



Bostadsförsörjningsfrågor

Sammanfattning

Bostadsutskottet behandlar i detta betänkande motioner från 2004 års allmänna motionstid som avser vissa bostadsförsörjningsfrågor. Det som behandlas är bl.a. frågor med anknytning till lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Även vissa frågor om systemet för hyressättning tas upp i betänkandet, liksom förslag om ägarlägenheter.

Utskottet avstyrker samtliga motionsförslag. När det gäller förslag om vissa ändringar i de två aktuella lagarna hänvisar utskottet bl.a. till ett pågående utrednings- och beredningsarbete inom Regeringskansliet. Förslag om förändringar i systemet för hyressättning avstyrker utskottet med hänvisning till att en proposition i frågan inom en snar framtid kan förväntas bli förelagd riksdagen. Slutligen avstyrker utskottet förslag om att införa ägarlägenheter på den svenska bostadsmarknaden och erinrar om att såväl riksdag som regering föregående riksmöte tog ställning mot införande av en sådan upplåtelseform.

Till betänkandet har fogats 20 reservationer och 1 särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Utskottets överväganden.....	7
Inledning.....	7
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	7
Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	7
Kommunala bostadsförmedlingar och bostadsanvisning.....	9
Villkor vid bostadsförmedling och uthyrning.....	11
Förmedling av andrahandslägenheter.....	12
Svarthandel med hyresrätter.....	14
Bostäder åt hemlösa.....	16
Bostäder åt utsatta kvinnor.....	17
Lagen om allmännyttiga bostadsföretag.....	19
Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag.....	19
Översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag.....	21
Systemet för hyressättning.....	23
Förändringar i bruksvärdessystemet.....	23
Hyressättning för studentbostäder.....	24
Ägarlägenheter.....	25
Reservationer.....	27
1. Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, punkt 1 (m, fp, kd, c).....	27
2. Kommunala bostadsförmedlingar och bostadsanvisning, punkt 2 – motiveringen (m, fp, kd, c).....	28
3. Villkor vid bostadsförmedling och uthyrning, punkt 3 – motiveringen (m, fp, kd, c).....	28
4. Villkor vid bostadsförmedling och uthyrning, punkt 3 (v).....	29
5. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 4 – motiveringen (m, fp, kd, c).....	30
6. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 4 (v).....	31
7. Svarthandel med hyresrätter, punkt 5 (m, fp, kd, c).....	32
8. Svarthandel med hyresrätter, punkt 5 (v).....	33
9. Bostäder åt hemlösa, punkt 6 (fp, c).....	35
10. Bostäder åt hemlösa, punkt 6 – motiveringen (m, kd).....	36
11. Bostäder åt utsatta kvinnor, punkt 7 (fp).....	37
12. Bostäder åt utsatta kvinnor, punkt 7 (mp).....	37
13. Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, punkt 8 (m, fp, kd, c).....	39
14. Översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag, punkt 9 – motiveringen (m, fp, kd, c).....	41
15. Översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag, punkt 9 (v).....	41
16. Förändringar i bruksvärdessystemet, punkt 10 (m, kd, c).....	43
17. Förändringar i bruksvärdessystemet, punkt 10 (fp).....	45
18. Förändringar i bruksvärdessystemet, punkt 10 (v).....	47
19. Hyressättning för studentbostäder, punkt 11 (kd).....	47
20. Ägarlägenheter, punkt 12 (m, fp, kd, c).....	51

Särskilt yttrande.....	53
Hyressättning för studentbostäder, punkt 11 (m, fp, c)	53
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	54
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2004.....	54

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo301 yrkande 23 och 2004/05:Bo306 yrkande 21.

Reservation 1 (m, fp, kd, c)

2. Kommunala bostadsförmedlingar och bostadsanvisning

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Sf361 yrkandena 12 och 13, 2004/05:Bo229 yrkande 2, 2004/05:Bo233, 2004/05:Bo277 yrkandena 9 och 10 samt 2004/05:Bo315 yrkande 2.

Reservation 2 (m, fp, kd, c) – motiveringen

3. Villkor vid bostadsförmedling och uthyrning

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo277 yrkandena 6 och 7.

Reservation 3 (m, fp, kd, c) – motiveringen

Reservation 4 (v)

4. Förmedling av andrahandslägenheter

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo225 yrkandena 1 och 8.

Reservation 5 (m, fp, kd, c) – motiveringen

Reservation 6 (v)

5. Svarthandel med hyresrätter

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo225 yrkandena 5, 6 och 9, 2004/05:Bo229 yrkande 1 och 2004/05:Bo309 yrkande 4.

Reservation 7 (m, fp, kd, c)

Reservation 8 (v)

6. Bostäder åt hemlösa

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo309 yrkande 8.

Reservation 9 (fp, c)

Reservation 10 (m, kd) – motiveringen

7. Bostäder åt utsatta kvinnor

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo309 yrkande 7 och 2004/05:Bo313 yrkandena 1 och 2.

Reservation 11 (fp)

Reservation 12 (mp)

8. Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Fi258 yrkande 5, 2004/05:Bo243, 2004/05:Bo246, 2004/05:Bo286, 2004/05:Bo301 yrkande 25, 2004/05:Bo302 yrkande 9, 2004/05:Bo306 yrkande 20 och 2004/05:Bo310 yrkandena 18 och 19.

Reservation 13 (m, fp, kd, c)

9. Översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo257 yrkandena 1–5, 7 och 8 samt 2004/05:Bo320.

Reservation 14 (m, fp, kd, c) – motiveringen

Reservation 15 (v)

10. Förändringar i bruksvärdessystemet

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:N239 yrkande 7, 2004/05:Bo235 yrkandena 4 och 9, 2004/05:Bo257 yrkande 6, 2004/05:Bo301 yrkandena 18–20, 2004/05:Bo306 yrkandena 17 och 18, 2004/05:Bo309 yrkande 3, 2004/05:Bo310 yrkande 7 och 2004/05:Bo315 yrkande 6.

Reservation 16 (m, kd, c)

Reservation 17 (fp)

Reservation 18 (v)

11. Hyressättning för studentbostäder

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo297 yrkandena 2–4.

Reservation 19 (kd)

12. Ägarlägenheter

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo235 yrkandena 15 och 16, 2004/05:Bo281, 2004/05:Bo285 yrkandena 1 och 2, 2004/05:Bo301 yrkande 3, 2004/05:Bo302 yrkande 5, 2004/05:Bo305 yrkande 4, 2004/05:Bo306 yrkande 26, 2004/05:Bo307 yrkande 1, 2004/05:Bo309 yrkande 6 och 2004/05:Bo310 yrkande 24.

Reservation 20 (m, fp, kd, c)

Stockholm den 12 maj 2005

På bostadsutskottets vägnar

Ragnwi Marcelind

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Maria Öberg (s), Carl-Axel Roslund (m), Gunnar Sandberg (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Leif Jakobsson (s), Ewa Thalén Finné (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp) och Göte Wahlström (s).

Utskottets överväganden

Inledning

Bostadsutskottet behandlar i detta betänkande motioner från 2004 års allmänna motionstid som avser vissa bostadsförsörjningsfrågor. Det som behandlas är bl.a. frågor med anknytning till lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Även vissa frågor om systemet för hyressättning tas upp i betänkandet, liksom förslag om ägarlägenheter.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, *jämför reservation 1 (m, fp, kd, c)*,
- kommunala bostadsförmedlingar och bostadsanvisning, *jämför reservation 2 (m, fp, kd, c)*,
- villkor vid bostadsförmedling och uthyrning, *jämför reservationerna 3 (m, fp, kd, c) och 4 (v)*,
- förmedling av andrahandslägenheter, *jämför reservationerna 5 (m, fp, kd, c) och 6 (v)*,
- svarthandel med hyresrätter, *jämför reservationerna 7 (m, fp, kd, c) och 8 (v)*,
- bostäder åt hemlösa, *jämför reservationerna 9 (fp, c) och 10 (m, kd)*,
- bostäder åt utsatta kvinnor, *jämför reservationerna 11 (fp) och 12 (mp)*.

Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Den 1 januari 2001 trädde lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. I lagen stadgas bl.a. att varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Vidare anges att en kommun skall anordna bostadsförmedling om

det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna är skyldiga att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

I två motioner, 2004/05:Bo301 (m) yrkande 23 och 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 21, föreslås att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar helt avskaffas. Enligt dessa motioner slås kommunernas ansvar och befogenheter på det bostadspolitiska området primärt fast i kommunallagen, plan- och bygglagen och socialtjänstlagen. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anses däremot ha som enda syfte att öka det statliga inflytandet över kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor.

