

## Motion till riksdagen 2006/07:C4

**av Carina Moberg m.fl. (s)  
med anledning av prop. 2006/07:61**

# Vissa bostadspolitiska åtgärder

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen avslår proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder såvitt avser 1) upphävandet av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag och 2) upphävandet av informationsplikten till hyresgäster innan överlåtelse.

## Motivering

### Regeringens förslag

Regeringen föreslår i propositionen bland annat att kravet på tillstånd för överlåtelse av fast egendom respektive aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag upphävs. Regeringen föreslår också att kravet på information till hyresgästerna före beslut om överlåtelse av fast egendom m.m. i ett kommunalt bostadsföretag upphävs.

### Den sociala bostadspolitikens genombrott

Alltsedan 1940-talet har de allmännyttiga bostadsföretagen haft en avgörande betydelse för tillkomsten av bra bostäder för familjer. Under en lång period byggde vi gemensamt upp ett allmännyttigt bostadsbestånd präglad av självkostnadsprincipen. Bostadsbeståndet skulle vara stort och attraktivt för breda grupper på bostadsmarknaden, oavsett inkomst eller bakgrund. Det var ett ideologiskt vägval. Vi valde inte den kontinentala metoden att bygga särskilda socialbostäder för dem som har det allra sämst ställt. Vi valde en public housing-modell, för att man inte skulle få stämplat i pannan att man kom från ett kommunalt bostadsföretag och hade det svårt socialt.

## Fel! Okänt namn på

Kommunala bostadsföretag har under lång tid varit ett viktigt instrument för att främja en social bostadspolitik. Skälet till att kommuner äger och förvaltar bostäder har varit att främja målet goda bostäder till rimliga kostnader åt alla. De kommunala bostadsföretagen ska dock, inom ramen för självkostnadsprincipen, bedrivas effektivt och långsiktigt inom ramen för de förutsättningar som ges av det uppdrag företagen har. På så vis kan bolaget också anpassa beståndet till behoven hos olika grupper – ungdomar, studenter, barnfamiljer, äldre. Vi socialdemokrater vill fortsätta att utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen på ett sådant sätt att ägarna ges professionella möjligheter att ta sitt bostadspolitiska ansvar.

## Tillståndspliktens införande

Av propositionen framgår att regeringens skäl till att upphäva tillståndsplikten vid försäljning av kommunala hyresbostäder är att den är en inskränkning i den kommunala självstyrelsen eftersom kommunerna ”i praktiken hindras från att sälja fastigheter”, vilket i bästa fall är en missuppfattning om hur regelsystemet har tillämpats. Enligt Boverket har tvärtom tillstånd till försäljning lämnats i hela 89 procent av prövningarna. Tillståndsplikten vilar på en sund avvägning mellan kommunernas intresse av att förfoga över sin egendom och statens och hyresgästernas intresse av ett väl fungerande nationellt hyressättningssystem med ett starkt besittningsskydd för den enskilde hyresgästen.

Det bör alltså understrykas att tillståndsplikten för att sälja fast egendom i ett kommunalt bostadsföretag inte har funnits för att förhindra varje försäljning. Lagstiftningens syfte har i praktiken varit att skydda bruksvärdesystemet och motverka ohämmade och icke-affärsmässiga utförsäljningar som i nästa steg skulle ha lett till att det blivit svårare att nå de bostadspolitiska målen. Samtidigt har lagen också gett möjlighet för en kommun att sälja av en del fastigheter, precis som en kommun behöver köpa fastigheter ibland för att ägna sig åt en normal beståndsvård i ett fastighetsbolag.

## Utförsäljningar riskerar att höja hyrorna

I 12 kap. 55 § jordabalken fastslås den s.k. bruksvärdesprincipen, som innebär bland annat att hyressättningen i de kommunala bostadsföretagen är normerande för hyrorna även i det privata beståndet. Principen har bidragit till att hålla hyrorna på rimliga nivåer, vilket kan bli svårt att upprätthålla i attraktiva lägen om det allmännyttiga bostadsbeståndet säljs ut i stor omfattning. Bakgrunden till reglerna är dels att de kommunala bostadsföretagen förutsätts ta ett stort socialt ansvar och arbetar utan vinstsyfte, dels att hyresgästerna ska kunna få ett reellt besittningsskydd. Utan reglerna kan – i synnerhet i attraktiva områden där det råder bostadsbrist – privata hyresvärdar kraftigt höja hyran för hyresgästerna och därigenom tvinga dem att flytta. För att hålla nere hyresnivåerna är det, som juridiska fakulteten vid Stockholms universitet

pekat på i sitt remissvar, av yttersta vikt att tillståndsplikten bevaras om de allmännyttiga bostadsföretagen ska kunna bibehållas som en grundsten för svensk bostadspolitik.

De allra flesta kommuner inser det positiva i att driva välskötta och fungerande bostadsföretag. Vi vill se en utveckling som stärker detta. Vi socialdemokrater vill ge de allmännyttiga bostadsföretagen ett tydligt uppdrag och frihet att hantera sitt ansvar efter bästa förmåga.

