sändas till inskrivningsmyndigheten för motsvarande anteckning.

Verkan av husets överlåtelse har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.8).

Av 12 och 13 §§ framgår bl. a. att ett beslut om anvisningsrätt och ett förelagt löpande vite gäller mot en ny ägare under de förutsättningar som anges i paragraferna. Att även en utfästelse om anvisningsrätt gäller mot ny ägare framgår av 2 § andra stycket.

Bestämmelserna i 12 och 13 §§ har utformats med 10 kap. 21–23 §§ plan- och bygglagen (1987: 10) som förebild. I förhållande till det av *lagrådet* granskade förslaget har paragraferna justerats med anledning av att hyresnämnden i vitesförelägganden skall kunna välja den form av vite som är mest ändamålsenligt i det enskilda fallet.

Enligt 13 § första stycket tredje meningen har inskrivningsmyndigheten underrättelseskyldighet mot den som senast sökt lagfart eller inskrivning av tomträtt, om denne inte är beslutets adressat. Domstolsverket har i sitt remissyttrande satt i fråga om bestämmelsen behövs. Jag anser emellertid

att det saknas skäl att i detta sammanhang föreskriva någonting annat än vad som gäller enligt motsvarande bestämmelse i 10 kap. 22 § plan- och bygglagen.

14 §

Fråga om utdömning av vite prövas av hyresnämnden på ansökan av kommunen.

Har en husägare i strid mot 6 § andra stycket vägrat upplåtelse till en bostadssökande som kommunen anvisat eller medverkat till en överlåtelse av en hyresrätt eller till upplåtelse i andra hand av en lägenhet, får vite som förelagts enligt 3 § tredje stycket inte utdömas, om husägaren med hänsyn till egna undersökningar och övriga omständigheter haft fog för sin vägran eller medverkan.

Vite som förelagts med stöd av denna lag får inte förvandlas till fängelse.

Av 1 § lagen (1985: 206) om viten framgår att lagen inte skall tillämpas i den mån annat följer av vad som är särskilt föreskrivet.

Bestämmelsen i *första stycket* att hyresnämnden skall pröva frågor om utdömning av vite är en avvikelse från vad som annars skulle gälla enligt viteslagen. En liknande avvikelse gäller också enligt andra lagar, t. ex. 62 § hyreslagen och 20 § bostadssaneringslagen (1973: 531).

Bestämmelsen i *andra stycket* utgör en särskild prövningsgrund vid sidan av de regler i 9 § viteslagen som bl. a. innehåller allmänna bestämmelser om utdömning av vite och om förutsättningarna för jämkning av vite. Andra stycket tar sikte på de speciella situationerna i 6 § andra stycket om upplåtelsevägran och medverkansförbud. Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.7) och i anslutning till 6 §.

Med de begränsade krav som ställs på husägaren avseende förbuden i 6 § andra stycket, blir det i praktiken endast de mer uppenbara fallen av åsidosättande som kan leda till att vite döms ut. Beroende bl. a. på förseelsens art och på om husägarens förfarande framstår som ursäktligt bör det också finnas utrymme för att jämka ett förelagt vite.

För det fall att husägaren i strid mot 6 § andra stycket vägrar upplåtelse till en bostadssökande som kommunen anvisat, bör vite kunna dömas ut, om husägaren saknar stöd för att rikta några anmärkningar mot den bostadssökande. Vite bör också kunna dömas ut om vissa anmärkningar visserligen finns mot den bostadssökande, t. ex. att denne vid något eller några enstaka tillfällen försummat att betala hyra i tid, men det ändå är uppenbart att husägaren saknar täckning för att anse påtaglig olägenhet föreligga.

Som jag har anfört i anslutning till 6 § torde det dock många gånger bli svårt för husägaren att bedöma de faktiska omständigheterna eller om upplåtelse kan ske utan påtaglig olägenhet. Husägaren måste i sådana fall oftast anses ha haft fog för att vägra upplåtelse, även om hyresnämnden finner att upplåtelse kunnat ske utan påtaglig olägenhet. Om husägaren har försummat att undersöka hyresgästens förhållanden i erforderlig omfattning, kan det dock finnas skäl för nämnden att döma ut vite med ett jämkat belopp.

Vad som nu har sagts om vägran till upplåtelse, bör i tillämplig omfattning också kunna vara vägledande beträffande förbudet i 6 § andra stycket om medverkan till överlåtelser eller andrahandsupplåtelser.

Av 9 § viteslagen följer att om hyresnämnden tillämpat löpande vite enligt 4 § andra stycket viteslagen och det föreligger flera överträdelser till samtidig bedömning, får nämnden inte utdöma högre belopp på en gång än som angetts i föreläggandet. Har beslutet i ett sådant ärende vunnit laga kraft, får vite inte utdömas för sådana överträdelser som har gjorts innan ärendet anhängiggjordes hos nämnden.

I tredje stycket anges att vite som förelagts enligt lagen inte får förvandlas till fängelse. Det gäller således både vite som förelagts enligt 3 § andra stycket och 11 §.

15 §

Bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden finns i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

16 §

Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

17 §

I mål enligt 9 § första stycket om villkoren för upplåtelsen och mål enligt 14 § första stycket om utdömning av vite skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Paragraferna innehåller vissa rättegångsbestämmelser. De motsvaras av 11, 14 och 15 §§ bostadsanvisningslagen. Beträffande rättegångskostnader gäller för hyresnämndernas del att vardera parten svarar för sina kostnader. I bostadsdomstolen gäller däremot de allmänna reglerna om rättegångskostnader i tvistemål (se 17 § lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol). För att åstadkomma en så stor överensstämmelse som möjligt mellan den nu föreslagna lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt och lagen (1985: 206) om vite, föreslås att i mål i bostadsdomstolen om utdömning av vite vardera parten skall svara för sin rättegångskostnad.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988, då bostadsanvisningslagen (1980: 94) skall upphöra att gälla. Beslut enligt bostadsanvisningslagen varigenom ett visst område förklarats vara bostadsanvisningsområde gäller dock till utgången av år 1990. Inom sådana områden gäller fortfarande bostadsanvisningslagen.

2. Bostadsanvisningslagen skall alltjämt gälla i fråga om ärenden enligt lagen som har anhängiggjorts vid hyresnämnden före utgången av år 1990.

3. Bestämmelserna i 2 § påverkar inte giltigheten av utfästelser om bostadsanvisning som lämnats före lagens ikraftträdande.

När den nya lagen träder i kraft skall bostadsanvisningslagen upphöra att gälla. Den nya lagen bör träda i kraft så snart som möjligt, förslagsvis den 1 januari 1988.

För att bereda de kommuner som har fattat beslut om bostadsanvisningsområden enligt bostadsanvisningslagen möjlighet att anpassa sig till det nya systemet, föreslås att sådana beslut får gälla till utgången av år 1990. Kommunen kan naturligtvis före år 1990 upphäva beslutet om bostadsanvisningsområden och i stället tillämpa den nya lagen.

På förslag av *lagrådet* har i förhållande till lagrådsremissen tillfogats *dels* en övergångsbestämmelse enligt vilken bostadsanvisningslagen alltjämt skall gälla i fråga om ärenden enligt lagen som har anhängiggjorts vid hyresnämnden före utgången av år 1990, *dels* en övergångsbestämmelse om att bestämmelserna i 2 § i den nya lagen inte påverkar giltigheten av utfästelser om bostadsanvisning som lämnats före lagens ikraftträdande.

4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 816) om ändring i jordabalken

Ändringen innebär att orden bostadsanvisningslagen (1980: 94) i 1 § hyreslagen i dess lydelse paragrafen har enligt lagen (1987: 816) om ändring i jordabalken och som träder i kraft den 1 januari 1988, byts ut mot lagen (0000: 000) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

4.3 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Ändringarna i 15 och 16 §§ hyreslagen har behandlats i avsnitt 2.4.

Övriga ändringar innebär att orden bostadsanvisningslagen (1980: 94) i 32 och 39 §§ hyreslagen byts ut mot lagen (0000: 000) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

4.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Ändringarna innebär att orden bostadsanvisningslagen (1980: 94) i 1, 2 och 6 §§ byts ut mot lagen (0000: 000) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

På förslag av *lagrådet* har en övergångsbestämmelse till ändringarna införts. Innebörden av denna är att i de områden bostadsanvisningslagen alltjämt skall gälla (se övergångsbestämmelserna till lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt) så skall reglerna i 2 § andra stycket bostadsrättslagen om kommunens rätt till medlemskap och i 6 § bostadsrättslagen om avvikelser från skriftlig form vid upplåtelse gälla i den äldre lydelsen.

4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Ändringarna innebär bl. a. att orden bostadsanvisningslagen (1980: 94) i 4 § första stycket 8, 23 och 32 §§ byts ut mot lagen (0000: 000) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

I 22 § görs ett tillägg av innebörd att ett beslut av hyresnämnden, som innebär ogillande av en ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § i den nya lagen inte äger rättskraft. Ett beslut om bifall till en ansökan om anvisningsrätt får alltså rättskraft. I 5 § lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt finns det dock särskilda bestämmelser om omprövning, upphävande och ändring av ett sådant beslut.

I övrigt görs ingen ändring i lagen, vilket bl. a. innebär att bestämmelsen i 16 d § under rubriken Ärende angående bostadsanvisning m. m. skall tillämpas också på de nya ärendena om anvisningsrätt som hyresnämnden skall handlägga.

4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol

Ändringen i 28 § har sin motsvarighet i ändringen av 22 § förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen

dels att anta förslagen till

1. lag om kommunal bostadsanvisningsrätt,
2. lag om ändring i lagen (1987: 816) om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i jordabalken,
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
5. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

6. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,

dels att

7. godkänna vad jag förordat i fråga om ändringar av bestämmelserna om kommunal förmedlingsrätt i bostadslåneförfattningarna (avsnitt 2.2).

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

Sammanfattning av departementspromemorian (Ds Bo 1987:2) Effektivare bostadsanvisning

I promemorian föreslås att den nuvarande bostadsanvisningslagen (1980:94) upphävs och ersätts med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Det föreslås också vissa förändringar för den kommunala förmedlingsrätten enligt bostadslåneförfattningarna. Den bostadspolitiska utgångspunkten för förslagen är att ge kommunerna bättre möjligheter att anvisa bostäder åt de bostadssökande.

Promemorian innehåller en redovisning av nuvarande bestämmelser om anvisningsrätt och av hur tillämpningen av dem fungerat i praktiken. Det konstateras att många kommuner riktat kritik mot den nuvarande bostadsanvisningslagen. Lagen anses administrativt svår att tillämpa. Det gäller bl. a. beslutsfördelningen mellan kommunstyrelsen och kommunfullmäktige när ett s. k. bostadsanvisningsområde skall beslutas, delgivningsförfarandet och besvär förfarandet efter ett sådant beslut, möjligheten att i beslutet göra undantag för vissa kategorier fastighetsägare samt de bristande kontrollmöjligheter som finns för att fastighetsägarna fullgör sina skyldigheter enligt lagen.

Det principförslag om förbättringar i det nuvarande anvisningssystemet som lämnats till regeringen av bostadskommittén (SOU 1986:6 s. 1) samt remissyttrandena över kommitténs betänkande redovisas. Efter en diskussion av särskilda frågor med anledning av förslaget, bl. a. dess förenlighet med reglerna för normgivningsmakten i regeringsformen, konstateras det i promemorian att förslaget i vissa hänseenden är olämpligt att genomföra. En bedömning är att några avsevärda förbättringar av det nuvarande systemet knappast går att uppnå och att man alljämt måste räkna med att kritiken mot bostadsanvisningslagen kvarstår om kommitténs förslag genomförs.

Mot bakgrund av det sagda föreslås att bostadsanvisningslagen upphävs och ersätts av en helt ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Denna lag föreslås vara inriktad på det individuella förhållandet mellan kommunen och fastighetsägaren. Det generella förfarandet med att fastställa bostadsanvisningsområden behövs då inte längre.

Huvudprincipen enligt förslaget är att anvisningsrätten tillskapas genom avtal mellan kommunen och fastighetsägarnas organisationer eller fastighetsägaren. Om avtalsmöjligheterna är uttömda eller om en fastighetsägare inte följer ett ingånget avtal, skall kommunen ha rätt att begära ett beslut om anvisningsrätt hos hyresnämnden. Nämnden skall då göra en avvägning mellan kommunens och den enskilde fastighetsägarens intressen.

Hyresnämnden skall enligt förslaget meddela kommunen anvisningsrätt, om det behövs för bostadsförsörjningen och det inte är oskäligt med hänsyn till att särskilda villkor gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarnas särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga

omständigheter. Om kommunen har träffat en generell överenskommelse med en organisation av husägare skall denna vara vägledande för prövningen.

Vad gäller bostadsförsörjningsbehovet, förutsätts det att detta normalt är dokumenterat i ett kommunalt principbeslut. Ett sådant beslut bör innehålla ett bostadspolitiskt ställningstagande till anvisningsrätten samt ge uttryck för anvisningsrättens omfattning och inriktning.

Ett beslut om anvisningsrätt gäller enligt förslaget under högst fem år. Under vissa förutsättningar kan det upphävas tidigare, bl. a. om anvisningsrätten orsakar fastighetsägaren stora olägenheter eller fastighetsägaren genom anvisningsrätten uppenbart missgynnas i förhållande till andra fastighetsägare. Beslutet får förenas med en särskild form av s. k. löpande vite. Detta innebär att vitet kan utdömas varje gång fastighetsägaren åsidosätter det upplåtelseförbud som följer av anvisningsrätten.

Vad gäller rättsverkningarna av ett beslut om anvisningsrätt i övrigt är dessa i huvudsak desamma som enligt bostadsanvisningslagen. Sammanfattningsvis innebär förslaget i denna del följande.

När hyresnämnden har meddelat ett beslut om anvisningsrätt och beslutet har vunnit laga kraft, får fastighetsägaren inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande som kommunen anvisar eller kommunen. Han får inte heller medverka till överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av lägenheten i andra hand utan att de förutsättningar som anges i hyreslagen för hyresnämndens tillstånd föreligger. När en lägenhet som blivit ledig skall upplåtas, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta skriftligen.

Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Förslaget innehåller också regler om villkoren för upplåtelse och om ersättning i vissa fall för utebliven hyra. En utfästelse eller ett beslut om anvisningsrätt gäller enligt förslaget mot en ny ägare av fastigheten. Ett beslut om anvisningsrätt skall skrivas in i fastighetsboken.

De förslag som framläggs i promemorian avseende bostadslåneförordningarna innebär en viss förstärkning av kommunernas möjligheter att tillförsäkra sig anvisningsrätt i samband med att statliga bostadslån beviljas. Något generellt beslut av länsbostadsnämnden om förmedlingsrätt i kommunen skall enligt förslaget inte längre behövas. Vidare slopas vissa villkor för förmedlingsverksamheten i kommunen, bl. a. att denna skall omfatta samtliga hus, åldersgränser m. m.

I promemorian föreslås slutligen att kommunens nuvarande möjligheter enligt bostadsförsörjningslagen och hyreslagen att tillförsäkra sig anvisningsrätt i samband med att kommunen anvisar annan lägenhet till en boende kvarstår oförändrade.

Promemorians lagförslag¹

Förslag till

Lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Om det behövs för bostadsförsörjningen inom en kommun eller inom ett område i vilken kommunen ingår och som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, kan kommunen enligt denna lag tillförsäkras rätt att anvisa bostadssökande till sådana bostadslägenheter i flerbostadshus som skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt och som inte utgör en del av husägarens egen bostad (anvisningsrätt).

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset som dess ägare. Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

Beslut om anvisningsrätt

2 § Om en husägare efter en skriftlig begäran vägrar att lämna en utfästelse till kommunen om anvisningsrätt till bostadslägenheter i huset eller om husägaren inte uppfyller en redan lämnad utfästelse om anvisningsrätt, kan kommunen få frågan om anvisningsrätten prövad av hyresnämnden.

3 § Hyresnämnden skall meddela kommunen anvisningsrätt, om det behövs för bostadsförsörjningen och det inte är oskäligt med hänsyn till att särskilda villkor gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Om kommunen har träffat överenskommelse om anvisningsrättens omfattning och inriktning med andra husägare eller med organisationer av husägare, skall innehållet i sådana överenskommelser vara vägledande vid tillämpning av första stycket.

4 § Ett beslut av hyresnämnden om anvisningsrätt skall innehålla bestämmelser om

1. de bostadslägenheter som omfattas av anvisningsrätten och anvisningsrättens omfattning i övrigt,
2. omfattningen av förbudet enligt 6 § samt husägarens skyldigheter i övrigt med anledning av beslutet,
3. den tid, högst fem år från det beslutet vinner laga kraft, som anvisningsrätten skall gälla, samt
de villkor i övrigt som skall gälla för anvisningsrätten.

¹ Följdändringar i 12 kap. jordabalken, bostadsrättslagen (1971:479) och lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har utelämnats.

Förbudet enligt första stycket 2 får förenas med vite enligt 4 § andra stycket lagen (1985:206) om viten.

Prop. 1987/88:35

Upphävande av beslut om anvisningsrätt

5 § På ansökan av husägaren får hyresnämnden upphäva ett beslut om anvisningsrätt enligt 4 § om

1. husägaren genom anvisningsrätten uppenbart missgynnas i förhållande till andra fastighetsägare,
2. anvisningsrätten orsakar husägaren stora olägenheter,
3. husägaren och kommunen är överens om att beslutet skall upphävas eller
4. anvisningsrätten av någon annan särskild anledning inte längre bör gälla.

Verkan av beslut om anvisningsrätt

6 § En fastighetsägare får inte upplåta en lägenhet som omfattas av ett beslut enligt 4 § med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om upplåtelse av lägenheten beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning, om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken eller om hyresnämnden meddelat bestämmelser om undantag från förbudet.

Meddelande om upplåtelse

7 § När en lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 § skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen och tillträdesdagen samt de uppgifter i övrigt som följer av beslutet om anvisningsrätt.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

8 § Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479).

9 § Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen besluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. Om upplåtelsen avser en hyreslägenhet, får hyresnämnden besluta att det även i övrigt skall gälla andra villkor för upplåtelsen än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första-tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Om hyresnämnden beslutar att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall vara lägre än vad som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ersättning för skada

10 § Kan husägaren, i fall då han får förfoga över lägenheten, på grund av förfarandet enligt denna lag inte träffa avtal om upplåtelse för tiden från och med den tillträdesdag som har angetts i meddelandet enligt 7 § och har han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten, har han rätt till ersättning av kommunen för skada som han lider genom dröjsmålet med upplåtelsen.

Fråga om skyldighet att betala sådan ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna prövas skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Verkan av överlåtelse m. m.

11 § En utfästelse om anvisningsrätt för kommunen gäller även för en ny husägare, om utfästelsen är skriftlig och innehåller uppgift om de bostadslägenheter som omfattas av anvisningsrätten, anvisningsrättens omfattning i övrigt samt husägarens skyldigheter med anledning av utfästelsen.

Om den tidigare husägaren försummat att upplysa om att en utfästelse om anvisningsrätt för kommunen gäller och om den nye fastighetsägaren varken ägt eller bort äga kännedom om utfästelsen, är den tidigare husägaren skyldig att ersätta skada som förorsakas den nye ägaren på grund av försummelsen.

En utfästelse om anvisningsrätt får inte förenas med vite.

12 § Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats och äganderätten till huset övergår till en ny ägare gäller beslutet i stället mot denne. Om vite har utsatts i beslutet och om äganderätten har övergått genom köp, byte eller gåva, gäller även vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 13 §.

Övriga bestämmelser

13 § Ett beslut om anvisningsrätt skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Har vite satts ut i beslutet skall även detta antecknas. Inskrivningsmyndigheten skall genast i rekommenderat brev underrätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt om anteckningen, om denne ej är beslutets adressat.

Om ett beslut som har antecknats enligt första stycket upphävs, skall beslutet genast sändas till inskrivningsmyndigheten för motsvarande anteckning.

14 § Om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

I ärende om anvisningsrätt får hyresnämnden inhämta yttrande av organisation av fastighetsägare och organisation av hyresgäster.

Fråga om utdömande av vite prövas av hyresnämnden på ansökan av kommunen.

15 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

16 § I mål enligt 9 § första stycket om villkoren för upplåtelsen skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988, då bostadsanvisningslagen (1980:94) skall upphöra att gälla. Bestämmelserna i bostadsanvisningslagen skall dock gälla i mål eller ärenden i vilka dom eller beslut har meddelats före ikraftträdandet.

Beslut enligt bostadsanvisningslagen varigenom ett visst område förklarats vara bostadsanvisningsområde gäller till utgången av år 1990. Inom sådana områden gäller fortfarande bostadsanvisningslagen.

Sammanställning av remissyttranden över departementspromemorian Effektivare bostadsanvisning (Ds Bo 1987:2)

Remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över departementspromemorian avgetts av domstolsverket, kammarrätten i Göteborg, bostadsdomstolen, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping och Örebro, socialstyrelsen, konsumentverket, arbetsmarknadsstyrelsen, statens invandrarverk, bostadsstyrelsen, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, statens planverk, länsstyrelserna i Stockholms och Malmöhus län, Svenska kommunförbundet, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling, Landsorganisationen i Sverige LO, Tjänstemännens centralorganisation TCO, Byggtreprenörerna, Näringslivets byggnadsdelegation, Fastighetsanställdas förbund, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, HSB:s riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag SABO, Riksbyggen, Stockholms kooperativa bostadsförening SKB, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation SBC, Handikappförbundens centralkommitté, Bostadsförmedlarnas yrkesförening, Järfälla, Lidingö, Norrtälje, Solna, Stockholms, Södertälje, Linköpings, Norrköpings, Nässjö, Växjö, Karlshamns, Kristianstads, Helsingborgs, Malmö, Halmstads, Kungsbacka, Varbergs, Göteborgs, Härryda, Mölndals, Falköpings, Karlstads, Örebro, Köpings, Västerås, Bollnäs, Sundsvalls, Örnsköldsviks, Skellefteå och Umeå kommuner.

Ett yttrande har dessutom inkommit från Ombudsmannen mot etnisk diskriminering.

Bostadsstyrelsen har bifogat yttranden från länsbostadsnämnderna i Linköping, Kalmar, Malmö och Karlstad samt från länsstyrelsen i Norrbottens län.

Byggtreprenörerna har i sitt yttrande anslutit sig till de synpunkter som framförs i Sveriges fastighetsägareförbunds remissvar.

Remissvaren

1 Allmänna synpunkter

Domstolsverket

Domstolsverket (DV) har i huvudsak begränsat sin granskning av lagförslaget till de delar som är av omedelbar betydelse för domstolar och andra myndigheter inom DVs verksamhetsområde.

I detta yttrande tar inte DV ställning till behovet av en bostadsanvisningslag.

I promemorian utgår man från att det i allmänhet skall bli möjligt att ingå frivilliga överenskommelser om anvisningsrätt. Om ett avtal likväl inte kan träffas, skall hyresnämnden pröva frågan om sådan rätt skall medges. Enligt DVs mening är det en viktig rättssäkerhetsgaranti att frågor som inskränker den enskildes rätt att förfoga över sin egendom prövas av en domstol eller av en nämnd med en lagfaren domare som ordförande. DV anser därför att förslaget är en förbättring i förhållande till gällande bostadsanvisningslag.

I promemorian redovisas inte några beräkningar av i vilken omfattning arbetsbördan kommer att öka för de berörda myndigheterna, dvs. hyresnämnderna, bostadsdomstolen och inskrivningsmyndigheterna, med anledning av den föreslagna lagstiftningen. Utan tvivel blir det fråga om en ökad arbetsbelastning för dem, i första hand för hyresnämnderna. DV utgår dock från att ökningen inte blir särskilt stor och att myndigheterna bör kunna fullgöra de nya uppgifterna inom ramen för befintliga resurser.

Kammarrätten i Göteborg

Kammarrätten har inte något att erinra mot förslaget.

Det framlagda förslaget synes vara en elegant lösning av föreliggande fråga.

Bostadsdomstolen

Bostadsdomstolen har inte överblick över kommunernas tillämpning av bostadsanvisningslagen och saknar därför möjlighet att bedöma tyngden i de argument som anförs för att lagen skall ersättas av en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Bostadsdomstolen inskränker därför sitt yttrande till att avse vissa mer detaljbetonade frågor.

Hyresnämnden i Stockholm

Hyresnämnden har under den tid bostadsanvisningslagen varit gällande aldrig haft att tillämpa densamma och saknar således erfarenhet av lagen. Nämnden ger sig inte in på någon värdering av den kritik som från kommunalt håll riktats mot bostadsanvisningslagen och saknar också underlag för att uttala någon mening om behovet av att ge kommunerna bättre möjligheter än gällande lag ger att anvisa bostäder åt de bostadssökande. Hyresnämnden inskränker sitt yttrande till att avse en granskning av det föreliggande lagförslaget från de utgångspunkter som sammanhänger med nämndens tillänkta befattning med den nya lagen.

Det föreliggande lagförslaget bygger på förutsättningen att generella överenskommelser mellan kommunen och fastighetsägarna eller deras organisationer träffas som utgångspunkt för anvisningsrätten (avsnitt 6.2). I promemorian hänvisas till att så sker i dag på många orter i hägnet av bostadsanvisningslagen. Skulle försöken att nå en sådan överenskommelse

stranda i en större kommun med en svår bostadsmarknad, exempelvis Stockholm, och kommunen som följd härav hos hyresnämnden ansöka om anvisningsrätt gentemot ett stort antal fastighetsägare, kan hyresnämndens redan nu hårt ansträngda kansliresurser inte klara att handlägga en dylik anhopning av ärenden med önskvärd skyndsämhet. För att i möjligaste mån förebygga uppkomsten av en dylik situation kunde övervägas att efter förebild från den i hägnet av hyresförhandlingslagen etablerade ordningen med centrala partssammansatta medlingsorgan rekommendera parterna att införa en motsvarande ordning med hänskjutande av strandade förhandlingar till centrala organ bestående av företrädare för kommunförbundet, å ena, och Sveriges fastighetsägareförbund resp. SABO, å den andra. Den inom ramen för hyresförhandlingslagen införda ordningen har medfört att strandningar inte har lett till hyresprövningar vid hyresnämnden i den stora omfattning som eljest varit att befara.

Hyresnämnden i Göteborg

Förslaget innebär att en kommun kan få anvisningsrätt till samtliga bostadslägenheter i flerbostadshus inom kommunen. Utnyttjas denna möjlighet införs en obligatorisk bostadsförmedling i kommunen.

Tanken bakom förslaget är att anvisningsrätten i första hand skall tillskapas genom frivilliga överenskommelser mellan kommunerna och husägarna eller deras organisationer. Enligt hyresnämnden bör denna viktiga utgångspunkt om enskilda avtal komma till mycket klarare uttryck i den föreslagna lagen. Frågan är om det inte bör övervägas att ge lagen en principiellt helt annorlunda utformning än den som presenteras i departementspromemorian. Härvid skulle hyresförhandlingslagen kunna tjäna som förebild. Lagstiftningen skulle då komma att reglera innehållet i såväl de frivilliga avtalen om anvisningsrätt som de avtal vilka beslutas av myndighet. Konstruktionen skulle göra anvisningssystemet mera överblickbart och främja enhetlighet vid tillämpningen, något som är av stor vikt med hänsyn till det ingrepp i den enskildes förfoganderätt som en allmän anvisningsrätt innebär.

Enligt hyresnämndens mening är det också viktigt att man nu vid en ytterligare utbyggnad av anvisningssystemet tillskapar enhetliga regler för alla de situationer när en anvisningsrätt skall föreligga. Att låta olika regelkomplex leva vidare sida vid sida – avtal i samband med statlig belåning, avtal vid markupplåtelse, värdförbindelser etc. – är helt oacceptabelt för den som förespråkar att lagstiftningen skall vara överskådlig och begriplig för medborgarna.

Om någon anvisningsrätt inte kan tillskapas på frivillighetens väg blir följden av förslaget i departementspromemorian ett omfattande prövningsförfarande inför hyresnämnden. Detsamma blir fallet om kommunen och husägarna inte kommer överens under förmedlingsförfarandet. Mot denna bakgrund kan det inte nog understrykas hur viktigt det är att anvisningsfrågorna löses på ett enkelt och smidigt sätt innan ärendena underställs myndighets prövning. Det är vidare viktigt att parterna tillskapar enkla och rationella rutiner för själva anvisningsförfarandet. Uppnås inte dessa mål

kan förslaget komma att medföra en omfattande byråkrati med betydande kostnader för samhället.

Hyresnämnden har intet att erinra mot att det skall ankomma på hyresnämnderna att pröva frågor enligt den föreslagna lagstiftningen.

Departementspromemorian är kortfattad. I väsentliga delar hänvisas till förarbetena till gällande bostadsanvisningslag. Dessa förarbeten är svåröverskådliga, bl. a. av det skälet att betydande ändringar gjordes efter lagrådsbehandlingen. Det är ett önskemål att en proposition i ämnet görs utförlig och att även de bestämmelser som förs över från nuvarande lag kommenteras. Risker är annars stor för att det uppstår osäkerhet om hur lagen skall tillämpas. Detta kan få till följd att lagen kommer att tillämpas på olika sätt i skilda kommuner och att ärenden förs vidare till rättslig prövning i onödan.

Särskilt yttrande av ett hyresråd

Förslaget innebär att en kommun kan få anvisningsrätt till samtliga bostadslägenheter inom en kommun. Det är ett kraftigt ingrepp i äganderätten till en fastighet. De skäl som anförts för att nu ändra bostadsanvisningslagen från år 1980 är inte övertygande. Redan nu föreligger på grund av avtal – t. ex. avtal i samband med statlig belåning – en anvisningsskyldighet för fastighetsägare. I bl. a. Stockholm, Göteborg och Malmö finns redan avtal som ålägger fastighetsägarna en anvisningsskyldighet. Det hade varit värdefullt om i departementspromemorian uppgift lämnats om hur många lediga lägenheter som i dag lämnas till bostadsförmedlingarna och hur många lägenheter som lagförslaget i praktiken kommer att träffa. Med ledning av tillgänglig statistik (1980) kan följande grova uppskattning göras.

Lägenheter i flerbostadshus (1 000-tal)

Samtliga	2 043
Bostadsrättsföreningar	562
Allmännyttiga bostadsföretag	698
Privata hyresvärdar	674
Stat, kommun och landsting	72

Bostadsrättsföreningar faller utanför anvisningsskyldigheten. Det kan antas att allmännyttiga bostadsföretag samt stat, kommun och landsting redan nu lämnar lediga lägenheter till bostadsförmedlingen. De privata hyresvärdarna i Stockholm, Göteborg och Malmö äger sammanlagt 322 000 lägenheter. Mer än en tredjedel av dessa lägenheter omfattas i dag av en anvisningsskyldighet. Det kan antas att anvisningsskyldighet omfattar mer än 1 miljon lägenheter, vilket torde vara ett fullt tillräckligt antal för att uppnå lagstiftningens syfte om en allsidig hushållssammansättning inom bostadsområdena. Jag vill även erinra om vad som anfördes i departementspromemorian Bo 1982:02 s. 104: "Till sist bör allmänt framhållas att kunskaperna om den spontana rörligheten på lokala bostadsmarknader, om vad som påverkar omfattning och riktning, är ett förhållandevis outfor-

skat område i Sverige. Följaktligen är det svårt att allmänt bedöma i vilken utsträckning och i vilka avseenden kommunal bostadsanvisning kan förändra flyttningsströmmar mellan olika bostadsområden inom en kommun." Jag ställer mig därför tvivlande till om lagförslaget, som kommer att förorsaka alla parter stora kostnader, får avsedd effekt. En lagstiftning enligt förslaget avhjälper dessvärre inte heller den nu rådande bostadsbristen.

Enligt 2 kap. 18 § regeringsformen skall varje medborgare, vars egendom tas i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande vara tillförsäkrad ersättning för förlusten enligt grunder som bestäms i lag. En anvisningsskyldighet enligt den föreslagna lagen innebär en kraftig inskränkning i äganderätt av fastighet. Det är inte uteslutet att denna inskränkning i vissa fall kan leda till sänkta fastighetspriser. Det framstår som rimligt att fastighetsägare ersätts för den förlust som de kan drabbas av.

En annan bestämmelse som aktualiseras i förevarande sammanhang är artikel 1 i tilläggsprotokoll av den 20 mars 1952 till konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Enligt denna artikel skall envar fysisk eller juridisk persons rätt till sin egendom lämnas okränkvt. Bestämmelsen inskränker likväl icke en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner erforderlig för att reglera nyttjandet av viss egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse. Avgörande för frågan huruvida lagförslaget strider mot nämnda artikel är tolkningen av uttrycket "det allmännas intresse". Med hänsyn till att lagförslaget innebär ett kraftigt ingrepp i äganderätten och till att det kan drabba i stort sett samtliga fastighetsägare är det inte alldeles klart att undantagsregeln är tillämplig.

Slutligen måste jag konstatera att om lagförslaget genomförs så kommer efterfrågan på villor och bostadsrätter att öka vilket leder till höjda priser. Det finns nämligen ett stort antal människor i det här landet som inte kommer att låta sitt boende styras av tjänstemän på bostadsförmedlingen.

Hyresnämnden i Malmö

Med hänsyn till att starka skäl finns för att förenkla beslutsproceduren i bostadsanvisningslagen tillstyrker hyresnämnden att denna lag upphävs och ersättes med ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter, som skall vara inriktad på det individuella förhållandet mellan kommun och fastighetsägare och där huvudprincipen skall vara att anvisningsrätten tillskapas genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Som förebild till lagen bör så långt möjligt hyresförhandlingslagen kunna användas. Därigenom bidrager man till en förenkling av lagstiftningen inom hyreslagstiftningsområdet.

— — —

Enligt 2 kap. 18 § regeringsformen skall varje medborgare, vars egendom tages i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande, vara tillförsäkrad ersättning för förlusten enligt grunder som bestäms i lag. Den föreslagna lagen innebär självfallet en inskränkning av äganderätten

av fastighet. Lagen riktar sig direkt mot enskilda fastighetsägare i vissa fastigheter. Det kan ifrågasättas om inskränkningen i äganderätten är att jämställa med bestämmelser i planlagstiftning eller naturvårds- eller miljöskyddslagstiftning om begränsning av möjligheterna att använda fast egendom. Hyresnämnden anser det vara synnerligen tveksamt om anvisningsrätten inte kan likställas med "expropriation eller annat sådant förfogande".

Hyresnämnden i Linköping

Hyresnämnden anför i yttrandet att förslaget innebär en påtaglig förbättring i förhållande till nuvarande lagstiftning samt att förslaget bör läggas till grund för en ny lagstiftning.

Hyresnämnden i Örebro

Hyresnämnden ställer sig positiv till en ordning för bostadsanvisning, som i första hand är inriktad på att avtal skall träffas mellan kommunen och husägaren. Jämfört med den nu gällande bostadsanvisningslagen förefaller förslaget till lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter innebära fördelar från administrativ synpunkt. På anförda skäl tillstyrker hyresnämnden att bostadsanvisningslagen ersätts av den föreslagna lagen. Enligt nämndens mening bör dock de justeringar ske, som följer av följande synpunkter (avsnitt 2).

Det kunde övervägas, om den nya lagen kunde utsträckas att även bli ett medel att öka tillgången på lägenheter på bostadsmarknaden. Ett sådant syfte kunde i någon mån tillfredsställas, om husägarens anmälningsskyldighet även omfattade det fall att han hade grundad anledning att anta, att en lägenhet nyttjades påtagligt extensivt, t. ex. som övernattningsslägenhet, och om kommunen i sådant fall tillerkändes egen rätt att hos hyresnämnden aktualisera fråga om hyresavtalets vidare bestånd.

Socialstyrelsen

Socialstyrelsen kan i allt väsentligt instämma i de bedömningar som promemorian redovisar och tillstyrka förslaget om ny lagstiftning för den kommunala anvisningsrätten.

Promemorian utgår i hög grad från de överväganden i frågan som bostadskommittén redovisade i sina betänkanden. Dessa överväganden har socialstyrelsen i huvudsak anslutit sig till i yttranden 1984-11-26 och 1986-06-13.

En utgångspunkt för anvisningssystemet skall vara att kommunerna har sådan tillgång på bostadslägenheter att de kan fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen. Frågan handlar om den samhällseliga förmedlingsverksamhetens tillgång på bostäder att anvisa och motiven återfinns till

stor del i svårbemästrade obalanser på bostadsmarknaden, där bostadsbristen åter blivit allt mera märkbar och allvarlig.