Riksdagens beslut hösten 2000 (prop. 2000/01:26, bet. 2000/01:BoU2) om att införa en särskild lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fattades i syfte att klart formulera och understryka det kommunala ansvaret att främja en god bostadsförsörjning för alla i kommunen. Som motionärerna konstaterar finns en reglering med betydelse för kommunernas ansvar på området även i andra lagar som kommunallagen, socialtjänstlagen samt plan- och bygglagen. Utvecklingen på bostadsmarknaden under 1990-talet hade emellertid påvisat behovet av en särskild reglering som förtydligar och lyfter fram detta ansvar.

Kritik har riktats mot lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, alltsedan den infördes, från de partier som inte anser att det behövs några särskilda instrument för den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Det är samma partier som under det borgerliga regeringsinnehavet stod bakom att föregångaren till dagens lagstiftning på området avskaffades. Bostadsutskottet har däremot vid upprepade tillfällen understrukit att utvecklingen på bostadsområdet under senare år snarare medfört ett behov av en förstärkt kommunal bostadsförsörjningsplanering.

Såväl utskottets egen begränsade uppföljning 2003 av lagens utfall som resultaten från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät visar att syftet med lagen ännu inte fått fullt genomslag. I vissa kommuner tycks arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen fortfarande inte funnit sina former. Inte heller tycks de krav på kommunal bostadsförmedling som ställs upp i lagen ha medfört att denna verksamhet fått tillräcklig omfattning i alla kommuner. Bostadsutskottet återkommer därför i nästkommande avsnitt till frågor om behovet att utveckla den aktuella lagstiftningen i olika avseenden. Förslaget i de aktuella motionerna om att upphäva lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det mot den bakgrunden givetvis inte aktuellt att bifalla.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna 2004/05:Bo301 (m) yrkande 31 och 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 21.

Kommunala bostadsförmedlingar och bostadsanvisning

I ett antal motioner lämnas förslag om utökade krav på den kommunala bostadsförmedlingen. Dessa förslag är i flera fall kopplade till förslag om att genom en lagreglering om bostadsanvisning tillförsäkra kommunerna ett större utbud i förmedlingsverksamheten. Utskottet behandlar dessa förslag i ett sammanhang.

Vänsterpartiet föreslår i sin partimotion 2004/05:Bo277 yrkande 9 att det införs ett krav på obligatoriska kommunala bostadsförmedlingar. Enligt motionen kan obligatoriska bostadsförmedlingar ge en tydlig bild av efterfrågan samt tjäna som underlag för planering. Vidare föreslås i motionens yrkande 10 att en ny bostadsanvisningslag införs. Den tidigare bostadsanvisningslagen var enligt motionen ett kraftfullt redskap för att garantera kommunmedborgarnas möjlighet till bostad.

Även enligt motion 2004/05:Bo229 (v) yrkande 2 bör ett krav på obligatorisk kommunal bostadsförmedling införas. Enligt motionärerna bör kravet avse en obligatorisk avgiftsfri bostadsförmedling med möjlighet för kommunerna att söka dispens.

Förslag om att införa obligatoriska bostadsförmedlingar och återinföra bostadsanvisningslagstiftning finns också i motion 2004/05:Sf361 (v) yrkande 13. Dessa åtgärder kan enligt motionärerna få stor betydelse för möjligheterna att hantera problemen med trångboddhet. I motionens yrkande 12 föreslås att riksdagen skall göra ett tillkännagivande om att även andra åtgärder för att hantera trångboddhet i samband med flyktingmottagandet behöver vidtas. Det gäller bl.a. ett behov av att tydliggöra Socialstyrelsens ansvar i detta sammanhang.

En ny lag om kommunal bostadsanvisning som gör det möjligt för kommunerna att anvisa lägenheter i det privata beståndet bör införas enligt motion 2004/05:Bo233 (s). Lagen föreslås bygga på frivilliga överenskommelser som förstahandsalternativ men med en möjlighet till tvingande beslut av hyresnämnd.

Riksdagen bör enligt motion 2004/05:Bo315 (s) yrkande 2 göra ett tillkännagivande om behovet av en rättvis bostadsförmedling. I motionen framhålls bl.a. att ett öppet och offentligt kösystem kan medverka till att effektivisera förmedlingen till de grupper som i dag står utanför bostadsmarknaden.

Bostadsutskottet anför följande i de aktualiserade frågorna.

Som framgått av föregående avsnitt innehåller lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar en bestämmelse om att en kommun skall anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Regeringen får förelägga en kommun att anordna sådan förmedling. Utskottet har under de senaste åren vid flera tillfällen behandlat motionsförslag om att ändra denna bestämmelse så att det införs ett krav på obligatorisk kommunal bostadsförmedling med möjlighet till dispens. Utskottet har i dessa sammanhang konstaterat att det inte finns någon principiell skillnad mellan den nuvarande och den föreslagna ordningen. Regeringen förutsätts i båda

fallen kunna ta ställning till behovet av bostadsförmedling i den enskilda kommunen. I det ena fallet har regeringen att överväga om det finns skäl att förelägga en kommun att ordna bostadsförmedling och i det andra att ta ställning till ansökningar om dispens från ett krav på sådan förmedling.

Utskottet har således hittills inte ansett det vara erforderligt att förorda en omarbeting av lagen i det aktuella avseendet. Det har emellertid visat sig att särskilda kommunala bostadsförmedlingar endast har inrättats i ett begränsat antal kommuner. I många kommuner saknas således en sådan förmedlingsverksamhet som i lagens mening är att betrakta som kommunal bostadsförmedling. Enligt den avgränsning av begreppet som gjordes i regeringens förslag om lagens införande (prop. 2000/01:26) krävs bl.a. att kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna bostadsförmedling efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper för att kommunal bostadsförmedling skall anses föreligga. Vidare anfördes att ett kommunalt bostadsföretag som fördelar egna lägenheter utan något särskilt uppdrag att vara kommunal bostadsförmedling således inte är att betrakta som kommunal bostadsförmedling.

Under det senaste året har i ett flertal bostadspolitiska sammanhang kommit att diskuteras om formerna för bostadsförmedling i olika kommuner verkligen fullt ut kan anses motsvara det krav som ställs på att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. Bakgrunden till denna debatt är givetvis den bostadsbrist som finns i många kommuner, men även de särskilda svårigheter som ungdomar och andra grupper har att finna en bostad. Vidare har det med anledning av ett aktuellt fall ifrågasatts om vissa fastighetsägare tillämpar olämpliga metoder för registrering och urval av hyresgäster. Inte minst har dessa frågor diskuterats i olika riksdagsdebatter under våren.

Samhällsbyggnadsministern har vid dessa debatter och i andra sammanhang aviserat överväganden i olika frågor om bostadsförmedling och bostadsanvisning. Enligt vad utskottet erfarit skall utgångspunkterna för dessa överväganden vara:

- Kommuner skall själva eller tillsammans ha bostadsförmedlingar där alla skall kunna söka bostad.
- Medborgarna skall känna till var, hur och på vilka grunder de kan söka privata och kommunala bostäder i kommunen.
- Diskriminering får inte ske och det skall finnas insyn i reglerna för fördelning av bostäder.
- Ekonomiskt svaga hushåll skall också ha möjlighet att söka bostad. Det stöd som i dag finns för byggande skall riktas till dem med dålig ekonomi, t.ex. kan ungdomar erbjudas förmånliga lånevillkor.
- Kommunerna skall ta ansvar för och leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar. Ansvaret skall baseras på verklig kunskap om behoven.

Avsikten är att en arbetsgrupp inom Regeringskansliet med dessa utgångspunkter skall utarbeta ett förslag till lagstiftning. Även i den ekonomiska vårpropositionen framhåller regeringen sin avsikt att överväga åtgärder för

att förtydliga kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Målet anges vara att varje kommun bör ha någon form av organisation för att hjälpa den som söker bostad (prop. 2004/05:100).

Bostadsutskottet ser positivt på de initiativ som regeringen nu tar i frågor om hur bostadsförsörjningen skall effektiviseras genom bostadsförmedling och andra åtgärder. Inriktningen på de aviserade övervägandena är sådan att det får förutsättas att de i motionerna aktualiserade frågorna om bl.a. utökade krav på kommunal bostadsförmedling och bostadsanvisning kommer att prövas. Övervägandena kommer även att omfatta frågor om villkor för förmedling och uthyrning som utskottet särskilt behandlar nedan.

Med hänvisning till de aviserade övervägandena i frågor om bostadsförmedling och bostadsanvisning avstyrker utskottet de motioner som behandlats i detta avsnitt.