Enligt propositionen ”står och faller bruksvärdessystemet inte med de kommunala bostadsföretagen och deras hyresnormerande roll”. Det är att ta lättvändigt på statens ansvar för förutsättningarna för en rättssäker tillämpning av nationell lagstiftning. I hyreslagen finns visserligen en bestämmelse som gör det möjligt att bestämma hyran där det inte finns någon jämförbar kommunal lägenhet, men den var tänkt att utgöra en hjälpregel, inte en huvudregel. Huvudregeln är att prövningar om skälig hyra ska ske genom direktjämförelser. Hyresmarknadens parter har vid upprepade tillfällen påtalat betydelsen av att huvudregeln upprätthålls.

## Utförsäljning av det mest attraktiva beståndet försvårar kommunalt ansvar

Enligt 1 kap. 2 § regeringsformen åligger det särskilt det allmänna att trygga rätten till bostad. Socialdemokraterna vill ha en mångfald på boendemarknaden, med villor, bostadsrätter och hyreslägenheter. Vi socialdemokrater vill sträva mot neutralitet mellan boendeformerna. Staten har ett ansvar för bostadspolitiken, och vill man ha en bostadspolitik för alla människor så måste också ett politiskt ansvar tas för att genomföra det. Det går inte att frånhända sig alla politiska instrument och tro att marknaden ska lösa alla tänkbara problem. Marknaden räknar pengar. Den tar inga sociala hänsyn.

Möjligheterna att skaffa den bostad man behöver för att leva ett gott liv är olika för olika hushåll. Det finns de som har resurser så att de kan tillfredsställa sina behov i konkurrens med andra. Så är det inte för alla. Därför behövs en aktiv bostadspolitik hos både stat och kommuner. Vi vill att samhället ska tillhandahålla goda hyresbostäder till långsiktig självkostnad, vi vill att människor ska kunna bo bra till rimliga hyror och vi vill ta ansvar för att öka möjligheterna för socialt utsatta att få möjlighet till ett boende på lika villkor som alla andra. Allmännyttan är ett bra instrument för att uppnå de bostadspolitiska målen.

När de attraktiva delarna av beståndet i de allmännyttiga bostäderna säljs ut frånhänder sig samhället inte bara ansvaret för en god social utveckling, utan också möjligheten att kunna bedriva en social bostadspolitik. Det finns också risk för att samhället på detta sätt förlorar stora upparbetade värden, som svårligen kan återskapas.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Se t.ex. Turner, Bengt, *Ombildningarnas ekonomiska förutsättningar, i Allmän nytta eller egen nytta?*, Bodström, Kerstin, red., Stockholm, 2002, s. 76 f.

Fel! Okänt namn på

## Ungdomars och studenters situation

Det finns all anledning att särskilt lyfta fram unga människors situation på bostadsmarknaden kopplat till kommunernas ansvar på bostadsförsörjningsområdet. Ungdomar och studenter kommer att missgynnas av att det allmännyttiga beståndet i kommunerna säljs ut. Boutredningen (SOU 2007:14) pekar på att majoriteten unga väljer att bo i hyresrätt för att det "... i deras livsfas är den mest flexibla och praktiska lösningen." (Boutredningens huvudbetänkande, s. 16 f.). Ungdomar och studenter kan ofta ha svårt att ta banklån, och kanske heller inte önskar ta lån för sitt boende. I utredningen konstateras: Att minska andelen bostäder som denna grupp har möjlighet att efterfråga, och faktiskt efterfrågar, är en oroande utveckling som riskerar att förvärra en redan problematisk bostadssituation (a.a., s. 17).

Den borgerliga regeringen ger uttryck för att studenter och ungdomar i stället kan bo inneboende och vill minska möjligheterna till ett eget studentboende för att i stället stimulera hyrestanter att upplåta del i bostad. Vad den borgerliga regeringen tycks glömma bort är att studenter inte kan behandlas som en homogen grupp, där behoven och förutsättningarna ser likadana ut för alla. Bland studenterna finns t.ex. en stor andel kvinnliga studerande med barn och även äldre studerande. Bostadsmarknaden bör utformas för att även möta deras behov – inte bara fåtalets behov.

## Hyresgästernas inflytande

Enligt 2 kap. 4 § andra stycket allbolagen ska hyresgäster som berörs informeras om en planerad överlåtelse och beredas tillfälle att yttra sig innan ansökan om tillstånd inlämnas. Den borgerliga regeringen lägger nu fram förslag som innebär att hyresgästerna inte längre behöver informeras före en utförsäljning och att hyresgästerna inte längre får någon möjlighet att göra sin uppfattning hörd gentemot hyresvärden. Vi socialdemokrater anser att landets hyresgäster har rätt till en generell och verkligt god information i alla avseenden.

Regeringen vill ta bort bestämmelsen med hänvisning till att det redan finns en annan bestämmelse i lagen om att bostadsföretagen ska "sträva efter" att erbjuda boinflytandeverksamhet. Denna vaga bestämmelse säkrar över huvud taget inte hyresgästernas behov av information och delaktighet när deras bostäder byter ägare. Informationsplikten är av stor betydelse för hyresgästernas boendetrygghet. Även på denna punkt visar regeringen sin okänslighet för hyresgästernas behov och intressen.

**Fel! Okänt namn på**

Stockholm den 10 april 2007

*Carina Moberg (s)*

*Johan Löfstrand (s)*

*Christina Oskarsson (s)*

*Stefan Wikén (s)*

*Fredrik Lundh (s)*

*Hillevi Larsson (s)*

*Eva Sonidsson (s)*

*Ameer Sachet (s)*