En väl fungerande samhällelig bostadsförmedling är ett viktigt inslag i det bostadspolitiska systemet. De bostadspolitiska medlen är sammantaget ganska många men utnyttjas inte fullt ut och har ofta svag genomslagskraft och styrförmåga. För att på sikt komma tillrätta med dagens problem erfordras åtgärder allt ifrån planerings- och finansieringsleden till förmedlings- och förvaltningsleden.

Balansproblemen med bostadsbrist handlar inte heller enbart om brister i den lokala bostadsförsörjningen, utan även om t. ex. mellanregionala flyttningsrörelser, som inte planerats eller förväntats. Då den bostadspolitiska situationen sammanhänger med bl. a. situationen på arbetsmarknaden gäller det därför inte bara att försöka balansera bostadsförsörjningen lokalt, utan även sysselsättningen mellan regionerna.

Särskilt i stockholmsområdet råder i dag också stora inomregionala skillnader i kommunernas intentioner att bygga och tillhandahålla olika bostadstyper. Det innebär att inomregionala obalanser i bostadsutbud och sociala strukturer består och förstärks.

Utsatta för bostadspolitiska brister är framför allt de socialt, fysiskt och psykiskt resurssvaga människorna. Särskilt märkbart blir detta då bostadsbristen tilltar parallellt med strävanden om ett mer valfritt och jämlikt samt normaliserat och integrerat boende.

Inom boendet inriktas intentionerna t. ex. alltmer på en normalisering och integration av de äldres och handikappades boendeförhållanden. Det innebär en stor omstrukturering med avinstitutionalisering och ställer ökade krav på bostadsförsörjningen och då även förmedlingsverksamheten och anvisningssystemet.

Det bristfälliga bostadsutbudet för utsatta grupper, som de ekonomiskt svaga, de unga, äldre och handikappade m. fl., har socialstyrelsen tidigare påtalat i skilda sammanhang och då bl. a. pekat på de behov som promemorian behandlar.

Förslaget till ett nytt administrativt förenklat bostadsanvisningssystem finner socialstyrelsen således som väl motiverat.

Konsumentverket

Förslagen tillstyrks i huvudsak

Förslaget att avskaffa bostadsanvisningslagen tillstyrks.

Den föreslagna lagen om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter tillstyrks. Konsumentverket anser dock att lagen uttryckligen bör begränsas till att omfatta enbart lägenheter som med hyresrätt upplåts för annat ändamål än fritidsändamål. Det innebär att lagen inte bör omfatta lägenhet som upplåts vare sig med bostadsrätt eller för fritidsbruk. Vidare bör det på ett bättre sätt klargöras vilken storlek på hus som krävs för att lagen ska kunna användas. Lagen bör utformas så att den ökar möjligheter att åter göra bostäder av s. k. smygkontor.

När det gäller effektivare bostadsanvisning utgår Konsumentverket i första hand från problemen för de enskilda konsumenter som väntar på att få en bostad förmedlad av bostadsförmedlingen. Verket har på olika sätt fått kunskap om att sådana problem allmänt sett är betydande och att den enskilde bostadssökandens situation ofta inte uppmärksammas tillräckligt.

Kommunala bostadsförmedlingar utnyttjar inte i erforderlig utsträckning och tillräckligt effektivt de möjligheter som finns att genom talan hos hyresnämnden verka för att fastighetsägarna godtar de anvisade hyresgästerna. Inte heller ger bostadsförmedlingarna tillräcklig hjälp åt hyresgäster som vill byta bostad med varandra, t. ex. för att minska ena partens boendekostnad eller förkorta arbetsresorna. Även när det gäller förmedling vid andrahandsuthyrning av bostäderna sker mycket sällan en kommunal medverkan. I remissyttrande över bostadskommitténs slutbetänkande SOU 1986:4-6 har verket föreslagit att kommuner ska få samma möjlighet att förmedla bostäder mot ersättning som privata förmedlare har. Många av dessa bryter nämligen systematiskt mot kommerskollegiets regler på området, och därmed mot en straffsanktionerad bestämmelse i hyreslagen. Varken samhällets eller enskilda konsumenters åtgärder mot detta har haft särskilt god effekt hittills.

Även i fall av olaga diskriminering enligt brottsbalken från fastighetsägarer sida förekommer det att avvisade bostadssökande får dåligt stöd hos bostadsförmedlingarna. Det finns dock också glädjande exempel på motsatsen. Konsumentverket vill i detta sammanhang understryka att samhällsliga mål om befolkningssammansättning i olika bostadsområden inte får föranleda åtgärder i strid med diskrimineringslagstiftningen. Verket har utarbetat information på området i samråd med Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, och sänt den till bl. a. kommunala konsumentväglädare som underlag för information till allmänheten.

Fler åtgärder behövs

Utvärdering

Effekterna av den nya lagen bör studeras. En sådan utvärdering är alltid viktig. På boendeområdet med dess särskilda ekonomiska och sociala betydelse är det särskilt angeläget att bedöma om vidtagna åtgärder varit lämpliga med hänsyn till uppställda mål, och att vid behov vidta ytterligare åtgärder.

Lägenheter "för övernattning" bör bli vanliga bostäder

I många uthyrda bostadslägenheter finns ingen person mantalsskriven. De hyrs t. ex. ut till företag på annan ort. Hyresgästen minskar på så sätt sina hotellkostnader när anställda är där på uppdrag. Det räcker ofta med ett fåtal natters utnyttjande per månad för att arrangemanget ska bli ekonomiskt fördelaktigt. Hyresvärden har ofta ingen ekonomisk anledning att

såga upp en sådan hyresgäst. Företags-/övernattningslägenheter bli följaktligen mycket sällan anvisningsbara enligt den föreslagna lagstiftningen.

Problemet är särskilt stort i storstäderna med deras påtagliga bostadsbrist. Ofta rör det sig dessutom om relativt små och billiga bostäder.

Lagstiftningsåtgärder bör snarast vidtas i syfte att åstadkomma sådana lösningar som leder till att övernattningslägenheter tillförs den vanliga hyresmarknaden och fördelas via bostadsförmedlingarna.

Arbetsmarknadsstyrelsen

Arbetsmarknadsstyrelsen tillstyrker förslaget till en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter och vill göra följande kommentarer:

Vid interlokal förmedling av arbetskraft är bristen på bostäder på inflyttningsorten ofta ett problem, och ibland ett hinder för den geografiska rörligheten. Oavsett familjesammansättning, är erbjudande av lämplig bostad en grundförutsättning för att ett arbetserbjudande på annan ort skall kunna antagas.

Den nya lagen bör lämna utrymme för ett samarbete, mellan exempelvis arbetsförmedlingen och det ansvariga kommunala organet, så att inflyttande arbetskraft kan erbjudas bostad och de lediga platserna sålunda lättare kan tillsättas.

I expanderande områden är det nödvändigt att bostäder kan ställas till förfogande för tillfällig arbetskraft som t. ex. byggnadsarbetare.

Statens invandrarverk

Statens invandrarverk (SIV) begränsar sitt yttrande till frågor som särskilt rör invandrare och flyktingar. SIV tillstyrker förslaget att den nuvarande bostadsanvisningslagen (SFS 1980:4) upphävs och att den ersätts med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

I verkets yttrande över bostadskommitténs slutbetänkande (SOU 1986:4, 5, 6) anmärkte vi, att bostadsanvisningslagen är ett ofullständigt instrument. Bostadsanvisningslagen i sin nuvarande utformning är så pass svår att tillämpa, att den bara i undantagsfall är ett reellt alternativ till avtal av olika slag. Det framgår av förarbetena till bostadsanvisningslagen att ett beslut om bostadsanvisningsområde inte får avse en hel kommun. Bostadskommittén framför en rad argument för att så borde vara fallet. SIV delade kommitténs bedömning att bostadsanvisningslagen borde ändras, så att en hel kommun kan vara ett bostadsanvisningsområde.

SIV föreslog i sitt yttrande att bostadsanvisningslagens möjligheter att åstadkomma en minskad koncentration av invandrare i de mest invandratäta bostadsområdena borde prövas. Vi gjorde det mot bakgrund av de erfarenheter vi hade fått i samband med att vi arbetade med en rapport till regeringen – "Invandratäta bostadsområden i utveckling" (1986-06-09). I den rapporten, som tillkom i samverkan med bostadsstyrelsen, socialstyrelsen, skolöverstyrelsen och statens kulturråd, berättade vi om iakttagel-

ser som i allt väsentligt stämde med bostadskommitténs beskrivning av boendesegregationen.

För drygt ett år sedan gick invandrarverket, som har ansvar för flyktingmottagandet i landet, ut med en enkät till närmare 70 kommuner, som då hade tagit emot flyktingar i ett s. k. kommunalt flyktingmottagande. En del av enkäten rörde boendefrågor och det avsnittet bearbetades under hösten. Under april och maj i år har svaren uppdaterats genom telefonkontakter med dem som besvarade frågorna. Resultaten är enahanda: Praktiskt taget alla flyktingar bor i de allmännyttiga bostadsföretagens bostäder och koncentrationen till s. k. invandrantäta bostadsområden är mycket stark. Vad gäller den tidigare nämnda rapporten "Invandrantäta bostadsområden i utveckling" kan nämnas, att våra kontakter med tidigare sagesmän i områdena ger vid handen att allt fler invandrare och flyktingar flyttar in i dessa områden, medan många svenska och etablerade invandrare försöker att ta sig därifrån. En fungerande bostadsanvisningslag skulle kunna bidra till att motverka denna utveckling. I många kommuner har systemet med frivilliga överenskommelser mellan fastighetsägarna och kommunen inte givit avsett resultat. SIV vill på olika sätt motarbeta boendesegregationen och verka för en allsidig hushållsammansättning i våra bostadsområden. Ett led i en sådan verksamhet är att förstärka och utvidga den kommunala anvisningsrätten.

Med hänvisning till tidigare ställningstagande och förslag från SIV beträffande bostadsanvisningslagen samt med tanke på vad som framkommit i samband med verkets rapport om invandrantäta bostadsområden och enkäten till s. k. flyktingkommuner tillstyrker statens invandrarverk förslaget i promemorian. Det innebär att den nuvarande bostadsanvisningslagen (SFS 1980:94) upphävs och att den ersätts med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Reservation

Tre ledamöter anser att bostadsanvisningslagen skall avskaffas samt avstyrker förslaget om en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Bostadsstyrelsen

Promemorian innehåller ett förslag till en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostäder. Den ska ersätta den nuvarande bostadsanvisningslagen. Enligt förslaget ska en kommun först försöka träffa avtal med fastighetsägarna om bostadsanvisning. Om man inte får till stånd avtal med sådan utfästelse, eller om det åsidosätts, kan kommunen hos hyresnämnden begära beslut om anvisningsrätt.

Bostadsstyrelsen anser att det främsta medlet i dag för att klara bostadsförsörjningen är en ökad produktion av bostäder. Med den rådande bristsituationen i en stor del av landets kommuner är det emellertid av stor betydelse att kommunerna även kan anvisa bostadssökande till bostäder i beståndet. Det finns i dag stora grupper som söker bostad men som har en

svag ställning på bostadsmarknaden. Det gäller en växande grupp gamla med rörelsehinder som behöver en bättre anpassad bostad och som ofta har behov av att bo kvar i sitt grannskap. Det gäller människor på väg ut från institutioner, ungdomar, flyktingar m. fl. Dessa behöver stöd av kommunen för att få en lämplig bostad. Bostadsanvisning är också ett viktigt medel att motverka segregation. Det är därför angeläget att kommunen har bra möjligheter att anvisa bostäder åt bostadssökande.

Bostadsstyrelsen bedömer att den föreslagna lagen kan ge kommunerna ett enklare och troligen effektivare medel än de nuvarande att få anvisningsrätt till bostäder i beståndet. Bostadsstyrelsen anser att den nya lagen behövs under en övergångstid och tillstyrker därför i huvudsak det remitterade förslaget samt föreslår förbättringar i följande avseenden vad gäller den nya lagen (se avsnitt 2).

Statens institut för byggnadsforskning

Den forskning som bedrivits vid institutet om gällande ackvisionslagstiftning har redan i stor utsträckning använts som beslutsunderlag såväl av bostadskommittén som vid utformandet av föreliggande promemoria. Institutet begränsar sig därför i detta yttrande till att i korthet peka på kommunala erfarenheter av avtalslösningar och av prövning i hyresnämnden avseende bostadsanvisning.

Den bostadspolitiska utgångspunkten för lagen om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter (Lkab) och andra förslag i promemorian är att kommunerna måste ha formella och praktiska möjligheter att anvisa bostäder för att kunna fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen. Den nu föreslagna Lkab innebär mindre formella befogenheter för kommunen jämfört med gällande bostadsanvisningslag (BaL). Förslaget förutsätter därmed att avtalslösningar ger reellt större befogenheter för kommunen jämfört med gällande BaL. I linje med detta förmodas det vara lättare att få till stånd avtal än ett formellt beslut om bostadsanvisningsområde enligt BaL.

De begränsade erfarenheter som hittills finns ger möjligen stöd för ett sådant antagande. Även om avtal formellt är enklare att få till stånd kan emellertid förhandlingsproceduren i praktiken visa sig både tids- och resurskrävande för kommunen. Parterna skall först komma överens om att förhandla, därefter utarbeta texter avseende räckvidden av anvisningsrätten att förhandla om och eventuellt också om nödvändiga procedurer för hur kommunen skall utnyttja anvisningsrätten. I institutets undersökningar finns exempel där det tagit upp till tre år från den tidpunkt då kommunen bestämde sig för att förhandla tills dess ett avtal förelåg. I fall då avtal tecknas mellan kommun och fastighetsägareförening kan i vissa fall något år gå innan ett tecknat avtal vunnit tillfredsställande täckning bland föreningens medlemmar. Effekten av avtal med fastighetsägareförening är allmänt beroende av föreningarnas täckningsgrad, vilken torde variera över landet. Alternativt riskerar kommunerna att få träffa avtal med ett flertal olika fastighetsägare.

Hur pass tids- och resurskrävande de blir för kommunen att få till stånd

ett avtal torde bero på graden av förtroende mellan fastighetsägare och kommun. Också risken för överklagande m. m. i anslutning till BaL-beslut är dock beroende av samma förhållande. Lkab förutsätter att ett sådant förtroende växer fram lättare vid förhandlingar än vid tillämpning av BaL.

Det nya lagförslaget förutsätter vidare att ingivna avtal motsvaras av reellt ökat antal anvisningslägenheter för kommunerna. Vid tidpunkten för institutets undersökningar var erfarenheterna av hur avtal fungerade i bruk begränsade. Det förekom emellertid anmärkningar mot fastighetsägarnas efterlevnad av avtalen. Det förekom också avtal med sådan utformning att det föreföll svårt att bedöma om de följdes eller ej. Flertalet ingångna avtal hade emellertid vid den tidpunkten ännu inte prövats i praktiken.

Den i promemorian föreslagna prövningen i hyresnämnden enligt Lkab och i anslutning till bostadsfinansieringsförordningen innebär att alla s. k. ackvisitionmedel som syftar till att ge kommunen anvisningsrätt till successionslägenheter får en sanktionsbestämmelse. Detta torde vara en fördel ur kommunal synpunkt och dessutom innebär förslagen att prövningsinstansen blir enhetlig för de nämnda medlen. Prövning i HN har tidigare tillämpats i samband med s. k. värdförbindelser enligt hyreslagens 35 §. Vid institutets undersökningar har kommuner anmärkt på att prövningen tar för lång tid att genomföra och flera kommuner hade också svårigheter att avvara de personella insatser som fordrades för att bereda prövningsärenden. Prövningsförfarandet användes knappast för att vinna anvisningsrätt till enstaka lägenheter utan i syfte att mer långsiktigt påverka fastighetsägares attityd till kommunal bostadsförmedling.

Sammanfattningsvis har kommunerna vid institutets undersökningar pekat på såväl svagheter som fördelar med avtalslösningar likaväl som i utformningen av BaL. Vid ställningstagande till den nu föreslagna Lkab är det beklagligt att de kommunala erfarenheterna hittills är så begränsade. Sannolikt har inte kunskapsläget förändrats påtagligt under de fyra år som gått sedan institutets undersökningar genomfördes, eftersom många kommunala initiativ i anvisningsfrågor sannolikt vilat i avvaktan på den aviserade översynen av BaL.

Statens planverk

Planverket har inget att erinra mot förslaget till lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Med anledning av det som på s. 40–41 i betänkandet (avsnitt 6:3, avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen) sägs om behovet av att dokumentera det allmänna intresset vill planverket understryka översiktsplanens roll och påpeka följande:

I den översiktsplan, som kommunerna efter den nya plan- och bygglagens ikraftträdande skall utarbeta och som skall antas före den 1 juli 1990, behandlas bl. a. bebyggelsefrågorna i vid mening. Översiktsplanen bör enligt propositionen grundas på och samordnas med andra program och planer inom kommunen t. ex. program för bostadsförsörjning, utbildning, barntillsyn, äldreomsorg och social omvårdnad (s. 124 i prop. 1985/86:1

Ny plan- och bygglag). Syftet är att uppnå en från både allmänna och lokala utgångspunkter lämplig utveckling i kommunen.

I översiktsplanen anges grunddragen i fråga om tillkomst, förändring och bevarande av bebyggelse. Därmed kan bl.a. också utläsas kommunens avsikter att åstadkomma en mera allsidig befolkningssammansättning eller att ge t.ex. ungdomar, äldre eller handikappade möjlighet till ett eget boende.

I översiktsplanen kan också belysas hur allmänna intressen, t.ex. bebyggelsens standard, ska beaktas vid förändringar i befintlig bebyggelse. Kommunen kan i detaljplaner och i områdesbestämmelser med stöd i översiktsplanen fatta beslut om ett områdes långsiktigt godtagbara egenskaper. Detta innebär att kommunen kan medge att ambitionerna vid förnyelse kan sättas lägre, t.ex. i fråga om hiss, om kommunen på annat sätt kan försäkra sig om att *de som hur behov därav också kan få tillgång till lämpliga bostäder inom området*.

Därför följer enligt verkets mening att frågan i översiktsplanen om särskilda (dvs. lägre) krav på tillgänglighet (hiss) inom ett område kan behöva följas upp med ett ställningstagande till frågan om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenhet i sådana områden.

Arbetet med översiktsplanen innebär att kommunens intressen dokumenteras i en form som är öppen för allmänhetens insyn och påverkan och som blir föremål för behandling i demokratiska former. Översiktsplanen skall antas av kommunfullmäktige.

Det förefaller därför särskilt lämpligt att hyresnämnden tar stöd i kommunens översiktsplan för sin avvägning mellan allmänna och enskilda intressen när det gäller anvisningsrätten.

Länsstyrelsen i Stockholms län

Aktiv kommunal bostadsförmedling är ett viktigt bostadssocialt redskap för att åstadkomma rättvis fördelning och för att motverka boendesegregation. För att bostadsförmedlingarna skall kunna fungera tillfredsställande krävs en lagstiftning som tillförsäkrar dem god tillgång på bostäder.

Bostadskommittén och flertalet av de remissinstanser som yttrat sig över kommitténs betänkanden (SOU 1984:36 och 1986:6) har kritiserat nuvarande lagstiftning och då framför allt bostadsanvisningslagen som ineffektiv och så svår att tillämpa att den endast undantagsvis utgjort ett alternativ till avtal om bostadsanvisning. Denna kritik synes i stor utsträckning ha beaktats i föreliggande lagförslag.

Lagförslaget bygger på principen att kommunerna i första hand bör söka uppnå överenskommelse med fastighetsägarna och deras organisationer om anvisningsrätt. Först sedan möjligheterna att träffa avtal är uttömda eller fastighetsägare ej följer ingånget avtal skall tvångsförfarande mot enskild fastighetsägare kunna komma i fråga. Det generella förfarandet med att fastställa bostadsanvisningsområden har slopats.

Med denna uppbyggnad och inriktning av lagen synes många av de problem som är förknippade med bostadsanvisningslagens tillämpning falla bort. Utformningen av lagen borde också bidra till att ett mer förtroen-

defullt samarbete mellan kommun och fastighetsägare kommer till stånd. Sett i stort förefaller förslaget ha goda möjligheter att bidra till att öka bostadsförmedlingens tillgång på lediga lägenheter.

Med hänsyn till att bostadsanvisningssystemet enligt lagförslaget är inriktat på det individuella förhållandet mellan kommun och fastighetsägare finner länsstyrelsen det naturligt att hyresnämnden fattar beslut om anvisningsrätten och att bostadsdomstolen blir besvärsmyndighet i stället för länsstyrelsen.

Under återopande av vad nu anförts tillstyrker länsstyrelsen utredningens förslag.

Reservation

Fyra ledamöter avstyrker promemorians förslag.

Länsstyrelsen i Malmöhus län

I promemorian uttalas inledningsvis att lagförslaget bör ses mot bakgrund av den kritik som många kommuner riktat mot den nuvarande bostadsanvisningslagen, t. ex. att lagen ur administrativ synpunkt är svår att tillämpa. Kritik har riktats emot att delgivningsreglerna vållat problem och att besvärsförfarandet har dragit ut på tiden. I anslutning härtill kan nämnas att länsstyrelsen sedan bostadsanvisningslagen tillkom endast haft ett besvärssärende, som rörde ett i Helsingborgs kommun antaget beslut om bostadsanvisningsområde. Detta ärende gav exempel på tungroddheten i delgivningsförfarandet och osäkerheten om instansordningen beträffande besvären, trots att lagregeln för överklagande är tydlig. Några av de klagande menade att beslutet måste kunna gå att överklaga som kommunalbesvär på rent formella grunder och de klagade såväl hos kammarrätten som hos länsstyrelsen. Eftersom kommunstyrelsen sedermera upphävde beslutet, blev besvären ej prövade.

Den bostadspolitiska utgångspunkten för förslaget är främst att ge kommunerna bättre möjligheter att anvisa bostäder åt de bostadssökande. I promemorian sägs att för kommunernas del knyter sig anvisningsrätten i första hand till en brist på bostäder, som kan vara allmän men också begränsad till vissa områden i en kommun eller avse vissa kategorier boende. Om kategorierna sägs att bristen på bostäder för unga är särskilt påfallande men också att de äldre, invandrare, hushåll, som måste upplösas på grund av skilsmässa, och andra grupper kan ha svårt att göra sig gällande på bostadsmarknaden. I anslutning till sistnämnda inte definierade kategorier vill länsstyrelsen peka på de speciella sociala bostadsbehov i icke segregerade former, som finns till följd av en medveten politik från samhällets sida att såväl äldre som människor med kroppsliga och psykiska handikapp skall flyttas ut från institutioner till eget boende i vanliga lägenheter, som dock i många fall måste anpassas till särskilda behov. Bl. a. dessa grupper och inte bara de unga ställer krav på bostäder för enmanshushåll, som bostadsmarknaden i dag har svårt att tillgodose. Eftersom det i många kommuner råder bostadsbrist bör emellertid icke några

regler eller anvisningar införs som kan motverka ökad bostadsproduktion. Inskränkningar i fastighetsägarnas fria förvaltningsrätt kan medföra sådana konsekvenser.

Förslaget bör i sin helhet avvisas. De principer som förs fram medför visserligen en förbättring av nuvarande regler men även det nya lagförslaget innebär ett tvångsförfarande som måste uppfattas negativt av fastighetsägare. Länsstyrelsen motsätter sig därför det framlagda lagförslaget.

Frivilliga avtal mellan fastighetsägare och kommun är att föredra och lagstiftningen bör endast innehålla bestämmelser om påföljd för vägran att följa ingånget avtal.

Reservation

Sju ledamöter reserverade sig mot yttrandet och tillstyrkte förslaget.

Svenska kommunförbundet

Eftersom det i många kommuner råder bostadsbrist bör icke några regler eller anvisningar införs som kan motverka ökad bostadsproduktion, vilket inskränkningar i fastighetsägarnas fria förvaltningsrätt kan medföra.

Förslaget bör i sin helhet avvisas. De principer som förs fram innebär en förbättring, men då även det nya lagförslaget innebär ett tvångsförfarande motsätter vi oss det framlagda förslaget.

Frivilliga avtal mellan fastighetsägare och kommun är att föredra och lagstiftningen bör endast innehålla bestämmelser om påföljd för vägran att följa ingånget avtal.

Reservation av (s)-ledamöterna

Kommunerna har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen. Bostadsförmedlingen utgör ett av de instrument som kommunen förfogar över för att genomföra de bostadspolitiska målen. Om bostadsförmedlingarna skall kunna fullgöra sina uppgifter på ett bra sätt, är det nödvändigt att de får tillgång till ett stort antal bostäder att förmedla. Styrelsen vill betona att detta är viktigt inte bara för att motverka bostadsbrist. Bostadsförmedlingen måste också förfoga över ett stort antal bostäder för att kunna verka för en allsidig hushållssammansättning i bostadsområdena och på så sätt motverka segregation och kategorisering.

— — —

Bostadsanvisningslagen har varit administrativt krånglig att använda och till följd av ett utdraget besvär förfarande har den i praktiken inte fungerat. Den har heller inte tillämpats i mer än fyra kommuner under de år den funnits. Styrelsen tillstyrker därför i huvudsak det framlagda förslaget, men vill peka på en del punkter i förslaget som bör ändras (se avsnitt 2).

— — —

Styrelsen anser slutligen att, i fall där det finns en regional organisation som kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB), kommunerna liksom nu bör kunna överlåta den samordnande rollen i regionen till sådant organ.

Bostadsförmedlingsnämnden

Som svar på remissen har nämnden, med överlämnade av ett tjänsteutlåtande från bostadsförmedlingskontoret, föreslagit att bostadsanvisningslagen avskaffas utan att ersättas av ny lagstiftning samt uttalat följande.

Nu gällande bostadsanvisningslag har genom sina uppenbara brister inte kommit att tillämpas i nämnvärd utsträckning. Endast fem av landets kommuner har tillämpat lagen och därtill har på några få håll frivilliga överenskommelser gjorts i lagens efterföljd.

Förutom de sakliga och principiella invändningar som kan resas mot en sådan här lagstiftning, har själva förekomsten av den försvårat och försämrat kontakterna mellan samhällsorganen och fastighetsägarna. Eftersom samarbetsklimatet mellan samhället och fastighetsägarna är den självklara förutsättningen för en smidig bostadsanvisning, är det önskvärt att inte försämra dessa förutsättningar.

En ökad rörlighet på bostadsmarknaden är önskvärd och eftersträvansvärd. Den föreslagna lagstiftningen skulle rimligen försvåra en sådan rörlighet och därmed motverka lagstiftningen ett av de syften den säger sig vilka uppnå. De bostadssökande har ingenting att vinna på att bostadsförmedlingen ges monopolställning i bostadsmarknaden.

Det regelsystem som är knutet till bostadsfinansieringsförordningen ger kommunerna en mycket omfattande rätt att förfoga över ledigblivna lägenheter. I den mån enskilda kommuner därtill vill foga en frivillig överenskommelse bör detta kunna ske utan att statsmakterna hotar med skärpt lagstiftning.

Bostadsförmedlingskontorets tjänsteutlåtande

Med hänvisning till departementspromemorian ges för det första kommunen genom föreliggande förslag till lag formella och praktiska möjligheter att förmedla bostäder åt de bostadssökande inom kommunen. För det andra uttalas att huvudprincipen för att tillskapa anvisningsrätt skall ske genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. För det tredje framhålls att tillskapande av anvisningsrätt genom tvång med hjälp av lagstiftning får tillgripas först efter det att parterna inte kunnat enats i avtalsförhandlingar och möjligheten att träffa avtal uttömts.

Kontoret tillstyrker de ovan redovisade principerna som lagförslaget vilar på. I det följande utvecklar kontoret synpunkter på dels några aspekter som enligt kontorets mening borde ha behandlats i föreliggande lagförslag dels några sakfrågor där kontoret har avvikande mening.

Stor-Stockholm – ett gemensamt bostadsförsörjningsområde

Sedan snart tjugo år tillbaka har Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling, KSB, ansvarat för en gemensam förmedling av bostäder inom Stor-Stockholmsregionen. De övergripande motiven för en sammanhållen bostadsförmedling i regionen är det faktum att Stor-Stock-

holm i allt väsentligt utgör en näringsgeografisk och stadsbyggnadsmässig enhet. Väsentliga fördelar ligger i att gemensamma förmedlingsprinciper gäller inom hela området. En gemensam förmedling ger även bättre möjligheter att ge bostadssökande bostäder i närheten av deras arbetsplatser. Allt talar för att Stor-Stockholmsregionen i framtiden står inför svårigheter som snarare förstärker behovet av regionala samordningslösningar än en återgång till 50- och 60-talets brist på samarbete. Följaktligen är det från allmän synpunkt angeläget att de regionala målsättningarna om att söka stimulera näringslivsutvecklingen och söka komma till rätta med regionala obalanserna i fråga om bostäder och arbetsplatser m. m. inom hela regionen inte får motverkas av lokala, kommunala intressen på bostadsförmedlingens område. Sådana allmänintressen som sammanhänger med rörligheten på arbetsmarknaden, näringslivets utveckling och lokalisering samt den enskildes principiella rätt att själv välja bosättningsort inom hela regionen måste anses väga tyngre än primärkommunala särintressen inom regionen.

Föreliggande förslag ger utrymme för de 22 medlemskommunerna inom Stor-Stockholmsområdet att uttala sig för olika ambitionsnivåer vad gäller behovet av bostäder för förmedlingsverksamheten. Kontoret anser att ett regionalt organ typ KSB bör ges rollen av koordinator i regionen. Bostadsförmedlingsnämnden skulle därmed vara det organ som övergripande uttalar sig om vilken anvisningsrätt som bör tillskapas genom avtal mellan respektive medlemskommuner och fastighetsägarna. Ett sådant uttalande skulle läggas till grund för de principbeslut som respektive kommunfullmäktige har att fatta angående behovet av bostäder till bostadsförmedlingen. Avvikelser från ett regionalt uttalande skulle endast medges om kommunens beslut skulle medföra att fler lägenheter skulle lämnas till bostadsförmedlingen.

I dag kan noteras att bostadsförsörjningsansvaret inom regionen vad gäller nybebyggelse av bostäder har visat påtagliga brister. Kontoret anser därför att det finns anledning för statsmakterna att nära följa utvecklingen i Stor-Stockholm vad gäller en samordnad bostadsförmedlingsverksamhet.

Kontoret vill i sammanhanget erinra om vad föredragande statsråd anförde angående de speciella utträdesbestämmelserna för gamla kommunalförbund. Statsrådet anförde följande:

”Jag anser att de nya utträdesreglerna bör bli gällande för de gamla kommunalförbunden först efter en tid av fem år efter det den nya lagen trätt i kraft. Under denna tid bör regeringen följa de diskussioner om ett fortsatt samarbete som kan förväntas komma att pågå i de gamla förbunden. En sådan uppföljning är särskilt angelägen i fråga om sådana frivilligt ingångna kommunalförbund som sysslar med samarbetsuppgifter som regeringen enligt lag skulle kunna ålägga dem att sköta nämligen regionplaneförbund och bostadsförmedlingsförbund. Sådana förbund är typiskt sett av särskild betydelse för samhällslivet, och det är därför av allmänt intresse att främja sådana förbunds bestånd.”

Trots uttalande om kommunernas odelade ansvar vad gäller bostadsförsörjningsfrågorna måste ändå staten ytterst ha ansvaret för att inte ”särlosningar” konstrueras som försämrar möjligheterna att leva upp till

de grundläggande bostadspolitiska mål som riksdagen beslutat om. Som exempel kan nämnas förverkligandet av nuvarande flyktingpolitik samt vissa mål inom fördelningspolitiken.

Avgiftsbelagd bostadsförmedling

KSB har tidigare skrivit till regeringen och hemställt om att bostadsförsörjningslagen bör ändras så att avgiftsuttag medges för vissa serviceåtgärder som inte har med traditionell bostadsförmedling att göra. Kontoret har pekat på exempelvis en utökad bytesverksamhet, förmedling av uthyrningsrum och andrahandslägenheter. Bostadskommittén aviserade i sitt slutbetänkande vissa möjligheter i önskad riktning.

I årets budgetproposition säger dock bostadsministern att han anser att bostadsförmedlingens verksamhet är av sådan natur att den av princip, såsom hittills, ska vara avgiftsfri. Kontoret anser att kommunerna ska få besluta om sådana frågor själva. Riksdag och regering ska inte bestämma om kommunerna får avgiftsfinansiera vissa verksamheter. En avreglering bör därför företas i samband med att den föreslagna lagen införs.

Sammanfattning

Kontoret tillstyrker de principer som den föreslagna lagen bygger på nämligen att kommunen har det odelade ansvaret för bostadsförsörjning, att anvisningsrätten skall så långt möjligt tryggas genom avtal samt att ett tvångsmedel i form av lagtillämpning kan tillgripas då avtalsalternativet är uttömt. Kontoret förordar en inflyttningsprövning. Kontoret anser att man även i avtalsalternativet skulle kunna införa vite. Kontoret framför även synpunkter på förbättringar i bostadsförsörjningslagen så att de s. k. värdförbindelserna kan utmönstras. Regeringen bör ånyo pröva frågan om att medge kommunen att avgiftsbelägga vissa förmedlingsuppgifter. Kontoret avstyrker att man upphäver och ändrar i nu gällande bostadslåneförfattningar. Slutligen har kontoret betonat vikten av en regional samordning av bostadsförmedlingsfrågan i Stor-Stockholm och därvid framfört att det finns anledning för statsmakterna att nära följa diskussionen om fortsatt samarbete i Stor-Stockholmsregionen.

Landsorganisationen i Sverige (LO)

Sammanfattning

Med anledning av departementspromemorian anser LO

att förslaget förstärker kommunernas befogenheter att förmedla bostadslägenheter och tillstyrker därför detsamma

att bostadsbyggande måste öka för att få till stånd en ökad rörlighet på bostadsmarknaden

att den nya lagen kan bli ett verksamt instrument för att bromsa upp den

allt starkare bostadssegregationen, under förutsättning att kommunerna utnyttjar sin rätt enligt lagen effektivt

att bostadsförmedlingsorganisationen bör ses över.

Synpunkter på förslaget

Bostadskommittén behandlade bostadsanvisningsförfarandet och föreslog vissa förändringar i nuvarande regler i syfte att förenkla och effektivisera. LO ställde sig bakom bostadskommitténs förslag.

Nu föreliggande förslag är mer långtgående, i den meningen att en helt ny lagstiftning föreslås. Denna ger kommunerna förstärkta formella och praktiska befogenheter att förmedla bostadslägenheter också i det befintliga bostadsbeståndet.

LO delar uppfattningen att nuvarande bostadsanvisningslag är både svårtillgänglig och ineffektiv. Departementets förslag innebär klara förbättringar. LO tillstyrker därför förslaget.

En förutsättning är emellertid att det finns en rörlighet på bostadsmarknaden så att lediga lägenheter finns att förmedla. Detta kräver enligt LOs uppfattning ett ökat byggande. LO har i flera sammanhang krävt en kraftsamling för att få igång bostadsproduktionen. Även om den nedåtgående trenden nu vänt, måste enligt vår uppfattning bostadsbyggandet ytterligare intensifieras.

Förutom den allmänna bostadsbristen som nu breder ut sig i allt fler kommuner har ungdomsbostadsbristen blivit akut på många ställen. Den föreslagna lagstiftningen bör, tillsammans med det nyligen beslutade åtgärdspaketet för ungdomsbostäder, ge kommunerna verktyg för att kunna disponera de många små lägenheterna i det äldre beståndet. LO vill i detta sammanhang också peka på det stora antalet övernattningslägenheter, främst i Stockholm och Göteborg. Genom lägenhetshotell och dylikt, med god service, skulle dessa kunna förmedlas till unga människor som står i kö för en bostad och som klarar sig eller rent av företrar en liten lägenhet.

Den sociala segregationen i boendet har ökat påtagligt under senare år. I sitt remissvar över bostadskommitténs slutbetänkande föreslog LO att statsmakterna utarbetar ett samlat, kraftfullt och långsiktigt program för att minska bostadssegregationen. Ett sådant programarbete har ännu inte igångsatts, vilket LO beklagar. Den föreslagna lagen borde dock enligt LOs uppfattning bli ett verksamt instrument för kommunerna i deras arbete mot segregationen i boendet, under förutsättning att även de tvångsmedel som lagen ger, utnyttjas.