Villkor vid bostadsförmedling och uthyrning

Vänsterpartiet lägger i sin partimotion 2004/05:Bo277 fram två förslag som gäller de villkor som ibland sätts upp i samband med förmedling och uthyrning av hyresrätter. Enligt motionen drabbas unga, socialbidragsberoende, arbetslösa och lågavlönade av godtyckliga krav från hyresvärdarna. I motionens yrkande 6 föreslås mot denna bakgrund att det införs en överklaganderätt för prövning av hyresvärdens skäl att neka rätten till ett hyreskontrakt. Vidare föreslås, yrkande 7, att regeringen skall ge Boverket i uppdrag att inventera och kartlägga de villkor som tillämpas vid uthyrning av bostäder. Motionärerna anför att det bör ligga i regeringens intresse att få en samlad bild av alla de olika krav och regler som tillämpas inför tecknande av hyreskontrakt.

Bostadsutskottet har tidigare vid flera tillfällen ställt sig avvisande till förslag som innebär att en överprövningsrätt för en bostadssökande som inte accepterats som hyresgäst av en fastighetsägare införs. Flera både principiella och praktiska förhållanden har ansetts tala mot en sådan lösning. Däremot anser utskottet givetvis att åtgärder måste vidtas om det framkommer att diskriminerande villkor ställs upp i samband med förmedling och uthyrning av bostäder. Det kan gälla en förmodad särbehandling av vissa grupper eller att enskilda hyresgäster utpekas utan saklig grund. Vid föregående års behandling av motionsförslaget om att det bör genomföras en kartläggning av de villkor som tillämpas vid uthyrning av bostäder förutsatte utskottet att regeringen följer utvecklingen och tar de initiativ som behövs.

Som framgått ovan har samhällsbyggnadsministern nu aviserat en översyn av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Denna översyn skall även omfatta frågan om att ge kommunerna tillgång till uppgifter om fastighetsägarnas förmedlingsprinciper och hur dessa tillämpas. Avsikten uppges vara att information skall lämnas bl.a. om antalet bostäder, vilken typ av bostäder som förmedlas samt vilka bostadssökande som inte kvalifi-

cerar sig och orsaken till detta. Enligt uppgift har samhällsbyggnadsministern även tagit initiativ till en serie möten med kommuner, diskrimineringsombudsmannen och fastighetsägare där de aktuella frågorna diskuterats.

Även när det gäller de särskilda problem som ungdomar kan ha att finna sin första bostad har regeringen nu vidtagit flera åtgärder. En nationell bostadssamordnare med uppgift att bl.a. kartlägga de olika hinder som finns för ungdomar att skaffa sig ett eget boende (dir. 2005:37) har utsetts. Vidare har Statens bostadskreditnämnd haft regeringens uppdrag att se över ungdomars förutsättningar att förvärva eller hyra en egen bostad. Nämnden har den 28 april 2005 avrapporterat sitt uppdrag genom rapporten En egen härd – unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden. När det gäller åtgärder för att underlätta ungas etablering i befintliga hyresrätter redovisas bedömningen att en statlig hyresgaranti som kan ställas ut av en kommunal bostadsförmedling, kombinerat med obligatorisk bostadsförmedling och regler kring bostadsanvisning, bör vara den mest effektiva åtgärden. I rapporten läggs även ett förslag fram om att införa statliga kreditgarantier för att underlätta för unga på tillväxtmarknader att etablera sig i en ägd bostad.

Mot bakgrund av de åtgärder som regeringen vidtagit i syfte att bl.a. kartlägga de villkor som tillämpas vid förmedling och uthyrning av bostäder anser utskottet att den aktuella motionen till stor del får anses vara tillgodosedd. Även den vidare beredningen av de nyligen avlämnade förslagen från Statens bostadskreditnämnd torde innebära att dessa frågor kommer att ägnas fortsatt uppmärksamhet. Mot denna bakgrund avstyrks motion 2004/05:Bo277 (v) yrkandena 6 och 7.

Förmedling av andrahandslägenheter

Frågor om förmedling av andrahandskontrakt samt villkoren för ersättning i detta sammanhang tas upp i motion 2004/05:Bo225 (v).

Motionärerna framhåller att andrahandshyresgästerna har en svag ställning som bl.a. kan innebära en hyra med ett oskäligt påslag på förstahandshyran. Mot denna bakgrund föreslås i motionens yrkande 1 att en översyn av förutsättningarna för kommunal förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand genomförs. Översynen skall omfatta frågan om obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter genom kommunala bostadsförmedlingar. Förmedlingarna bör bl.a. kunna ges uppdraget att kontrollera att andrahandshyran sätts på en nivå som motsvarar bruksvärdet.

Vidare föreslås i motionens yrkande 8 att regeringen skall utreda villkoren för ersättning för förmedling av andrahandslägenheter. Den föreslagna översynen skall bl.a. omfatta frågan om vilken nivå på förmedlingsavgiften som kan anses vara skälig och rimligheten i att avgiften ibland tas ut i förskott. Motionärerna hänvisar bl.a. till att oseriösa bostadsförmedlare tar ut för höga förmedlingsavgifter eller otillåtna tilläggsavgifter.

Förmedling av andrahandslägenheter bedrivs i dag vanligen genom privat förmedlingsverksamhet eller genom direktkontakt mellan kontraktshavaren och den bostadssökande. Bostadsutskottet har tidigare avstyrkt förslag om att göra förmedling och granskning av andrahandskontrakt till en obligatorisk uppgift för kommunala bostadsförmedlingar (senast i bet. 2003/04:BoU8). Utskottet instämmer däremot i motionärernas syn på att oseriös förmedling och oskäliga hyresvillkor på olika sätt bör motverkas. Genom lagstiftningen på området finns också regler som skall skydda andrahandshyresgästen från sådana oskäliga villkor. Det gäller såväl villkoren vid förmedling som den hyresnivå som får tillämpas vid andrahandsuthyrning. Enligt dessa regler har den andrahandshyresgäst som erligger för hög hyra möjlighet att vid hyresnämnden begära prövning av hyrans skälighet. Detsamma gäller för förstahandshyresgäster. Andrahandshyresgäster har dessutom tillagts särskilda möjligheter till återbetalning av för hög hyra för förfluten tid. I detta hänseende har alltså andrahandshyresgästerna givits en bättre ställning än förstahandshyresgäster.

Bostadsutskottet vidhåller sin avvisande inställning till att lägga på kommunerna en obligatorisk uppgift som omfattar förmedling och granskning av andrahandskontrakt. Som framgått ovan har emellertid regeringen för avsikt att i en översyn pröva frågor om vilken organisation som kan krävas av kommunerna för att hjälpa dem som söker bostad. Även om denna översyn i första hand får antas bli inriktad på frågor om förmedling av förstahandskontrakt kommer sannolikt också närliggande frågor om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen i övrigt att behöva beröras. Vidare ingår det i det uppdrag som nyligen givits till den nationella bostadssamordnaren att se över lämpliga åtgärder för att skapa flexibilitet i bostadsanvändningen och för att ge förutsättningar för andrahandsuthyrning. Flera insatser har således inletts där mer allmänna frågor om förmedlingen av andrahandskontrakt kan komma att uppmärksammas.

Vad sedan gäller förslaget om en utredning som bl.a. skall omfatta frågan om vilken nivå på förmedlingsavgiften som kan anses vara skälig vill utskottet erinra om riksdagens beredning av propositionen om registrering av hyresförmedlare våren 2003 (prop. 2002/03:71, bet. 2002/03:LU18, yttr. 2002/03:BoU4y). I propositionen föreslogs flera förändringar i fastighetsmäklarlagen i syfte att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Regeringen aviserade i denna proposition även sin avsikt att besluta om en höjd nivå för den ersättning som får tas ut i detta sammanhang. Som ett av skälen för en sådan höjning anförde regeringen att ersättningen bör vara av en sådan storlek att det finns goda förutsättningar att bedriva en seriös och väl fungerande bostadsförmedling med rimligt ekonomiskt utbyte. Bostadsutskottet anslöt sig genom sitt yttrande till lagutskottet till regeringens bedömning av formerna för bestämmande av förmedlingsavgiften.

Regeringen beslutade hösten 2003 att höja den högsta ersättningen för förmedling av hyresrätter från 2 000 kr till 3 000 kr. Enligt förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling gäller nu att ersättning för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål får uppgå till högst 3 000 kr för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kr för ett möblerat eller omöblerat rum. Vidare stadgas att ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

Nivån på och formerna för förmedlingsavgiften har således nyligen varit föremål för överväganden. Utskottet finner inte tillräckliga skäl att nu föreslå en ny utredning i denna fråga.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 2004/05:Bo225 (v) yrkandena 1 och 8.

Svarthandel med hyresrätter

Två motioner tar upp frågor om hur svarthandel med hyresrätter skall kunna motverkas. I en av motionerna är denna fråga kopplad till förslag om inrättande av lägenhetsregister och begränsningar av bytesrätten. Utskottet behandlar av detta skäl dessa förslag i ett sammanhang.

Enligt motion 2004/05:Bo229 (v) yrkande 1 bör riksdagen i ett tillkännagivande framhålla behovet av ett lägenhetsregister. Motionärerna anser att registret behövs för att samhället skall få kunskap om den faktiska boendesituationen och ge underlag för en bra planeringsprocess.

Även i motion 2004/05:Bo225 (v) yrkande 5 föreslås att riksdagen i ett tillkännagivande skall begära att regeringen återkommer med förslag om hur och när ett lägenhetsregister kan inrättas. I motionens yrkande 6 föreslås att en utredning om möjligheten att använda ett sådant lägenhetsregister i syfte att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter genomförs. Enligt motionärerna kan registret bli ett kraftfullt verktyg för att komma åt svarta lägenhetsaffärer, eftersom det möjliggör kontroll av byteskedjor m.m. Vidare föreslås i motionens yrkande 9 att regeringen skall återkomma med lagförslag som begränsar bytesrätten till att endast omfatta byten mellan hyresrätter. Enligt motionen medför dagens bytesrätt, som även medger att byte sker mellan hyresgäster och dem som bor i villa eller bostadsrätt, möjlighet till sänkt pris vid bostadsköp. En begränsning av bytesrätten anses därför kunna bli ett verkningfullt redskap mot svarthandel med hyresrätter.

I motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 4 föreslås riksdagen i ett tillkännagivande framhålla tre åtgärder som kan motverka svarthandel med hyreslägenheter. Det är en reformering av hyressättningssystemet, en utvärdering av de rättigheter och skyldigheter som finns reglerade i hyreslagen samt ökade resurser för polisen att beivra brott. Vad gäller utvärderingen av hyreslagen nämner motionärerna bl.a. rätten att byta hyreslägenhet mot villa eller bostadsrätt.

Bostadsutskottet behandlade föregående år motionsförslag med i huvudsak samma inriktning som de nu aktuella och redogjorde då för lagstiftningen på området samt olika överväganden i frågor med betydelse för möjligheterna att i högre grad än i dag motverka svarthandeln (bet. 2003/04:BoU8). Utskottet skall inte här upprepa denna redogörelse men vill erinra om att s.k. svarthandel med hyresrätter är ett brott med en straffskala som inbegriper fängelse i upp till två år. Svårigheterna att hindra denna brottsliga verksamhet har ofta samband med att ingen av de närmast inblandade parterna har intresse av en rättslig prövning. I denna del skiljer sig svarthandeln från många andra former av brottslig verksamhet. För att komma till rätta med detta problem fordras sannolikt en bred attitydförändring i synen på svarthandel. Kampen mot och lagföringen av dem som begår brotten är således i stor utsträckning beroende av gemene mans inställning, som i sin tur är beroende av den uppmärksamhet problematiken med de svarta lägenhetsaffärerna ges genom mediernas bevakning men även genom debatter och diskussioner som förs. Här vilar ett ansvar på såväl de politiska partierna som intresseorganisationerna och andra berörda parter.

För samhället gäller det således att bekämpa de brott som de svarta lägenhetsförsäljningarna utgör men kanske framför allt att motverka den grundläggande förutsättningen för dem, dvs. bristen på lägenheter. En bostadspolitik som ger förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande är således av grundläggande betydelse. Utskottet skall emellertid här även kortfattat kommentera de åtgärder som föreslås i de aktuella motionerna i syfte att motverka svarthandel med hyresrätter, dvs. införande av ett lägenhetsregister, begränsning av bytesrätten, en reformering av hyressättningsystemet samt ökade resurser för brottsbekämpning.

Som konstateras i en av motionerna har införandet av ett lägenhetsregister diskuterats under relativt lång tid. Frågan om registret aktualiserades av riksdagens beslut 1995 om att det i stället för de traditionella folk- och bostadsräkningarna skall genomföras registerbaserade folk- och bostadsräkningar. En utredning om utformningen av ett lägenhetsregister har genomförts av berörda myndigheter och frågan har beretts inom Regeringskansliet. Tidigare i vår aviserade kommun- och finansmarknadsministern att regeringen har för avsikt att inom en snar framtid lägga fram ett förslag i frågan för riksdagen. En lagrådsremiss i ärendet avgavs i slutet av april.

Bostadsutskottet anser att ställningstagandet till registret för dess avsedda primära ändamål, som till stor del ligger utanför utskottets beredningsområde, bör avvaktas innan en diskussion även om andra användningsområden tas upp. Utskottet utesluter emellertid inte att ett lägenhetsregister på olika sätt kan få betydelse även i arbetet med att motverka svarthandel med hyresrätter.

När det sedan gäller förslaget om att begränsa hyresgästernas bytesrätt bör åtgärdens eventuellt positiva inverkan, dvs. att otillåten prispåverkan i samband med vissa bostadsköp motverkas, ställas mot den samtidigt negativa inverkan på bostadsmarknaden som kan befaras. En begränsning av

hyresgästernas bytesrätt till att endast avse byten med andra hyreslägenheter kan få till följd att rörligheten mellan olika upplåtelseformer motverkas på ett önskat sätt. Bostadsutskottet ser ett stort värde i en rörlighet på bostadsmarknaden som möjliggör för enskilda hushåll att anpassa sitt boende till sina förändrade behov. Byte av bostad bör i möjligaste mån kunna ske både inom och mellan olika upplåtelseformer. Däremot skall givetvis tillstånd inte ges till sådana byten mellan hyresrätt och äganderätt där otillåten ersättning förekommit. Detta är också innebörden i hyreslagens regler om byten (35 §).

I fp-motionen anförs att en reformering av hyressättningssystemet kan få betydelse för omfattningen av svarhandeln med hyreslägenheter. Bostadsutskottet ifrågasätter den koppling som motionärerna gör mellan dagens hyressättningssystem och svarhandeln med hyreslägenheter. Oavsett synen på denna fråga kan det emellertid konstateras att ett förslag om förändringar i hyressättningssystemet för närvarande håller på att utarbetas och att en proposition kan förväntas under innevarande år. Utskottet återkommer nedan till frågan om förändringar i bruksvärdessystemet.

Slutligen anförs i fp-motionen att ökade resurser för brottsbekämpning kan ge polisen större möjlighet att avslöja de aktuella brotten. Bostadsutskottet kan instämma i detta närmast självklara påpekande. Frågan om den totala resurstilldelningen till de brottsbekämpande myndigheterna ligger utanför bostadsutskottets beredningsområde. Däremot ser utskottet naturligtvis gärna att polisen inom ramen för givna resurser i högre grad än hittills har möjlighet att uppmärksamma svarhandeln med hyresrätter.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna 2004/05:Bo225 (v) yrkandena 5, 6 och 9, 2004/05:Bo229 (v) yrkande 1 samt 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 4.

Bostäder åt hemlösa

I motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 8 föreslås riksdagen göra ett tillkännagivande om kommunernas ansvar för att erbjuda bostäder åt hemlösa. I motionen framhålls bl.a. att kommunernas ansvar i denna fråga inte förutsätter ett eget hyresbostadsbestånd. Bostäder kan tillhandahållas exempelvis genom avtal med privata fastighetsägare eller genom att kommunerna äger enstaka bostäder i flerbostadshus.

Utskottet, som behandlade ett motsvarande yrkande föregående år, instämmer givetvis i uppfattningen att frågor om hur de hemlösas bostadssituation skall få sin lösning ligger inom det kommunala ansvaret. Inte heller har utskottet några invändningar mot att även privata fastighetsägare tar sin del av ansvaret genom att olika former av avtal upprättas med kommunerna. I den mån förslaget om ett tillkännagivande i övrigt bör uppfattas som ett ställningstagande mot behovet av allmännyttiga bostadsföretag är utskottet av en helt annan åsikt.