Ett ändrat bostadsanvisningsförfarande enligt förslaget förutsätter enligt LOs uppfattning en effektiv förmedlingsorganisation. Denna fråga berörs inte i bostadsdepartementets promemoria. I remissvaret över bostadskommitténs slutbetänkande aktualiserade LO behovet av en översyn av bostadsförmedlingen som organisation. Kravet på en översyn kvarstår, och har, med nu aktuella förslag, blivit mer överhängande.

Tjänstemännens centralorganisation (TCO)

Enligt TCO är en god bostad en social rättighet. Vidare anser TCO att det är mycket viktigt att segregation i boendet motverkas. Kommunernas roll

måste därför stärkas bl. a. genom en aktivare bostadsförmedlingsverksamhet. Enligt TCO bör bostadsförmedlingsverksamhet ske i kommunal regi.

TCO anser att det är en viktig uppgift för samhället att tillfredsställa efterfrågan på bostäder med god standard till rimliga kostnader. Utbudet av bostäder måste vara varierat så att olika önskemål beträffande bostadstyp och bostadsstorlek kan mötas i största möjliga mån.

TCO anser att det är staten och kommunerna som skall skapa förutsättningar för att ett tillräckligt utbud av bostäder av god kvalitet skapas.

TCO framförde redan i sitt yttrande över bostadskommitténs slutbetänkande (SOU 1986:6) att en förutsättning för att kommunerna skall kunna ta sitt bostadssociala ansvar är att bostadsförmedlingarnas ställning stärks och att tillämpningen av bostadsanvisningslagen förenklas. TCO hälsar därför med tillfredsställelse det nya lagförslaget benämnt "Lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter" och tillstyrker detsamma, och vill dessutom göra nedanstående kommentarer.

TCO ser det som en fördel att frivilliga överenskommelser skall utgöra grunden för samarbetet med fastighetsägarna. Genom att den nya lagen innehåller sanktionsmöjligheter i form av vitesföreläggande kan den också vara ett värdefullt stöd för kommunerna i deras strävan att uppnå samhällets bostadspolitiska mål.

TCO anser det vidare viktigt att hyresnämnden i de fall då frivilligt avtal mellan en fastighetsägare och kommunen ej kommer till stånd, ser bostadsmarknaden i kommunen som en helhet. Dvs. trots att det kan råda balans på tillgång och efterfrågan i vissa delar av kommunen kan samtidigt svår brist på exempelvis centralt belägna lägenheter finnas, varför kommunen för att kunna göra omdisponeringar och tillgodose den totala efterfrågan bör få anvisningsrätt.

Arbets- och personalsituationen

TCO vill slutligen peka på den svåra arbetssituation som många anställda har på de kommunala bostadsförmedlingarna. Personal får ofta vara "slagträ" i den bostadspolitiska debatten varför det är viktigt att bostadsförmedlingarna får en rimlig dimensionering och att personalen får den utbildning och information som behövs för att de effektivt och korrekt ska kunna ge kommuninnevånarna den service som lagstadgats.

Näringslivets byggnadsdelegation

Inledning

Den nuvarande bostadsanvisningslagen har formellt begärts tillämplig endast i ett fåtal kommuner. Lagen har på så sätt fått begränsad betydelse.

I stället förekommer på vissa bristorter – exempelvis i Stockholm – avtal mellan fastighetsägaresidan och kommunen om tilldelning av ledigblivna lägenheter i viss omfattning till ortens bostadsförmedling.

Svårigheterna att tillgodose bostadsefterfrågan på bostadsmarknaden – särskilt i Stor-Stockholmsregionen – har tilltagit markant under senare år.

Beståndet av lediga lägenheter, som fanns i en del förortskommuner ännu för några år sedan, är numera helt ianspråktaget. Det finns i praktiken ingen ledig reserv att tillgå.

Detta har framkallat krav på ytterligare regleringsåtgärder som en metod att förbättra bostadsförsörjningen. Ansträngningar görs t. ex. att höja nybyggnadstakten precis som på sextiotalet. Det har skett nyligen på bekostnad av drastiska nedskärningar i ombyggnadsprogram och nybyggande för andra ändamål än bostäder.

Förslaget att öka kontrollen över ledigblivna lägenheter som tillförs bostadsförmedlingarna är en annan regleringsåtgärd i samma syfte.

Förslagets innebörd

— — —

Med förslaget om skärpt bostadsanvisningslag avses ledigblivna lägenheter kunna rekvideras för fördelning genom bostadsförmedlingarnas försorg till priser som regleras genom hyresnämndernas bruksvärdeprövning. Att anvisningsrätten till ledigblivna lägenheter formellt har en förfogande-karaktär framgår av att kommunens anspråk föreslås bli antecknade i fastighetsbok, dvs. på det sätt som karaktäriserar rättigheter till annans egendom.

Synpunkter på förslaget

Delegationen har tidigare kritiserat och avstyrkt den nuvarande bostadsanvisningslagen, det skedde både av principiella och praktiska skäl.

Principiella synpunkter

Det är föga rimligt att under fullt normala samhällsförhållanden inrätta försörjningssystem som bygger på offentliga ingrepp mot enskilda i fördelningssyfte. Att så drastiska metoder föreslås, vittnar i själva verket om att det finns grundläggande brister i det svenska bostadsförsörjningssystemets sätt att fungera.

Praktiska skäl

Bostadsförsörjningen vilar i praktiken på den stock lägenheter som redan finns. Bostadsstocken försörjer marknaden till ca 99% och blott någon procent årligen kan fysiskt tillföras marknaden genom nyproduktion.

Den svenska bostadsförsörjningen mätt i antal lägenheter per tusen innevånare är utomordentligt god jämfört med andra länder. I praktiken är lägenhetstillgången per invånare bland de högsta i världen, 440 per tusen invånare i Sverige mot 360 exempelvis i Frankrike.

Det centrala problemet för svensk bostadsförsörjning måste därför vara att det tillgängliga beståndet utnyttjas dåligt. Framför allt beror detta på den ringa rörligheten i beståndet. En bostadsförsörjning, som ger tillgång till lägenheter, som täcker allmänhetens efterfrågan, kan inte framkallas

inom överskådlig tid genom nyproduktion. Administrativa fördelningsmetoder har hittills också visat sig relativt verkningslösa för att förbättra bostadsbeståndets utnyttjande. Det finns därför anledning att starkt ifrågasätta, om en skärpning av det administrativa fördelningssystemet löser några problem. T. ex. är det föga troligt, att omsättningen av lägenheter skulle öka. Utbudet av lägenheter förblir då alltför begränsat i förhållande till efterfrågan. Andra lösningar på problemet behöver därför sökas.

Som nyligen redovisats i SPKs studie "Regleringar inom bostadsområdet – kartläggning och analys" – SPKs utredningsserie 1987:2, innebär det en välfärd förlust att konsumenter, som är villiga betala för att tillgodose sina bostadsbehov, i praktiken hindras för detta genom att den nuvarande stelheten i hyresprissättningen inte lämnar utrymme för en anpassning av prisnivån, som motsvarar bostadskonsumenternas betalningsvilja och värdering av bostäderna på marknaden. Bruksvärdesystemet har med andra ord förfelat sitt ursprungliga syfte att återspegla konsumentvärderingarna på marknaden. Särskilt gäller detta i storstadsområden, där värdet av centralt läge, närhet till service och arbetsplatser m. m., praktiskt taget eliminerar i prisstrukturen.

Prissättningsmekanismerna, som skulle möta efterfrågan, har därmed satts ur spel, vilket fått till följd den stelhet i nyttjande av beståndet, som präglar svensk bostadsförsörjning. Problemet är också störst just i storstäderna, där lägesvärdena betyder mest, vilket SPK-rapporten även betonar. I stället länkas efterfrågan på irreguljära vägar till lägenhetsbyten, transaktioner mellan bostadssektorns olika boendeformer genom byten av hyresrätter som del i villa- eller bostadsrättsförvärv och vice versa samt helt illegala affärer med svarta betalningar för hyresrätter. De senare kan enligt uppgifter inom Stockholms kommun antas svara för en mycket betydande ekonomisk omsättning varje år i Stockholm.

Praktiska erfarenheter tyder inte på att administrativa fördelningsmetoder mera långsiktigt skulle vara effektiva som försörjningssystem på marknader under normala förhållanden. Bostadsmarknaden utgör härvidlag inget undantag.

Ett vidgat administrativt anvisningssystem för ledigblivna lägenheter är därför ingen tjänlig metod att lösa de problem, som uppstått. I stället behövs en övergång till normal marknadsprissättning för bostäder i kontakt med konsumenternas betalningsvilja och värdering av bostäder på marknaden, såsom den ursprungliga avsikten var med bruksvärdesystemet. En prissättning, som återspeglar efterfrågan ger också signaler till bostadsproducenterna att inrikta sin nyproduktion på sådana lägenhetstyper, som de bostadssökande vill ha. Administrativa system lyckas i praktiken inte upprätthålla dessa anpassningsmekanismer. Obalanser på bostadsmarknaden riskerar på så sätt bli bestående.

En nyckelfråga blir då, som SPK-utredningen också framhåller, att de kommunala företagen får ta rimlig hänsyn till lägesfördelar i storstadsområdena i sin hyressättning, som genom bruksvärdesystemet är vägledande för hela prissystemet på hyresmarknaden. Intäkter, som i dag går förlorade i irreguljära transaktioner kan därmed återföras till bostadsföretagen och komma bostadsförsörjningen tillgodo, vilket minskar subventionsbehovet.

Framför allt återställer ett marknadsanpassat prissättningsystem balansen på marknaden, så att bostäder blir tillgängliga till det pris, som boende är villiga ge för att få den bostad, man anser sig behöva. Detta underlättar också en avveckling av offentliga subventionsåtaganden, som uttalats som en önskvärd samhällsekonomisk målsättning, då bostadskommitténs arbete behandlades.

Bostadsstödet kan därmed övergå till ett riktat hushållsstöd för att konsumtionssvaga grupper skall tillförsäkras en normal bostadsstandard. Också detta har rekommenderats i SPK-utredningen och till begränsad del kommit fram också som resultat av bostadskommitténs arbete.

Sammanfattning

Näringslivets byggnadsdelegation avstyrker förslaget om skärpta regler för bostadsanvisning. Metoden att vidga omfattningen av administrativ tilldelning av ledigblivna lägenheter är inte något tjänligt medel att effektivisera bostadsförsörjningssystemet så att utbudet av tillgängliga lägenheter på marknaden bringas i nivå med efterfrågan. Förslaget om ett system, där kommuner får rätt att i ökad utsträckning rekvirera ledigblivna lägenheter tvångsvis avvisas även av principiella skäl som oförenligt med vad som kan anses vara rimliga ingrepp under normala samhällsförhållanden.

Fastighetsanställdas förbund

Fastighetsanställdas förbund ansluter sig i huvudsak till förslaget att ersätta bostadsanvisningslagen med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Förbundet har i tidigare yttranden påpekat behoven av ett effektivare bostadsanvisningsförfarande. Därvid har också förbundet understrukt vikten av att även de privata fastighetsägarna måste ta sitt ansvar och fråntas den ensidiga rätten att själv välja sina hyresgäster.

Den föreslagna lagen kan därför bli ett verksamt instrument för kommunerna att motverka segregationen i boendet.

Förutsättningen är dock att de tvångsmedel som lagen ger utnyttjas.

Avvägningen mellan de allmänna och de enskilda intressena får en central betydelse, därför bör denna fråga prövas ytterligare.

— — —

Bostadsbristen breder ut sig i allt fler kommuner. För att kommunerna skall kunna fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen måste bostadsproduktionen intensifieras.

Svenska byggnadsarbetareförbundet

Den nu gällande bostadsanvisningslagen har i praktiken fungerat mindre tillfredsställande. Systemet har upplevts som administrativt komplicerat och ineffektivt. Vidare har kommunernas ställning varit svag genom att sanktionsmöjligheter saknats mot fastighetsägare som vägrat godta anvisade hyresgäster eller som underlåtit att underrätta kommunen om ledigblivna lägenheter.

— — —
 Förbundet ställer sig positivt till den förstärkning av kommunernas ställning som bl. a. sanktionsmöjligheten innebär. Det förtjänar dock att påpekas att frivilligheten i systemet kan medföra att tillämpningen kan komma att variera mycket mellan olika kommuner. Det är dock vår förhoppning att den nya lagen skall visa sig effektivare än dagens system.

Hyresgästernas riksförbund

En aktiv kommunal bostadsförmedling är ett viktigt medel för att uppnå bostadssociala mål. Bostadsmarknaden präglas i dag av en ökande bostadsbrist, ett stort inflytande för marknadskrafterna och en tilltagande segregation. Nyproduktionen av bostäder är för låg och måste öka. Men även om bostadsbyggandet kommer igång kan inte alla problem lösas med att bygga nya bostäder.

Den alldeles övervägande delen av de bostäder som kommer att finnas på bostadsmarknaden framöver är redan byggda. Därför är det en central bostadssocial uppgift att medverka till att de bostäder som finns utnyttjas och fördelas på ett sätt som gör det möjligt för alla att lösa sina bostadsbehov. Även de hushåll som inte kan konkurrera på marknadens villkor måste ha en frihet i sitt val av bostad.

Förbundet anser att man nu måste rusta upp de kommunala bostadsförmedlingarna. Förmedlingarna skall vara ett informations- och serviceorgan både för de som står utan bostad och de som önskar byta bostad. Det skall vara naturligt för bostadskonsumenter att vända sig till bostadsförmedlingen, i stället för att de skall behöva anlita olika privata förmedlingsfirmor, för att få en bostad, byta sin bostad och hyra eller hyra ut en bostad i andra hand.

För att förmedlingarna skall kunna fullgöra sina uppgifter krävs det att de har resurser för att ge en bra service och också får tillgång till lägenheter att förmedla. Det krävs därför en lagstiftning som tillförsäkrar bostadsförmedlingarna möjligheter att få tillgång till lediga lägenheter.

— — —
 Sammanfattningsvis tillstyrker Hyresgästernas riksförbund i huvudsak de förslag som lämnas i promemorian. Förbundet anser dock att en fastighetsägare skall vara skyldig att godta en av kommunen anvisad hyresgäst. Dessutom bör det införas en möjlighet för hyresgästorganisation att hos hyresnämnd anhängiggöra ärende om anvisningsrätt.

Sveriges fastighetsägareförbund

Kommunal bostadsförmedling bör enligt förbundets uppfattning i första hand fungera som ett serviceorgan till en bostadssökande allmänhet och till de fastighetsägare som vill anlita dess informations- och förmedlingstjänster. Den uppgiften blir på grund av den ökande efterfrågan på bostäder alltmer angelägen att lösas på ett tillfredsställande sätt.

Det är emellertid också möjligt för kommunerna att med gällande lagstiftning bedriva en mer aktiv bostadsförmedling. De kan ta i anspråk en

rad mer eller mindre tvingande ackvisionsåtgärder för att få tillgång till lägenheter. Enligt promemorian (s. 35) måste kommunerna för att kunna fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen ha formella och praktiska möjligheter att förmedla bostäder åt de bostadssökande inom kommunen. Detta anses i dag brista framför allt när det gäller möjligheterna att förmedla successionslägenheter.

Det är Fastighetsägareförbundets bestämda uppfattning att ackvisionslagstiftningen till stor del inte är nödvändig. Den innebär en onödig byråkratisering av något som borde kunna fungera betydligt smidigare genom ett förtroendefullt samarbete mellan fastighetsägarna och de kommunala myndigheterna. Det ligger inget egenvärde i att bostadsförmedlingen medverkar i den allmänna fördelningen av bostäder. På detta sätt tillförs inte marknaden fler lägenheter.

Ett kommunalt beslut att ta i anspråk lagstiftningen är ofta inte sakligt underbyggt. Syftet att t. ex. motverka en ensidig hushållssammansättning blir i första hand ett uttryck för en oprecis politisk målsättning. Denna bygger på en förmodan om sociala fördelar med en integrering av olika hushållskategorier i bostadsområdena. Det finns emellertid ingen grund för att påstå att sådana åtgärder självklart skulle ha positiva effekter på bostadsmarknaden.

Eventuella fördelar med en mer allsidig hushållssammansättning är omtvistade och det är inte säkert att integration också leder till ökade sociala kontakter. Det saknas dessutom kunskaper om hur den praktiska verksamheten vid de kommunala bostadsförmedlingarna bedrivs och hur befolkningssammansättningen påverkas av en aktiv bostadsförmedling (se t. ex. U. Arnell-Gustafsson: Blanda eller utjämna. Om strategier mot boendesegregation. SIB M83:33 samt B. Danermark: Boendesegregationens utveckling i Sverige under efterkrigstiden. Redovisning av ett uppdrag för bostadskommittén, (Ds Bo 1984:4).

En kommun som avser att tillämpa den s. k. ackvisionslagstiftningen har således inget kunskapsunderlag om vilka effekter som kan uppnås med en kommunal bostadsförmedling. Man har svårt att ställa upp ett någorlunda precist mål för verksamheten.

En kommunal bostadsförmedling kan fylla en funktion som ransoneeringsorgan i orter med allmän bostadsbrist. I detta sammanhang får emellertid det befintliga bostadsbeståndet en marginell betydelse. För att erhålla större rörlighet på bostadsmarknaden varigenom de bostadssökande skall få en praktisk möjlighet att erhålla bostad i det befintliga beståndet krävs helt andra åtgärder än kommunal bostadsförmedling. Fastighetsägareförbundet har utvecklat detta i många andra sammanhang och förbigår det därför nu.

En andra uppgift för de kommunala myndigheterna är att hjälpa socialt och ekonomiskt svaga grupper till bostad. Dessa grupper bör principiellt inte koncentreras till bestämda områden om man bortser från rena vårdfall. Alla kategorier av fastighetsägare bör acceptera att ta emot socialt och ekonomiskt svaga hushåll i proportion till sin storlek. Praktiskt löses detta bäst genom överenskommelser mellan kommuner och företrädare för berörda fastighetsägare på det sätt som bl. a. berörts i tidigare nämnda yttrande över bostadskommitténs betänkande.

Vi vill i detta sammanhang påpeka att fastighetsägareorganisationen under den senaste 10-årsperioden aktivt arbetat för att få till stånd frivilliga avtal om bostadsanvisning med kommunerna. I den allmänna debatten kommer det ofta bort att det är fastighetsägareorganisationen och inte kommunerna som initierat de frivilliga avtalen.

Dessa frivilliga avtal fungerar i regel väl. I de undantagsfall där avtalslösningen inte är helt effektiv torde tillämpning av bostadsanvisningslag inte vara någon lösning. Anvisningen av bostäder till socialt och ekonomiskt svaga grupper måste bygga på ömsesidigt förtroende och kräver aktiva insatser från båda sidor.

Särskilt viktigt är att kommunernas sociala myndigheter verkligen tar ett ansvar. Det torde i och för sig vara så att de frivilliga avtalen ställer större krav på de kommunala tjänstemännens samarbetsförmåga och omdöme än en tillämpning av tvångslösning. Om det brister i kompetens hos förtroendevalda och tjänstemän kan detta inte botas genom den mera byråkratiska ordning som bostadsanvisningslagen innebär.

I promemorian redovisas ingen som helst utredning om vilka positiva bostadssociala effekter som erhållits i de orter där bostadsanvisningslagen tillämpats. Om några sådana inte uppnåtts finns det inte något motiv för ändring av reglerna för själva förfarandet.

Av ovan anförda skäl hävdar Fastighetsägareförbundet att den nuvarande bostadsanvisningslagen inte har något bostadssocialt syfte. Lagen bör därför upphävas. I konsekvens härmed anser förbundet att någon ändring av lagen inte heller är meningsfull. Vi avstyrker därför det framlagda förslaget.

I det följande lämnar vi en del synpunkter på förslaget som sådant (avsnitt 2).

HSB

HSB delar den mot nuvarande bostadsanvisningslag framförda kritiken, att lagen är administrativt svår att tillämpa för att uppnå de bostadspolitiska mål, som motiverat lagens tillkomst. Med detta synsätt är den nu föreslagna lösningen klart bättre och kan därför av HSB i princip tillstyrkas.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)

Ansvar för bostadsförsörjningen är delat mellan staten och kommunerna. Staten ger ramarna för bostadsproduktionen och bostadsförsörjningen genom lagstiftning och beslut om finansieringssystem och subventioner. Det praktiska handhavandet av bostadsförsörjningen åligger kommunerna.

Kommunerna kan styra bostadsbyggandet genom beslut om bostadsförsörjningsprogram och olika planbeslut. Kommunerna påverkar utbudet av bostäder genom olika beslut om bebyggelsen. I rollfördelningen ligger också, att kommunerna kan påverka hur bostäderna fördelas, exempelvis genom att kommunerna anvisar bostäder.

Bostadskommittén har i sitt slutbetänkande avvisat tanken på en obligatorisk bostadsförmedling, bl. a. med motiveringen att en sådan skulle bli alltför tungrodd och svåradministrerad. SABO anförde i sitt remissyttrande att vi delar kommitténs uppfattning i denna fråga.

Det finns i många kommuner behov av någon form av informations- och förmedlingscentral dit människor kan vända sig för att få hjälp med att lösa sin bostadsfråga. Här skall finnas bl. a. uppgifter på bostadsutbudet och vad bostäderna kostar. Man skall också kunna få råd om hur man skall gå tillväga för att skaffa en bostad. Även fastighetsägarna har god nytta av en bostadsförmedling inriktad på service och information. Såväl i tider av bostadsbrist som då det finns överskott på bostäder har både bostadssökande och fastighetsägare nytta av att via bostadsförmedlingen nå kontakt med varandra.

Även med en väl fungerande bostadsförmedling grundad på frivillig medverkan från fastighetsägare och även på en i huvudsak balanserad bostadsmarknad finns behov av att kunna fördela tillgängliga bostäder i enlighet med övergripande bostadspolitiska mål. Det finns också behov av att kunna tillförsäkra resurssvaga eller eljest svårplacerade hushåll goda bostäder. För detta krävs att kommunen disponerar lämpliga medel.

Det nuvarande regelsystemet ger kommunerna endast begränsade möjligheter att fördela bostäder.

— — —

Sammanfattning

Sammanfattningsvis tillstyrker SABO de förslag som lämnats i departementspromemorian Ds Bo 1987:2 Effektivare bostadsanvisning.

Vi invänder dock emot att inte hyresnämnden utan ytterligare prövning skall kunna ålägga en fastighetsägare att följa ett med kommunen träffat avtal beträffande rätten att anvisa bostad.

Vi anser också att hyresgästförening skall ha möjlighet att hos hyresnämnd anhängiggöra ärende om tillämpning av den föreslagna lagstiftningen.

Vi anser vidare att ackvisitionsmedlen i bostadslåneförfattningarna och bostadsförsörjningslagen kan göras mer verksamma genom att fastighetsägaren skall kunna avkrävas besked om vilka villkor han ställer för att godta en hyresgäst. Vi anser också att det enligt dessa författningar bör vara möjligt för kommunen att teckna kontrakt för en lägenhet, då fastighetsägaren vägrat godta hyresgästen. Lägenheten skall sedan av kommunen kunna hyras ut i andra hand.

Reservation

Fem ledamöter (m, sp och c) reserverade sig och avvisade förslaget.

Riksbyggen

Bostadskommitténs förslag angående förbättringar av bostadsförmedlingen och bostadsanvisningslagen väckte ett starkt stöd från remissinstanser-

na, så även från Riksbyggen. Framför allt var det ambitionen att åstadkomma en förenkling av hanteringen, möjligheter att göra undantag för vissa typer av fastighetsägare samt å andra sidan att vidta sanktioner mot sådana som vägrar följa föreskrifterna som väckte anklag.

Det förslag som nu redovisas i betänkandet Effektivare bostadsanvisning svarar också väl emot intentionerna. Att utgå från att man i första hand bör försöka åstadkomma överenskommelser mellan kommunerna och fastighetsägarna (eller fastighetsägarorganisationerna) som är anpassade både till kommunernas behov och fastighetsägarnas önskemål är naturligtvis en rimligare ordning, än att utgå från att en rättvis anvisning endast ska kunna åstadkommas med lagstiftning.

Riksbyggen välkomnar också den administrativa förenkling som bör kunna åstadkommas med de föreliggande förslagen, och har ingen invändning mot att hyresnämndernas beslut om anvisningsrätt får förenas med vite.

Samtidigt välkomnar vi möjligheten till ökad flexibilitet, vilket bl. a. måste innebära större möjligheter för föreningar med kooperativ bostadsrätt som deltar i organiserad bosparverksamhet att i första hand tillgodose de egna spararna/medlemmarna vid fördelning av nya bostadsrättslägenheter. Grundprincipen bör vara att bostadsrätt och kooperativ hyresrätt i första hand ska kunna fördelas till föreningarnas bosparare som länge har köat och sparat för att kunna komma i åtnjutande av en lägenhet. I andra hand kan man göra frivilliga överenskommelser mellan kommunen och de berörda organisationerna.

Med detta som grund tillstyrker Riksbyggen den föreslagna modellen.

Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för. (SKB)

Efter en beskrivning av SKB och dess verksamhet, vars väsentliga moment är ett turordningssystem byggt på bosparande anför organisationen följande.

Förmedling av lägenheter

Enligt avtal mellan Stor-Stockholms bostadsförmedling och SKB förklarar sig SKB villig att av medlem fordra att denne medverkar till att bostadsförmedlingen får rätt att förmedla upplåtelse av successionslägenheten när medlemmen erhåller en lägenhet hos SKB. Sedan några år tillbaka redovisas varje uthyrningsärende till bostadsförmedlingen före kontraktstecknandet.

Synpunkter på promemorian

SKB tar inte ställning till huruvida det behövs en lag om bostadsanvisning eller ej. Inte heller har SKB möjlighet att bedöma den tekniska utformningen med avseende på dispensmöjlighet, kopplingen till bostadsfinansiering etc.

SKB anser emellertid det mycket angeläget att föreningen i framtiden

medges möjligheter att verka på Stockholms bostadsmarknad som hitintills. Förmedling av lägenheter efter turordning är grundläggande för SKBs verksamhet. Den form för föreningens samverkan med bostadsförmedlingen som f. n. tillämpas bör alltså därvid bibehållas, dvs. att föreningen med full insyn från bostadsförmedlingens sida själv får förmedla sina lägenheter och infordra s. k. värdförbindelser avseende hyreslägenheter som blir lediga hos andra fastighetsägare.

Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC)

SBC noterar inledningsvis att promemorian inte alls analyserar det som titeln anger, nämligen vad som kan menas med en effektivare bostadsanvisning och alternativa vägar att uppnå detta. I promemorian tas närmast för givet att ett ökat kommunalt inflytande över bostädernas fördelning enbart leder till positiva resultat. Med tanke på den kritik som riktats mot den nuvarande bostadsanvisningslagen, borde det varit naturligt att ställa frågan om kommunerna verkligen behöver ökade maktmedel för att klara sin roll som ansvariga för bostadsförsörjningen lokalt.

I det sammanhanget kan noteras att kommunerna har haft detta ansvar under hela efterkrigstiden, och under lång tid koncentrerat sitt intresse till nyproduktionen. Anvisningsrätten till befintlig bebyggelse har bedömts vara av mindre betydelse, annat än vid ombyggnader m. m., då lägenheter i större omfattning blir friställda. Också de kommunala bostadsförsörjningsplanerna har dominerats av nyproduktionen.

När nu nyproduktionen sjunkit kraftigt och blivit otillräcklig över hela landet, mycket genom kommunernas egen bristande planering, borde det vara naturligt att åter fokusera intresset och de kommunala resurserna på nyproduktionens problem. Satsningar på att utvidga kommunernas anvisningsrätt till befintliga bostäder förefaller i det perspektivet som mindre motiverat.

Den nuvarande bostadsanvisningslagen har varit svår att tillämpa, vilket en del kommuner varit missnöjda med. Den i promemorian valda lösningen är till konstruktionen mycket besynnerlig. Normalt ska myndigheter tillämpa lagar och regler som är fastställda genom regering och riksdag. Tillämpningsanvisningar ska sedan följa dessa demokratiskt beslutade regler. Kommuner har ingen egen lagstiftningsmakt. För bostadsanvisningen föreslår nu promemorian en lagteknisk innovation. Lagens tillämpning i första hand i hyresnämnden ska styras av de "överenskommelser" som lokalt träffas mellan kommun och fastighetsägarföreningen eller motsvarande. SBC känner inte till något annat fall där en "frivillig" överenskommelse mellan två parter också upphöjs till norm för en lags tillämpning. Detta förfarande är enligt SBCs bedömning särskilt tvivelaktigt när det i föreliggande förarbeten inte finns några riktlinjer för vad som är rimligt att en sådan "överenskommelse" ska utmynna i. Det bör kunna begäras att om lag ska stiftas om utökad kommunal rätt till bostadsanvisning, det också av lagstiftaren ska anges i vilken omfattning rätten ska gälla (alla lägenheter, varannan lägenhet, var tredje lägenhet eller något annat). Anvisningsrättens omfattning är en så grundläggande fråga, att den rimligen

inte kan avgöras genom avtal mellan de två berörda parterna, särskilt inte som det inte är, eller enligt promemorian ska vara, två likställda och jämnstarka parter.

Vidare strider förslaget på uppenbart sätt mot europarådskonventionen om de mänskliga rättigheterna i flera hänseenden. Särskilt må nämnas att konventionens Artikel 6 i kombination med konventionens preambel förutsätter att dessa till civillag hörande angelägenheter måste kunna avgöras i domstol och i enlighet med lag. Överenskommelse med fastighetsägareorganisation är icke lag.

Förfarandet att upphöja en "frivillig" överenskommelse till norm som ska styra domstolars utslag framstår som ännu konstigare när normen skall gälla samtliga fastighetsägare, dvs. även de som står utanför den fastighetsägareorganisation som träffat överenskommelsen.

Ett huvudalternativ, som borde ha undersökts närmare, borde ha varit att helt avskaffa den nuvarande bostadsanvisningslagen, och inte införa annan lagstiftning i stället.

Sammanfattningsvis vill SBC avstyrka förslaget. Den nuvarande bostadsanvisningslagen bör avskaffas. SBC ifrågasätter starkt behovet av att den nuvarande bostadsanvisningslagen ersätts med ny lagstiftning. Den i promemorian föreslagna konstruktionen med avtal som norm för lagtillämpning avstyrker SBC på principiella grunder. Förslaget strider på uppenbart sätt även emot europarådskonventionen. I den mån ny lagstiftning i huvudsak efter promemorians riktlinjer tillkommer, anser SBC i första hand att kooperativa fastighetsägare bör vara undantagna från kommunernas anvisningsrätt. Med tanke på det ringa antalet berörda lägenheter, bör detta inte vara någon nackdel. För nyproduktionen kan kommunen i dag även utan en bostadsanvisningslag sluta avtal att en viss andel ska anvisas genom bostadsförmedlingen. Den rätten bör inskränkas eller avskaffas helt. Om kommunerna ges anvisningsrätt till befintliga lägenheter i fastigheter ägda av föreningar, bör det klargöras att anvisningsrätten enbart gäller personer ur bostadskön. Upplåtelseformer och övriga villkor ska däremot suveränt kunna avgöras av föreningen efter bl. a. dess egen stadga.

Handikappförbundens centralkommitté (HCK)

HCK menar att en ändamålsenlig bostad är avgörande för individens möjlighet att delta i samhällslivet. Riksdagen har fastslagit en målsättning enligt vilken alla har rätt till en bostad där frihet och integritet är skyddad och där vård och hjälp kan ges i en form som ger så stor självständighet som möjligt. Alla har också rätt till en bostad med god tillgänglighet, utrymme- och utrustningsstandard i en miljö som ger förutsättning för aktivt deltagande i samhällslivet.

Enligt bostadsförsörjningslagen så har kommunen ansvar för *alla* invånarens boende. För att kommunerna ska kunna leva upp till detta ansvar så är det nödvändigt att de har tillgång till lämpliga bostäder att förmedla och har en aktiv kommunal bostadsförmedling. I dag är bostadsförmedlingar-

nas sociala kunnande allt för litet. Bostadsförmedlingen och socialtjänsten måste dessutom samarbeta. Vi vill i detta sammanhang poängtera behovet av att man i kommunerna gör bostadssociala inventeringar så att man får god överblick både över invånarnas behov och förutsättningar samt bostädernas kvalitéer i olika avseenden.

I promemorian behandlas kommunala principbeslut som bör utgöra ett bostadspolitiskt ställningstagande till hur kommunen ska använda anvisningsrätten. HCK menar att det är angeläget att kommunerna fattar sådana principbeslut med bostadssociala inventeringar som grund och med syfte att ge alla kommuninvånare bostäder i enlighet med de övergripande bostadspolitiska målen.

De möjligheter till avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet som ges i PBL:s detaljplaner och områdesbestämmelser har HCK ställt sig avvisande till. Vi menar att det finns allt för stor risk att de kommer att användas för att öka bostadssegregeringen i stället för att minska den som vi strävar efter. Den segregering som beror på bristande tillgänglighet är redan i dag stor. Vi efterslyser att man starkare än i dag hävdar tillgänglighets- och användbarhetskraven i både ny- och ombyggnad.

HCK menar att den föreslagna bostadsanvisningslagen behövs och måste användas för att ge kommunerna möjlighet att förmedla bostäder som överensstämmer med de av riksdagen antagna bostadspolitiska målen, till invånare med speciella bostadsbehov. Exempel på sådana speciella behov kan vara lägenheter i pälsdjursfria trapphus för allergiker, bostäder varifrån det är lätt att hitta till centrum, busshållplats m. m. för orienteringshandikappade, bostäder som är belägna i en terräng där det är möjligt för personer med olika grader av rörelsehinder att förflytta sig i omgivningarna m. m.

Bostadsförmedlarnas yrkesförening

Föreningen ser det som positivt att BaL ersätts av en enklare lag. Vi hoppas att den nya lagen skall stödja oss att utvecklas mot att bli ett naturligt marknadstorg för bostadsfrågor. Tyngdpunkten läggs på avtal med fastighetsägarna. Lagförslaget anger som förutsättning för ett beslut om kommunal anvisningsrätt att det behövs för bostadsförsörjningen. Föreningen anser det vara av stor betydelse att den nya lagen inte används som en ren bristlag. Det är viktigt att vara medveten om att bostadsmarknaden inte är en enhetlig marknad utan många olika snabbt föränderliga delmarknader.

T. ex. kan en svår brist på centralt belägna lägenheter råda samtidigt som tillgång och efterfrågan är i balans när det gäller lägenheter i vissa ytterområden.

Ett beslut om anvisningsrätt kan alltså vara påkallat ur bostadsförsörjningssynpunkt även om inte en bristsituation råder för varje enskild delmarknad.

Om hyresnämnden skall fatta beslut om anvisningsrätt, skall detta först göras sedan kommunens bostadsförmedling fått avge yttrande.

Av utredningen framgår att inte bara bostadsbrist kan motivera en kommunal anvisningsrätt.

Det kan också vara fråga om att försöka motverka en ensidig hushållsammansättning i bostadsområden.

Föreliggande förslag ger utrymme för de 22 medlemskommunerna inom Stor-Stockholmsområdet att uttala sig för olika ambitionsnivåer vad gäller behovet av bostäder för förmedlingsverksamheten, vilket också är fallet i dag med nuvarande lagstiftning. Tyvärr är det ingen självklarhet längre att det är Kommunalförbundet som slår vakt om anvisningsrätten.

Ambitionsnivån borde därför fastläggas i förbundsordningen.

— — —

Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB) har skrivit till regeringen och begärt att kommunerna ges möjlighet att ta ut avgift för vissa delar av bostadsförmedlingens verksamhet, som inte har med traditionell bostadsförmedling att göra.

I denna begäran instämmer yrkesföreningen för att kunna utöka verksamheten med t. ex. uthyrning av andrahandslägenheter.

De anställda på de kommunala bostadsförmedlingarna har en mycket svår arbetssituation. De får ofta vara slagträ i den bostadspolitiska debatten, varför det är av stor vikt att bostadsförmedlarna får instrument för att till fullo ge kommuninvånarna den service som de har rätt att kräva.

Att vara bostadsförmedlare i dag är ett yrke under ständig förändring från brist till överskott och brist igen, allt efter svängningarna på bostadsmarknaden. Detta ställer stora krav på yrkesgruppen, från marknadsföring till information, från kurator till förhandlare m. m. Behovet av kunskaper och utbildning är stort och samtidigt en nödvändighet för effektivare bostadsanvisning.