När det gäller huvudfrågan, dvs. hur de hemlösas situation skall kunna förbättras innefattar denna, som motionärerna också konstaterar, i flertalet fall olika sociala problem som går långt utöver frågan om bostad. Av detta skäl bereds inom riksdagen flertalet frågor om de hemlösas situation av socialutskottet. Vid behandlingen av frågor om hemlöshet hösten 2003 framhöll socialutskottet vikten av att konkreta och omedelbara åtgärder vidtas i syfte att bistå de hemlösa och att målet med detta arbete måste vara att människor skall kunna få egna bostäder (bet. 2003/04:SoU1 s. 106). På socialutskottets förslag gjorde riksdagen i detta sammanhang ett tillkännagivande med innebörden att regeringen snarast skall återkomma till riksdagen med en redovisning av vilka åtgärder som hittills vidtagits, vilka resultat man har fått samt vilka åtgärder som regeringen planerar att vidta inom den närmaste framtiden i syfte att förbättra situationen för de mest utsatta i samhället. Socialutskottet konstaterade i samband med budgetberedningen hösten 2004 att regeringen då inte hade lämnat den begärda redovisningen (bet. 2004/05:SoU1). På socialutskottets förslag upprepade därför riksdagen sitt tidigare tillkännagivande om hemlöshet och begärde att regeringen snarast återkommer i frågan.

Utskottet kan konstatera att regeringen genom tillkännagivanden gjorts uppmärksam på riksdagens syn på vikten av att åtgärder vidtas för att bistå de hemlösa och att målet med detta arbete måste vara att människor skall kunna få egna bostäder. Den nu aktuella motionen ger däremot inte utskottet anledning att föreslå något ytterligare tillkännagivande i frågan. Motionen 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 8 avstyrks.

Bostäder åt utsatta kvinnor

I motion 2004/05:Bo309 (fp) anförs att ett EG-direktiv om jämställdhet riskerar att begränsa möjligheten för jourboenden att endast erbjuda bostäder för kvinnor. Detta är enligt motionärerna en orimlig tolkning av EG-direktivet. Enligt motionens yrkande 7 bör därför riksdagen i ett tillkännagivande framhålla att det även i fortsättningen måste finnas möjlighet att erbjuda sådant boende.

Motion 2004/05:Bo313 (mp) utgår från en beskrivning av det stöd som i dag kan erbjudas kvinnor som utsatts för misshandel av sina män. Det gäller bl.a. hjälp med att få en ny bostad och eventuellt starta ett nytt liv på en annan plats. Motionärerna anser det vara en brist att förtur till lägenheter inte alltid kan erbjudas i annan kommun än hemkommunen. Mot denna bakgrund föreslås att det bör införas en generell möjlighet till förtur i annan kommun i samband med hot (yrkande 1) och att det skall vara en kommunal skyldighet att acceptera sådan förtursansökan (yrkande 2).

Förslaget i fp-motionen är framlagt under höstens allmänna motionstid innan det var klart hur regeringen ansåg att bl.a. det s.k. likabehandlingsdirektivet skulle implementeras i den svenska lagstiftningen. Regeringen har nu nyligen i proposition 2004/05:147 – Ett utvidgat skydd mot könsdiskri-

minering – lagt fram sitt förslag för riksdagen. Vad gäller den fråga som tas upp i motionen föreslås vissa förändringar i lagen (2003:307) om förbud mot diskriminering. Förslaget innebär att diskriminering som har samband med kön blir förbjuden vid yrkesmässigt tillhandahållande av varor, tjänster eller bostäder. I den aktuella paragrafen (9 §) anges att förbudet mot könsdiskriminering dock inte gäller vid tillhandahållande av bl.a. bostäder om olika behandling av kvinnor och män kan motiveras av ett berättigat mål och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå målet. I propositionens författningskommentar till 9 § anförs bl.a. följande:

Några exempel på hur undantagsregeln är avsedd att tillämpas är dessa. Skyddade boenden för kvinnor eller män som utsatts för fysiskt eller psykiskt våld eller annat utnyttjande omfattas inte av diskrimineringsförbudet. Även andra tjänster där det kan visas att villkoren är nödvändiga för att tillgodose kvinnors eller mäns särskilda skyddsintressen kan undantas. Detsamma gäller lån eller rådgivning som lämnas till kvinnor på mer förmånliga villkor än till män i samband med start eller bedrivande av näringsverksamhet. Även yrkesmässigt tillhandahållande av bostäder som inte har karaktären av skyddat boende kan i vissa fall undantas från diskrimineringsförbudet. Ett särskilt fall är bostäder som yrkesmässigt tillhandahålls enbart män eller kvinnor av stiftelser som enligt sina stiftelseförordnanden driver näringsverksamhet i form av uthyrning av bostäder (verksamhetsstiftelser). En sådan stiftelse kan ha sin grund t.ex. i ett testamentsförordnande. Bostäder som tillhandahålls av sådana stiftelser kan undantas från diskrimineringsförbudet.

Bostadsutskottet kan således konstatera att syftet med förslaget i fp-motionen, såvitt utskottet förstår det, redan får anses vara tillgodosett. Skulle några oklarheter kvarstå får det förutsättas att de kan uppmärksammas i samband med beredningen av den aktuella propositionen.

När det gäller förslagen i mp-motionen delar utskottet motionärernas uppfattning att samhällets stöd måste innefatta ett brett kommunalt engagemang för att lösa bostadsfrågan för utsatta kvinnor. Detta engagemang kan också medföra ett behov av samarbete mellan flera kommuner och myndigheter för att exempelvis lösa frågan om skyddat boende. Utskottet ställer sig emellertid tveksamt till den typ av reglering av samarbetet mellan kommunerna som motionärernas förslag tycks innebära. Det skulle sannolikt av såväl formella som praktiska skäl vara svårt att utforma ett regelsystem med denna innebörd, åtminstone inom ramen för den lagstiftning som ingår i bostadsutskottets beredningsområde.

Huvudansvaret för beredning av olika förslag om stöd till kvinnor som utsatts för våld ligger emellertid inom riksdagen på socialutskottet. På socialutskottets förslag gjorde riksdagen i december 2004 ett tillkännagivande med innebörden att regeringen omgående bör vidta åtgärder för att dels inventera i vilken utsträckning det finns handlingsplaner i kommunerna för arbetet med våldsutsatta kvinnor, dels återkomma till riksdagen med förslag om hur kommunerna skall kunna ta ett systematiskt ansvar för arbetet med våldsutsatta kvinnor (bet. 2004/05:SoU1). Med anledning av den del av tillkännagivandet som rör kommunala handlingsplaner har regeringen

uppdragit åt Socialstyrelsen att tillsammans med länsstyrelserna inventera i vilken utsträckning landets kommuner har handlingsplaner för arbetet med våldsutsatta kvinnor. Uppdraget skall redovisas senast den 30 oktober 2005. Vidare har regeringen nyligen tillkallat en särskild utredare för att göra en översyn av socialtjänstens stöd till våldsutsatta kvinnor (dir. 2005:32). Utredaren skall bl.a. lämna förslag till hur socialtjänstens stöd till våldsutsatta kvinnor och deras barn bör vara utformat för att det skall motsvara kommunernas ansvar samt till hur stödet kan stärkas och förbättras. Uppdraget skall redovisas senast den 30 juni 2006.

En översyn av kommunernas stöd till våldsutsatta kvinnor har således inletts. Det får förutsättas att även de problem som föranlett förslagen i motionen kommer att uppmärksammas i denna översyn.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 7 och 2004/05:Bo313 (mp).

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, *jäm-för reservation 13 (m, fp, kd, c)*,
- översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag, *jäm-för reservationerna 14 (m, fp, kd, c) och 15 (v)*.

Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag trädde i kraft den 1 april 2002 efter ett riksdagsbeslut i mars samma år. Lagen innehåller en definition av allmännyttigt bostadsföretag samt anger förutsättningarna för att bli och förbli ett sådant företag. Kommunala bostadsföretag är enligt lagen ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över. Lagen innehåller också bestämmelser om tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag. I denna del ersatte lagen en tidsbegränsad lagstiftning på området (den s.k. stopplagen).

I sju motioner föreslås att lagen om allmännyttiga bostadsföretag upphävs. I vissa av motionerna omfattar yrkandena även upphävande av övergångsregler från den tidigare s.k. stopplagen samt tillkännagivande om att kommunerna inte bör hindras att sälja sina bostadsföretag.

De aktuella motionerna är 2004/05:Fi258 (kd) yrkande 5, 2004/05:Bo246 (m), 2004/05:Bo286 (m, fp, kd, c), 2004/05:Bo301 (m) yrkande 25, 2004/05:Bo302 (m) yrkande 9, 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 20 samt 2004/05:Bo310 (fp) yrkandena 18 och 19.

Motiveringarna till dessa yrkanden sammanfaller till stora delar. Motionärerna anför att lagen innebär att den kommunala självstyrelsen inskränks. Tillämpningen av lagen anses också ha inneburit ett stort mått av godtycke. Vidare anförts att det kan finnas flera skäl att sälja ut en större eller mindre del av de kommunala bostadsbolagen och att olika kommuner har olika behov när det gäller innehav av bostadshus.