Föreningen förutsätter avslutningsvis att initiativ tas från bostadsdepartementet för att dels utbildning organiseras för den kommande lagens tillämpning, dels att utbildningsbehovet i stort beaktas.

Järfälla kommun

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget till nytt bostadsanvisningssystem i enlighet med ett yttrande från fastighetsnämnden som i sin tur hänvisar till en tjänsteskrivelse från fastighetskontoret.

Fastighetskontoret

— — —

Bostadsanvisningen i Järfälla

Bostadsförmedlingen i Järfälla förmedlar i nuläget samtliga med statliga lån nyproducerade hyreslägenheter i kommunen. Vidare förmedlas också en del — under senare år 25% — av nyproducerade bostadsrättslägenheter. Därutöver förmedlar kommunen den bostad som lämnas vid köp av statligt belånat småhus. Vid förmedling av bostad medverkar den bostadssökande till att den bostad han hyr eller innehar med bostadsrätt förmedlas av kommunen, dvs. även inom det privatägda lägenhetsbeståndet. Ovan be-

skrivna förmedling sker med stöd av bostadslåneförfattningarna, bostadsförsörjningslagen samt ev. exploateringsavtal.

Genom frivilliga överenskommelser förmedlar kommunen friställda lägenheter i allmännyttans bestånd (AB Stockholms hem och FAB) samt i ytterligare tre bostadsområden (Trchöringen, Hammaren, bostadsstiftelsen Barkaby). Dessa överenskommelser omfattar drygt 90% av de totalt ca 6 100 hyreslägenheterna i kommunen. För de privatägda hyreslägenheterna (ca 7%) saknas sådan överenskommelse.

När det gäller kommunens ca 8 000 bostadsrättslägenheter sker ingen förmedling utom i de fall som redovisats tidigare.

Fastighetskontoret anser att nuvarande system för anvisning i huvudsak fungerar bra i kommunen. Det skulle dock vara en förbättring om förmedling av samtliga hyreslägenheter kunde ske via kommunens bostadsförmedling. Mot bakgrund av de höga överlåtelsepriserna på bostadsrätter är det utifrån bostadsförsörjningssynpunkt f. n. mycket liten olägenhet att kommunen saknar anvisningsrätt för dessa lägenheter.

Synpunkter på promemorian

Fastighetskontoret tillstyrker promemorians förslag till nytt anvisningssystem för bostadslägenheter. Kommunen arbetar i dag med frivilliga överenskommelser i stort sett enligt förslaget. Detta arbetssätt bör "lagen om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter" kunna utvidgas till att omfatta samtliga hyreslägenheter i kommunen. Förslaget torde dock få sin främsta effekt i kommuner med en större andel privatägda hyreslägenheter än i Järfälla.

Reservationer har fogats till kommunstyrelsens protokoll.

Lidingö kommun

Kommunstyrelsens bostadsdelegation har i yttrande över förslaget anfört: "I promemorian föreslås att den nuvarande bostadsanvisningslagen (1980:94) upphävs och ersätts med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Lagen bygger i korthet på att kommunerna i första hand bör söka uppnå frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna eller deras organisationer. Om en frivillig uppgörelse inte går att uppnå skall kommunen hos hyresnämnden kunna begära anvisningsrätt om det behövs för bostadsförsörjningen.

Enligt vad bostadsdelegationen erfarit fungerar samarbetet med fastighetsägarna väl och en lagstiftning som tvingar fram lägenheter skulle endast ge ett ringa tillskott av lägenheter att förmedla.

Bostadsförmedlingen har redan i dag mycket långt gående ackvisitionsmöjligheter genom lagar och förordningar. Samtliga statligt finansierade fastigheter och det allmännyttiga bostadsbeståndet förmedlas via bostadsförmedlingen.

Som bostadsdelegationen ser det är det viktigt att fastighetsägare och bostadsförmedling inte kommer i motsatsställning utan samarbetar med

respekt för varandras ansvarsområden. Detta sker bäst utan regleringar och tvingande lagstiftning som byråkratiserar och kräver en omfattande kontrollapparat.”

Bostadsdelegationen avstyrker förslaget.

I promemorian redovisas förslag till enklare regler. Kommunfullmäktige anser dock, att de administrativa reglerna är många och komplicerade även i det föreslagna systemet.

Promemorian innehåller inte någon redovisning för hur bostadsanvisningslagen har påverkat möjligheterna att förmedla bostäder i de kommuner, som tillämpar lagen eller träffat överenskommelse med fastighetsägarnas organisationer. Kommunfullmäktige anser därför, att det inte går att bedöma om de föreslagna ändringarna i kommunernas anvisningsrätt kommer att få någon effekt.

Kommunfullmäktige avstyrker förslaget.

Norrtälje kommun

Kommunstyrelsen tillstyrker lagförslaget.

Solna kommun

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget i enlighet med ett yttrande från teknik- och driftsnämnden som i sin tur hänvisar till en tjänsteskrivelse från tekniska kontoret.

Tekniska kontoret

— — —

Inom Solna kommun tillämpas sedan 1 januari 1984 en frivillig överenskommelse med Fastighetsägareförbundet om förmedling av lediga bostäder. Överenskommelsen innebär att varannan ledig lägenhet skall lämnas till bostadsförmedlingen. Utfallet har ej blivit det förväntade.

Den nya lagen bygger just på frivilliga överenskommelser som medel att öka antalet lägenheter som skall förmedlas av bostadsförmedlingen. Ett förfarande som således redan tillämpas inom Solna kommun.

Genom att lagen ger möjlighet att sätta större press på enskilda fastighetsägare som ej följer överenskommelsen, bör resultatet av den frivilliga överenskommelsen kunna förbättras. Dessutom stärks kommunens förhandlingsposition när nya avtal skall slutas.

I jämförelse med den nuvarande bostadsanvisningslagen är den nya lagen ett smidigare instrument i försöken att möta den påfallande brist på bostäder som i dag råder inom kommunen.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att den nya lagen om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter bör öka kommunens möjlighet att ge de bostadssökande en bättre service.

— — —

Reservationer och särskilda yttranden fogades till kommunstyrelsens protokoll.

Kommunstyrelsen (s, vpk, sp) åberopar som svar på remissen vad föredragande borgarrådet anför i en promemoria. Kommunstyrelsen (s, m, fp, sp) uttalar därutöver att avgiftsförbudet för kommunal bostadsförmedling bör avskaffas och att kommunerna bör få besluta om sådana frågor själva.

Föredragande borgarrådet

Bostadsbristen tilltar allt mer i Stockholm. Bostadsbristen leder till en hårdare och segrerad bostadsmarknad där pengar och kontakter får allt större betydelse i jakten på en bostad. De som slås ut i konkurrensen är långinkomsttagare, unga barnfamiljer, ungdomar med små möjligheter att köpa sig förbi bostadskön.

Deras enda möjlighet att skaffa sig en lägenhet är genom bostadsförmedlingen. Totalt förmedlas varje år ca 20 000 lägenheter genom KSB, varav 9 000 i Stockholms stad. Omkring 3 000 lägenheter används för evakueringar och sociala/medicinska förturer i Stockholm. Majoriteten eller 76 procent av de lägenheter som 1985 förmedlades inom Stockholms stads gränser kom från allmännyttan. Endast 24 procent var lägenheter i det privata beståndet, trots att hela 53 procent av hyreslägenheterna ägs av privata värdar.

Stockholms fastighetsägareförening och Stockholms stad träffade 1983 ett avtal om frivillig bostadsanvisning. Avtalet om frivillig bostadsanvisning innebär i huvudsak att fastighetsägareföreningen rekommenderar de privata fastighetsägarna med fastigheter utan statligt lån att lämna varannan ledig bostadslägenhet – som ej används för direktbyten – till bostadsförmedlingen. Därutöver ska bl. a. samtliga lägenheter som blir lediga genom att de boende flyttar till en pensionärlägenhet som förmedlas av staden lämnas till förmedlingen. Oavsett avtalet lämnar privata fastighetsägare successionslägenheter efter hushåll som fått ny bostad av bostadsförmedlingen.

Utfallet av överenskommelsen har hittills inte varit tillfredsställande i alla delar. Under 1984 lämnades 890 lägenheter till bostadsförmedlingen. Antalet inlämnade lägenheter sjönk 1985 och 1986 till 575 resp. 590. Enligt tidigare gjorda beräkningar borde det dubbla antalet lägenheter ha lämnats in.

I en situation där bostadsbristen tilltar och segregationen förvärras är det angeläget att bostadsförmedlingens tillgång på bostäder – inte minst i de mest attraktiva delarna av Stockholm – ökar. Förslaget om kommunal anvisningsrätt är mot den bakgrunden intressant och tillgodoser i allt väsentligt kraven på en effektiv bostadsanvisningslag. Jag kan därför i huvudsak tillstyrka förslaget. I likhet med vad fastighetskontoret och bostadsförmedlingskontoret anför vill jag emellertid peka på några detaljer i förslaget som bör ses över/omarbetas (avsnitt 2 och 3).

— — —

Sammanfattningsvis anser jag att bostadsdepartementets förslag i huvudsak är bra och väsentligt bättre än den nuvarande bostadsanvisnings-

lagen. Förslaget bör, med de justeringar jag ovan föreslagit, leda till att bostadsförmedlingens tillgång på förmedlingsbara lägenheter kommer att öka.

Lagen har därmed förutsättningar att kunna bli ett effektivt styrmedel för att motverka segregation och ensidig befolkningssammansättning.

För mer detaljerade synpunkter på förslaget får jag hänvisa till det gemensamma tjänsteutlåtandet från fastighetskontoret och bostadsförmedlingskontoret.

Fastighetskontoret och bostadsförmedlingskontoret

— — —

Kontoren finner det remitterade lagförslaget intressant. Tyngdpunkten läggs på avtal med fastighetsägarna. Lagförslaget anger som förutsättning för ett beslut om kommunal anvisningsrätt att det behövs för bostadsförsörjningen. Självklart uppfylls denna förutsättning i Stockholm. Här är bristen på förmedlingsbara lägenheter för förturer, evakuering och angelägna bostadsbehov synnerligen påtaglig.

Av utredningen framgår att inte bara bostadsbrist kan motivera en kommunal anvisningsrätt. Det kan också vara fråga om att försöka motverka en ensidig boendesammansättning. Tillämpningen av lagförslaget i en kommun förutsätter ett principbeslut av fullmäktige. Det kan enligt förslaget vara lämpligt att fullmäktige delegerar beslutanderätten i anvisningsfrågor till någon kommunal nämnd.

Kommunen måste göra ett försök att nå en förhandlingsuppgörelse med fastighetsägarna innan rättsliga åtgärder vidtas enligt lagen. Den på många vis otympliga och ohanterliga bostadsanvisningslagen utmönstras. Förslaget innebär att en rad av de av Stockholms stad lagda förslaget tillgodoses. Särskilt gäller att:

- förslaget förenklar lagstiftningen
- begreppet kommunal anvisningsrätt etableras och förtydligas i lagen
- prövningsförfarandet blir mer enhetligt
- förhållandet mellan lag och tillämpningsavtal löses
- sanktionsfrågan löses.

Kontoren tillstyrker förslaget i huvudsak.

— — —

Avgiftsbelagd bostadsförmedling

Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB) har skrivit till regeringen och begärt att kommunerna ges möjlighet att ta ut avgift för vissa delar av bostadsförmedlingarnas verksamhet. Detta har också föreslagits av fastighetskontoret.

I årets budgetproposition säger bostadsministern att han anser att bostadsförmedlingens verksamhet är av sådan natur att den av princip, såsom hittills, ska vara avgiftsfri. Kontoren anser att kommuerna ska få besluta om sådana frågor själva. Riksdag och regering ska inte bestämma

om kommunerna får avgiftsfinansiera vissa verksamheter. En avreglering bör företas i samband med att den föreslagna lagen införs.

Prop. 1987/88:35

Reservation

Till kommunstyrelsens protokoll finns bl. a. fogat en reservation (m och fp) och ett särskilt uttalande (s). Reservation en ansluter till vad borgarrådsberedningen anför.

Borgarrådsberedningen

Vi avvisar tanken på en bostadsanvisningslag. Stockholms fastighetsägareförening och Stockholms stad träffade 1983 ett avtal om frivillig bostadsanvisning. Vi anser att den formen av frivilliga överenskommelser även fortsättningsvis bör komma till stånd. I Stockholm har avtalet i stort följts. Den föreslagna lagen skulle inte på något sätt motivera fastighetsägare att efterfölja fastighetsägareföreningens rekommendation.

Departementspromemorian innehåller dessutom flera oklarheter. Vi vill särskilt framhålla våra betänkligheter mot förslaget beträffande kommunernas förfoganderätt vad gäller upplåtelser med bostadsrätt. Konflikten mellan föreningsrätten och kommunens anspråk har inte belysts i promemorian.

Enligt vår uppfattning bör alternativa bostadsförmedlingar tillåtas. Det finns ingenting som visar på att bostadskonsumenter vinner på att de kommunala bostadsförmedlingarna ges monopolställning på bostadsmarknaden. Det finns i stället anledning att rikta stark kritik mot övertron – som också framskymtar hos föredragande borgarrådet – om att en total förmedlingsrätt löser problemen med segregation.

Vi vill slutligen framhålla att avgiftsförbudet för kommunal bostadsförmedling bör avskaffas. Kommunerna bör få besluta om sådana frågor själva.

Särskilt uttalande (s)

Bostadsförmedlingen förmedlar årligen ca 20 000 lägenheter till bl. a. bostadslösa, trångbudda barnfamiljer, flyktingar och medicinskt handikappade personer. Vid sidan av bostadsförmedlingens verksamhet köps och säljs bostadsrättslägenheter i stor omfattning och till svindlande priser. Dessutom förmedlas ett mycket stor antal privatägda hyreslägenheter direkt av ägarna, ofta till vänner och bekanta till värdarna. På denna "fria" bostadsmarknad släpps inga bostadslösa ungdomar eller flyktingar in. Denna marknad är helt förbehållen de privilegierade och resursstarka. Här räknas bara pengar och kontakter, inte behov. De som står i bostadsförmedlingens kö, däribland 40 000 bostadslösa ungdomar, är chanslösa på denna marknad. Deras enda möjlighet att skaffa sig en egen bostad är genom bostadsförmedlingen. För att värna de utsatta på bostadsmarknaden är det därför helt nödvändigt att stärka bostadsförmedlingens ställning och öka tillgången på förmedlingsbara bostäder.

Men detta förstår inte folkpartiet och moderaterna. De borgerliga partiernas förslag att avskaffa bostadsanvisningslagen är en klasspolitik som är direkt riktad mot de svagaste grupperna på bostadsmarknaden.

För att motivera sitt ställningstagande drar sig moderaterna och folkpartiet inte ens för att smutskasta personalen på bostadsförmedlingen. Påståendet att det krävs smidiga personkontakter för att få en bostad genom bostadsförmedlingen är ett oförskämt påhopp och en misstroendeförklaring mot bostadsförmedlingens tjänstemän. Socialdemokraterna tar bestämt avstånd från denna uppfattning.

Det är bristen på förmedlingsbara lägenheter som är orsaken till bostadsförmedlingens problem. De lägenheter som kommer in räcker inte till. Förmedlingen får därför arbeta under hårt tryck från de 130 000 bostadslösa. Detta är resultatet av en medveten borgerlig politik som syftar till att försvara bostadsförmedlingens ställning.

Södertälje kommun

— — —

Bostadsanvisningslagen tillämpas i Södertälje sedan december 1986.

Det kan inte riktas några principiella invändningar mot de i den nya lagen företagna ändringarna, som i huvudsak går ut på att anvisningsrätten i första hand skall uppnås genom överenskommelser med fastighetsägarna. Först sedan det konstaterats att avtalsmöjligheterna är uttömda eller att en fastighetsägare inte följer ett ingånget avtal, skall kommunen ha rätt att hos hyresnämnden begära ett beslut om anvisningsrätt. Hyresnämnden skall vid prövning göra en avvägning mellan kommunens och fastighetsägarens intressen. Hyresnämndens beslut överklagas domstolsvägen.

Lagförslaget innebär gentemot bostadsanvisningslagen knappast någon administrativ förenkling vad gäller införandet av anvisningsrätten och tidsmässigt torde det på grund av överklaganden komma att ta samma tid att uppnå anvisningsrätt enligt lagförslaget som blivit fallet beträffande bostadsanvisningslagen.

Lagförslaget torde, i förhållande till bostadsanvisningslagen, medföra att åtskilliga hyres- och bostadsrättslägenheter kommer att undantas från kommunens förmedling. Detta beror på att vissa lägenheter eller kategorier av lägenheter undantas antingen i avtalssituationen eller vid den intresseavvägning som hyresnämnden företar. Bostadsanvisningslagen medger ju inte att generella undantag görs för vissa fastighetsägare eller kategorier av fastighetsägare. Bostadsförmedlingen kan dock från fall till fall – inom ramen för den kommunala likställighetsprincipen – avstå från sin rätt att anvisa hyresgäst till en ledigbliven lägenhet.

De administrativa svårigheter som är förbundna med förmedlingen av bostäder enligt bostadsanvisningslagen kvarstår i den nya lagen. Dock försvinner, som nämnts, en del förmedlingsärenden som är förbundna med intressekollisioner genom att dessa lägenheter undantas från anvisningsrätten. En klar förbättring är att anvisningsrätten kommer att gälla även mot ny fastighetsägare vid överlåtelse av fastigheten.

— — —

Ett särskilt yttrande var fogat till remissvaret.

Linköpings kommun är positiv till att nu gällande bostadsanvisningslag ersätts med en lagstiftning med enklare tillämpningsregler.

Linköpings kommun är en av de kommuner i landet som i dag har mycket stor bostadsbrist. I det läget är det betydelsefullt att de få lägenheter som blir tillgängliga på marknaden fördelas så rättvist som möjligt genom en väl fungerande bostadsförmedling.

Det nu framlagda lagförslaget överensstämmer med de regler och avtal som tillämpas i Linköping. Systemet med frivilliga avtal med fastighetsägarna och deras organisationer har fallit väl ut.

Lagförslaget med kommentarer pekar inte enbart på kommunens rättigheter och fastighetsägares skyldigheter utan ger också kommunen skyldigheter respektive fastighetsägare rättigheter. Detta leder till ett mer balanserat förhållande som kan vara grund för ett förtroendefullt samarbete mellan parterna på bostadsmarknaden.

— — —

Norrköpings kommun

Norrköpings kommun är en av de få kommuner i landet som använt sig av nuvarande bostadsanvisningslag. Kommunens erfarenheter är att lagen är krånglig och arbetssam att tillämpa men att den har haft den positiva effekten att antalet lägenheter som kommunen kunnat förmedla har ökat.

Sedan den 1 januari 1985 är tre områden i kommunen bostadsanvisningsområden. Innan kommunen tog beslut om bostadsanvisningsområdena försökte man upprätta frivilliga avtal med fastighetsägare. Sedan kommunens beslut om de tre bostadsanvisningsområdena trätt i kraft har ett tillämpningsavtal träffats med Österbygdens fastighetsägare ek. förening där fastighetsägare med smärre undantag, har förbundit sig att lämna lediga lägenheter till bostadsförmedlingen.

De privata fastighetsägarnas förståelse för bostadsanvisningslagen har varit mycket ringa. Bostadsförmedlingen har tålmodigt försökt vinna fastighetsägarnas förståelse för bostadsförmedlingens arbete. Vid lagens införande var samarbetet mycket kärvt men fungerar numera i de flesta fall ganska bra.

I den kommunala utredning som låg till grund för beslutet om att tillämpa lagen beräknades att ca 200 lägenheter per år ytterligare skulle kunna förmedlas av kommunen inom bostadsanvisningsområdena. Enligt verksamhetsstatistik från bostadsförmedlingen har antalet inlämnade successionslägenheter från privata fastighetsägare fördubblats på sista året. Ökningen motsvarar den ökning som beräknades i utredningen.

Som framgår bygger de synpunkter som kommunen har på förslaget till ny bostadsanvisningslag på erfarenheter av tillämpningen av den nuvarande lagen.

Reservationer har anförts mot yttrandet.

Nässjö kommun tillstyrker i huvudsak förslaget om effektivare bostadsanvisning. För en kommun av Nässjös storlek uppfyller förslaget de krav kommunen ställer i detta sammanhang.

Växjö kommun

Fullmäktige tillstyrker i princip departementspromemorian Effektivare bostadsanvisning och avger följande yttrande.

Växjö kommun har i tidigare yttrande över bostadskommitténs betänkande förordat att bostadsanvisningslagen borde avskaffas.

I promemorian föreslagen lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter överensstämmer bättre med Växjö kommuns tidigare ställningstagande om att bostadsupplåtelsen i huvudsak bör baseras på frivilliga överenskommelser mellan respektive fastighetsägare och kommunen.

Karlshamns kommun

De förenklingar i BaL som föreslås är enligt kommunens mening klart motiverade. Kommunen tillstyrker att förslaget genomförs och vill därmed också understryka sin uppfattning om att bostadsförmedlingarnas ställning och möjligheter att få tillgång till lägenheter för uthyrning på alla sätt stärks.

Kristianstads kommun

Med hänvisning till yttrandet över bostadskommitténs betänkande och kommunens förslag att nuvarande bostadsanvisningslag skall avskaffas, anser kommunen att det inte erfordras en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Helsingborgs kommun

— — —

Även om vissa förenklingar uppnås med det föreslagna systemet är det inte acceptabelt att kommunen kan påtvinga fastighetsägaren en anvisningsskyldighet under fullt normala samhällsförhållanden. Offentliga ingrepp mot enskilda för att inrätta försörjningssystem i fördelningssyfte på förslaget sätt är endast motiverat i utpräglade krissituationer. Ett regelsystem med krav på tvångsåtgärder mot fastighetsägare som inte fullgör sina förpliktelser enligt ingånget avtal hade däremot stått i överensstämmelse med förslagets huvudprincip. Till följd härav bör redovisat förslag om effektivare bostadsanvisning inte läggas till grund för ny lagstiftning.

Reservation anfördes mot yttrandet.

Kommunstyrelsen åberopar som yttrande ett utlåtande från fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden

Det är enligt fastighetsnämndens mening positivt att lagstiftningen i första hand föreskriver att någon form av avtal upprättas med fastighetsägare eller deras organisation. Man slår fast att huvudprincipen bör vara att anvisningsrätten tillskapas genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Det generella förfarandet med att fastställa bostadsanvisningsområde behövs därmed ej.

Lagstiftningen begränsas att reglera handhavandet av de fall, då överenskommelse ej kunnat nås. Enligt förslaget avgöres dessa i hyresnämnd eller bostadsdomstol. De relativt väl definierade villkor för beslut om anvisningsrätt eller hävande av sådant beslut som anges i lagtexten, ger enligt nämndens uppfattning en större rättssäkerhet än tidigare ordning.

Huruvida förslaget som sådant skulle leda till en effektivare bostadsanvisning kan enligt fastighetsnämndens mening vara mera tveksamt. Självfallet medför det inte att antalet lediga successionslägenheter ökar. Kärnfrågan är inte i första hand av kvantitativ art, utan rör sig om att skaffa bostäder till de hushåll, som av ekonomiska eller störningsmässiga skäl normalt inte godkännes av fastighetsägarna.

Därvidlag träder ett bättre samarbete mellan bostadsföretag, bostadsförmedling och de sociala myndigheterna i förgrunden. Samtliga parter måste vingas ta sitt ansvar.

Erfarenhetsmässigt synes de otillräckliga sociala stödinsatserna för dessa hushåll ha varit orsaken till att de frivilliga avtalen i Malmö inte fungerat tillfredsställande. En ny modell för sociala stödinsatser har utarbetats, som i ett fortsatt avtalsarbete förhoppningsvis kan ge ett mera tillfredsställande resultat.

Det nu föreliggande lagförslaget är därför enligt fastighetsnämndens uppfattning bara en av de åtgärder som totalt erfordras för att effektivisera den kommunala förmedlingsverksamheten. Det är viktigt att utveckla denna med hänsyn till service, tekniska hjälpmedel, datorisering m. m. En utökad förmedlingsverksamhet i form av en effektiv direktbytesservice skulle vara ett sådant inslag. En direktbytesrutin har nu tagits i bruk i Malmö bostadsförmedlings nya datasystem.

En utveckling och utökning av den kommunala servicen bör dock medföra möjlighet för kommunen att ta ut en viss ekonomisk ersättning i likhet med vad som göres i småhuskön. Många av de bostadssökande kvarstår under flera år som sökande och erhåller varje år en aktualistetsförfrågan samt skriftlig information om kommande bostadsproduktion m. m.

Ovanstående är exempel på en sådan utökad service som måste utvecklas för att anvisningsarbetet skall drivas effektivare. Ett oeftergivligt krav är därvid att möjlighet ges att ta ut en rimlig ekonomisk ersättning. Nuvarande förbud i bostadsförsörjningslagen bör därför upphävas och möjlighet ges att ta ut ersättning för kommunens självkostnad.

I reservationen hänvisas till den reservation som avgavs i fastighetsnämnden och i vilken det anförs.

Malmö kommun var bland de första som slöt frivilligt avtal med bl. a. de privata fastighetsägarna, representerade av dessas intresseorganisation Malmö fastighetsägareförening, om anvisningsrätt till vissa successionsbostäder. Efter en ganska trög start upptogs till diskussion frågan om utseende av bostadsanvisningsområde och tvingande anvisningsrätt för kommunens bostadsförmedling.

Utifrån denna risk vad gällde utseende av bostadsanvisningsområde upplevde bostadsförmedlingen en betydligt positivare inställning och handling från de privata fastighetsägarna att ställa bostäder till förmedlingens förfogande enligt gällande frivilliga avtal.

Dock var bekant att hanteringen av bostadsanvisningslagen var administrativt svår och juridiskt komplicerad.

Nu föreliggande förslag gör det möjligt för kommunen att därest frivilligt avtal ej kan träffas och fullföljas, kan hyresnämnd eller bostadsdomstol fatta beslut förenat med vite om att fastighetsägare skall lämna lägenheter till bostadsförmedlingen. Den socialdemokratiska gruppen i fastighetsnämnden vill utifrån redan vunna erfarenheter vad gäller frivilliga avtalsinfriande i Malmö med denna reservation *ansluta sig till utredningens förslag*.

Vunna erfarenheter talar för att därest icke kommunen kan eller vill använda till buds stående medel för att förmå fastighetsägarna att lämna lediga lägenheter till bostadsförmedlingen, kommer även i fortsättningen det stora antalet, framför allt attraktiva successionslägenheter att förmedlas på annat sätt än via den kommunala bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen kan därvid reduceras till att endast förmedla nyproduktion och bostäder till hushåll som av ekonomiska eller störningsmässiga skäl normalt inte godkännes av de privata fastighetsägarna till successionsbostäder i det allmännyttiga fastighetsbeståndet.

Halmstads kommun

— — —

I samband med kommunens behandling 1980 av ett ev. införande av nuvarande bostadsanvisningslagen förutsattes att den var avsedd att utgöra ett komplement till de möjligheter kommunerna har att aktivt verka genom att få förmedlingsrätt till lediga lägenheter genom avtal med fastighetsägarna eller på annat sätt. Halmstad har haft begränsade möjligheter till förmedlingsrätt beroende på att kommunen inte haft en allmän bostadsförmedling. Kommunen har tecknat överenskommelse med såväl allmännyttan som de privata fastighetsägarna om lägenhetsanvisning på viss andel av lägenhetsbeståndet. Bostadsanvisningslagen har mera fungerat som ett argument i förhandlingar med fastighetsägare för att åstadkomma frivilliga avtal.

Efter en redogörelse för bostadsanvisningslagens administrativa, juridis-

ka och sociala konsekvenser såsom det uppfattades inför behandlingen i kommunfullmäktige 1980, anför kommunen följande om det nya lagförslaget.

Kommunen anser att det är angeläget att ha bra instrument för att kunna fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen. Nuvarande bostadsanvisningslag är uppenbart komplicerad och svår att tillämpa. Kommunen tillstyrker därför en ny lagstiftning, som är mer lätthanterlig än nuvarande och som kan underlätta och möjliggöra för kommunen att bättre fullgöra kommunens bostadspolitiska målsättning.

Konstruktionen med en ny lag enligt kommunförbundets idé med upphävande av den gamla möjliggör att administrativa vinster skapas. Kommunen anser vidare att förslaget med bibehållande av anvisningsrätten genom i första hand frivilliga avtal är tilltalande. Lagens konstruktion innebär en uppmuntran att komma fram till avtal för att åstadkomma en likställighet i partsförhållanden.

Om överenskommelser inte kan uppnås ges möjlighet för kommunal nämnd att tillgripa maktbefogenheter mot en individuell fastighetsägare. Besvärörförandet förenklas, beslutsfördelningen mellan fullmäktige och kommunstyrelsen blir klarare. Bostadsanvisningsområden blir inte längre obligatoriska. Det bakomliggande politiska beslutet tas av fullmäktige och kan överklagas genom kommunalbesvär.

Sammanfattningsvis innebär således lagförslaget förbättringar gentemot tidigare lagförslag. Lagen löser emellertid inte alla problemen med lägenhetsförmedling för olika bostadskategorier utan kan betraktas som en viss förbättring av förutsättningarna för denna komplicerade verksamhet.

Förslaget tillstyrks.

Kungsbacka kommun

— — —

Bostadsbeståndet i Kungsbacka kommun enligt FOB 85

Totalt finns 17 800 bostadslägenheter i kommunen. Huvuddelen finns i småhus, 14 100 st., 79 %. I flerbostadshus finns 3 700 st., 21 %.

3 500 lägenheter är upplåtna med hyresrätt och 600 med bostadsrätt. 600 lägenheter ägs av allmännyttigt bostadsföretag.

Nuläget på bostadsmarknaden i Kungsbacka kommun

Kraftig bostadsbrist råder f. n. 2 400 personer står i lägenhetskön, därav ca 1 000 ungdomar. Väntetiden är f. n. ca 3 år. De sökandes efterfrågan har en tyngdpunkt på hyreslägenheter och på storleken 3 rum och kök.

Kommunens tillämpning av gällande anvisningsmöjligheter

Kommunen har frivilliga avtal om anvisningsrätt med ett 20-tal fastighetsägare, omfattande ca 3 000 hyreslägenheter.

Kommunen utnyttjar f. n. inte följande anvisningsmöjligheter:

- Förmedlingsrätt som villkor för statliga bostadslån enligt bostadslåneförfattningarna.
- Förmedling av lägenheter som blir lediga efter tilldelade sökande enligt bostadsförsörjningslagens 5 § och hyreslagens 35 §.
- Beslut om bostadsanvisningsområden enligt bostadsanvisningslagen.

Den rådande bostadsbristen innebär att förturerna dominerar. Därmed har en situation uppstått som minskar fastighetsägarnas benägenhet att strikt följa gällande frivilliga avtal.

Synpunkter på promemorians förslag

Promemorian har en riktig utgångspunkt för sitt förslag, nämligen att gällande anvisningssystem skall ge kommunerna tillgång till bostadslägenheter i sådan omfattning att de kan fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen. Det är en korrekt slutsats att detta kräver en förhållandevis stark förhandlingsposition för kommunerna vid de överenskommelser som träffas med fastighetsägarna eller deras organisationer.

Samtidigt är det väsentligt att det lagda förslaget beaktar fastighetsägarnas berättigade intressen. Kommunerna kan enligt förslaget inte diktera villkoren för avtalen.

Kommunen biträder detta synsätt och tillstyrker förslaget att det är hyresnämnden som skall göra avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen när kommunen och fastighetsägarna inte kan enas om frivilliga avtal.

Kommunen fäster särskilt värde på att förslaget har en huvudinriktning mot avtalsmässiga uppgörelser. Kommunen tillstyrker därför att ett beslut om anvisningsrätt för kommunen mot fastighetsägarens vilja endast skall fattas i sådana fall där en tredje part bedömt fastighetsägarens vägran som oskälig.

Kungsbacka kommun anser i ett *tilläggsyttrande* slutligen att bostadspolitiken bör bli föremål för avregleringar och att en kommitté bör tillsättas som ser över hela problematiken.

Varbergs kommun

Kommunen tillstyrker att den nuvarande bostadsanvisningslagen upphävs och ersätts med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Göteborgs kommun

Efter bostadsanvisningslagens ikraftträdande 1980-07-01 beslöt kommunstyrelsen i januari 1981, att i princip uttala sig för att lagen skulle tillämpas i ett avgränsat område i Göteborg. Samtidigt uppdrogs emellertid åt bostadsförmedlings- och konsumentnämnden att påbörja förhandlingar

med bostadsmarknadens parter, med inriktning att träffa ett avtal varigenom lagens syften uppnåddes i hela kommunen.

Fr. o. m. 1983-01-01 trädde ett bostadsanvisningsavtal i kraft i Göteborg med en första giltighetsperiod fram till 1985-12-31. Avtalet förlängs därefter med ett år i sänder med sex månaders uppsägningstid. Vare sig någon av bostadsmarknadens parter eller Göteborgs kommun har under den gångna avtalsperioden funnit skäl att säga upp avtalet. Kommunstyrelsen tolkar detta som att avtalet i stort fungerat väl.

Det förslag till ny lag om kommunal anvisningsrätt som nu framläggs, utgår ifrån att man i kommunerna bör eftersträva ett system liknande det i Göteborg, det vill säga att kommunerna i första hand bör träffa överenskommelser med fastighetsägarna och deras organisationer. Mot denna bakgrund finner kommunstyrelsen inget att erinra mot den principiella inriktningen på det framlagda förslaget.

Kommunstyrelsen vill dock anföra synpunkter på ett antal detaljer i förslaget enligt följande (avsnitt 2 och 3).

Härryda kommun

Kommunen tillstyrker förslaget till en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Mölnads kommun

— — —

Bostadsanvisningslagen har inte tillämpats i Mölnads kommun. Dock har avtal slutits mellan kommunen och Göteborgs fastighetsägareförening samt de allmännyttiga företagen. Denna typ av avtal utgör utgångspunkt för lagförslaget.

— — —

Mölnads kommun strävar efter frivilliga överenskommelser. Lagen ger förutsättningar för effektivare bostadsanvisning. Men den praktiska betydelsen blir troligtvis marginell.

— — —

Avslutningsvis ställer sig Mölnads kommun positiv till lagförslaget om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Falköpings kommun

Falköpings kommun har för sin bostadsförsörjning ej haft behov av anvisningsrätt till lägenheter. I de fall sådan rätt bedöms erforderlig är det föreliggande förslaget till lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter att föredra framför nu gällande bostadsanvisningslag.

Enligt förslaget skall anvisningsrätt till lägenheter i första hand åstadkommas genom frivilliga överenskommelser mellan fastighetsägare och kommunen. Först om fastighetsägare vägrar lämna anvisningsrätt eller ej uppfyller ingånget avtal härom skall hyresnämnden meddela kommunen begärd anvisningsrätt.

Falköpings kommun finner den ovan angivna grundprincipen lämplig och har i övrigt inte något att erinra mot förslaget.

Prop. 1987/88:35

Karlstads kommun

Sammanfattning

Kommunen anser inte att det med tvångsmedel går att lösa de problem som avses motivera en bostadsanvisningslag. En framkomlig väg måste byggas på ett samarbete mellan husägare och kommunerna. Även om det i praktiken har varit mycket svårt att uppnå frivilliga uppgörelser om anvisningsrätt så bör man inte ge upp och tillgripa tvång. I konsekvens med en sådan inställning anser kommunen att även nu gällande bostadsanvisningslag bör upphävas.

Allmänt

Kommunerna är ansvariga för bostadsförsörjningen. Staten ställer finansiella medel till förfogande för bostadsbyggande och bostadsbidrag. Ambitionsnivån för bostadsförsörjningen är en kommunal angelägenhet. Detta leder till att insatserna varierar mellan olika kommuner. De medel som står till kommunernas förfogande styr möjligheterna till ett större eller mindre inflytande över vilka bostäder som kan erbjudas.

Kommunernas möjligheter till anvisning av lägenheter är beroende av tillgången. I en bristsituation ökar bl. a. behovet av att kunna göra särskilda insatser för vissa grupper av bostadssökande. En kommunal anvisningsrätt ökar i och för sig inte den totala tillgången på bostäder. Anvisningsrätten för en kommun kan dock vara ett medel för att åstadkomma en önskvärd variation i hushållssammansättningen inom olika områden. Den kan också vara ett medel att hjälpa de som vägras bostad av olika skäl. Om man vill använda anvisningsrätten för att variera hushållssammansättningen är kommunens målsättning att kunna styra mycket hög. Andra alternativ än anvisningsrätt torde inte finnas om detta åsyftas, eftersom bostadsmarknaden inte kan skiljas från samhällets struktur i övrigt.

Karlstads kommun har under ett antal år försökt hjälpa de som vägrats bostad på grund av bl. a. dålig ekonomi genom ett s. k. frivilligt avtal med de allmännyttiga bostadsföretagen och privata hyresvärdar. En särskild bostadsförmedling administrerade verksamheten. Kommunen har dessvärre tvingats säga upp avtalet eftersom avtalet inte följdes. Kommunens fastighetskontor har fått i uppdrag att försöka träffa ett nytt avtal.

Övrig bostadsförmedling sker f. n. genom ett avtal mellan kommunen och de allmännyttiga bostadsföretagen enligt vilket dessa ansvarar för bostadsförmedlingen i enlighet med vissa riktlinjer. Det har bl. a. åtagit sig att följa de förtursbeslut som fattas av kommunen på grund av medicinska-, arbetsmarknads- eller sociala skäl.

Frågan om att införa en aktiv kommunal bostadsförmedling har väckts i två motioner i kommunfullmäktige. Dessa kommer att behandlas före halvårsskiftet. I en bostadspolitisk diskussion blandas ofta medlen ihop

med målen. Om man inte har samma politiska målsättning så har man som regel inte heller samma uppfattning om medlen.

Mot bakgrund av kommunens principiella inställning till en bostadsanvisningslag kommer yttrandet i övrigt endast att begränsas till synpunkter av lagteknisk art om lagförslaget ändå kommer att antas (avsnitt 2 och 3).

Reservationer har anförts mot yttrandet.

Örebro kommun

Kommunen åberopar som remissvar ett yttrande av socialförvaltningen.

Socialförvaltningen

— — —

Det är av stor bostadspolitisk vikt att kommunerna ges möjlighet att via sina bostadsförmedlingar erbjuda lägenheter ur det samlade bostadsbeståndet till alla hushåll. I dag har allmännyttan i stort ensam fått bära ansvaret för den sociala bostadspolitiken. Flyktingmottagning, behov av övergångslägenheter för hushåll med särskilda behov i boendet liksom bostäder för svårt handikappade och människor, som flyttat från olika institutioner har i mycket hög grad mötts av allmännyttan medan övriga fastighetsägare i ringa grad berörts.

Det har samtidigt varit svårt för alla hushåll med akut behov av bostad att få del av det samlade bostadsbeståndet i kommunen. Genom att bostadsförmedlingen nästan helt koncentrerats på allmännyttans bostadsbestånd har de privatägda lägenheterna förbehållits hushåll med goda kontakter och kunskaper om tillgång på lägenheter i det privata bostadsbeståndet.

Örebro kommun hade mot denna bakgrund föredragit att bostadsdepartementet i första hand prövat möjligheterna till en generell kommunal anvisningsrätt till bostäder.

Om bostadsdepartementet väljer att i första hand förorda ett system med avtal mellan kommuner och bostadsföretag avscende tidigare byggda lägenheter får detta under inga omständigheter leda till förändringar beträffande de lägenheter, för vilka kommunal bostadsanvisning ställts som villkor i samband med lånefinansiering liksom för de lägenheter, som kommer att byggas eller byggas om med hjälp av statliga lån.

Ett nytt lagförslag måste ge kommunerna möjlighet att aktivt bidra till ett socialt bostadspolitiskt program utifrån individuella prövningar. Kommunerna måste också ges möjlighet att genom avtal med enskilda fastighetsägare bedöma vilka delar av fastighetsbeståndet, som är av störst intresse för att uppnå aktuella bostadspolitiska ambitioner.

Örebro kommun anser förslaget em att anvisningsrätten inte behöver avgränsas till ett geografiskt område vara till fördel.

En allvarlig brist i nuvarande lagstiftning har varit nuvarande mycket komplicerade administrativa förfarande för tillämpning av en generell bostadsanvisning. Särskilt har system för delgivning upplevts som komplicerade och bidragit till att kommunerna varit tveksamma till att tillämpa nuvarande lagstiftning.

Det nya lagförslaget minskar administrationen något genom att endast de fastighetsägare, som kommunen väljer att skriva avtal med ingår i systemet. Örebro kommun menar dock att det borde vara möjligt att göra sådana förändringar också i nuvarande system, dels genom en förenkling av delgivningssystemet, dels genom att kommuerna själva ges möjlighet att fatta beslut om att undanta vissa fastighetsägare och/eller fastigheter.

Om bostadsdepartementet väljer att gå vidare med de grundprinciper, som finns i departementspromemorian vill Örebro kommun dock framföra följande synpunkter på enskilda punkter i förslaget (avsnitt 2 och 3).

Reservationer anfördes mot yttrandet.

Köpings kommun

Kommunen tillstyrker författningsförslaget.

Västersås kommun

Kommunen tillstyrker författningsförslaget.

Reservation anfördes mot yttrandet.

Bollnäs kommun

Bollnäs kommun finner att det nya förslaget om lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter bygger på den goda huvudprincipen att anvisningsrätten i första hand ska tillskapas genom avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. I flertalet fall kommer kommunerna härigenom att kunna tillförsäkras möjligheter att uppfylla sina skyldigheter beträffande bostadsförmedling. Kommunen finner även att det då torde bli mycket få fall när frivillig överenskommelse icke kan träffas mellan kommunen och fastighetsägarna helst då genom deras branschorganisation. Det tvångsmoment som då föreslås är utformat på ett lämpligt sätt med utnyttjande av de redan etablerade hyresnämnderna. Kommunen vill därför sammanfattningsvis biträda förslaget till lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Sundsvalls kommun

— — —

Den nuvarande bostadsanvisningslagen har varit svår att tillämpa och man har därför bl. a. i Sundsvalls kommun inte tillämpat lagen. I hela landet har endast fyra kommuner tillämpat lagen och beslutat om bostadsanvisningsområden. De ansatser som gjorts i Sundsvalls kommun att göra lagen gällande har visat sig möta sådana svårigheter bl. a. vad gäller delgivningsförfarandet och andra formella förfaranden att man i stället valt att förhandla med fastighetsägarna om rätt att förmedla deras lägenheter. Bostadsanvisningslagens befintlighet har haft ett visst värde vid dessa förhandlingar.

Bostadsförmedlingsnämnden anser enligt sitt yttrande att tillkomsten av

den nya lagen om kommunal anvisningsrätt inte innebär någon verkligt påtaglig förbättring av de förhållanden man nu har. Liksom hittills varit fallet får man från bostadsförmedlingens sida ge sig ut i förhandlingar med fastighetsägarna för att söka träffa avtal som ger rätt till förmedling av bostäder. Kommer man då inte överens kan kommunen hos hyresnämnden begära beslut om anvisningsrätt, som alltså ska prövas innan den kan komma till stånd. Någon reell förstärkning av bostadsförmedlingens ställning vid förhandlingar med fastighetsägarna om rätt att förmedla lägenheter innebär sålunda inte det nya förslaget.

Bostadsförmedlingen påpekar också, att bestämmelserna enligt 34–37 §§ handläggningsförordningen slopas med den nya lagen. I stället ska en försäkran lämnas av fastighetsägaren i samband med låneansökan. Bostadsförmedlingsnämnden befarar att detta ska försämra möjligheterna för förmedlingen att få lägenheter att förmedla. Nämnas kan att kommunfullmäktige nu beslutat om att hos länsbostadsnämnden begära att de angivna paragraferna i handläggningsförordningen ska tillämpas för kommunens del. För de kommuner som ej begärt motsvarande beslut om tillämpning av 34–37 §§ handläggningsförordningen är det nya förslaget med en försäkran givetvis av större värde.

Slutligen anger bostadsförmedlingsnämnden att lagen inte anger förutsättningarna för en uthyrare att vägra godkänna en anvisad bostadssökande och att få denna fråga praktiskt prövad.

Kommunstyrelsen delar i stort de synpunkter som framförts av bostadsförmedlingsnämnden om att tillkomsten av den nya lagen om anvisningsrätt inte innebär någon påtaglig förbättring av nuvarande förhållanden.

Å andra sidan måste enligt kommunens mening den nuvarande bostadsanvisningslagen ersättas eller ändras så att den blir möjligt att tillämpa. Det förslag till ny lagstiftning som nu lagts fram är därmed en förbättring av det läge som råder. Kommunstyrelsen är heller inte lika tveksam till förslaget om en försäkran som ersättning för bestämmelserna i 34–37 §§ handläggningsförordningen.

Kommunstyrelsen delar sålunda inte bostadsförmedlingsnämndens stora tveksamhet inför den nya lagstiftningen, som dock bostadsförmedlingsnämnden avslutningsvis tillstyrkt, och tillstyrker sålunda att förslaget läggs till grund för en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Reservationer anfördes mot yttrandet.

Örnsköldsviks kommun

Kommunstyrelsen tillstyrker bostadsdepartementets förslag till författning om "lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter" på grundval av bl. a. följande principiella ställningstaganden.

- Den förenkling och vidgning av bostadsanvisningsmöjligheterna som lagen innebär ökar möjligheterna att via en aktiv kommunal bostadsförmedling uppfylla viktiga bostadspolitiska mål.
- Frivilliga och individuella avtal tillförsäkrar lösningar i samförstånd och underlättar samverkan mellan kommuner och fastighetsägare.

- Tillgången till lediga lägenheter bör tillhandahållas den bostadssökande via ett opartiskt förmedlingsorgan och i ett så brett utbud som möjligt. Härigenom ökas valmöjligheterna för den enskilde bostadssökande samt minskas segregativa tröskeeffekter.

Skellefteå kommun

Kommunen tillstyrker promemorians förslag.

Umeå kommun

Idémässigt stämmer förslaget väl med vad kommunen redan sökt uppnå genom att nyttja de möjligheter som är knutna till bostadsfinansieringen och avtal i bostadsanvisningslagens anda med privata fastighetsägare. Den nu föreslagna ordningen om prövning i hyresnämnden, samt möjlighet till vitesföreläggande, är ett lämpligt sätt att söka komma till rätta med de fastighetsägare som inte vill träffa avtal eller inte följer gjorda överenskommelser.

Kommunen tillstyrker därför förslaget i stort.

Avgifter för förmedling av lägenheter

I Umeå liksom i många andra kommuner råder den ordningen att bostadssökande betalar en avgift för att stå i kommunens småhuskö. Bostadsrättsorganisationerna tar både avgifter och har sparkrav för sin förmedling. Bostadsförmedlingen är genom statliga bestämmelser förhindrad att ta avgift vid lägenhetsförmedling. Detta har lett till konsekvenser som är svåra att motivera.

Några exempel skall anföras.

Den som får ett självägt småhus i kommunens ytterområden betalar avgift, ofta barnfamiljer med stor betalningsbörda. Äldre med ordnad ekonomi som säljer sitt hus och flyttar till en central bostadsrättslägenhet slipper avgifter för förmedlingens tjänster. Många som stått i småhuskön vill byta äganderätten mot en marknära bostad med hyresrätt eller bostadsrätt därför att det passar bättre. I dag uppstår frågan om avgiften skall återbetalas trots att de erhåller en bostad som många gånger har ett större attraktionsvärde än ex. ett mera ocentralt beläget radhus uppfört med äganderätt. Många medelålders planerar att sälja sina småhus. De anmäler sig till lägenhetsförmedlingen för ny bostad. Ofta följer de lägenhetsutbudet under en längre tid för att erhålla så bra bostad som möjligt. Även här är det svårt att motivera varför kommunen i detta fall inte kan ta en avgift för sina tjänster. De hinder som finns för avgift vid lägenhetsförmedling bör därför undanröjas. De invändningar som kan resas mot sådana avgifter är främst praktiska. Ur bostadssocial synpunkt torde däremot en avgift om ex. 100 kr/år sakna betydelse. Kommunerna bör alltså ges möjligheter att hantera avgiftsfrågan på sådant sätt att inte vissa upplåtelseformer uteslutas.

Ombudsmannen mot etnisk diskriminering – som inte anmodats eller beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet – ansluter sig till vad konsumentverket anfört i sitt remissyttrande under rubriken Vissa förhållanden i samband med bostadsförmedlingsverksamhet, tredje stycket.

I det återopade yttrandet anför verket följande:

”Även i fall av olaga diskriminering enligt brottsbalken från fastighetsägares sida förekommer det att avvisade bostadssökande får dåligt stöd hos bostadsförmedlingarna. Det finns dock också glädjande exempel på motsatsen. Konsumentverket vill i detta sammanhang understryka att samhällseliga mål om befolkningssammansättning i olika bostadsområden inte får föranleda åtgärder i strid med diskrimineringslagstiftningen. Verket har utarbetat information på området i samråd med Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, och sänt den till bl. a. kommunala konsumentvägledare som underlag för information till allmänheten.”

2 Särskilda synpunkter på förslaget till en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter

Domstolsverket

Avsnitt 6.8 Verkan av en fastighetsöverlåtelse m. m.

Fastighetsböckerna har under senare år kommit att användas för anteckningar som inte är av rent fastighetsrättslig art. För inskrivningsmyndigheterna är det angeläget att man visar viss återhållsamhet med nya typer av anteckningar i fastighetsböckerna. De anteckningar som nu föreslås motsvarar i stort sett de som skall antecknas i fastighetsbok enligt 26 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) och 10 § bostadssaneringslagen (1973:531). DV har därför inte någon erinran mot förslaget i denna del.

Anvisningsrätten innebär ett tvångsingripande mot den som äger en fastighet. Av lagtexten bör därför klart framgå mot vem rätten kan riktas. Så är emellertid inte fallet. I exempel 5 och 6 §§ i förslaget synes benämningarna husägare och fastighetsägare användas för samma subjekt. Enligt DVs mening bör en enhetlig benämning eftersträvas. Det kan lämpligen ske genom att bestämmelserna i 30 § bostadsförvaltningslagen eller 3 § bostadssaneringslagen får tjäna som förebild.

Förslaget innebär att inskrivningsmyndigheterna skall underrätta den lagfarne ägaren av fastigheten om denne inte är beslutets adressat. I 10 § bostadssaneringslagen anges att underrättelse skall skickas om inte *föreläggandets* adressat är den lagfarne ägaren. Detta torde också vara avsikten med den nu föreslagna bestämmelsen. DV ifrågasätter om det egentligen finns någon anledning att skicka underrättelse till den lagfarne ägaren. Något motiv för att underrätta ägaren anges inte i promemorian. I prop. 1984/85:96 s. 58–59 uttalas att motsvarande föreskrift i lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m. är motiverad med att om fel har skett hos den föreläggande myndigheten om vem som är

ägare så får den lagfarne ägaren möjlighet att genom underrättelsen korrigera felet. DV anser att detta är ett mycket svagt skäl för att ålägga inskrivningsmyndigheterna underrättelseskylldighet. Hyresnämnderna brukar i samband med ansökan ta fram olika uppgifter om fastigheten, bl. a. vem som är lagfaren ägare. För det fall ett föreläggande om vite riktas mot en ägare till byggnad på ofri grund, har underrättelsen till den lagfarne ägaren inte någon annan betydelse än att han får veta att anteckningen felaktigt besvärar fastigheten. Det kan över huvud taget ifrågasättas om beslut och föreläggande riktade mot ägare till byggnad på ofri grund skall antecknas i fastighetsboken.

Bostadsdomstolen

1 och 3 §§

Enligt 3 § skall hyresnämnden meddela kommunen anvisningsrätt, om det behövs för bostadsförsörjningen. I motiven (s. 40) framhålls emellertid att någon prövning av bostadsförsörjningsbehovet i princip inte är avsedd att komma till stånd. Även uttalandena i promemorian om avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen synes i viss mån motsägelsefulla. Å ena sidan påpekas (s. 39) att från konstitutionella synpunkter de kommunala principbesluten om behovet av anvisningsrätt och dennas inriktning och omfattning endast ger uttryck för det allmänna bostadsförsörjningsintresset samt att detta intresse skall vägas mot det enskilda, när frågan om anvisningsrätt skall bedömas av hyresnämnden. Å andra sidan anges det (s. 44) att, särskilt då det saknas en generell överenskommelse med fastighetsägarorganisationen på orten, kommunens uppfattning om anvisningsrättens innehåll normalt kommer att få större tyngd än husägarens. Vidare påpekas (s. 45) att en restriktiv bedömning av "undantagssituationerna" är påkallad vid hyresnämndens skälighetsbedömning och att någon allmän intresseavvägning mellan kommunens och fastighetsägarens intresse av att förfoga över lägenheterna inte är avsedd.

För att kommunernas principbeslut inte skall bli styrande för hyresnämndernas beslut i en utsträckning som står i strid med normgivningsmakten enligt regeringsformen måste enligt bostadsdomstolens mening hyresnämndsprövningen följa vad som anges i den föreslagna 3 § och i promemorian s. 39, dvs. utrymme måste finnas för en reell behovsprövning och en intresseavvägning mellan kommunen och husägaren.

2 §

Det får förutsättas att kommunens begäran är så preciserad att husägaren kan ta ställning till den, jfr 4 §. Tanken torde vara att om husägaren inte går med på att lämna en utfästelse enligt kommunens önskemål så skall parterna förhandla med sikte på att nå en överenskommelse. Endast om en sådan inte kan uppnås bör nämndens prövning kunna påkallas (jfr s. 59–60). Det sagda bör komma till uttryck i lagtexten.

I paragrafen blandas materiella bestämmelser och föreskrifter om vad hyresnämndens beslut skall innehålla. Bestämmelsen bör lämpligen delas upp på två paragrafer. I en paragraf skulle sålunda kunna anges, att ett beslut om anvisningsrätt har de rättsföljder som senare anges i lagen, att beslutet skall gälla för en tid av högst fem år och att ett beslut om anvisningsrätt får förenas med vite för att säkerställa åttlydnaden av förbudet i 6 §. I en följande paragraf kan lämpligen föreskrivas vad hyresnämndens beslut om anvisningsrätt skall innehålla, nämligen 1) vilka lägenheter som omfattas av beslutet samt 2) de begränsningar eller särskilda villkor i övrigt som skall gälla för anvisningsrätten jämfört med vad som eljest framgår av 6 och 7 §§ i lagen.

I promemorian diskuteras inte närmare under vilka förutsättningar ett beslut om anvisningsrätt skall förenas med vite. För rättstillämpningen skulle det vara av värde om några riktlinjer härför kunde anges.

5 §

Om de förhållanden som föranlett bifall till kommunens begäran om anvisningsrätt inte längre föreligger, bör husägaren kunna få beslutet om anvisningsrätt upphävt. I förslagets 5 § anges förutsättningarna härför med ordalag som "uppenbart missgynnas", "stora olägenheter" och "annan särskild anledning". Uttryckssättet ger motsättningsvis en anvisning om vad hyresnämnden vid sin skälighetsbedömning har att beakta. I promemorian tillfogas att det – bortsett från när husägare och kommun är överens – måste vara fråga om mera allvarliga och klara fall av missgynnande, mera flagranta fall av olägenheter och mycket speciella särskilda anledningar för att beslutet skall kunna hävas enligt bestämmelsen. – Mot bakgrund av vad bostadsdomstolen tidigare anfört om vikten av en reell intresseavvägning mellan parterna, vill domstolen ifrågasätta om inte förutsättningarna för upphävande av beslut om anvisningsrätt i vart fall i promemorians motiv fått en alltför restriktiv beskrivning.

11 §

För att utfästelser om anvisningsrätt för kommun skall vara giltiga mot ny husägare uppställs i förslaget krav på skriftlighet och visst avtalsinnehåll. Det har däremot inte ansetts påkallat att i fråga om förhållandet mellan kommunen och husägaren föreskriva särskilda bestämmelser om innehållet i avtalen (se 2 §). Bostadsdomstolen anser att före rubriken Beslut om anvisningsrätt bör tas in en bestämmelse om de grundläggande kraven på en utfästelse om anvisningsrätt för kommun och om att en sådan utfästelse inte får förenas med vite. Till förekommande av osäkerhet om utfästelsens innehåll bör denna alltid ha skriftlig form. Innehållet i 11 § kan då utformas i närmare överensstämmelse med 8 § hyresförhandlingslagen.

14 §

Beträffande innehållet i andra stycket i paragrafen vill bostadsdomstolen ifrågasätta om det inte lämpligen bör tas in i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, jfr 17 § i den lagen.

Beslut om anvisningsrätt

Av promemorian (avsnitt 6:3 ff) framgår att hyresnämnden inte skall göra någon bedömning av det bostadsförsörjningsbehov som kommunen åberopar som grund för sin ansökan om anvisningsrätt. Mot bakgrund härav synes första prövningsledet i förslagets 3 § ha fått en missvisande avfattning och bör ändras från "om det behövs för bostadsförsörjningen" till "om kommunen har beslutat att anvisningsrätt behövs för bostadsförsörjningen" eller liknande.

Verkan av beslut om anvisningsrätt

Hyresnämnden utgår ifrån att ordet "fastighetsägare" insmugit sig i början på förslagets 6 § på grund av förbiscende och att där rätteligen skall stå "husägare", jfr 1 § andra stycket och promemorian s. 64 ö.

Upplåtelse m. m. 7-9 §§

Med "dröjsmål från husägarens sida" i förslagets 9 § avses enligt promemorian (s. 67) dröjsmål från husägarens sida med att lämna meddelande enligt 7 §. Detta bör i klarhetens intresse framgå redan av lagtexten och därigenom markera att här inte avses någon särskild reglering av sådant dröjsmål som avses i 12 kap. jordabalken, jfr 12 kap. 13 § jordabalken.

Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen och lägenheten på grund av dröjsmål som ovan sagts från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angivits i meddelandet enligt 7 § får hyresnämnden enligt 9 § på ansökan av kommunen besluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. Enligt 8 § andra stycket skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt 8 § första stycket kommit husägaren tillhanda. Det är då oklart vad som i 9 § avses med att "upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt". Avfattningen av 9 § för närmast tanken till att här med upplåtelse vad gäller hyreslägenheter menas hyresförhållandets påbörjande.

Övriga bestämmelser

Bestämmelsen i den föreslagna 14 § andra stycket är till sin karaktär sådan att den närmast hör hemma i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Hyresnämnden i Göteborg*1 §*

Anvisningsrätten avser bostadslägenheter i flerbostadshus. Detta innebär att den föreslagna lagen får ett annat tillämpningsområde än den nuvarande

bostadsanvisningslagen, bl. a. kommer i fortsättningen enbostadshus som hyrs ut regelmässigt att falla utanför lagstiftningen. Ändringen har inte kommenterats.

Uttrycket flerbostadshus avses ha samma innebörd som i plan- och bygglagen, dvs. hus med fler än två bostäder. Hyresnämnden delar den tveksamhet som kommit till uttryck i promemorian om samtliga flerbostadshus skall omfattas av lagstiftningen. I Göteborg finns ett ganska stort antal hus med två fullständiga lägenheter och med en vindsvåning, som kan innehålla ett – tre uthyrningsrum eller en liten enrumslägenhet. Gränsdragningen mellan sådana tvåbostadshus och flerbostadshus medför ibland svårigheter, något som hyresnämnden mött vid prövning av besittningsskyddet enligt 12 kap. 46 § första stycket 6 jordabalken (SOU 1966:14 s. 168). Man kan befara att det kan uppstå åtskilliga tvister i hyresnämnden i frågan om ett sådant hus är eller bör vara underkastat anvisningsrätten. Husägaren torde också många gånger komma att vägra godta den anvisade hyresgästen. Om kommunen då utnyttjar rätten att själv hyra lägenheten, är det stor risk för att det uppkommer ett spänt förhållande mellan andrahandshyresgästen och husägaren, i synnerhet om denne själv bor i huset. Av bl. a. dessa skäl skulle man kunna överväga att ställa upp krav på ett större antal lägenheter för att lagen skall vara tillämplig.

2 §

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan om anvisningsrätt fordras antingen att husägaren har vägrat att efter skriftlig begäran lämna en utfästelse om anvisningsrätt eller att husägaren inte har uppfyllt en redan lämnad utfästelse om anvisningsrätt. Föreligger inte någon av dessa förutsättningar torde avsikten vara att hyresnämnden skall avvisa kommunens ansökan.

Dessa förutsättningar för prövning är oklara och kan komma att leda till många tvister. Bevisbördan ligger på kommunen. När det gäller situationen att husägaren vägrar att lämna en utfästelse måste kommunen visa att kommunen har gjort en skriftlig framställning om anvisningsrätt. Förslaget anger inte närmare hur en sådan framställning skall göras. Vidare skall kommunen visa att husägaren har vägrat att lämna en utfästelse.

Beträffande fallet att husägaren inte uppfyller en lämnad utfästelse kan bevisfrågan bli än svårare. Det kan t. ex. bli aktuellt att föra bevisning om huruvida husägaren har tillåtit byte eller andrahandsuthyrning utöver vad utfästelsen medgett.

Hyresnämnden anser att den föreslagna regeln inte är praktiskt genomförbar. Den bör därför slopas. För att utmärka att lagstiftningen bygger på frivilliga överenskommelser om anvisningsrätt bör en allmän bestämmelse om detta tas in redan i 1 §.

Skulle en kommun – i strid mot ardemeningen i lagen – föra frågan om anvisningsrätt till hyresnämnden utan föregående framställning till husägaren får detta beaktas vid handläggningen inför hyresnämnden genom att nämnden medlingsvis aktivt verkar för en överenskommelse mellan parterna. Har kommunen flagrant åsidosatt sin skyldighet att ta initiativ till

enskilda förhandlingar kan hyresnämnden inleda handläggningen med att ge parterna tillfälle att själva uppnå en överenskommelse om anvisningsrätt.

3 §

Ett beslut om anvisningsrätt skall föregås av en bedömning av bostadsförsörjningsintresset och den enskilde husägarens intressen.

Det kommunala bostadsförsörjningsintresset skall enligt uttalanden i promemorian vara skriftligt dokumenterat, dock utan krav på beslut av visst kommunalt organ eller beslut i viss ordning. Dokumentationen skall vara så utförlig och preciserad att den kan appliceras på enskilda ärenden.

Hyresnämnden vill här framhålla vikten av att de kommunala besluten verkligen ges ett sådant innehåll att de kan tjäna till underlag för såväl de enskilda husägarnas ställningstaganden som hyresnämndens prövning. Med hänsyn till den betydelse som besluten har, skulle det kunna hävdas att det i lagen bör ställas upp krav på i vilken ordning besluten skall fattas och vilka frågor som skall behandlas i dessa. Enligt hyresnämndens mening kan man dock avstå från detta, bara man är medveten om att ett ofullständigt beslut kan medföra att ansökningar om anvisningsrätt ogillas. Utredningsskyldigheten för att en anvisningsrätt behövs med hänsyn till bostadsförsörjningen åvilar således kommunen. Det bör också framhållas att överenskommelser om anvisningsrättens omfattning och inriktning enligt 3 § andra stycket inte kan anses ersätta kommunens beslut om bostadsförsörjningsbehovet.

För att ett kommunalt beslut om bostadsförsörjningsbehovet skall kunna tillämpas i ett ärende inför hyresnämnden torde fordras att beslutet har vunnit laga kraft.

En fråga i detta sammanhang är om hyresnämnden i varje ärende självständigt skall ta upp spörsmålet om anvisningsrätt behövs med hänsyn till bostadsförsörjningen eller om en sådan bedömning skall ske endast i de fall husägaren ha gjort invändning härom. Ett uttalande i frågan bör ske i lagstiftningsärendet.

Senad det väl har konstaterats att det finns ett dokumenterat bostadsförsörjningsbehov som kan appliceras på den enskilda fastigheten, kan hyresnämnden i princip besluta om anvisningsrätt. Någon prövning av själva bostadsförsörjningsbehovet som sådant skall inte göras inför hyresnämnden. Detta förhållande bör enligt hyresnämnden framgå direkt av lagtexten. Däremot kan det bli aktuellt att ta ställning till om hänsynen till husägarens enskilda intressen gör en anvisningsrätt oskälig. Tre undantagssituationer anges i lagtexten.

Det är alldeles uppenbart att tillämpningen av de tre punkterna kan medföra betydande svårigheter. Det är därför viktigt att man i förarbetena så långt det är möjligt preciserar de olika situationer där husägarens intresse normalt kan anses väga över. Problemen blir inte mindre av att bedömningen av hithörande frågor kan växla kraftigt mellan olika kommuner.

En fråga som inte har belysts i promemorian gäller husägarens möjligheter att disponera lägenheter för omflyttning av egna hyresgäster. Ett sådant

system tillämpas i viss utsträckning av de allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg. För den händelse något uttalande inte görs i denna fråga torde lagförslaget få tolkas så att detta intresse normalt inte kan åberopas av husägaren, om kommunen motsätter sig systemet.

Som lagtexten är uppbyggd får det anses ankomma på husägaren att åberopa att visa att en anvisningsrätt är oskäligen mot honom.

Enligt andra stycket skall en i kommunen träffad överenskommelse om anvisningsrättens omfattning och inriktning alltid vara vägledande för hyresnämndens beslut. Det är självfallet önskvärt att den kommunala anvisningsrätten i görligaste mån är densamma i en kommun oavsett om den har tillkommit genom avtal eller hyresnämndsbeslut. Denna princip får dock inte hindra att hyresnämnden ibland bortser från en överenskommelse, t. ex. när överenskommelsen bara gäller en mycket liten del av kommunens lägenhetsbestånd.

4 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om innehållet i hyresnämndens beslut om anvisningsrätt. Enligt hyresnämndens mening bör av beslutet alltid framgå till vem husägaren skall lämna meddelande enligt 7 §, t. ex. till den kommunala bostadsförmedlingen.

Enligt förslaget skall hyresnämnden ange den tid, högst fem år som anvisningsrätten skall gälla. I promemorian uttalas att fem år bör vara den normala tiden. Hyresnämnden anser att tiden normalt bör bestämmas i enlighet med kommunens yrkande, dock längst till fem år. Annan tid bör kunna bestämmas om det av särskilda skäl är lämpligare. Detta bör framgå av lagtexten. — Hyresnämnden återkommer till tiden för anvisningsrätten vid 5 §.

Enligt förslaget får ett förbud enligt 6 § förenas med vite. Till vägledning för rättstillämpningen bör i förarbetena anges om vite normalt skall sättas ut eller om så skall ske endast när det av någon anledning finns skäl misstänka att husägaren inte fullgör sina skyldigheter. Vidare måste frågan om vitets storlek behandlas i förarbetena. Enligt hyresnämndens mening skulle det kunna övervägas att ersätta vitessanktionerna med en regel om skadestånd liknande den som finns i 26 § hyresförhandlingslagen.

5 §

Ett beslut om anvisningsrätt kan behöva ändras, särskilt i de fall anvisningsbeslutet gäller för lång tid. Kommunen kan exempelvis önska utvidga sin anvisningsrätt till följd av ändrade riktlinjer för bostadspolitik. Husägaren å sin sida kan vilja få beslutet inskränkt eller upphävt, t. ex. därför att nya frivilliga anvisningsavtal eller beslut om anvisningsrätt har ett innehåll som är förmånligare för husägarna.

En kommun som önskar utvidga beslutet skall kunna ansöka hos hyresnämnden om detta för prövning enligt 3 §. Paragrafen bör uttryckligen anges omfatta också denna situation.

Husägarens önskan att få ett beslut om anvisningsrätt upphävt behand-

las i 5 §. Enligt hyresnämnden bör denna paragraf uttryckligen anges omfatta också den situationen att husägaren vill jämka beslutet.

För att hindra att omprövning begärs i alltför stor utsträckning kan föreskrivas att ändring av en anvisningsrätt förutsätter särskilda skäl.

Ett möjligen bättre alternativ till den nu förordade ordningen skulle vara att en anvisningsrätt gäller tills vidare med möjlighet för part att efter viss "uppsägningstid" få anvisningsrätten omprövad. En sådan regel skulle göra det möjligt att vid behov kontinuerligt anpassa förmedlingsverksamheten till ändrade förhållanden i kommunen.

Som har framhållits tidigare reglerar departementsförslaget inte de frivilliga överenskommelserna om anvisningsrätt. Naturligtvis kan det uppkomma behov av att ändra också sådana överenskommelser under löpande avtalstid. Detta kan ske enligt vanligt avtalsrättsliga regler, främst med stöd av 36 § avtalslagen. Enligt hyresnämndens mening utgör detta ytterligare ett skäl att överväga en konstruktion av lagstiftningen i enlighet med de allmänna synpunkter som nämnden har anfört i inledningen till detta yttrande. Bestämmelserna i lagen skulle i så fall komma att tillämpas på alla typer av bostadsanvisningsavtal oberoende av om de kommit till på frivillighetens väg eller efter beslut av hyresnämnden.

7, 9 och 10 §§

Det är husägaren som bestämmer vilka villkor som skall gälla för upplåtelsen, bl. a. tillträdesdagen. Enligt hyresnämnden kan särskilda problem uppstå när en hyreslägenhet blir ledig med kort varsel. Detta kan bero på att uppsägningstiden är kort, att hyresvärden har gått med på att avsluta hyresförhållandet tidigare än som följer av hyresavtalets uppsägningsbestämmelse eller att hyresrätten upphör i förtid på grund av förverkande.

Bestämmelserna i 7 § hindrar inte att husägaren i de beskrivna situationerna anger en tillträdesdag som ligger nära i tiden. Det kan då bli svårt för kommunen att till denna dag hinna anvisa bostadssökande eller lämna meddelande till husägaren om att lägenheten skall upplåtas till kommunen.

Sker upplåtelse till kommunen kan hyresnämnden enligt 9 § besluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt, om tillträde inte kan ske den dag som husägaren har angett i sitt meddelande enligt 7 §. För detta fordras dock att det föreligger ett dröjsmål från husägarens sida. Får husägaren förfoga över lägenheten kan han enligt 10 § få ersättning av kommunen för den skada som han lider genom att han inte kan upplåta lägenheten på den tillträdesdag som har angetts i meddelande enligt 7 §, om han har gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten (jfr prop. 1979/80:72 s. 33, 34 och 48).

Enligt hyresnämnden kan det ifrågasättas om kommunen alltid skall vara skyldig att hålla husägaren skadeslös i dessa situationer. Framför allt gäller detta när husägaren själv har valt att gå med på att hyresavtalet skall upphöra med kort varsel. Kommunen bör vid tillämpningen av reglerna i 9 och 10 §§ alltid tillgodoräknas en viss kortare tid för att ta ställning till om anvisningsrätten skall utnyttjas. Hur lång denna tidsfrist bör vara kan

naturligtvis variera med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Ett uttalande i frågan i förarbetena skulle vara önskvärt.

9 §

Första stycket i paragrafen innebär att hyran och övriga hyresvillkor kan underkastas prövning av hyresnämnden. En sådan prövning kan ske även om nämnden inte har att ta ställning till frågan om tidpunkten för tillträdet skall flyttas fram (se prop. 1979/80:72 s. 46). Kommentaren till paragrafen i promemorian har getts en utformning som tyder på att de två frågorna måste sammankopplas.

13 §

Underrättelse till inskrivningsmyndigheten bör skickas först sedan beslutet har vunnit laga kraft. Detta bör anges i lagtexten.

Hyresnämnden i Malmö

Hyresnämnden tillstyrker innehållet i den föreslagna lagtexten med följande erinringar.

I lagen görs ingen klar skillnad mellan införandet av anvisningsrätt och vad som händer när anvisningsrätt föreligger men inte efterlevs av husägaren (se särskilt 2 §). Efter mönster av hyresförhandlingslagens system beträffande förhandlingsordning bör kommunen så långt som möjligt eftersträva frivilliga avtal om anvisningsrätt. Lagen bör emellertid innehålla en regel motsvarande 4 § om vad ett sådant avtal skall innehålla. Om husägaren bryter mot ett frivilligt avtal om anvisningsrätt, bör detta följas av någon sanktion. Att såsom föreslagits i 2 § låta frågan om anvisningsrätten först bli prövad av hyresnämnden innan sanktionssystemet kan träda i kraft är ologiskt och harmonierar ej med bestämmelserna i hyresförhandlingslagen.