Ytterligare en motion, 2004/05:Bo243 (kd), innehåller förslag om att kommunerna skall vara oförhindrade att vid behov sälja bostadsfastigheter. Motionären föreslår att lagen ändras så att den inte hindrar sådana försäljningar.

Motioner med förslag om att lagen om allmännyttiga bostadsföretag skall avskaffas har väckts vid flera tillfällen sedan den trädde i kraft den 1 april 2002. Det är nu tredje gången som bostadsutskottet har att ta ställning till sådana förslag. Utskottet har i dessa sammanhang erinrat om att lagen om allmännyttiga bostadsföretag tillkom för att tillgodose flera behov. Genom att samla reglerna om allmännyttiga bostadsföretag i en lag tydliggjordes de krav som bör ställas på denna typ av företag. Lagens tillkomst fyllde också ett behov av regler för att godkänna nya företag som allmännyttiga, något som inte varit möjligt under ett antal år. Ett starkt vägande skäl för att införa lagen var också att slå vakt om den särskilda ställning som de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen har i den svenska bostadspolitik. Det hade blivit alltmer uppenbart att det behövdes en lagstiftning som skyddar det gemensamma bostadskapital som under lång tid byggts upp. Lagen ersatte till denna del den tidigare s.k. stopplagen och har inneburit att ett långsiktigt regelverk för överlåtelse från kommunala bostadsföretag kan tillämpas.

Liksom vid tidigare tillfällen som förslag om lagen behandlats kan det konstateras att det framför allt är reglerna om tillståndsprövning som väcker invändningar. Utskottet står fast vid sin uppfattning att det vid lagens tillkomst fanns ett påtagligt behov av en tillståndsprövning i syfte att bl.a. garantera en fortsatt tillämpning av bruksvärdesreglerna i hyreslagen. Utvecklingen under de tre år som lagen nu varit i kraft ger inte anledning att förmoda att detta behov har minskat. Bruksvärdesystemet och förekomsten av allmännyttiga bostadsföretag är två av grundförutsättningarna för en väl fungerande bostadsförsörjning till rimliga kostnader för de boende.

Under föregående år genomfördes två uppföljningar av hur systemet med tillståndsprövning vid överlåtelse från kommunala bostadsföretag fungerat. Bostadsutskottet genomförde för sin del en begränsad uppföljning av samtliga beslut som länsstyrelserna fattat i de aktuella tillståndsärendena fram till utgången av 2003. Utskottet kunde bl.a. konstatera att den tidigare kritiken mot lagen som inneburit att tillstånd till överlåtelse mer eller mindre

regelmässigt skulle komma att hindras inte varit riktig. Mindre än 10 % av besluten och mindre än 40 % av det totala antalet lägenheter som besluten gällde avsåg avslag på tillståndsansökan för överlåtelse. Vidare kunde konstateras att det inte heller föreföll finnas någon grund för kritiken mot valet av Boverket som den instans som skall överpröva länsstyrelsernas beslut. Kritiken innebar bl.a. ett ifrågasättande av om verket skulle kunna svara för en självständig överprövning av besluten. Utskottet kunde i sin uppföljning konstatera att Boverkets överprövning resulterat i en ändring av det tidigare länsstyrelsebeslutet i närmare 25 % av de aktuella fallen.

Boverket fick våren 2004 regeringens uppdrag att utvärdera de erfarenheter som hittills gjorts av lagens tillämpning. I utvärderingsuppdraget ingick förutom frågor om tillståndspliktens tillämpning också ett antal specificerade frågeställningar om bl.a. aktieutdelning från allmännyttiga bostadsföretag, ekonomiska transaktioner och åtaganden inom en koncern och utdelningar från bolagen. Dessa frågeställningar återkommer utskottet till i nästkommande avsnitt. I frågan om tillståndsprövningen kunde Boverket registrera motsvarande utfall som i bostadsutskottets uppföljning. Verket konstaterade att det inte fanns skäl att föreslå någon ändring i lagen i det aktuella avseendet. Däremot ansåg man att det behövdes ett förtydligande när det gäller den formella hanteringen så att större krav kan ställas på ansökningshandlingarna i tillståndsärenden.

Bostadsutskottet kan konstatera att inget framkommit i de nu aktuella motionerna som ger utskottet anledning att ändra sin inställning till behovet av lagen om allmännyttiga bostadsföretag och en tillståndsprövning i samband med överlåtelser från kommunala bostadsföretag. Inte heller de uppföljningar av tillämpningen av lagen som har genomförts ger anledning till en sådan omprövning.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet samtliga motioner som behandlas i detta avsnitt, dvs. motionerna 2004/05:Fi258 (kd) yrkande 5, 2004/05:Bo243 (kd), 2004/05:Bo246 (m), 2004/05:Bo286 (m, fp, kd, c), 2004/05:Bo301 (m) yrkande 25, 2004/05:Bo302 (m) yrkande 9, 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 20 samt 2004/05:Bo310 (fp) yrkandena 18 och 19.

Översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag

Utskottet övergår nu till att behandla förslag om vissa specifika förändringar i lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Ett flertal förslag med sådan inriktning läggs fram i motion 2004/05:Bo257 (v). Förslagen, som till stor del utgår från Boverkets utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, innebär i korthet att

- regeringen utifrån Boverkets intentioner bör klargöra vilka regler som skall gälla i koncernförhållanden där allmännyttiga bostadsföretag ingår (yrkande 1),

- regeringen bör låta utreda hur lagstiftningen kan skärpas i samband med tillståndsprovning vid utförsäljning av allmännyttiga bostäder (yrkande 2),
- sanktioner bör införas mot kommuner som bryter mot gällande regler för skälig utdelning på insatt kontant kapital från allmännyttiga bostadsföretag (yrkande 3),
- kraven beträffande rapportering till länsstyrelsen om utdelning m.m. bör skärpas (yrkande 4),
- regeringen bör återkomma med ett förslag till lagstiftning om turordning vid eventuell försäljning av allmännyttiga bostäder (yrkande 5),
- regeringen snabbt bör tillsätta en utredning i frågan om självkostnadsprincipen och återkomma till riksdagen med ett lagstiftningsförslag som även förhåller sig till hyreslagen och hyresförhandlingslagen (yrkande 7),
- regeringen bör låta utreda och därefter återkomma till riksdagen med förslag om införande av någon form av MBL-regler vid utförsäljning av allmännyttiga bostäder (yrkande 8).

Även i motion 2004/05:Bo320 (s) föreslås en översyn av lagen om allmännyttiga bostadsföretag. I denna översyn bör bl.a. ingå att utreda vilka förändringar som krävs för att säkerställa att eventuella överskott stannar i bostadsbolagen, vad självkostnad innebär, frågor om bostadskoncerner, sanktionsmöjligheter om man bryter mot gällande regler samt redovisningsprinciper i kommunala bostadsföretag.

Som framgått i föregående avsnitt har Boverket haft regeringens uppdrag att utvärdera de erfarenheter av lagens tillämpning som gjorts. I utvärderingsuppdraget ingick bl.a. frågor om aktieutdelning från allmännyttiga bostadsföretag, ekonomiska transaktioner och åtaganden inom en koncern och utdelningar från bolagen. Boverket redovisade i maj 2004 sitt uppdrag i rapporten Utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Rapporten innehåller överväganden i flertalet av de frågor som tas upp i de aktuella motionerna. Boverket lämnar också förslag till vissa författningsändringar och andra åtgärder som delvis sammanfaller med förslagen i v-motionen.

Boverkets utvärdering och förslag till åtgärder bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Bostadsutskottet anser att det är av stor vikt att de frågor som aktualiserats av Boverket och genom de nu aktuella motionerna blir föremål för ingående överväganden. Det är naturligtvis angeläget att de behov som kan finnas av att ytterligare konsolidera de allmännyttiga bostadsföretagens ställning på bostadsmarknaden kan tillgodoses oavsett om det bör ske genom lagändringar eller andra åtgärder. Utskottet vill emellertid inte föregripa den pågående beredningen inom Regeringskansliet genom att nu ta ställning i de frågor som aktualiseras i motionerna. Av detta skäl avstyrks motionerna 2004/05:Bo257 (v) yrkandena 1–5, 7 och 8 samt 2004/05:Bo320 (s).