Om frivilligt avtal inte kan uppnås, skall kommunen såsom föreslås i promemorian ha rätt att få frågan om anvisningsrätt prövad i hyresnämnden. Om förutsättningarna för anvisningsrätt är uppfyllda enligt 3 §, skall nämnden således meddela beslut om anvisningsrätt och fastställa anvisningsrättens innehåll enligt 4 §.

Enligt 3 § anges som förutsättning bl. a. att anvisningsrätt skall behövas för bostadsförsörjningen. Formuleringen i lagtexten tyder på att detta är något hyresnämnden skall pröva. Så avses emellertid ej vara förhållandet. I motiven (s. 40) anges att någon prövning av bostadsförsörjningsbehovet i princip inte är avsedd att komma till stånd utan att detta måste ske inom ramen för den politiska debatten i kommunen. Första prövningsledet i 3 § bör därför ändras från "om det behövs för bostadsförsörjningen" till "om kommunen har beslutat att anvisningsrätt behövs för bostadsförsörjningen".

Sanktionen bör vara densamma vare sig husägaren bryter mot ett frivilligt avtal om anvisningsrätt eller ett av hyresnämnden fattat beslut om

anvisningsrätt. Hyresnämnden anser att sanktionen i båda fallen bör vara ideellt skadestånd, som skall tillfalla kommunen. Frågan om skadestånd bör prövas av hyresnämnd. Den som vill fordra skadestånd bör enligt hyresnämndens mening var skyldig underrätta motpart och hänskjuta tvisten till hyresnämnden på sätt och inom tid som framgår av 29 § hyresförhandlingslagen.

Beträffande verkan av överlåtelse av fastigheten skall enligt 11 och 12 §§ i den föreslagna lagen såväl utfästelse av anvisningsrätt under vissa förutsättningar som beslut om anvisningsrätt gälla mot en ny ägare av huset. Enligt 13 § skall ett beslut om anvisningsrätt inskrivas i fastighetsboken eller tomträttsboken. Nämnden anser att även i dessa delar samma regler bör gälla som i hyresförhandlingslagen, särskilt med hänsyn till att endast beslut av hyresnämnden och inte frivilliga avtal skulle kunna bli antecknade. Således föreslår hyresnämnden en regel som säger att såväl ett frivilligt avtal om anvisningsrätt som ett av hyresnämnden fattat beslut om anvisningsrätt skall gälla även för ny husägare. Därvid kan regeln formuleras i överensstämmelse med 8 § hyresförhandlingslagen. I den senare lagen finns ej några bestämmelser om anteckning i fastighetsbok eller tomträttsbok av avtal om förhandlingsordning. Nämnden anser ej att sådana bestämmelser är påkallade när det gäller anvisningsrätten. 13 § i den föreslagna lagen bör därför utgå. Därmed får man dessutom en väsentlig förenkling av systemet.

Hyresnämnden vill framhålla att procedurbestämmelsen i 14 § andra stycket knappast hör hemma i den föreslagna lagen. I stället bör bestämmelsen sättas in i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, förslagsvis i ett särskilt stycke i 17 § i sistnämnda lag.

Fastighetsägarens utfästelse om anvisningsrätt enligt bostadslåneförfattningarna bör ha samma verkan som ett frivilligt avtal enligt den föreslagna anvisningslagen.

Hyresnämnden i Linköping

1 §

Vad gäller frågan vilka hus som skall beröras av lagstiftningen, anser hyresnämnden att endast flerbostadshus med minst 5 bostadslägenheter bör komma i fråga f. n.

Skälen härför är främst följande

- såsom anförs i PM s. 59 innebär anvisningsrätten stora olägenheter i mindre fastigheter;
- personer som enbart äger mindre hyreshus har jämfört med ägare av större enheter sällan samma förståelse för det slag av samhällsintresse som det här är fråga om;
- visar det sig senare att det verkligen finns behov att förmedla även lägenheter i mindre hyreshus kan lagen ändras.

2 §

Det är i hög grad positivt att det slås fast att tvångsförfarandet mot enskild fastighetsägare inte får komma till stånd förrän möjligheterna att träffa

frivilliga avtal med denne är uttömda samt att det finns utrymme för aktiv medling från hyresnämndens sida.

Prop. 1987/88:35

3 §

Angivna rekvisit för en skälighetsbedömning synes tillräckliga för att den enskilde husägarens sakliga intressen skall kunna beaktas vid prövningen som företas av hyresnämnd/bostadsdomstol.

4 §

Vare sig kommunens anvisningsrätt grundar sig på ett frivilligt avtal eller ett beslut av hyresnämnd/bostadsdomstol synes det ändamålsenligt att rättsförhållandet mellan parterna inte tidbegränsas (normalt 5 år enligt förslaget) utan löper tills vidare.

Såväl kommunen som den enskilde husägaren bör ha möjlighet att få frågan om ändrade villkor/bestämmelser för anvisningsrätten prövade inom rimliga tidsintervaller.

En sådan möjlighet kommer att innebära att husägaren inte behöver slutligt ange resp. beräkna sina särskilda behov att förfoga över sina lägenheter för en femårsperiod.

Hyresnämnden föreslår alltså att parterna efter mönster av reglerna för ändrade hyresvillkor i 12 kap. JB bör kunna hänskjuta tvist om ändrade bestämmelser för anvisningsrätten till nämnden. Någon risk för att denna möjlighet skall missbrukas av enskilda husägare torde inte föreligga.

Enligt andra stycket får förbudet enligt punkt 2 förenas med vite.

Hyresnämnden utgår från att det är meningen att beslut om anvisningsrätt kommer att förenas med vite endast om det finns anledning anta att hyresvärderna inte kommer att rätta sig efter beslutet. Vidare att det skall vara möjligt för nämnden att på talan av kommunen i nytt ärende förena tidigare beslut om anvisningsrätt med vite om det visat sig att husägaren inte rättar sig efter beslutet.

5 §

Såvitt kan utläsas av förslaget kan husägare ansöka om att beslut om anvisningsrätt skall upphävas. Hyresnämnden/bostadsdomstolen kan då antingen bifalla eller ogilla en sådan ansökan.

Om hyresnämndens förslag ovan (under 4 §) beaktas föreligger ett tredje alternativ som förefaller vara det mest flexibla alternativet dvs. beslutet om anvisningsrätt fortsätter att gälla men bestämmelserna enligt 4 § 1, 2 och 4 ändras resp. kompletteras.

Enligt förslaget i 5 § 3 är husägaren tvungen ge in ansökan till hyresnämnden med yrkande att nämnden skall upphäva tidigare beslut om anvisningsrätt även när husägaren och kommunen är överens.

I departementspromemorian (s. 49) anförs: Slutligen bör också kommunen och husägare kunna komma överens om att beslutet inte längre skall tillämpas.

Om man tänkt sig att nämnden skall kunna ogilla en sådan ansökan bör det anges under vilka omständigheter detta kan ske. Är nämndens uppgift endast att stadfästa parternas överenskommelse förefaller förslaget byråkratiskt i överkant.

Om det inte kan anses som en självklarhet bör det i lagtexten anges att en överenskommelse, som ingåtts skriftligen och som upphäver beslut om anvisningsrätt eller ändrar bestämmelserna i sådant beslut, är giltig.

6 §

Husägare får inte medverka till överlåtelse av hyresrätt och andrahandsupplåtelse om inte förutsättningarna i 12 kap. 34, 35, 37 eller 40 § föreligger.

De aktuella bestämmelserna är inte lätta att tillämpa för hyresnämnderna. Husägarna skall tillämpa bestämmelserna i vissa fall under "vitesansvar" dvs. ger man felaktigt tillstånd till överlåtelsen m. m. riskeras vite om förbudet enligt 4 § är förenat med vite.

Det finns enligt nämndens förmenande anledning att överväga om inte stat eller kommun bör lämna någon form av information om gällande praxis för att husägare skall kunna leva upp till bestämmelsens syfte, t. ex. en uttalad möjlighet att vända sig till hyresnämnd med skriftlig förfrågan.

Risken är annars att vissa husägare kategoriskt säger nej till samtliga framställningar om överlåtelse m. m. Hyresnämnderna har enligt förslaget följande uppgifter

– medla och i förekommande fall meddela beslut om anvisningsrätt;	2–4 §§
– upphäva beslut om anvisningsrätt;	5 §
– besluta om att upplåtelse skall gälla från viss tidpunkt jämte tvist om villkor;	9 §
– pröva skyldighet för kommun att betala ersättning;	10 §
– lämna meddelande till inskrivningsmyndighet om beslut om anvisningsrätt resp. beslut att tidigare beslut skall upphävas;	13 §
– utdöma vite	14 §

Om hyresnämndens synpunkter beaktas tillkommer följande uppgifter nämligen

- besluta om ändrade bestämmelser till anvisningsrätten; samt
- besluta om att vite förenas med tidigare meddelat beslut om anvisningsrätt.

Hyresnämnden i Örebro

1 § andra stycket

Vad som sägs i förslaget bör för tydlighets skull ändras så att det klart framgår, att lagen skall tillämpas även i fall av frivillig förvaltning och i fall av förvaltning på grund av förvaltningsåläggande enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Andra stycket i förevarande paragraf kunde lämpligen lyda: "Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar eller förvaltar huset."

Här eller annorstädes i lagen bör ingå en bestämmelse som anger vad avtal om utfästelse om anvisningsrätt skall innehålla. Genom att husägaren utan risk för sanktioner kan bryta mot ett avtal om utfästelse av anvisningsrätt kan befaras att lagen blir onödigt ineffektiv. Det bör därför föreligga möjlighet att i avtalet föreskriva att husägaren, om han bryter mot avtalet, kan åläggas att utge skadestånd till kommunen. Fråga om skyldighet att utge skadestånd kunde lämpligen prövas av hyresnämnden.

3 §

Det bör av lagtexten klart framgå, att det inte är hyresnämnden som i samband med prövning av fråga om kommunens anvisningsrätt har att bedöma om anvisningsrätt behövs för bostadsförsörjningen.

8 §

I lagen bör anges viss tid, efter vilken husägaren utan att behöva avvakta besked från kommunen får förfoga över lägenheten.

11 § tredje stycket

Bestämmelsen bör utgå, se nämndens kommentar under 2 §.

12 §

Hyresnämnden ser ingen anledning att i beslut om anvisningsrätt utsatt vite inte skulle gälla mot ny ägare med mindre äganderätten övergått genom något av de i förslaget särskilt angivna fängnen.

14 § andra stycket

Bestämmelsen hör logiskt hemma i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Konsumentverket

Utredningsförslaget om kommunal anvisningsrätt aktualiserar en mängd avgränsnings- och konfliktfrågor av betydelse för den som äger flerbo-stadshus. För den enskilde konsumenten i rollen som bostadssökande eller boende kan anvisningsrätten däremot inte väntas medföra annat än fördelar.

Konsumentverket anser dock att förslaget, innan det genomförs, bör ändras i följande hänseenden.

Lagen bör uttryckligen begränsas till att gälla bostadslägenheter avsedda för permanentboende. De bostadssociala motiv som gör sig gällande i samband med permanentbostäder kan inte åberopas när det gäller att förmedla hyresgäster till fritidsbostäder. Inte heller bör det komma i fråga att mot en fastighetsägares önskan anvisa permanentboende till bostäder som ska utnyttjas för fritidsändamål.

Att det är viktigt att det klargörs om den nya lagen ska kunna tillämpas på fritidsbostäder framgår inte minst av den oklarhet i motsvarande hänseende som gäller tillämpningen av hyreslagens straffbestämmelse vid uppenbart oskäligen hyra.

Ej bostadsrätter och kooperativa bostadsföreningar

Bostadsrätter och kooperativa bostadsföreningar bör inte alls omfattas av lagen. I betänkandet har inte redovisats tillräckligt bärande skäl för förslaget på denna punkt, och de negativa verkningar som skulle kunna följa av ett genomförande av förslaget är otillräckligt utredda.

Den föreslagna ordningen kan försämra möjligheterna för konsumenter som bosparar att få en lägenhet upplåten med bostadsrätt och på så sätt motverka frivillig kapitalbildning/frivilligt bostadssparande inom främst bostadskooperationen. Enligt Konsumentverkets mening bör man givetvis undvika att genomföra åtgärder som kan förvärra de problem med att skaffa bostad som redan nu möter de allt fler konsumenter som väljer att bospara, t. ex. inom bostadskooperationens ram.

Ej vissa slag av hus

Om huset har högst två bostadslägenheter framgår av lagtexten att lägenheterna undantas från lagens tillämpning. Om antalet lägenheter högst är fem framgår av specialmotiveringen (betänkandet, s. 59) att normalt ska ingen av lägenheterna kunna omfattas av anvisningsrätten. I alla andra hus ska anvisningsrätt kunna gälla för varje bostadslägenhet utom den som är så inrättad att den "utgör en del av husägarens egen bostad".

Konsumentverket föreslår att ordet "flerbostadshus" i lagtexten ersätts med uppgift om exakt antal bostadslägenheter i varje hus som undantas från anvisningsrätten. Antalet sådana lägenheter kan då lämpligen i enlighet med uttalandet i specialmotiveringen bestämmas till fem. Med "bostadslägenhet" ska då även avses lägenheter som utan erforderligt tillstånd upplåts som kontor (se vidare nedan).

Vidare föreslår verket att det klarläggs att en förutsättning för undantag från anvisningsrätten med avseende på hus med högst fem bostadslägenheter ska vara att en av dessa lägenheter bebos av "husägaren" själv. Den förutsättningen bör naturligtvis anses uppfylld även om denne tillfälligt har en annan bostad, t. ex. i samband med utlandskommendering.

Sammanfattningsvis föreslår verket att det redan av lagtexten bör klart

framgå att anvisningsrätt inte kan gälla bostadslägenhet som ingår i hus med högst fem sådana lägenheter och där husägaren själv bor i en av dem.

När ett hus ägs av flera fysiska personer än en eller av en juridisk person behöver det klarläggas i vilka fall undantaget från lagen hänförligt till "husägarens" boende i huset är tillämpligt. Följande exempel illustrerar delar av problemet.

Huset ägs gemensamt av ett fåtal fysiska personer av vilka någon bor där.

Ägaren är en juridisk person med speciella band mellan sig och en fysisk person som bor i huset. Exempel: ägaren är ett dödsbo och en dödsbodelägare har en bostad i huset.

Vissa speciella konsekvenser – smygkontor ska åter bli bostäder

Den föreslagna lagen kan bli ett hjälpmedel för framför allt storstadskommuner med bostadsbrist där fastighetsägare utan tillstånd gjort kontor av bostäder – s. k. smygkontor. F. n. är den takt i vilken bostäder återskapas helt otillräcklig. Fastighetsägarna tjänar på detta, inte minst genom att hyresgästen i kontoret ofta betalat en mycket hög hyra. De som står i bostadskön förlorar.

Kommunerna bör genom att den föreslagna lagen omfattar "bostadslägenhet", varmed uttryckligen bör avses lägenheter ursprungligen upplåtna för bostadsändamål, kunna utnyttja anvisningsrätten även för smygkontor. Innan kommunen anvisar en bostadshyresgäst till en sådan lägenhet kan det självfallet ibland krävas att fastighetsägaren åläggs att på egen bekostnad sätta lägenheten i fullgott skick som bostad.

Bostadsstyrelsen

Anvisningsrätt till tomma lägenheter (1 och 3 §§)

Enligt lagförslaget gäller anvisningsrätten först vid det tillfälle när fastighetsägaren har för avsikt att upplåta lägenheterna (1 §). Lagen ger enligt förslaget inga möjligheter att tvinga fram en upplåtelse av lägenheter som står tomma i avvaktan på ombyggnad eller försäljning av hus m. m., men där förutsättning i och för sig finns att upplåta lägenheter, t. ex. med korttidskontrakt till ungdomar.

Bostadsstyrelsen anser att lagen bör utformas så att kommunerna kan få anvisningsrätt till tomma lägenheter i de fall bostadsförsörjningsläget motiverar detta.

Anvisningsrätt till s. k. tjänstebostäder (6 §)

Enligt 6 § andra stycket skall beslut av hyresnämnd om anvisningsrätt inte äga tillämpning "om upplåtelse av lägenheten beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning". Bestämmelsen har utan närmare motivering förts över från bostadsanvisningslagen till den föreslagna nya lagen. Enligt bostadsstyrel-

sens uppfattning bör bestämmelsen inte föras över till den nya lagen. I vissa samhällen (typ bruksorter) kan en större arbetsgivare äga en förhållandevis stor andel av bostadsbeståndet i orten. Lägenheterna har hyrts ut till företagets anställda, vilket har inneburit att man fått två skilda bostadsmarknader med separata bostadsköer. Bostadssocialt är en sådan uppdelning av bostadsmarknaden inte önskvärd. Om ifrågavarande bestämmelse införs i den nya lagen kommer den att medverka till en permanentning av den rådande uppdelningen. En huvudprincip i den nya lagen är att fastighetsägarens skäligen intressen skall beaktas vid avtalsförhandlingarna och vid en eventuell prövning i hyresnämnden. Enligt bostadsstyrelsen bör frågan om tjänstebostäder lösas på samma sätt.

Prövning av den bostadssökande (8 §)

Fastighetsägaren har enligt förslaget full frihet att vägra godta en bostadssökande som kommunen anvisat. Han är dock skyldig att upplåta lägenheten till kommunen om kommunen begär det. Kommunen kan sedan andrahandsupplåta lägenheten och enligt 37 § hyreslagen också överlåta hyresrätten om det inte innebär påtaglig olägenhet för hyresvärderna. De föreslagna reglerna är desamma som i bostadsanvisningslagen. Denna ordning kan bli administrativt betungande för kommunerna.

Bostadsstyrelsen anser i enlighet med vad som framfördes i styrelsens svar till bostadskommitténs slutbetänkande, att ett prövningsförfarande bör tillämpas. Den fastighetsägare som inte godtar bostadsförmedlingens förslag bör få vända sig till hyresnämnden för att få frågan avgjord.

Anvisningstid (10 §)

Lagförslaget anger ingen anvisningstid för kommunens förmedling. Erfarenheterna visar att förhandlingar mellan bostadssökande och husägaren kan dra ut på tiden med risk för att kommunen ådrar sig skadeståndsskyldighet (10 §).

Bostadsstyrelsen anser att en anvisningstid av två månader för kommunen ska skrivas in i lagen.

Vite (4 §)

Enligt 4 § får hyresnämndens beslut om anvisningsrätt förenas med vite. S. k. löpande vite skall tillämpas, dvs. vitet skall betalas varje gång förbudet att anvisa lägenhet till annan bostadssökande än den som kommunen anvisat, eller till kommunen, överträds.

Bostadsstyrelsen anser att vitet, om det skall ha någon effekt, måste vara kännbart och inte symboliskt.

Dokumentation av upplåtelseförändringar (6 §)

Enligt promemorian bör en vitesbestämmelse normalt vara tillräcklig för att förmå en fastighetsägare att iaktta upplåtelseförbudet. Det konstateras

dock att en svårighet ligger i att kommunen inte har några större möjligheter att kontrollera att förbudet upprätthålls. Det kunde därför övervägas menar man att införa sådana möjligheter i lagen. Förslagsställarna diskuterar möjligheten att husägaren skulle vara skyldig att tillhandahålla kommunen en lägenhetsförteckning samt att kommunen utöver underrättelse om lediga lägenheter också skall få underrättelser om alla överlåtelser och andrahandsupplåtelser. Förslagsställarna konstaterar emellertid att en sådan ordning skulle medföra en betydande administration för kommunen.

Bostadsstyrelsen föreslår en annan väg. Fastighetsägaren bör kunna åläggas att löpande bokföra alla förändringar i upplåtelser och när kommunen så önskar skall en redovisning ske. En sådan bestämmelse skulle ge kommunen vissa kontrollmöjligheter och bör skrivas in i lagtexten.

Inskrivning av avtal (11 §, 13 §)

Enligt 13 § skall beslut om anvisningsrätt sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Detta är nödvändigt om rätten skall bli gällande mot ny ägare till fastigheten. Enligt 11 § skall även avtal om anvisningsrätt gälla mot ny husägare. Enligt bostadsstyrelsens mening bör lagen även ge möjlighet till inskrivning av avtal om bostadsanvisning, i likhet med vad som sker med andra avtal som belastar fastigheten, exempelvis servitut, nyttjanderätt.

Svenska kommunförbundet

Reservationen av (s)-ledamöterna

Besvärsförfarandet

Enligt de förslag som framförs i 2 § i promemorian kan kommunen få frågan om anvisningsrätt prövad av hyresnämnden om husägaren vägrar att lämna en utfästelse till kommunen om anvisningsrätt eller om han inte uppfyller utfästelsen.

Styrelsen anser att ett besvärsförfarande i enlighet med vad som angivits i kommunförbundets remissyttrande över bostadskommitténs delbetänkande är att föredra ur kommunal synpunkt. Systemet innebär att en kommunal nämnd får rätt att besluta om anvisningsrätt i enlighet med 4 § i förslaget. Fastighetsägaren ges möjlighet att överklaga beslutet. På så sätt blir det fastighetsägaren som får ta initiativ till att få frågan om anvisningsrätten prövad. Styrelsen har inget att invända mot att en sådan prövning görs av hyresnämnden.

Inflyttningsprövning

I bostadskommitténs slutbetänkande föreslogs att en särskild inflyttningsprövning skulle införas. Förslaget gick i korthet ut på att om en hyresvärd inte godtar en bostadssökande, som anvisas av bostadsförmedlingen, kan kommunen ansöka om hyresnämndens prövning. Prövningen skall då ske utifrån hyreslagens krav på skötsamhet. Det är kommunen som blir part

vid inflyttningsprövningen. Däremot är det den bostadssökande och inte kommunen som blir part i det hyresförhållande som uppstår om hyrenämnden bifaller kommunens ansökan.

Frågan om inflyttningsprövning avfärdas i förslaget. I stället sägs i kommentaren till 8 § att husägaren "har full frihet att vägra godta en bostadssökande som kommunen anvisat. Han är dock skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det." Kommunen kan sedan hyra ut den i andra hand till den bostadssökande.

Styrelsen anser att förslaget om inflyttningsprövning är att föredra både ur kommunens och den enskildes synpunkt. Även om man i promemorian utgår ifrån att husägaren som regel skall acceptera de hyresgäster som kommunen anvisar, finns det utrymme för godtycke från husägarens sida. Eftersom förslaget inte kopplas till hyreslagens kriterier, kan hyresvärden avvisa en av kommunen anvisad bostadssökande av andra ej specificerade skäl.

Förslaget kan också leda till att antalet andahandsuthyrningar ökar betydligt i kommunerna. Detta medför orimligt stora administrativa krav på kommunerna samt en i övrigt icke önskvärd utveckling på bostadsmarknaden.

Kommunförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling

Bostadsförmedlingskontorets tjänsteutlåtande

Inflyttningsprövning

Bostadskommittén föreslog att en särskild inflyttningsprövning, lik den prövning som gäller vid byte, skulle införas för att möjliggöra för kommunerna att få frågan om hyresgästens kvalifikationer prövad om fastighetsägaren vägrade att godta denne som hyresgäst.

I föreliggande förslag avvisas bostadskommitténs förslag till inflyttningsprövning.

Kontoret har ringa förståelse för de motiv som anförs för att avvisa bostadskommitténs förslag. Kontoret har tidigare framfört vid ett flertal tillfällen bl. a i samband med yttrande över bostadskommitténs slutbetänkande (tj. utlåtande 37/1986) samt i tjänsteutlåtande angående förbättrad ackquisition (27/1984) behovet av en inflyttningsprövning. Bostadsförmedlingen lägger ner betydande arbetsinsatser på att få utnyttja den lagliga förmedlingsrätten och på att få bostadssökanden godkända som hyresgäster. Kontoret hävdar att det vore önskvärt om ett enhetligt prövningsförfarande kunde erhållas oavsett vilken lagstiftning som ligger till grund för anvisningsrätten. Kontoret avvisar den möjlighet som medges i lagförslaget 8 § nämligen att om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det. Kommunen kan sedan upplåta lägenheten i andra hand och därefter enligt 37 § hyreslagen överlåta hyresrätten till andrahandshyresgästen om det inte innebär påtaglig olägenhet för husägaren. Med den erfarenhet kontoret har av problem att få bostadssökanden godkända skulle sannolikt andrahandsuthyrningarna påtagligt öka. Det

finns anledning att befara att kommunerna inte har personella och ekonomiska resurser att sätta in för att praktiskt kunna tillämpa den väg som lagförslaget anvisar.

Kontoret anser det väsentligt att lagstiftarna finner en form för inflyttningsprövning som tillgodoser såväl domstolarnas krav på snabb och enkel hantering som bostadsförmedlingarnas önskemål om att effektivt kunna utnyttja anvisningsrätten. Kommer inte en sådan till stånd är risken uppenbar att en ytterligare anpassning till fastighetsägarnas krav måste göras vilket innebär att de mer "toleranta" fastighetsägarna – vilket till mycket stor del utgörs av kommunala bolag – får en oproportionerligt stor andel resurssvaga hushåll medan de mer krävande värdarna nästan uteslutande får förslag på stabila hushåll. Ett anvisningsarbete som anpassas efter värdarnas krav leder till en ökad social segregation. Man kan inte heller utesluta att lägenheter i brist på ekonomiska resurser måste återgå till värden.

Kontoret föreslår således att en modifiering av bostadskommitténs förslag till inflyttningsprövning tas in i en kommande lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Fastighetsägaren bör således om han inte godtar bostadsförmedlingens förslag, vända sig till hyresnämnden, som får avgöra frågan. Bostadsförmedlingen skall också kunna begära hyresnämndens prövning om värden intar en passiv roll i anvisningsarbetet.

Upplåtelse av lägenhet till anställd hos husägaren (6 §)

I lagförslaget 6 § andra stycket öppnas möjligheten för en fastighetsägare att upplåta lägenhet till någon om detta beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare varit upplåten till följd av sådan anställning.

Kontoret tolkar undantaget på så sätt att anställningen hos husägaren avser någon form av fastighetsskötsel. Möjligheten till dispens från "upplåtelseförbudet" bör således bedömas mycket restriktivt.

Den kommunala anvisningsrätten

Enligt lagförslaget kan den kommunala anvisningsrätten uppkomma på två olika sätt, dels genom en utfästelse från husägarens sida, dels genom beslut om anvisningsrätt som meddelats av hyresnämnden. I avtalen har parterna i stort sett fria händer att avgränsa anvisningsrätten, ange berörda lägenheter m. m. Ett hyresnämndsbeslut får förenas med vite. En utfästelse i avtal får däremot inte innehålla vitesbestämmelser. Ett beslut ska inskrivas i fastighetsboken och följer därmed fastigheten vid ägarbyte. En utfästelse blir ändock gällande mot en ny ägare, om den är skriftlig och innehåller vissa uppgifter om fastigheten (11 §). Kontoret anser att också en förbindelse som fastighetsägaren skriver på vid ny- eller ombyggnad med statliga lån bör kunna inskrivas samt förenas med vite. Anvisningsrätten enligt denna förbindelse skulle därmed få samma sanktionsmöjligheter som vid ett hyresnämndsbeslut.

Krav på fastighetsägare att företa undersökning angående byten, övertagande av kontrakt m. m.

I lagförslagets 6 § stipuleras om verkan av beslut om anvisningsrätt. Bl. a. framhålles att husägaren är förbjuden att medverka till att en hyresrätt överläts eller upplåts i andra hand utom i sådana fall när hyresnämndens tillstånd kan påräknas. I kommentarerna till lagtexten anger författarna att det är tillräckligt att husägaren företar en sådan undersökning, som han normalt brukar göra. Kontoret anser att husägaren skall åläggas att dokumentera den undersökning han gjort.

Fastighetsanställdas förbund

6.3 Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen

I promemorian ges motiv för kommunal anvisningsrätt. Här avses inte enbart brist på bostäder utan även brist när det gäller vissa kategorier boende. En ensidig befolkningssammansättning i vissa områden i kommunen är ett väsentligt motiv för nämnda anvisningsrätt.

Förbundet instämmer helt i detta motiv.

Det finns dock *anledning* till invändning när fråga som knyter an till det enskilda intresset redovisas och som skall beaktas i avtalsförhandlingar och ytterst genom reglerna för hyresnämndens prövning.

Förbundet anser här att frågan som rör olägenheter orsakade av hyresgäster bör prövas ytterligare.

Det allmänna intresset av att fullfölja uppgifter inom bostadsförsörjningen måste vara det som främst beaktas vid en prövning. Likväl som det handlar om att inte missgynna någon fastighetsägare, oavsett ägarform.

6.6 Upphävande av ett beslut om anvisningsrätt

För att knyta an till föregående ser förbundet här inga skäl till att beslut om anvisningsrätt upphävs, därför att en fastighetsägare får ta emot hushåll som av olika anledningar inte iakttar kravet på skötsamhet.

I promemorian redovisas att det på vanligt sätt finns möjligheter att säga upp misskötsamma hyresgäster vilket förbundet anser vara tillfyllest även i fall med kommunal anvisningsrätt.

Hyresgästernas riksförbund

Förbundet tillstyrker förslaget i dess huvuddelar. Det är en fördel om anvisningsrätten i första hand kan garanteras genom avtal mellan kommun och fastighetsägareorganisation, fastighetsägare eller bostadsföretag. Med ett sådant system kan man anpassa anvisningsrätten till olika förhållanden. Det kan t. ex. gälla möjligheterna för hyresgäster inom ett allmännyttigt bostadsföretag att byta bostad inom företagets bostadsbestånd.

I promemorian föreslås att hyresnämnden vid prövning av anvisningsrätten skall ha rätt att inhämta yttrande från organisation av hyresgäster och organisation av fastighetsägare. Hyresgästföreningarna är företrädare

för bostadskonsumenterna och har god kännedom om förhållandena på bostadsmarknaden. Enligt bostadssanceringlagen har organisation av hyresgäster liksom kommunen möjlighet att i hyresnämnden begära upprustningsåläggande eller anvisningsförbud. På liknande sätt har hyresgästorganisation rätt att påkalla förrättning enligt anläggningslagen. Förbundet anser att det också är rimligt att organisation av hyresgäster hos hyresnämnd skall kunna anhängiggöra ärende om tillämpning av den föreslagna lagen om kommunal anvisningsrätt. En sådan möjlighet bör därför införas. Självklart är det ändå beroende av kommunens vilja om en anvisningsrätt skall införas eller inte. Hyresgästorganisationen får i alla fall möjlighet att få en prövning av frågan till stånd.

I promemorian föreslås att om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, skall husägaren vara skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det. Kommunen har då rätt att hyra ut lägenheten i andra hand till den anvisade bostadssökande.

Förbundet vill starkt poängtera att utgångspunkten måste vara att fastighetsägaren skall godta den hyresgäst som kommunen anvisar. En självklar utgångspunkt måste också vara att den anvisade hyresgästen skall få ett hyreskontrakt direkt med fastighetsägaren. En andrahandsuthyrning genom kommunen innebär att hyresgästen pekas ut på ett olämpligt sätt. Det finns också en risk att kommunen undviker att utnyttja möjligheten att hyra ut i andra hand för att slippa arbetet med detta. På så sätt går man miste om lägenheter att förmedla. Andrahandsuthyrning bör enligt förbundets mening användas endast i undantagsfall.

Förbundet anser därför att fastighetsägaren skall vara skyldig att godta av kommunen anvisad hyresgäst. Om en hyresgäst missköter sig finns det möjlighet för fastighetsägaren att säga upp hyresavtalet enligt reglerna i jordabalkens 12:e kaptitel, hyreslagen. En hyresgäst skall inte behöva dömas på förhand.

Bostadskommittén föreslog att en särskild inflyttningsprövning, lik den prövning som sker vid byte, skall införas vid bostadsanvisning. Förbundet anser att en inflyttningsprövning bör införas om man inte är beredd att införa en skyldighet för fastighetsägare att godta anvisad hyresgäst. Om resultatet av en sådan inflyttningsprövning innebär att fastighetsägaren inte behöver godta hyresgästen skall kommunen alltid kunna hyra lägenheten och låta hyresgästen hyra i andra hand. Den tid som inflyttningsprövningen tar och möjligheten för kommunen att alltid hyra bör innebära att fastighetsägare inte i onödan vägrar att godta en anvisad hyresgäst.

Sveriges fastighetsägareförbund

Ett skäl som anförs till förslagen i promemorian om en ny lagstiftning är att bostadsanvisningslagen (BaL) i nuvarande tappning har kritiserats för att vara alltför krånglig för kommunerna att tillämpa. Kravet på att tillförsäkra berörda fastighetsägare en tillfredsställande rättssäkerhet har medfört en förhållandevis omfattande och tidsödande procedur innan den kan tas i anspråk. Samtidigt har en del av de frivilliga avtal "i BaL:s anda" som

tecknats på många orter — som ovan framhållits — ifrågasatts för att de inte följs i tillräcklig omfattning av de privata fastighetsägarna. Avtalet i Stockholms stad har anförts som ett exempel.

Det bör understrykas att det relativt lilla tillskott av lägenheter som en tillämpning av BaL skulle ge endast har marginell betydelse för den totala förmedlingsverksamheten. Vissa uppgifter om förmedlingen av bostäder i Stockholm under 1985 kan vara av intresse för att belysa detta (jfr fastighetskontorets utlåtande 1987-04-23, Dnr 81-32).

Under året skedde ca 18 900 kontraktsbyten i hyreshus undantaget nyoch ombyggnader. Närmare 6 800 förmedlades via bostadsförmedlingen. Av dessa kom nästan 600 lägenheter från privata fastighetsägare som en följd av den frivilliga överenskommelsen om bostadsanvisning mellan Stockholms fastighetsägareförening och Stockholms stad (privata fastighetsägare lämnade av andra skäl ytterligare ca 1 000 lägenheter).

Fastighetskontorets bedömningar innebär att den frivilliga överenskommelsen borde ha gett förmedlingen ca 1 100 lägenheter. Om BaL skulle ha tillämpas i innerstaden och i de inre förortsområdena, skulle förmedlingen i stället fått in drygt 1 400 lägenheter, dvs. totalt 7 600 i stället för 6 800 lägenheter att förmedla av sammanlagt 18 900 som omsattes på marknaden.

Det är svårt att se någon enskild förklaring till att inte privata fastighetsägare i tillräcklig omfattning lever upp till överenskommelsen i en del av de avtal som ingåtts. Detta borde bli föremål för en allsidig utredning. Ett skäl torde vara ett missnöje med och allmänt misstänksam inställning till bostadsförmedlingens verksamhet. Det är viktigt att i sammanhanget betona det ansvar förmedlingen har för att inte hyresvärden åsamkas hyresförluster i samband med en bostadsanvisning och att kommunen (normalt socialförvaltningen) kan ställa ekonomiska garantier för eventuell skadegörelse när fastighetsägaren i vissa fall kräver detta för att upplåta bostad.

Förbundet noterar med tillfredsställelse att det i promemorian föreslås att ett tvångsförfarande enligt lagförslaget mot en enskild fastighetsägare inte bör komma till stånd förrän möjligheterna att träffa avtal med denne är uttömda (s. 38). Departementet har härigenom beaktat den kritik som förbundet framfört i många sammanhang mot BaL, nämligen att tvång som inte föregåtts av försök att lösa problemen på frivillig väg endast leder till ett minskat förtroende mellan parterna.

Den avvägning hyresnämnden skall göra mellan allmänna och enskilda intressen i anslutning till prövningen av anvisningsrätten får stor betydelse. Som framhålls i promemorian (s. 39) har fastighetsägaren självfallet ett intresse av att fritt få bestämma över vem som skall bo i hans fastighet. Han har bl. a. all anledning att så långt möjligt tillgodose övriga hyresgästers berättigade krav på ett lugnt boende utan störningar.

Särskilt i mindre fastigheter är harmonin och balansen i hushållssammansättningen betydelsefull. De minsta fastigheterna tål inte samma störningar som de litet större. Förbundet vidhåller därför sitt tidigare ställningstagande i samband med yttrandet över bostadskommitténs slutbetänkande att lagstiftningen inte bör avse fastigheter med mindre än 10 lägenheter.

Mot fastighetsägarens enskilda intresse skall ställas kommunens krav på att kunna fullgöra sina uppgifter inom bostadsförsörjningen. Hyresnämndens prövning blir således ytterst grannliga. Detsamma gäller bostadsdomstolens prövning vid besvär enligt den föreslagna 15 §.

För att rättssäkerheten skall tillgodoses måste grunderna för det kommunala beslutet preciseras betydligt bättre än som anges i promemorian (s. 40). Framför allt vänder sig förbundet mot rekvisitet "att motverka en ensidig befolkningsammansättning". Detta är meningslöst om det inte preciseras i vilka avssenden befolkningsammansättningen är ensidig och hur eventuella olägenheter kan avhjälpas genom tillämpning av bostadsanvisningslagen.

Beslut om tillämpning av bostadsanvisningslagen skall enligt förbundets uppfattning alltid fattas av kommunfullmäktige och grunda sig på en allsidig utredning. I annat fall undergrävs kommuninnevånarnas möjlighet att anföra kommunalbesvär.

Förbundet vänder sig med skärpa mot den oklara skrivningen i promemorian (s. 41) att "man kan bl. a. tänka sig att kommunens intentioner kommer till uttryck på annat sätt t. ex. genom punktvisa insatser för att främja ungdomars eller invandrares boende". Uttalandet innebär att formerna för det kommunala beslutet blir oklara. Det får inte råda någon missuppfattning om vad detta innebär. En helt annan sak är att kommunen kan begränsa beslutet om anvisningsrätten vid vissa typer av bostäder. Enligt förbundets uppfattning får emellertid ett kommunalt principbeslut, med hänsyn till den kommunala likställighetsprincipen, inte avse endast vissa grupper av fastighetsägare.

Det bör av förarbetena vidare framgå att ett kommunalt principbeslut om tillämpning av bostadsanvisningslagen skall föregås av yttrande från bl. a. fastighetsägareorganisationen.

Med hänsyn till vad ovan anförts bör uttalandet (s. 42) att en fråga om anvisningsrätt inte bör kunna tas upp till prövning av hyresnämnden utan att kommunen först har försökt träffa ett avtal med fastighetsägaren formuleras om så att ordet "bör" utbytes mot "skall".

Om hyresnämnden – och vid överklagande bostadsdomstolen – skall kunna göra den avsedda avvägningen mellan kommunen och fastighetsägarens intresse måste hyresnämnden kunna pröva även den kommunala behovsutredningen. En hyresnämnd skall inte behöva vara bunden av en ofullständig kommunal utredning. Förbundet motsätter sig uttalandet (s. 44) att det i hyresnämnden skall vara kommunens dokumenterade uppfattning om bostadsförsörjningsbehovet som skall gälla och att någon allmän intresseavvägning mellan kommunens och fastighetsägarnas intresse att förfoga över lägenheterna inte är avsedd (s. 45).

Tvärtom måste hyresnämnden granska att det kommunala principbeslutet verkligen är underbyggt och preciserat. Vidare måste nämnden beakta varför en frivillig uppgörelse inte kommit till stånd i det enskilda fallet, om tvångsanvisning är nödvändig för att uppnå det kommunala målet och om anvisning är motiverad med hänsyn till fastighetsägarens eventuella olägenheter.

HSB vill med kraft understryka, att medlemmar som bosparar och därigenom turordnats inom organisationen för tilldelning av bostäder som produceras av organisationen alltid måste äga företräde framför annan till de bostäder, som organisationen bygger. Enligt HSB:s mening bör därför lagen uttryckligen göra undantag för sådana lägenheter till förmån för husägarens egen turordning med bosparkrav.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)

Vi instämmer i den kritik som redovisas i departementspromemorian beträffande den nuvarande bostadsanvisningslagen.

— — —

Lagen rymmer tvångsförfarande men detta skall inte användas förrän alla möjligheter att sluta avtal uttömts. Den nya lagen innebär alltså att avtalsmöjligheten skall prövas först och att tvångsmedel inte skall tillgripas innan möjligheter till frivillig överenskommelse är prövade.

Vi anser att detta är en riktig inriktning. Vi utgår ifrån att seriöst arbetande fastighetsägare är intresserade av att teckna avtal. Redan i dag har f. ö. ett antal kommuner kunnat träffa avtal med fastighetsägarna om rätt till förmedling av viss del av de lägenheter som blir lediga.

Genom att frivilliga överenskommelser i första hand skall träffas, torde förutsättningarna för ett förtroendefullt och bra samarbete mellan fastighetsägare och bostadsförmedling vara goda.

I betänkandet förutsätts, att överenskommelser skall kunna träffas mellan fastighetsägarorganisationer och kommunen om rekommendation till enskilda fastighetsägare om principer för anvisning. Detta kan sannolikt leda till att lokala nya system utvecklas. Det kan dock inträffa fall, då en enskild fastighetsägare inte följer de rekommendationer om anvisningsrätt som fastighetsorganisationen gjort eller då den enskilde fastighetsägaren står utanför organisationen. I sådana situationer får kommunen anledning att vända sig till fastighetsägaren i syfte att nå ett individuellt avtal. Det kan också tänkas att fastighetsägaren på grund av speciella förhållanden själv vill ha till stånd ett avtal om anvisningsrätt med kommunen som avviker från generella rekommendationer.

Det är först om en fastighetsägare efter en skriftlig begäran vägrat lämna en utfästelse till kommunen om anvisningsrätt till bostadslägenhet i huset, som kommunen kan få frågan om anvisningsrätt prövad av hyresnämnden.

Vi anser det är riktigt att hyresnämnden skall kunna pröva frågan om anvisningsrätt då möjligheterna till frivilliga överenskommelser är uttömda. Hyresnämnden skall vid sin prövning göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Detta innebär att kommunen skall ha rätt till anvisning av bostadslägenheter i ett hus, om det behövs för bostadsförsörjningen och det inte är oskäligt med hänsyn till de särskilda villkor som gäller för upplåtelse av lägenhet, husägarens särskilda behov av att disponera över lägenheterna eller övriga omständigheter. Vid prövning av anvisningsrättens omfattning och inriktning skall överenskommelser som kom-

munen har träffat med andra fastighetsägare eller organisationer av fastighetsägare vara vägledande.

Vi har inga invändningar mot de grunder som föreslagits vad gäller hyresnämndens prövning.

Vi bedömer vidare att den möjlighet som lagen ger att förena hyresnämndens beslut med vite är värdefull för att garantera att fattade beslut efterlevs.

I de fall frivilliga överenskommelser om anvisningsrätt träffats och fastighetsägaren inte uppfyller lämnad utfästelse skall enligt förslaget kommunen kunna få frågan om anvisningsrätt prövad av hyresnämnden.

Vi anser detta vara ett felaktigt förfaringsätt. Har avtal träffats skall det också följas. Om så inte sker, bör hyresnämnden kunna ålägga fastighetsägaren att göra det. Någon prövning av hela frågan torde inte vara nödvändig. Hyresnämndens uppgift i dessa fall skulle i stället vara att beivra avtalsbrott. Hyresnämnden bör därför ha möjlighet att utdöma vite.

Vi vill i detta sammanhang understryka vikten av att såväl träffade avtal och hyresnämndsbeslut om anvisningsrätt som vitesförelägganden följer fastigheten.

Slutligen vill vi aktualisera en möjlighet för hyresgästförening att vid hyresnämnd anhängiggöra ärende om tillämpning av den föreslagna lagstiftningen. Visserligen krävs att kommunen utnyttjar lagstiftningens möjligheter i praktiken och det är därför logiskt att det i första hand är kommunen som aktualiserar åtgärder. Av olika skäl kan en kommun, som inlett förhandlingar med fastighetsägare, vara senfärdig när det gäller att utnyttja lagens möjligheter. Det bör vara naturligt att en organisation som direkt företräder konsumentintressen får en möjlighet att sätta strålkastarljuset på ett problem och inleda en formell procedur. Självfallet kan dock inte slutligt beslut om anvisningsrätt fattas mot kommunens vilja.

Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC)

Om promemorians förslag ändå i huvudsak genomförs, vill SBC peka på följande. SBC:s medlemsföreningar berörs av förslagen endast i mindre omfattning. I promemorian diskuteras inte närmare de skilda förutsättningarna som finns mellan olika ägarkategorier när det gäller kommunernas anvisningsrätt. Det är en brist i utredningen. Förslagen synes, inte onaturligt, vara anpassade för olika typer av hyresfastigheter. För föreningsägda hus uppkommer behov av andra typer av avvägningar, som inte berörs i promemorian.

En bostads- eller bostadsrättsförening har som uppgift att upplåta bostäder till sina medlemmar. I den mån en befintlig förening får möjlighet att nyupplåta en lägenhet, måste föreningen kunna göra det i form av en bostadsrätt, oavsett om lägenheten var en hyreslägenhet, en obebodd vind eller något annat före upplåtelsen. SBC har noterat att vissa kommuner använder sin anvisningsrätt genom bostadslånreglerna till att ställa krav på föreningarna på annat än bara rätten att anvisa boende från den kommunala kön. Det kan gälla krav att en ledigbliven hyreslägenhet i ett föreningsägt hus ska bevaras som hyreslägenhet, och inte upplåtas med bo-

stadsrätt. Det kan också gälla krav att en upplåtelse med bostadsrätt ska vara förenat med andra villkor än enbart de som framgår av föreningens ekonomiska plan och stadga, exempelvis en begränsning av upplåtelseavgiften. Det bör därför i samband med en förändring av bostadsanvisningslagen klart slås fast, att anvisningsrätten gäller rätten att anvisa sökande till vilken upplåtelse ska ske, men inte någon rätt att ställa andra krav på upplåtelsens former. Detta bör kunna skrivas in i specialmotiveringarna för exempelvis 6 §, genom att där ange att förbudet inte innebär en inskränkning i en bostadsrättsförenings rätt att själv välja upplåtelseform och upplåtelsevillkor.

Det kan tänkas att kommuner vill sluta avtal med organisationer som företräder bostadsrättsföreningar, efter samma mönster som med fastighetsägarföreningen. Sådana parallella avtal utesluts i vart fall inte av promemorian. För egen del ser SBC inte någon möjlighet att medverka till anvisningsavtal med kommuner. Det skulle strida mot grundprinciperna i SBC:s organisationsmodell. Föreningar ansluter sig till SBC frivilligt, för att de vill stärka SBC i arbetet för bostadsrätternas ställning i samhället och för att de önskar service från SBC. De har däremot inte delegerat något av sin självbestämmanderätt till SBC. Försök från SBC:s sida att utfärda riktlinjer och direktiv skulle tas mycket illa upp av våra medlemmar. Vill en kommun påtvinga bostadsrättsföreningar vissa villkor, kommer de att vara tvungna att göra det utan SBC:s medverkan.

SBC vill också peka på den oklarhet som finns i utredningen om hur tillämpningen av den föreslagna lagstiftningen ska ske. I promemorian talas om behovet av avvägningar mellan kommunens intressen och fastighetsägarens intressen. Vidare sägs om att det normala bör bli att frivilliga avtal sluts mellan kommunen och fastighetsägarföreningen (eller motsvarande) om anvisningsrättens omfattning. Där nämns som exempel att kommunen ska kunna få anvisa till varannan ledigbliven lägenhet. Detta pekar mot att anvisningsrätten ska följas upp genom översiktliga granskningar över en längre period. Först då finns statistiskt underlag för att bedöma om verkligen det frivilliga avtalets mål blivit uppnådda. Å andra sidan talas i promemorian också om fastighetsägarens behov att förfoga eller själv anvisa boende till vissa särskilda lägenheter, och promemorian diskuterar under vilka villkor sådant kan få förekomma. Det pekar mot att kommunerna ska kunna gå in och granska varje lägenhetsupplåtelse för sig. Fastighetsägaren skulle då kunna krävas på förklaringar av sitt handlande i enskilda fall.

Enligt SBC:s uppfattning bör det klargöras att en uppföljning av den kommunala anvisningsrätten bör göras på statistiska grunder, och inte genom att kommunen tillåts nagelfara enskilda upplåtelser. Om kommunen anser sig kunna visa att alltför få lägenheter kommer till bostadsförmedlingen, bör det kunna föranleda åtgärder enbart mot fastighetsägare om vilka kommunen har ett fullgott statistiskt underlag.

Detta är av betydelse för föreningarna. Det är bara i undantagsfall som föreningarna har ett större antal hyreslägenheter kvar i sin fastighet. Normalt rör det sig om högst enstaka, insprängda hyreslägenheter, som varit bebodda av hyresgästen i fråga i många år. Det betyder att en förening

endast med mycket långa tidsmellanrum kan få en tidigare hyreslägenhet ledig för nyupplåtelse. Med tanke på det mycket ringa totala antalet sådana upplåtelser, bör det inte vara rimligt att kommunerna i förväg söker påtvinga samtliga föreningar inom kommunen en anvisningsrätt. Det enklaste sättet att lösa frågan är att generellt undanta bostadsrättsföreningar från kommunernas anvisningsrätt enligt en eventuell ny bostadsanvisningslag. Med tanke på det mycket ringa antalet berörda lägenheter, bör denna stora administrativa förenkling inte anses ha några betydande nackdelar, ens ur kommunernas synvinkel.

Om kommuner ändå ges rätt att tillämpa en ny bostadsanvisningslag mot bostadsrättsföreningar, bör åtminstone två förutsättningar gälla. För det första bör anvisningsrätten, som vi diskuterat ovan, bara gälla personer, och inte upplåtelseform eller övriga villkor. För det andra bör anvisningsrätten inte gälla för bostadsrättsföreningar, och i synnerhet inte för föreningar som är anslutna till riksorganisation för bostadsrättsföreningar och som kan anvisa sökande ur egen kö av bospasare. Det sistnämnda villkoret är ett bostadspolitiskt mål av högsta dignitet, och bör ta över alla former av kommunala försök att utvidga kommunernas möjligheter att styra och ställa över bostadsmarknaden. I vart fall får inte bostadsanvisningslagen eller dess efterföljare tillåtas bli ett nytt instrument för att reducera bospasares möjligheter att få en lägenhetsanvisning.

I dag kan dessutom kommunen och den bostadsrättsorganisation som står för produktionen av nya bostadsrätter lokalt "komma överens om" att en viss del av de nya lägenheterna skall anvisas genom bostadsförmedlingens försorg. Detta regleras då i markanvisningsavtal eller liknande. Den rätten vill SBC ifrågasätta. Det övergripande bostadspolitiska målet att stimulera människor till bospasande och till eget ansvarstagande för sitt boende bör här få större genomslag. Kommunernas möjligheter att tilltvinga sig lägenheter som produceras för bospasare bör inskränkas kraftigt eller avskaffas helt.

Slutligen vill SBC peka på vikten av att det i förarbetena till en eventuell ny lagstiftning klargörs att äldre typer av kooperativt boende, såsom bostadsföreningar och bostadsaktiebolag, ska falla under samma villkor som bostadsrättsföreningar, och därvid medges samma generella undantag som bostadsrättsföreningar.

Bostadsförmedlarnas yrkesförening

Inflyttningsprövning

Bostadskommittén föreslog att en särskild inflyttningsprövning, lik den prövning som gäller vid byte, skulle införas för att möjliggöra för kommunerna att få frågan om hyresgästens kvalifikationer prövad om fastighetsägaren vägrade att godta denne som hyresgäst.

I föreliggande förslag avvisas bostadskommitténs förslag till inflyttningsprövning.

Föreningen har ringa förståelse för de motiv som anförs för att avvisa bostadskommitténs förslag.

Föreningen avvisar förslaget enligt 8 §, då det finns anledning att befara att kommunerna inte har personella och ekonomiska resurser att sätta in för att praktiskt kunna tillämpa den väg som lagförslaget anvisar.

Föreningen föreslår därför att en modifiering av bostadskommitténs förslag till inflyttningsprövningen tas in i en kommande lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Fastighetsägaren bör således om han inte godtar bostadsförmedlingens förslag, vända sig till hyresnämnden, som får avgöra frågan.

Den kommunala anvisningsrätten

Enligt lagförslaget kan kommunen få anvisningsrätt på två olika sätt dels genom en utfästelse från husägarens sida, dels genom att hyresnämnden beslutar om anvisningsrätt.

I avtalen har parterna i stort sett fria händer att avgränsa anvisningsrätten, ange berörda lägenheter m. m. Ett hyresnämndsbeslut får förenas med vite.

En utfästelse i avtal får däremot inte innehålla vitesbestämmelser. Ett hyresnämndsbeslut ska inskrivas i fastighetsboken och följer därmed fastigheten vid ägarbyte. En utfästelse blir dock gällande mot en ny ägare, om den är skriftlig och innehåller vissa uppgifter om fastigheten (11 §).

Föreningen anser att också en förbindelse som fastighetsägaren skriver på vid ny- eller ombyggnad med statliga lån bör kunna inskrivas i fastighetsboken samt förenas med vite, detta oavsett om en överenskommelse träffas med fastighetsägareföreningen eller ej. Anvisningsrätten enligt denna förbindelse skulle därmed få samma sanktionsmöjligheter som ett hyresnämndsbeslut. Ev. borde också en frivillig avtalad anvisningsrätt kunna få inskrivas.

Ett hyresnämndsbeslut har tidsbegränsad giltighet, max. fem år. För en avtalad anvisningsrätt får parterna överenskomma om löptiden. Eftersom lagförslaget anger hur fastighetsägare kan ansöka om beslutet ska upphävas, förefaller inte några bindande tidsbegränsningar erforderliga. För hus som byggts med bostadslån anser föreningen att anvisningsrätten ej ska tidsbegränsas.

Om hyresnämnden skall fatta beslut om anvisningsrätt, skall detta först göras sedan kommunens bostadsförmedling fått avge yttrande.

Föreningen förordar också att en anvisningstid av två månader för bostadsförmedlingen inskrivs i lagen. Detta är en förutsättning för att förmedlingen skall kunna medverka till att det blir en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Stockholms kommun

Föredragande borgarrådet

— — —

- Förslaget förutsätter i praktiken att en överenskommelse med fastighetsägareföreningen träffas. Rättsverkningarna av en sådan överens-

kommelse behöver belysas. Lagförslaget ger t. ex. inget besked i vilken mån de enskilda medlemmarna är bundna av ett avtal som träffas med fastighetsägareföreningen som part.

- Förbindelser om anvisningsrätt till lägenheter vid ny- eller ombyggnad bör skrivas in i fastighetsboken och förenas med vite. Självklart måste tidigare förbindelser enligt låneförfattningarna fortsätta att gälla.

— — —

- Stockholms stad tillskrev i oktober 1986, efter beslut i kommunstyrelsen, regeringen med krav på åtgärder mot tomställning av lägenheter. En bestämmelse som tvingar fastighetsägare att hyra ut tomma lägenheter bör kunna inrymmas i lagen om kommunal anvisningsrätt till bostäder.
- Lagförslaget bestämmelser om prövning av hyresgäster bör omarbetas helt. Jag föreslår en modell som innebär att fastighetsägare, vilka inte godtar bostadsförmedlingens förslag, får vända sig till hyresnämnden för avgörande. Anvisningstiden bör vidare vara två månader.

Fastighetskontoret och bostadsförmedlingskontoret

Lagens tillämpning bygger på förutsättningen att parterna – kommun och fastighetsägare – kommer överens om en enkel och praktisk tillämpning av lagen genom avtal. För Stockholms del är det naturligt att fortsättningsvis ha ett övergripande avtal med fastighetsägareföreningar om bostadsanvisning. Avtal med en stor mängd fastighetsägare bör då kunna undvikas liksom en situation där staden får ansöka om hyresnämndsbeslut för kanske tusentals fastigheter. Detta skulle bli administrativt ohanterligt. Möjligen bör lagens 2 § kompletteras med en möjlighet att samtidigt väcka talan inför hyresnämnden mot flera fastighetsägare i ett område, om förhandlingar inte leder till överenskommelser.

Här kan också ifrågasättas om hyresnämnden har möjligheter att handha ett stort antal ärenden om förmedlingsrätt. Möjligheterna att föra talan mot hyresnämndens beslut är också oinskränkt, vilket kan medföra många och utdragna ärenden vid bostadsdomstolen i frågor om utdömande av vite, skada m. m.

Ett särskilt problem är i vilken utsträckning fastighetsägareföreningen kan göra utfästelser som är bindande för medlemmarna. Kan en sådan utfästelse för en fastighet t. ex. binda en nytillträdande köpare enligt 11 §? Enligt denna blir husägare skadeståndsskyldig om han inte upplyser en köpare om att anvisningsrätt föreligger. Till avtalsfrågan hör också den f. n. aktuella frågan om fastighetsägarnas rätt att förmedla lägenheter till interna bytesköer.

Totalt sett torde förslaget kunna ge fler förmedlingsbara lägenheter. Men antalet lägenheter som blir lediga i Stockholm, särskilt innerstaden, är begränsat. Även om alla lediga lägenheter gick till bostadsförmedlingen består en kraftig överefterfrågan.

En del frågetecken kvarstår således vad gäller hur lagförslaget kan komma att fungera i verkligheten. Kontoren har p. g. a. den korta remisstiden inte helt kunnat bedöma förslagets alla konsekvenser. Bara den prak-

tiska tillämpningen kan dock helt visa om förslaget är en framkomlig väg för att öka tillgången på förmedlingsbara lägenheter.

Den kommunala anvisningsrätten

Enligt lagförslaget kan kommunen få anvisningsrätt på två olika sätt, dels genom en utfästelse från husägarens sida, dels genom att hyresnämnden beslutar om anvisningsrätt. I avtalen har parterna i stort sett fria händer att avgränsa anvisningsrätten, ange berörda lägenheter m. m. Ett hyresnämndsbeslut får förenas med vite. En utfästelse i avtal får däremot inte innehålla vitesbestämmelser. Ett hyresnämndsbeslut ska inskrivas i fastighetsboken och följer därmed fastigheten vid ägarbyte. En utfästelse blir ändå gällande mot en ny ägare, om den är skriftlig och innehåller vissa uppgifter om fastigheten (11 §).

Kontoren anser att också en förbindelse som fastighetsägaren skriver på vid ny- eller ombyggnad med statliga lån bör kunna inskrivas i fastighetsboken samt förenas med vite, detta oavsett om en överenskommelse träffats med fastighetsägareföreningen eller ej. Anvisningsrätten enligt denna förbindelse skulle därmed få samma sanktionsmöjligheter som ett hyresnämndsbeslut. Ev. borde också en frivilligt avtalad anvisningsrätt kunna få inskrivas.

Ett hyresnämndsbeslut har tidsbegränsad giltighet, max. fem år. För en avtalad anvisningsrätt får parterna överenskomma om löptiden. Eftersom lagförslaget anger hur fastighetsägare kan ansöka om att beslutet ska upphävas, förefaller inte några bindande tidsbegränsningar erforderliga. För hus som byggts med bostadslån anser kontoren att anvisningsrätten ej ska tidsbegränsas.

— — —

Hittills har en lånesökande fått skriva på en förbindelse om kommunal anvisningsrätt för ny- och ombyggda hus som avgivits enligt gällande regler om bostadslån. Självfallet bör dessa tidigare lämnade förbindelser fortsätta att gälla, även om 34 § handläggningsförordningen avskaffas. Eventuellt måste detta anges i form av övergångsbestämmelser till lagen. När i sådana fall hyresnämnden prövar frågan om anvisningsrätt, måste enligt kontorens uppfattning också tidigare gjorda utfästelser vara avgörande för anvisningsrättens omfattning.

I 6 § görs undantag för lägenhet där upplåtelsen beror av anställning hos husägaren. Detta bör enbart avse fastighetsskötare o. d. Fastighetsägarens egna anställda bör inte få företräde på bostadsmarknaden.

Lagförslaget kan i nuvarande lydelse ej tillämpas för att tvinga ägare hyra ut lägenheter som han håller tomma av ett eller annat skäl. Här kan nämnas att Stockholms kommunstyrelse i oktober 1986 tillskrev regeringen med förslag om lagstiftning som förhindrar att lägenheter står tomma utan legitima skäl. En sådan reglering skulle ev. kunna inrymmas i en lag om kommunal anvisningsrätt till bostäder.

En särskild fråga är kommunens rätt att anvisa bostadsrättslägenheter. Kommuner får medge att sådana som byggs med statliga bostadslån förmedlas till bostadsparkö. I Stor-Stockholm har KSB år 1968 medgett HSB

att själv förmedla nybyggda lägenheter till sin kö. Flera kommuner i länet låter dock bostadsförmedlingen förmedla en andel av HSB-lägenheterna. Också i Stockholms stad har detta förekommit. Fastighetskontoret har föreslagit att flera HSB-lägenheter i Stockholm skulle fördelas till bostadskön i samband med förslag om bättre bostadsförmedling. Fastighetsnämnden har dock anfört att det är svårt att förändra förutsättningarna för HSB:s verksamhet p. g. a. det stora antalet bosparare. Riksbyggen lämnar redan 50 procent av de nybyggda lägenheterna till bostadsförmedlingen.

Bostadsförmedlingen har inte förmedlingsrätt till bostadsrätt som blir lediga senare, dock med undantag för successionslägenheter som blir lediga genom att bostadsförmedlingen hjälpt innehavaren till en annan lägenhet. Bostadsrättshavaren har dock rätt att kräva marknadspris. Då blir förmedlingsrätten oftast ointressant.

En särskild fråga är vad som händer med anvisningsrätten om ett hus köps av en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening och omvandlas till bostadsrätt. För bostadsrättslägenheterna kommer fri försäljningsrätt att gälla, men det är inte ovanligt att några bostäder blir kvar som hyreslägenheter med bostadsrättsföreningen som hyresvärd. När en sådan hyreslägenhet blir ledig, bör anvisningsrätten gälla. Kommunen skulle antingen via bostadsförmedlingen kunna anvisa en köpare av bostadsrätt eller själv köpa bostadsrätten och hyra ut den.

Samma förhållande bör gälla för frifinansierade vindsinredningar i bostadsrättshus om kommunal anvisningsrätt föreligger.

Prövning av den bostadssökande

Om hyresvärden inte godtar den bostadssökande, är värden enligt lagförslaget skyldig att hyra ut lägenheten till kommunen om denna begär det av honom. Kommunen kan sedan andrahandsupplåta lägenheten, och enligt 37 § hyreslagen också överlåta hyresrätten, om det inte innebär påtaglig olägenhet för hyresvärden. De föreslagna reglerna är de samma som i bostadsanvisningslagen. Modellen kan närmast liknas vid socialförvaltningens s. k. försökslägenheter som också överläts till andrahandshyresgästen, om boendet fungerat väl. Hur förvaltning av lägenheter enligt lagförslaget praktiskt ska lösas kan inte bedömas i dag, men konstruktionen ger administrativt och förvaltningsmässigt merarbete.

Kontoren förordar därför i stället en annan prövningsmodell. Fastighetsägare som inte godtar bostadsförmedlingens förslag, bör få vända sig till hyresnämnden, som får avgöra frågan. Kommunen bör också kunna begära hyresnämndens prövning, om värden passivt varken accepterar eller avvisar det anvisade hushållet.

Kontoren förordar också att en anvisningstid av två månader för bostadsförmedlingen inskrivs i lagen. Det är en förutsättning för ett gott förmedlingsarbete. Det är också den tidsfrist som anges i överenskommelsen med fastighetsägareföreningen för de fall när uppsägningstiden är normala tre månader.

I förslaget till ny bostadsanvisningslag har hänsyn tagits till kritiken mot det besvärliga förfarandet som den gamla lagen föreskrev för underrättelser till berörda husägare. Det anser kommunen vara positivt. Det är vidare positivt att det i den nya lagen föreslås att hela kommunen kan bli bostadsanvisningsområde.

En brist i förslaget är att frågan om när kommunen kan bli ersättningskyldig för att en lägenhet inte blir uthyrd i tid inte klarats ut. Enligt nuvarande lagstiftning och enligt förslaget till ny lag kan kommunen bli ersättningskyldig även när fastighetsägaren själv är orsak till att lägenheten inte blir uthyrd i tid. I den nya lagen bör tydligt markeras att ersättning från kommunen endast kan krävas i de fall då förseningen kommer sig av att kommunen varit försumlig. Ett sätt att klara ut när kommunen varit försumlig är att i lagen klart ange vilka tidsfrister som bör gälla. I det tillämpningsavtal som finns mellan Norrköpings kommun och berörda fastighetsägare har klargjorts hur lång tid kommunen och de bostadssökande har på sig. Detta har underlättat tillämpningen av lagen i kommunen betydligt.

Norrköpings kommun är kritisk till att ett beslut i hyresnämnden om anvisningsrätt enbart skall gälla i fem år. Med den tröghet som finns i denna typ av processer är fem år en alltför kort tid för att anvisningarna i ett område skall få någon betydelse. Ett beslut i hyresnämnden bör i stället gälla tills vidare eller åtminstone i tio år.

Avslutningsvis vill kommunen betona vikten av att kommunen kan få tillgång till alla lägenheter inom ett område. Om kommunen inte får anvisningsrätt till alla lägenheter i ett område utan bara en andel finns risk att fastighetsägarna väljer att enbart överlämna vissa typer av lägenheter till bostadsförmedlingen. Det skulle vidare försvåra kommunens möjligheter att försäkra sig om att alla fastighetsägare efterlever besluten. I dag kommer det relativt ofta till bostadsförmedlingens kännedom att fastighetsägare inom anvisningsområdena underlåter att lämna lägenheter till bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen har till uppgift att bedöma det aktuella behovet och ge ett snabbt besked till fastighetsägarna om det är lägenheter man ej avser att utnyttja.

Nässjö kommun

Verkan av överlåtelse m. m. (12 §)

Beslut om anvisningsrätt gäller mot ny ägare. Om vite sätts i beslutet gäller detta även mot ny ägare om äganderätten har övergått genom köp, byte eller gåva.

Kommunen föreslår att detta bör omfatta samtliga former av fastighetsöverlåtelse.

Övriga bestämmelser (13 §)

Ett beslut om anvisningsrätt sänds till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Kommunen föreslår att man bör undersöka möjligheten att även anteckna frivilliga överenskommelser i fastighetsboken.

Prop. 1987/88:35

Växjö kommun

Tyvär är promemorian i likhet med bostadsanvisningslagen "lite luddigt skriven" och hyresnämnderna får enligt det nya lagförslaget inga entydiga tolkningsanvisningar vilket bör utformas i det slutliga förslaget.

Inledande bestämmelser (1 §)

Växjö kommun förordar att frivilliga överenskommelser om upplåtelse av bostadslägenheter bör begränsas till att gälla samtliga lägenheter i flerbostadshus som har minst fem bostadslägenheter. Ställningstagandet baseras på dels

- att för mindre fastigheter kan anvisningsrätten innebära större olägenheter för fastighetsägaren samt
- att en begränsning av anvisningsrätten till exempelvis varannan ledigbliven lägenhet kommer att en dylik kontroll kan upplevas besvärande för såväl kommun som fastighetsägare.

Upphävande av beslut om anvisningsrätt (5 §)

Yttrande från såväl hyresgästorganisation som fastighetsägarorganisation bör ges betydelse när hyresnämnden skall tolka delar av generella överenskommelser (s. 44 sista stycket och s. 45 första stycket).

Verkan av beslut om anvisningsrätt (6 §)

S. 64 sista stycket och s. 65 första stycket kan ge upphov till godtycke och kan bli mycket svårbedömt för hyresnämnderna. Man kan med fog befara att många "felaktiga" bedömningar kommer att göras av de hyresvärdar som rent allmänt är negativt inställda till kommunernas bostadsförmedlingsverksamhet.

Övriga bestämmelser (13 §)

Förslaget om att beslut om anvisningsrätt/vite skall sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighets- eller tomträttsboken kan leda till att det blir lättare att träffa frivilliga överenskommelser.

Karlshamns kommun

Kommunen anser att lagtexten bör utökas i ett avseende nämligen i sådana fall då det kan misstänkas att fastighetsägare inte lämnar uppgift om ledigblivna lägenheter i enlighet med det uppgjorda avtalet. Kommunen har i en sådan situation svårt att kontrollera och bevisa att avtalet inte följts. Det bör, enligt kommunens uppfattning, utredas om inte hyresnäm-

den skall få möjlighet att förorda om någon form av revision för kontroll av att det ingånga avtalet uppfylls. Effekterna av lagen bör utvärderas när den tillämpats under några år. Uteblir dessa bör det övervägas om lagstiftningen skall skärpas ytterligare.

Göteborgs kommun

När en hyresnämnd fattat beslut om kommunal anvisningsrätt innebär detta ett förbud för husägaren att upplåta lediga lägenheter till annan än dem som kommunen anvisar. För att förbudet skall vara meningsfullt krävs att kommunen har möjlighet att kontrollera efterlevnaden. Enligt kommunstyrelsen bör den nya lagen ge utrymme för kommunen att infordra lägenhetsförteckningar och underrättelser om ledigblivna lägenheter.

Det nya lagförslaget behandlar inte frågan om en s. k. inflyttningsprövning, varigenom kommunen skulle kunna få en föreslagen hyresgästs kvalifikationer prövade. En minskad tillgång på bostäder i förening med en ökad efterfrågan har medfört att allt större krav ställs på socialtjänstens medverkan vid bostadsanskaffning i enskilda biståndsärenden.

— — —

I 1 § stadgas att lagen kan tillämpas om det behövs för bostadsförsörjningen i en kommun "eller inom ett område i vilket kommunen ingår och som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende". I 1 § bostadsförsörjningslagen finns motsvarande bestämmelse om lagens tillämpning, som alltså direkt överförts till den nya lagen. Med den konstruktion som den nya lagen fått blir emellertid bestämmelsen omöjligt att tillämpa, varför den citerade delen av paragrafen bör utgå.

Enligt 1 § gäller lagen bostadslägenheter i flerbostadshus. I specialmotiveringen uttalas att med flerbostadshus avses hus med fler än två lägenheter. Med hänsyn till de olägenheter som lagen torde komma att innebära för ägare av mindre fastigheter, kan det ifrågasättas om inte antalet lägenheter bör vara minst fem för att en fastighet skall omfattas av lagens bestämmelser.

I hyresnämndens beslut skall enligt 4 § anges den tid, högst fem år, under vilken anvisningsrätten skall gälla. Då förfarandet vid hyresnämnden kan bli komplicerat och tidskrävande, så bör maximitiden vara längre.

Mölnalds kommun

Bostadsdepartementet presenterar inget förslag med möjlighet att få prövat om en hyresgäst anses vara godtagbar eller ej. Från att bostadsförmedlingen anvisat hyresgäst till att hyreskontrakt är tecknat är inte behandlat i lagförslaget. Detta innebär i praktiken att en fastighetägare fritt kan vägra att godta anvisade hyresgäster utan motivering. En förbättring för de som bostadsförmedlingen anvisat lägenhet men ej accepterats av fastighetsägaren skulle också effektivisera bostadsanvisningen.

Allmänna utgångspunkter

Kommunen tillstyrker en övergång till ett individuellt förhållande mellan kommunen och fastighetsägaren. Rättssäkerhetskraven är väl tillgodosedda genom en prövning av hyresnämnd eller vid besvär bostadsdomstol.

Den valda tekniken att låta lagen få en dispositiv karaktär genom att förutsätta att överenskommelser kan träffas mellan kommunerna och fastighetsägarna ger den enkelhet som har efterlysts från olika håll.

Generella överenskommelser som utgångspunkt för anvisningsrätten

Förslaget om att eventuella avtal med fastighetsägareorganisationer eller husägare på orten skall vara vägledande vid bedömningen av enskilda ärenden hos hyresnämnden avstyrkes i sin nuvarande utformning av skäl som närmare anges under avsnitt 6.5. Hyresnämnden har möjligheter att inhämta yttrande av fastighetsägareorganisationer. Även den omständigheten att organisationernas uppfattningar varierar från kommun till kommun talar emot den föreslagna bestämmelsen såsom den formulerats.

Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen

I promemorian anges att grunden till anvisningsrätten i första hand är brist på bostäder. Kommunen får därvid hänvisa till vad som anförts under rubriken "Allmänt".

Kommunen delar uppfattningen att grunden för att begära anvisning måste dokumenteras genom ett principbeslut i kommunfullmäktige. Av demokratiska skäl bör detta ske genom bostadsförsörjningsprogrammet som anges i promemorian. I ett sådant sammanhang får frågan en allmän belysning i ett längre perspektiv. Kommunen anser att detta bör anges uttryckligen i lagtexten även om det skulle leda till överklaganden när kommunerna beslutar om bostadsförsörjningsprogrammen.

Förslaget skulle vinna i klarhet och fastighetsägarna skulle kunna förutse utvecklingen. Fastighetsägarnas enskilda intressen beaktas ju i hyresnämndsprövningen. Jämför plan- och bygglagens översiktsplan där endast de allmänna intressena redovisas och planen saknar rättsverkan.

Avtalsförsök som förutsättning för hyresnämndens prövning m. m.