Systemet för hyressättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- förändringar i bruksvärdessystemet, *jämför reservationerna 16 (m, kd, c), 17 (fp) och 18 (v).*
- hyressättning för studentbostäder, *jämför reservation 19 (kd) och särskilt yttrande (m, fp, c).*

Förändringar i bruksvärdessystemet

I ett antal motioner läggs förslag fram om olika förändringar i det nuvarande hyressättningsystemet, det s.k. bruksvärdessystemet. Det handlar både om mer genomgripande förändringar och förslag om begränsade åtgärder inom ramen för nuvarande system.

Enligt motion 2004/05:Bo301 (m) yrkande 18 bör riksdagen i ett tillkännagivande framhålla att dagens tillämpning av bruksvärdessystemet bl.a. medför att hyresgästernas och de bostadssökandes åsikter och önskemål inte får tillräckligt genomslag i hyressättningen. I motionens yrkande 19 föreslås att regeringen skall återkomma med förslag om att tillåta fri hyressättning i nyproducerade lägenheter. Yrkande 20 innebär att riksdagen bör besluta att avskaffa allmännyttans hyresnormerande ställning.

I Folkpartiets partimotion 2004/05:Bo310 yrkande 7 samt motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 3 föreslås riksdagen göra ett tillkännagivande om behovet av ett reformerat hyressättningsystem. Motionärerna framhåller bl.a. att lägesfaktorn måste ges större tyngd och att hyresnivån skall kunna fastställas före byggstart.

Även i motion 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 17 föreslås att riksdagen gör ett tillkännagivande om hyressättningsystemet. Enligt motionen bör en friare hyressättning tillåtas i nyproducerade lägenheter. Vidare föreslås i motionens yrkande 18 att regeringen skall utreda förutsättningarna för ett upphävande av allmännyttans hyresledande ställning.

Enligt motion 2004/05:N239 (kd) yrkande 7 är bristerna i dagens hyressättningsystem en förklaring till varför byggandet fördröjas och försvåras.

Centerpartiet föreslår i sin partimotion 2004/05:Bo235 att riksdagen i ett tillkännagivande framhåller att den nuvarande varianten av bruksvärdessystem ger upphov till negativa effekter, bl.a. inlåsnings effekter och konstlat låga hyror i attraktiva lägen – yrkande 4. Riksdagen bör också begära att regeringen utreder ett nytt hyressättningsystem baserat på avtalsfrihet och ett starkt besittningsskydd – yrkande 9.

I motion 2004/05:Bo315 (s) anförs att det nuvarande bruksvärdessystemet i stort sett fungerar tillfredsställande. Mot denna bakgrund föreslås i motionens yrkande 6 att riksdagen i ett tillkännagivande framhåller att detta system bör behållas.

Slutligen tas i detta avsnitt motion 2004/05:Bo257 (v) yrkande 6 upp där det föreslås att det s.k. påtaglighetsrekvisitet skall avskaffas. Detta begrepp syftar på bestämmelserna i 55 § hyreslagen där det bl.a. anges att hyran skall fastställas till ett skäligt belopp och att så inte anses vara fallet om hyran är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Behovet av vissa förändringar i det nuvarande systemet för hyressättning av bostäder har diskuterats ingående mellan hyresbostadsmarknadens parter under de senaste åren. I januari 2003 vände sig Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna i Sverige och SABO till regeringen med en gemensam begäran om att en utredning skulle tillsättas med uppdrag att lägga fram förslag om en reformering av hyreslagstiftningen i enlighet med vissa riktlinjer som parterna träffat en överenskommelse om. Regeringen tillsatte i april samma år en särskild utredare med uppgift att överväga vissa reformer av hyressättningsystemet (Hyressättningsutredningen). Utredningen redovisade i augusti 2004 sitt betänkande *Reformerad hyressättning* (SOU 2004:91). Betänkandet har därefter remissbehandlats och en beredning av ärendet pågår för närvarande inom Regeringskansliet. Utskottet har erfaren att den aviserade propositionen med förslag om förändringar i hyressättningsystemet kommer att föreläggas riksdagen under innevarande år.

Enligt bostadsutskottets uppfattning bör riksdagen inte nu i sak ta ställning till de framlagda motionsförslagen om förändringar i hyressättningsystemet. Utskottets ställningstagande sker mot bakgrund av den överenskommelse som träffats mellan hyresmarknadens parter, Hyressättningsutredningens förslag samt att regeringen inom en snar framtid kan förväntas förelägga riksdagen ett förslag i frågan. Motionerna kan ses som en redovisning av vilken inställning som olika partier och ledamöter i dagsläget har till inriktningen av de förändringar som behöver genomföras. När propositionen lagts fram för riksdagen kan det emellertid förväntas att denna inställning kan konkretiseras och att olika sakförslag kan ställas mot varandra. Det kan inte heller uteslutas att motionärerna bedömer att vissa synpunkter blir tillgodosedda genom regeringens förslag.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet de motioner om förändringar i bruksvärdessystemet som behandlats i detta avsnitt. Utskottet övergår nu till att behandla ett förslag om hyressättning som endast berör studentbostäder.

Hyressättning för studentbostäder

I motion 2004/05:Bo297 (kd) yrkandena 2–4 förs ett antal förslag fram om ändringar i lagen om allmännyttiga bostadsföretag och hyreslagen som syftar till att ändra förutsättningarna för hyressättningen för lägenheter som hyrs ut av vissa studentstyrda studentbostadsföretag. Det gäller normerna för vad som skall utgöra skälig hyra (bruksvärdeshyra) både vid förstahandsuthyrning och andrahandsuthyrning. Förslagen omfattar införandet av

en definition av studentbostadsföretag i lagen om allmännyttiga bostadsföretag och ändringar i hyreslagen så att studentbostadsföretagen dels blir hyresledande, dels vid upplåtelse i andra hand i hyran kan inbegripa skäligt påslag för egna kostnader utöver förstahandshyran utan att bli återbetalningsskyldiga. De föreslagna lagändringarna avses gälla intill dess en översyn gjorts och beslut kan fattas om att avskaffa de kommunala bostadsföretagens hyresledande ställning.

Bostadsutskottet behandlade motsvarande förslag hösten 2003 (bet. 2003/04:BoU3). Utskottet redogjorde då bl.a. för de överväganden som gjort att inte de aktuella företagen givits den ställning inom hyressättningsystemet som motionärerna nu föreslår.

Av samma skäl som anförts beträffande motionerna om hyressättningsystemet i allmänhet avstår utskottet nu från ett förnyat ställningstagande till motionsförslagen om hyressättning för studentbostäder. Även om inte dessa frågor varit uppe för särskild beredning i Hyressättningsutredningen bör ställningstagandet till de allmänna förutsättningarna för hyressättning avvaktas. Utskottet avstyrker av detta skäl motion 2004/05:Bo297 (kd) yrkandena 2–4.

Ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om ägarlägenheter, *jämför reservation 20 (m, fp, kd, c)*.

I detta avsnitt behandlar utskottet förslag om att dels en ny upplåtelseform, ägarlägenheter, bör införas på den svenska bostadsmarknaden, dels förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning bör ändras med denna utgångspunkt. Det sistnämnda förslaget innebär att fastighetsbildningslagen ändras så att en tredimensionell fastighet, till skillnad mot gällande regler, även kan omfatta färre än fem bostadslägenheter.

Förslag med den nämnda inriktningen läggs fram i motionerna 2004/05:Bo235 (c) yrkande 15 och 16, 2004/05:Bo281 (kd), 2004/05:Bo285 (m, fp, kd, c), 2004/05:Bo301 (m) yrkande 3, 2004/05:Bo302 (m) yrkande 5, 2004/05:Bo305 (kd) yrkande 4, 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 26, 2004/05:Bo307 (fp) yrkande 1, 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 6, 2004/05:Bo310 (fp) yrkande 24. Den första och sista av de nämnda motionerna är partimotioner.

Frågan om att införa ägarlägenheter på den svenska bostadsmarknaden har varit föremål för överväganden och debatt under en följd av år. På regeringens uppdrag analyserade den s.k. Ägarlägenhetsutredningen olika argument för och emot införandet av regler om ägarlägenheter i svensk rätt. Utredningen redovisade i sitt betänkande Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21) hur en lagstiftning på området skulle kunna utformas.

Regeringen redovisade våren 2004 i en proposition med vissa förslag om ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m. (prop. 2003/04:115) sin bedömning att det inte bör införas lagstiftning om äganderätt till enskilda lägenheter (ägarlägenheter). I samband med bostadsutskottets beredning av motioner väckta med anledning av propositionen anslöt sig utskottet till denna bedömning (bet. 2003/04:BoU9). Riksdagen följde utskottet och avslog motioner om införande av ägarlägenheter (rskr. 2003/04:236).