Enligt förslaget till lagtext framgår inte direkt att kommunen är skyldig att ta upp förhandlingar innan frågan om anvisningsrätt tas upp till prövning i hyresnämnden. Eftersom det endast framgår att kommunen behöver anmoda husägaren skriftligen att lämna utfästelser om anvisningsrätt till bostadslägenhet kan detta leda till onödiga tvister. Ett klarläggande i lagtexten så att den överensstämmer med motiven bör övervägas.

Motiven kan tolkas så att det föreligger en presumtion att kommunens uppfattning skall gälla om anvisningsrättens innehåll, om det inte finns en överenskommelse mellan kommunen och fatighetsägareorganisationerna eller andra husägare. Förslaget till lagtext bör förtydligas så att det klart framgår att det är en bevisbörderegler om det är detta som åsyftas. Enligt kommunens bedömning är lagtexten utformad som en materiell bestämmelse om intresseavvägningen mellan kommunen och husägaren. Eftersom den kommunala likabehandlingsprincipen gäller på detta område så får naturligtvis avtalen med andra husägare indirekt en materiell betydelse.

Upphävande av ett beslut om anvisningsrätt

Även om det finns stöd i förslaget till lagtext för att kommunen kan begära att ett beslut om anvisningsrätt skall upphävas så framgår det inte klart att kommunen kan begära ett sådant beslut. En komplettering av lagtexten föreslås av pedagogiska skäl.

Örebro kommun

Socialförvaltningen

Socialförvaltningen är kritisk till formuleringen i 1 § angående ägarförhållandet. Osäkerhet kan uppstå om vem som är avtalspart. Lagstiftningens praxis är i andra sammanhang oftast lagfaren ägare. Lagfaren ägare finns registrerad på sin fastighet medan det kan vara svårare att få vetskap om faktisk ägare. Det bör i lagtexten klart framgå vilken ägare som avses.

Det nya förslaget är i hög grad förenat med villkor i olika sammanhang. Kommunen måste få en tillräckligt bra förhandlingsposition om det skall vara meningsfullt att lägga fast spelregler.

3 §

”Särskilda villkor” för upplåtelse av lägenheter. ”Särskilda villkor” måste klargöras, då risk i annat fall finns att kommunen hamnar i en mängd förhandlingssituationer och att lägenheterna på så sätt går förlorade.

5 §

Anvisningsrätten kan upphävas om husägaren uppenbart missgynnas i förhållande till andra fastighetsägare. En ökad klarhet i vad uttrycket ”uppenbart missgynnas” innebär är önskvärt.

8 §

Husägaren är skyldig att upplåta lägenheten till kommunen om husägaren inte godtar den bostadssökande. Krav på en mängd andrahandskontrakt har en avskräckande effekt, varför det är angeläget att skapa klarhet i vilka

fall husägaren har rätt att kräva kommunen som hyresgäst. Socialförvaltningen stödjer bostadskommitténs förslag att en särskild inflyttingsprövning skall införas för att möjliggöra för kommunerna att få frågan om hyresgästens kvalifikationer prövad, om fastighetsägaren vägrar att godta en hyresgäst.

— — —

Även i det nya lagförslaget finns brister vad gäller möjlighet att kontrollera att avtal efterföljs.

Besvärshandlingen är enklare enligt det nya förslaget. Prövningar hän skjuts till hyresnämnd mot tidigare domstol.

Det är oklart i vilken omfattning och med vilken verkan vitesföreläggande kommer att utdömas. Det är viktigt att vitesföreläggandet utformas på så sätt att det får önskad effekt.

Umeå kommun

Inflyttningsprövning

Bostadskommittén föreslog att hyresnämnderna skulle kunna göra en prövning av om hyresgästen kunde "tagas för god" på samma sätt som gäller vid byten. I föreliggande förslag avvisas bostadskommitténs förslag vilket kommunen finner svårförståeligt och olyckligt.

Många kommuner har i likhet med Umeå en särskild form för att återinföra personer, där det finns känd misskötsamhet beträffande boendet, till den allmänna bostadsmarknaden.

Här är det naturligt att kommunen står ansvarig för kontraktet i vart fall under en prövotid. Även i vissa andra fall kan det vara motiverat att kommunen ikläder sig ansvar för hyresförhållandet.

Erfarenheten visar dock att det finns fastighetsägare som gärna låter bostadsförmedlingen förmedla lägenheterna men som ställer mycket speciella krav på hyresgästerna. Enkelt uttryckt "hyresgästerna skall vara äldre utan barn, dock inte gamla". Argumenten mot barnfamiljerna är att de inte är nog tysta och att de sliter hårdare på lägenheterna. Invändningen mot de över 75 år är att de kan förväntas ställa högre krav på fastighets servicen, exempel i form av krav på sandning.

Det är givetvis inte rimligt att kommunen skall tvingas avstå förmedling av vissa lägenheter av de skäl som redovisas ovan. Alternativet att kommunen förhyr lägenheterna är knappast en rimlig lösning. Sannolikt skulle många hyresgäster uppleva det som kränkande att kommunen måste stå för kontraktet bara därför att de är invandrare, gamla eller har barn.

Mot ovanstående finns det skäl att i lagen klart ange att fastighetsägaren skall vara skyldig godta den hyresgäst som i hyreslagens mening kan "tagas för god". Om hyresvärden uppenbart ställer oskäligen krav i detta avseende bör det därför finnas möjlighet att få frågan prövad i hyresnämnden. En klar markering i lagen är här det viktigaste. Antalet prövningar i nämnden torde, i vart fall efter en tid, bli ytterst få.

Möjligheten för kommunen att förhyra lägenheten, i fall där fastighets-

3 Särskilda synpunkter på övriga ändringsförslag m. m.

Bostadsstyrelsen

Ändring av bostadslåneförfattningarna

Bostadslåneförfattningarna föreslås ändrade så att länsbostadsnämnden inte längre skall fatta ett särskilt beslut om rätt för kommunen att anvisa bostäder. De särskilda föreskrifterna om förmedlingsverksamheten upphävs samtidigt. Kommunen bör självständigt besluta i dessa frågor, enligt förslaget. Som förutsättning för statliga bostadslån skall i stället gälla att länesökanden tillförsäkrar kommunen rätten att förmedla bostäder om kommunen begär det. Länsbostadsnämnden bör enligt förslaget ha möjlighet att bevilja lån i strid med kommunens begäran, men endast om särskilda skäl föreligger.

Detta skulle innebära en ny typ av prövningsförfarande för länsbostadsnämnderna, vars innehåll och omfattning är svår att förutsäga i dag. Länsbostadsnämnderna bör inte kunna bevilja lån i strid med kommunens begäran om anvisningsrätt.

Svenska kommunförbundet

Reservationer av (s)-ledamöterna

Bostadslåneförfattningarna

I promemorian föreslås att den ordning som gäller enligt bostadslåneförfattningarna (14 § nybyggnadslåneförordningen, 15 § ombyggnadslåneförordningen, 34–37 och 39 §§ handläggningsförordningen) och som innebär att länsbostadsnämnden skall fatta beslut om rätt för kommun att anvisa bostäder bör upphävas. Detta gäller också de särskilda föreskrifterna om att förmedlingsverksamheten skall omfatta samtliga hus, åldersgränser m. m.

Som en förutsättning för statliga bostadslån för ny- eller ombyggnad skall gälla att länesökanden skall tillförsäkra kommunen rätt att förmedla bostäderna i de hus som avses om kommunen begär det. Denna begäran skall göras i samband med att kommunen avger yttrande till länsbostadsnämnden över låneansökan. Länsbostadsnämnden skall också enligt förslaget ha möjlighet att bevilja lån i strid med kommunens begäran, men endast om särskilda skäl föreligger.

Styrelsen är positiv till en ändring av ansvarsfördelningen som innebär ett ökat kommunalt inflytande. Någon kritik har dock inte framförts mot nuvarande bestämmelser som kopplar anvisningsrätten till ny- och ombyggda lägenheter till möjligheten att få statliga lån. Kommunerna har tvärtom funnit att kopplingen till lånebestämmelserna har varit av stort

värde för att få tillgång till nyproducerade och ombyggda lägenheter. Styrelsen är också tveksam till förslaget om att länsbostadsnämnderna skall kunna bevilja lån i strid mot kommunernas begäran om särskilda skäl föreligger. Styrelsen finner därför inte nu några skäl till en förändring av gällande bestämmelser.

I förslaget saknas ett förtydligande om att anvisningsrätten gäller under lånets hela löptid. I detta sammanhang bör också påpekas att tidigare lämnade förbindelser om kommunal anvisningsrätt för ny- och ombyggda hus som givits enligt nu gällande regler om bostadslån självklart bör fortsätta att gälla.

Anvisningsrätt med stöd av bostadsförsörjningslagen

Kommunen har också vissa möjligheter att tillförsäkra sig anvisningsrätt enligt bostadsförsörjningslagen. Kommunen kan kräva att den som anvisas en annan bostad genom kommunen också skall medverka till att kommunen får anvisningsrätt till den lägenhet som personen i fråga lämnar oberoende om fastigheten är statligt belånad eller inte. I promemorian ifrågasätts om dessa regler fyller någon funktion. Någon ändring föreslås dock inte.

Med hänvisning till vad som tidigare angetts om kommunernas behov att kunna disponera ett stort antal lägenheter för att motverka brist och kunna verka för väl fungerande bostadsmiljöer, är det dock viktigt att bostadsförmedlingarna får tillgång även till dessa successionslägenheter. Styrelsen anser därför att bestämmelserna om successionslägenheter bör överföras till den nu föreslagna lagen och att prövningsförfarandet blir detsamma som vid inflyttningsprövning.

Kommunalförbundet för Stor-Stockhelms bostadsförmedling

Bostadsförmedlingskontorets tjänsteutlåtande

Med all respekt för strävan att åstadkomma en förskjutning av ansvarsfördelningen för bostadsfrågorna mot ett ökat kommunalt inflytande som också kontoret i princip tillstyrkt – avstyrker kontoret att man upphäver/ändrar nuvarande ordning som gäller enligt de redan i november 1986 gällande bostadslåneförfattningarna. Berörda avsnitt är 14 § nybyggnadslåneförordningen, 15 § ombyggnadslåneförordningen, 34–37 §§ handläggningsförordningen samt 39 § handläggningsförordningen. Kontoret har inte noterat någon kritik mot nu gällande regler som direkt kopplar anvisningsrätten till om- och nybyggda lägenheter till möjligheten att få statliga lån. Ett förtydligande om att anvisningsrätten gäller under lånets hela löptid vore dock på sin plats. Kommunen kan med bibehållande av den gamla ordningen pröva och tillgodose de önskemål som exempelvis kan framföras av bostadsrättsinstitut m. fl. I ambition att lägga över ansvaret på kommunerna har författarna gått för långt när man föreslår ett upphävande och ändringar av bostadslåneförfattningarna.

När man går genom kontrakten inför en ombyggnad visar det sig ofta att bostäder inte används för reguljärt boende utan till kontor, övernattnings

o. d. Enligt kontorets mening bör en avveckling av sådana kontrakt vara villkor för bostadslån för ombyggnad.

Självfallet bör tidigare lämnade förbindelser om kommunal anvisningsrätt för ny- och ombyggda hus som avgivits enligt hittills gällande regler om bostadslån fortsätta att gälla.

Anvisningsrätt med stöd av bostadsförsörjningslagen

Kontoret kritiserade redan bostadskommitténs uppfattning att bostadsförsörjningslagen skulle ha en underordnad betydelse ur bostadsförmedlings-synpunkt. Bostadsförsörjningslagen är fortfarande i allra högsta grad intressant för förmedlingarnas verksamhet. Bostadsförmedlingen har enligt bostadsförsörjningslagens 5 §, tillsammans med hyreslagens 35 § rätt att förmedla lägenhet (s. k. successionslägenhet) som blivit ledig sedan kommunen anvisat annan lägenhet till den boende, oberoende om fastigheten är statligt belånad eller ej. I promemorian ifrågasätts om dessa regler fyller någon funktion om kommunen genom avtal kan tillförsäkra sig anvisningsrätten. Man föreslår dock att bestämmelserna t. v. får kvarstå.

Nämnda regler kommer att ha betydelse även om kommunen önskar tillämpa anvisningsrätt enligt lagen. Men det är som tidigare påtalats ibland svårt för kommunen att med nuvarande lagstiftning få tillgång till en successionslägenhet när fastighetsägaren tredskas. Kontoret anser att rättsläget skall förändras så att nuvarande rekvisit om "villkor" och "levande kontrakt" utmönstras och ersätts med en absolut rätt för kommunen att disponera successionslägenheter som friställs direkt eller indirekt av kommunal myndighet. Kommunens rätt att anvisa successionslägenheter överförs till den föreslagna nya lagen. Prövningsförfarandet föreslås följa det som redovisats ovan under rubriken inflyttningsprövning. Systemet med s. k. värdförbindelse för successionslägenheter kan då avskaffas.

Hyresgästernas riksförbund

Förbundet anser att bestämmelserna i bostadsförsörjningslagen och bostadslåneförfattningarna skall anpassas till de regler som ges i lagen om anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)

Bostadslåneförfattningarna ger kommunerna möjlighet begära, att länsbostadsnämnden skall besluta att statliga lån kommer att beviljas endast om sökanden lämnar lägenheten till kommunal anvisning.

Motsvarande villkor kan ställas vid beslut om statliga bostadslån till småhus. Vad som fordras är att den som söker lånet medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av den bostad han hyr eller inchar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i småhuset. Kommunen har således ingen odelad anvisningsrätt utan endast rätt att fordra att den blivande småhusägaren försöker övertyga sin tidigare värd om att lämna anvisningsrätten till bostadsförmedlingen.

Dessa regler ger således kommunerna vissa möjligheter att föreslå ny innehavare till lägenheter. Detta medel utnyttjas i mycket olika utsträckning i olika kommuner. Det är exempelvis möjligt att kräva att alla bostadsrättslägenheter som nyproduceras med statliga lån skall fördelas av bostadsförmedlingen. Många kommuner utnyttjar dock inte alls denna möjlighet.

Även bostadsförsörjningslagen ger kommunerna möjlighet att ställa villkor i samband med att man anvisar en lägenhet. Kommunen kan kräva att en bostadssökande som kommunen anvisar lägenhet till skall medverka till att kommunen får anvisningsrätt till den lägenhet som vederbörande lämnar. Om värden sedan inte godtar den person som kommunen på detta sätt anvisar den aktuella lägenheten till, har kommunen möjlighet få fallet prövat i hyresnämnden.

Det föreslås i promemorian att för att öka det kommunala inflytandet över förmedlingsverksamheten bör ändring av ny- och ombyggnadslåneförordningarna samt handläggningsförordningen ske. Förslaget innebär att den ordning som nu gäller enligt bostadslåneförfattningarna och som innebär att länsbostadsnämnden skall fatta särskilt beslut om rätt för kommun att anvisa bostäder bör upphävas. Det gäller också de särskilda föreskrifterna om att förmedlingsverksamheten skall omfatta samtliga hus, om åldersgränser m. m. Det bör alltså överlämnas åt kommunen att självständigt besluta i dessa frågor.

SABO tillstyrker dessa förslag. Vi anser, att varje kommun själv har bästa förutsättningar att besluta om på vilket sätt kommunen skall förmedla bostäder.

Vi anser vidare att ett sätt att förenkla förfarandet och på så sätt göra anvisningsmetoderna i såväl bostadsfinansieringsförordningen som bostadsförsörjningslagen effektivare är att kräva att fastighetsägare preciserar de villkor på vilka han kan anta en anvisad hyresgäst. Om sedan dessa villkor är uppfyllda bör fastighetsägaren kunna godta varje hyresgäst som uppfyller dessa krav.

Det är givetvis ytterst angeläget att de utfästelser som fastighetsägaren gjort om att lämna lediga lägenheter till kommunal anvisning också efterlevs. I den nu aktuella departementspromemorian sägs också att fastighetsägares utfästelse i samband med de statliga låneförfattningarna bör ha samma verkan som en utfästelse enligt det nu föreslagna systemet. Det innebär bl. a. att om utfästelsen inte följs så kan kommunen i fortsättningen föra talan hos hyresnämnden om anvisningsrätt och att beslutet får förenas med vite. SABO delar denna uppfattning.

Vidare bör bostadsfinansieringsförordningarna och bostadsförsörjningslagen i likhet med vad som gäller i den nuvarande bostadsanvisningslagen och i den nu föreslagna lagen om kommunal anvisningsrätt ge möjlighet för kommuner att gå in och teckna kontrakt för lägenhet då fastighetsägaren vägrar godta hyresgäst. Kommunen skall sedan kunna hyra denna i andra hand.

Bostadsförmedlarnas yrkesförening

Kommunens rätt att anvisa successionslägenheter enligt bostadsförsörjningslagens 5 § och hyreslagens 35 § bör överföras till den föreslagna nya lagen. Prövningsförfarande m. m. bör vara samma som när kommunen fått anvisningsrätt för lediga lägenheter genom hyresnämndens beslut. Systemet med s. k. värdförbindelser för successionslägenheter kan då avskaffas.

Stockholms kommun

Föredragande borgarrådet

Kommunerna har i dag rätt att förmedla lägenheter som blivit lediga sedan kommunerna anvisat ny lägenhet (successionslägenhet). Det är dock svårt för kommunen att med nuvarande lagstiftning få tillgång till sådana successionslägenheter när fastighetsägarna tredskas. Lagstiftningen måste därför bli tydligare. Jag föreslår därför att kommunens rätt att anvisa successionslägenheter förs över till den nya lagen. Reglerna för prövning av hyresgäster m. m. bör vara densamma som när kommunen får anvisningsrätt genom hyresnämndens beslut.

— — —

För hus som byggts med statliga bostadslån bör anvisningsrätten ej tidsbegränsas.

Som villkor för evakueringshjälp i samband med ombyggnad ställer staden krav på att smygtkontoriserade lägenheter och övernattningslägenheter avvecklas. Sådan s. k. kontraktssanering bör även vara villkor för bostadslån.

Fastighetskontoret och bostadsförmedlingskontoret

En ytterligare förbättring bör dock genomföras. I dag har kommunen enligt bostadsförsörjningslagens 5 §, tillsammans med hyreslagens 35 §, rätt att förmedla lägenhet (s. k. successionslägenhet) som blivit ledig sedan kommunen anvisat en lägenhet till den boende, oberoende av om fastigheten är statligt belånad eller ej. I promemorian ifrågasätts om dessa regler fyller någon funktion om kommunen genom avtal kan tillförsäkra sig anvisningsrätt. Man föreslår dock att bestämmelserna t. v. får kvarstå eftersom de då kan tillämpas även av kommuner som inte anser sig behöva träffa avtal med fastighetsägarna.

Dessa regler kommer enligt kontorens mening dock att ha betydelse under avsevärd tid också i kommuner som önskar tillämpa anvisningsrätt enligt lagen. Men det är som ofta påtalats ibland svårt för kommunen att med nuvarande lagstiftning få tillgång till successionslägenhet när fastighetsägaren tredskas.

Kontoren anser att dagens oklara och svårtolkade rättsläge ej kan godtas. Kommunens rätt att anvisa successionslägenheter bör i stället överföras till den föreslagna nya lagen. Prövningsförfarande m. m. bör vara samma som när kommunen fått anvisningsrätt för lediga lägenheter genom hyresnämndens beslut. Systemet med s. k. värdförbindelser för successionslägenheter kan då avskaffas.

När man går genom kontrakten inför en ombyggnad visar det sig ofta att bostäder inte används för reguljärt boende utan till kontor, övernattnings o. d. Avveckling av sådana kontrakt är ett villkor för kommunal evakueringservice. Enligt kontorens mening bör en avveckling (s. k. kontraktsanering) även kunna vara villkor för bostadslån för ombyggnad. Om detta krav kan ställas i dag är svårt att bedöma.

Södertälje kommun

Administrativa kontoret

Ändringarna i bostadslåneförfattningarna medför att det inte längre ankommer på länsbostadsnämnden att fatta ett särskilt beslut om rätt för kommunen att anvisa bostäder. Kommunerna skall enligt förslaget självständigt besluta i dessa frågor. Mot dessa ändringar finns ur kommunal synpunkt inget att erinra.

Nässjö kommun

Positivt är de ändringar i låneförordningen som föreslås där man överlämnar åt kommunen att självständigt besluta i frågor som rör förmedlingsverksamheten. Denna förändring har länge efterfrågats.

Karlshamns kommun

De föreslagna ändringarna tillstyrkes.

Bostadslåneförfattningarna bör dock, enligt kommunens mening, få sådant innehåll att de ger en lika klar förmedlingsrätt till ledigblivna lägenheter, som de nu ger till förstagångsuthyrning av ny- och ombyggda lägenheter. Kommunen anser att denna förmedlingsrätt inte nödvändigtvis skall behöva säkras avtalsvägen.

Malmö kommun

Fastighetsnämnden

Nämnden uppmärksammar frågan om förmedling av nyproducerade/moderniserade lägenheter och anför att det bör klarläggas att den heltäckande anvisningsrätten genom det s. k. lånevillkoret gäller under hela lånetiden.

Kungsbacka kommun

Förslaget innebär inte någon större förändring när det gäller att tillförsäkra kommunerna anvisningsrätt såsom förutsättning för statliga lån. Även de möjligheter som föreligger för kommunerna att träffa särskilda avtal om anvisningsrätt i samband med markanvisning och tomträttsupplåtelse kommer att bestå. Kommunen har inga invändningar mot detta.

Den föreslagna ändringen i bostadslåneförfattningarna innebär att kommunen vid varje ansökan om bostadslån för ny- eller ombyggnad skall begära förmedlingsrätten för den aktuella fastigheten. Enligt kommunstyrelsen förefaller det mer praktiskt med nuvarande generellt verkande beslut.

Karlstads kommun

Kommunen tillstyrker att det inte krävs att länsbostadsnämnderna skall godkänna kommunens organisation för bostadsförmedlingen för att kommunerna skall begära anvisningsrätt i samband med statliga lån. Frågan om hur bostadsförmedlingsverksamheten skall organiseras är en kommunal angelägenhet.

Örebro kommun**Socialförvaltningen**

Socialförvaltningen utgår från att kommunen även fortsättningsvis skall ha möjlighet att vända sig till hyresnämnd för att få ett andrahandskontrakt överfört som ett förstahandskontrakt mellan fastighetsägaren och den som bebor lägenheten. Här borde nuvarande system för prövning av hyresgästens möjlighet att vid byte teckna kontrakt på bostadslägenhet kunna tillämpas.

— — —

Det är också angeläget att lagstiftningen skärper reglerna vad gäller sanktionsmöjligheter i samband med villkor kopplat till statlig lånefinansiering vid om- och tillbyggnad.

Sundsvalls kommun

— Se avsnitt 1 —

Umeå kommun*Villkor knutna till bostadsfinansieringen*

Kommunens erfarenhet är att villkor om anvisning som ställs i samband med statliga lån vid om- eller nybyggnad, upplevs på ett väsentligt annorlunda sätt än intrång i äldre fastigheter som inte genomgår några förändringar. Rättsligt uppfattas det som ett avtalsvillkor för de fördelaktiga statliga lånen och har inte föranlett några egentliga invändningar. Ur förmedlingens synpunkt är det dessutom lätt att få vetskap om lägenheternas utformning och standard.

Mot bakgrund av ovanstående är det viktigt att kommunen får ett starkt inflytande över dessa lägenheter. Detta föreslås även i lagförslaget. Kommunen finner emellertid skäl för att de skilda förutsättningarna tydligare markeras. Bl. a. anser kommunen att det i dessa fall saknas motiv för att begränsa förmedlingsrätten till fem år i sänder. Förmedlingsrätten bör principiellt gälla så länge räntebidrag utgår.

De remitterade lagförslagen

1 Förslag till

Lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Enligt denna lag kan en kommun erhålla rätt att anvisa bostadssökande till sådana bostadslägenheter i kommunen som husägaren för annat ändamål än fritidsändamål upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt (anvisningsrätt). Anvisningsrätt kan avse bostadslägenheter i flerbostadshus med minst fyra bostadslägenheter eller i sådana enbostadshus som är avsedda att upplåtas varaktigt.

Kommunen kan erhålla anvisningsrätt genom en utfästelse av husägaren eller ett beslut av hyresnämnden.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset. Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

Utfästelse om anvisningsrätt

2 § En utfästelse om anvisningsrätt för kommunen skall vara skriftlig och innehålla uppgifter om de bostadslägenheter som utfästelsen avser, anvisningsrättens omfattning, husägarens skyldigheter med anledning av anvisningsrätten och den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla. Utfästelsen får inte förenas med vite.

En utfästelse om anvisningsrätt gäller även för en ny husägare.

Beslut om anvisningsrätt

Hyresnämndens prövning

3 § Kommunen kan begära att hyresnämnden meddelar kommunen anvisningsrätt i fråga om bostadslägenheterna i ett visst hus. Anvisningsrätt skall meddelas i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen och det inte är oskäligt med hänsyn till att särskilda villkor gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

I ett beslut att meddela anvisningsrätt får hyresnämnden, om kommunen begär det, förbjuda husägaren att vidta de åtgärder som anges i 6 § vid vite enligt 4 § andra stycket lagen (1985:206) om viten.

Beslut om anvisningsrätt får meddelas utan hinder av att husägaren har lämnat en utfästelse om anvisningsrätt enligt 2 §.

4 § Ett beslut om anvisningsrätt skall innehålla en upplysning om förbudet enligt 6 § och om husägarens skyldigheter i övrigt enligt denna lag.

Omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt

5 § Ett beslut om anvisningsrätt får omprövas efter fem år, räknat från det beslutet vann laga kraft. Har beslutet tidigare omprövats, räknas tiden från det senaste beslutet.

I annat fall än som avses i första stycket, får hyresnämnden ändra eller upphäva ett beslut om anvisningsrätt om

1. det är uppenbart att husägaren genom anvisningsrätten missgynnas i förhållande till andra husägare,

2. anvisningsrätten orsakar husägaren stora olägenheter,

3. husägaren och kommunen är överens om att beslutet skall ändras eller upphävas eller

4. någon annan särskild anledning finns till att beslutet skall ändras eller upphävas.

En ansökan om omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt får göras av kommunen eller av husägaren.

Verkan av beslut om anvisningsrätt

6 § En husägare får inte upplåta en lägenhet, som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller till kommunen.

Om en lägenhet som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt, skall upplåtas med hyresrätt, får husägaren inte vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en lägenhet som omfattas av beslutet, överläts eller till att lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger eller när kommunen har medgett överlåtelsen eller upplåtelsen.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken eller om husägaren enligt beslutet om anvisningsrätt i ett visst fall får förfoga över lägenheten.

Meddelande om upplåtelse

7 § När en lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 § skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen och tillträdesdagen.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

8 § Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husäga-

ren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479).

9 § Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen besluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. När upplåtelsen avser en hyreslägenhet, får hyresnämnden besluta att det även i övrigt skall gälla andra villkor för upplåtelsen än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första-tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Om hyresnämnden beslutar att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall vara lägre än vad som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren tog emot beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ersättning för skada

10 § Kan husägaren, i fall då han får förfoga över lägenheten, på grund av förfarandet enligt denna lag inte träffa avtal om upplåtelse för tiden från och med den tillträdesdag som har angetts i meddelandet enligt 7 § och har han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten, har han rätt till ersättning av kommunen för skada som han lider genom dröjsmålet med upplåtelsen. Husägaren har dock inte rätt till ersättning om han får besked om att han får förfoga över lägenheten inom en månad från den dag då kommunen tog emot meddelandet enligt 7 § eller, när tillträdesdagen infaller inom denna tid, om han får beskedet före tillträdesdagen.

Fråga om skyldighet att betala ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna prövas skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Uppgifter för kontroll

11 § Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats, är husägaren skyldig att på begäran av kommunen lämna sådana uppgifter om bostadslägenheterna i huset som behövs för kontroll av att husägaren fullgör de skyldigheter som är förenade med beslutet. Om husägaren inte lämnar begärda uppgifter, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att göra det.

Verkan av beslut om anvisningsrätt i vissa fall

12 § Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats och äganderätten till huset övergår till en ny ägare, gäller beslutet i stället mot denne. Om vite

har satts ut i beslutet och om äganderätten har övergått genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 13 §.

Övriga bestämmelser

13 § Ett beslut om anvisningsrätt skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Om vite har satts ut i beslutet, skall även detta antecknas. Inskrivningsmyndigheten skall genast i rekommenderat brev underrätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt om anteckningen, om denne inte är beslutets adressat.

Om ett beslut som har antecknats enligt första stycket upphävs, skall beslutet genast sändas till inskrivningsmyndigheten för motsvarande anteckning.

14 § Fråga om utdömande av vite prövas av hyresnämnden på ansökan av kommunen.

Har en husägare i strid mot 6 § andra stycket vägrat upplåtelse till en bostadssökande som kommunen anvisat eller medverkat till en överlåtelse av en hyresrätt eller till upplåtelse i andra hand av en lägenhet, får vite som förelagts enligt 3 § andra stycket inte utdömas, om husägaren med hänsyn till egna undersökningar och övriga omständigheter haft fog för sin vägran eller medverkan.

Vite som förelagts med stöd av denna lag får inte förvandlas till fängelse.

15 § Bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

16 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

17 § I mål enligt 9 § första stycket om villkoren för upplåtelsen och mål enligt 14 § första stycket om utdömande av vite skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988, då bostadsanvisningslagen (1980:94) skall upphöra att gälla. Beslut enligt bostadsanvisningslagen varigenom ett visst område förklarats vara bostadsanvisningsområde gäller dock till utgången av år 1990. Inom sådana områden gäller fortfarande bostadsanvisningslagen.

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken¹ att i 1 § i paragrafens lydelse enligt lagen (1987:816) om ändring i nämnda balk samt i 32 och 39 §§ orden bostadsanvisningslagen (1980:84) skall bytas ut mot lagen (0000:000) om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988. Äldre föreskrifter gäller fortfarande inom områden där bostadsanvisningslagen alltjämt skall gälla.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att i 1, 2 och 6 §§ bostadsrättslagen¹ (1971:479) orden bostadsanvisningslagen (1980:94) skall bytas ut mot lagen (0000:000) om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988. Äldre föreskrifter gäller fortfarande inom områden där bostadsanvisningslagen alltjämt skall gälla.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 22, 23 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
 2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag.
 3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
 4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
 5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
 6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
 7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
 8. pröva frågor enligt *bostadsansyningslagen (1980:94)*,
 8. pröva frågor enligt *lagen (0000:000) om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter*,
 9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.
- Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

22 §²

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a,

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 1986:1165.

Nuvarande lydelse

3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Föreslagen lydelse

3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (0000:000) om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 14 § bostadsanvisningslagen samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt lagen (0000:000) om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 14 § bostadsanvisningslagen samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

³ Senaste lydelse 1986:1165.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlätit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § *bostadsanvisningslagen (1980:94)*, får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § *lagen (0000:000) om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter*, får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988. Äldre föreskrifter gäller fortfarande inom områden där bostadsanvisningslagen alltjämt skall gälla.

Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

*Förelaggen lydelse*28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

¹ Senaste lydelse 1984:681.

Lagrådets yttrande

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde 1987-10-09

Närvarande: f. d. regeringsrådet Wieslander, regeringsrådet Wadell, justitierådet Magnusson.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 24 september 1987 har regeringen på hemställan av statsrådet Hans Gustafsson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter, m. m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Håkan Julius.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter

Lagrådet föreslår att lagen får den kortare rubriken "lag om kommunal bostadsanvisningsrätt".

I fråga om 1 och 2 §§ bör en del redaktionella jämkningar och förtydliganden göras. Lagrådet föreslår att paragraferna får följande lydelse:

1 §

Genom utfästelse av husägare eller genom beslut av hyresnämnd kan en kommun erhålla rätt att anvisa bostadssökande till sådana bostadslägenheter i kommunen som husägare upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Anvisningsrätt får avse bostadslägenhet i hus med minst fyra bostadslägenheter eller i enbostadshus som är avsett att upplåtas varaktigt.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset. Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977: 792), skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

2 §

En utfästelse om anvisningsrätt för kommunen skall vara skriftlig och innehålla uppgifter om de bostadslägenheter som utfästelsen avser, husägarens skyldigheter med anledning av anvisningsrätten och den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla. Utfästelsen får inte förenas med villkor om skadestånd eller vite.

En utfästelse om anvisningsrätt gäller även för en ny husägare.

Enligt remissen skall 3 § innehålla en bestämmelse om att hyresnämnden, om kommunen begär det, i beslut om anvisningsrätt får förbjuda husägaren att vidta de åtgärder som anges i 6 § vid vite enligt 4 § andra stycket lagen (1985: 206) om viten.

Lagrådet har ingenting att erinra mot den valda lösningen i fråga om sanktioner som innebär att vite kan användas i det särskilda fallet vid överträdelse av förbuden i 6 §. Hyresnämnden bör emellertid ha frihet att sätta ut vite i beslut om anvisningsrätt, även om det inte uttryckligen har begärts av kommunen. Vidare bör hyresnämnden kunna välja den form av vite som är mest ändamålsenlig i det särskilda fallet.

Vad som nu har sagts föranleder vissa ändringar i den föreslagna 3 §. Paragrafen bör även jämkas redaktionellt. Lagrådet föreslår att paragrafen får följande lydelse:

3 §

Beslut om anvisningsrätt skall avse ett visst hus och skall meddelas i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen. Anvisningsrätt får dock inte beslutas i den mån det är oskäligt med hänsyn till de särskilda villkor som gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Fråga om anvisningsrätt tas upp på ansökan av kommunen. En utfästelse om anvisningsrätt hindrar inte att kommunen ansöker hos hyresnämnden om sådan rätt.

Hyresnämnden får i beslut om anvisningsrätt sätta ut vite för överträdelse av förbuden i 6 §.

I 12 och 13 §§ bör göras vissa justeringar som följd av lagrådets förslag till ändring i 3 §. De bestämmelser om vite som har tagits in i 12 och 13 §§ bör sålunda endast avse löpande vite enligt 4 § viteslagen.

Övergångsbestämmelserna bör kompletteras med en regel enligt vilken bostadsanvisningslagen alltjämt skall gälla i fråga om ärenden enligt den lagen som har anhängiggjorts vid hyresnämnden före utgången av år 1990. Vidare bör föreskrivas att bestämmelserna i 2 § nya lagen inte påverkar giltigheten av tidigare gjorda utfästelser om bostadsanvisning.

Övriga lagförslag

Lagrådet har ingen annan erinran än att övergångsbestämmelser till förslagen endast behövs beträffande bostadsrättslagen. Dessa bör ha följande lydelse:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988. 2 § andra stycket och 6 § i deras äldre lydelse gäller alltjämt i fråga om upplåtelser som har skett enligt bostadsanvisningslagen.

	Sid.
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 oktober 1987 .	14
1 Inledning	14
2 Allmän motivering	15
2.1 En ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt	15
2.1.1 Allmänna utgångspunkter	15
2.1.2 Lagens tillämpningsområde	20
2.1.3 Överenskommelser om anvisningsrätt m. m.	24
2.1.4 Förutsättningarna för hyresnämndens prövning	27
2.1.5 Hyresnämndens beslut om anvisningsrätt	29
2.1.6 Omprövning, upphävande och ändring av ett beslut om anvisningsrätt	35
2.1.7 Verkan av ett beslut om anvisningsrätt m. m.	36
2.1.8 Verkan av fastighetsöverlåtelse	43
2.2 Bostadslåneförfattningarna	44
2.3 Bostadsförsörjningslagen m. m.	46
2.4 Hyresgästers inflytande över reparationer i den egna lägenhe- ten	47
3 Upprättade lagförslag	49
4 Specialmotivering	49
4.1 Förslaget till lag om kommunal bostadsanvisningsrätt	49
4.2 Förslaget till ändring i lagen (1987: 816) om ändring i jordabal- ken	68
4.3 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	68
4.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen	68
4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1983: 188) om arrende- nämnder och hyresnämnder	68
4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostads- domstol	69
5 Hemställan	69
6 Beslut	69
Bilaga 1 Sammanfattning av departementspromemorian (Ds Bo 1987: 2) Effektivare bostadsanvisning	70
Bilaga 2 Promemorians lagförslag	72
Bilaga 3 Sammanställning av remissyttrandena över promemorian (Ds Bo 1987: 2) Effektivare bostadsanvisning	76
Bilaga 4 De remitterade lagförslagen	170
Bilaga 5 Lagrådets yttrande	180