I samband med olika interpellationsdebatter under innevarande riksmöte har både justitieministern och samhällsbyggnadsministern klargjort att regeringen inte ser något skäl att ompröva sitt ställningstagande till ägarlägenheter. Även bostadsutskottet står fast vid sin uppfattning i frågan. De aktuella motionerna avstyrks med hänvisning härtill.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, punkt 1 (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:Bo301 yrkande 23 och 2004/05:Bo306 yrkande 21.

Ställningstagande

När regeringen hösten 2000 lade fram sitt förslag till lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar motsatte sig bostadsutskottets ledamöter från m, kd, c och fp i en gemensam reservation införandet av lagen. De invändningar mot lagen som vi då anförde har samma aktualitet i dag.

En av de tyngsta invändningarna handlar om den bristande respekt för den kommunala självstyrelsen som lagen är ett uttryck för. Även Lagrådet pekade på brister i detta hänseende vid sin granskning av lagförslaget. Vi anser att varje kommun självklart måste ges möjlighet att anpassa sin planering av bostadsfrågorna utifrån de lokala förutsättningarna. Statens uppgift i bostadspolitiken är att tillhandahålla de legala och finansiella instrumenten för bostadsbyggandet, inte att lägga sig i hur bostadspolitiken verkställs på lokal nivå.

Kommunernas ansvar och befogenheter på det bostadspolitiska området slås fast i kommunallagen, plan- och bygglagen och socialtjänstlagen. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har däremot som enda syfte att öka det statliga inflytandet över kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Lagen riskerar därför att bli ett instrument för ständigt utökade statliga ambitioner att styra kommunernas verksamhet. Ett första steg mot att göra lagen mer detaljerad togs våren 2002 när skärpta krav på den kommunala hanteringen av bostadsförsörjningsplaneringen infördes. Enligt vad

samhällsbyggnadsministern aviserat kommer regeringen nu att åter se över lagen i syfte att lägga fram förslag om ytterligare ett antal detaljerade krav på kommunerna och även på landets fastighetsägare.

Vi motsätter oss planerna på att ytterligare inskränka den kommunala självstyrelsen. Kommunerna måste ges möjlighet att själva ta sitt bostadsförsörjningsansvar på det sätt som bäst passar den enskilda kommunen. Det enda rimliga är att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar avvecklas utan onödig tidsfördröjning. Med hänvisning till de formella krav som gäller vid upphävande av lag anser vi att riksdagen skall anmoda regeringen att snarast återkomma med ett lagförslag med denna innebörd.

2. Kommunala bostadsförmedlingar och bostadsanvisning, punkt 2 – motiveringen (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Ställningstagande

Vi anser att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall avvecklas. Med denna inställning är det givetvis inte aktuellt att bifalla motionsförslagen från s och v om att inrätta nya former av obligatorisk offentlig förmedlingsverksamhet. Kommuner som så önskar kan redan i dag inrätta bostadsförmedlingar. Vi anser att kommunerna själva skall få avgöra behovet av sådan förmedlingsverksamhet.

3. Villkor vid bostadsförmedling och uthyrning, punkt 3 – motiveringen (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Ställningstagande

Riksdagen bör avslå de aktuella v-förslagen om olika hyresvillkor och en ”överklaganderätt” vid nekat hyreskontrakt. Om det senare förslaget kan visserligen hävdas att det knappast är praktiskt genomförbart, men under de senaste åren har Vänsterpartiets förslag i bostadsförsörjningsfrågor ofta återkommit i något reviderad form som regeringens egen uppfattning. Riksdagen bör därför tydligt framhålla att åtgärder med motsvarande inriktning skulle innebära en orimlig inskränkning i fastighetsägarens möjlighet att förvalta sina bostäder.

Bostadsutskottets majoritet har vid sin behandling av v-motionen hänvisat till att den nyligen tillsatta s.k. nationella bostadssamordnaren kan förväntas tillgodose vissa av motionärernas önskemål. Vi anser att denna nyinrättade tjänst inte fyller någon funktion och därför snarast bör avvecklas.

4. Villkor vid bostadsförmedling och uthyrning, punkt 3 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo277 yrkandena 6 och 7.

Ställningstagande

Det är positivt att regeringen nu har tagit fasta på de förslag som Vänsterpartiet fört fram under flera år om bl.a. obligatoriska bostadsförmedlingar. För stora grupper räcker det emellertid inte med att de av en kommunal bostadsförmedling blir anvisade en lägenhet. Många fastighetsägare ställer upp sådana ekonomiska och andra krav att förmedlingen ändå inte leder till att ett hyreskontrakt kan tecknas. Framför allt ungdomar, men också socialbidragsberoende, arbetslösa och lågavlönade, drabbas av hyresvärdarnas godtycke.

Ungdomarna har under de senaste åren drabbats mycket hårt av den marknadsanpassning som skett på bostadsmarknaden. I dag är det ca 190 000 unga som bor kvar hos sina föräldrar trots att de egentligen skulle vilja ha en egen bostad. Huvudskälet är bristande ekonomiska möjligheter till eget boende på grund av arbetslöshet och alltför höga boendekostnader. Även de ungdomar och andra som skulle klara av boendekostnaderna nekas emellertid ofta kontrakt eftersom många hyresvärdar ställer upp godtyckliga krav som dessutom varierar från hyresvärd till hyresvärd.

I dag gäller att reglerna för uthyrning beslutas av varje hyresvärd och att de inte är möjliga att överklaga. Den rättslöshet som drabbar de bostadssökande skulle mildras om det fanns en överklaganderätt för prövning av hyresvärdens skäl att neka rätten till ett hyreskontrakt. Det borde också ligga i regeringens intresse att få en samlad bild av alla de olika krav och regler som finns på bostadssektorn avseende rätten till hyreskontrakt. Boverket bör därför få till uppgift att inventera och kartlägga hur kraven och villkoren för att få en bostad ser ut.

Det vi ovan anfört bör riksdagen med anledning av Vänsterpartiets partimotion 2004/05:Bo277 yrkandena 6 och 7 tillkännage för regeringen som sin mening.

5. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 4 – motiveringen (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Ställningstagande

En rad invändningar kan riktas mot de aktuella motionsförslagen om en obligatorisk och avgiftsfri kommunal förmedling av andrahandslägenheter m.m. Förslagen utgör ytterligare exempel på de ambitioner som regeringen och dess samarbetspartier har att styra kommunernas agerande i bostadsförsörjningsfrågor. Som redan framgått anser vi att den kommunala självstyrelsen över dessa frågor måste återupprättas, inte begränsas ytterligare.

Vidare bör det understrykas att dagens omfattande uthyrning av hyresbostäder i andra eller tredje hand i grunden är en följd av en illa fungerande bostadsmarknad och ett hyressättningssystem med stora brister. Dessa problem kan givetvis inte lösas med nya regler om förmedling av andrahandskontrakt.

Utöver dessa grundläggande invändningar kan bl.a. anföras att ett genomförande av förslagen skulle innebära ett allvarligt ingrepp i konkurrensneutraliteten vid förmedling av bostäder. Förslaget om en såväl obligatorisk som avgiftsfri kommunal förmedling skulle givetvis mycket påtagligt begränsa möjligheterna att bedriva yrkesmässig bostadsförmedling för andra än kommunerna. Det bör i sammanhanget även framhållas att dagens former för bestämmande av förmedlingsavgiften, som innebär att regeringen i en förordning lägger fast en högsta nivå för avgiften, bör ändras. Denna enhets-taxa tar inte hänsyn till vilka omkostnader som är förknippade med tjänsten, eller vilken servicegrad som erbjuds. Sannolikt finns behov, hos både uthyrare och bostadssökande, av hjälp med t.ex. upprättande av kontrakt, juridisk rådgivning eller praktiska göromål i samband med flytt. Det vore därför bättre om berörda parter fritt fick komma överens om ersättningsnivåerna. Vi anser således att det bör införas fri prissättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

I fråga om den del av förslagen som innebär att kommunernas bostadsförmedlingar skall åläggas att kontrollera andrahandshyrans skälighet bör det erinras om att en ordning för en sådan prövning redan finns. En andrahandshyresgäst har således möjlighet att vid hyresnämnden begära prövning av hyrans skälighet. Dessutom har för andrahandshyresgästerna tillagts en möjlighet till återbetalning av för hög hyra för förfluten tid.

Bostadsutskottets majoritet har vid sin behandling av v-motionen hänvisat till att det ingår i den nyligen tillsatta s.k. nationella bostadssamordnarens uppdrag att underlätta andrahandsuthyrning. Vi anser att denna nyinrättade tjänst inte fyller någon funktion och därför snarast bör avvecklas.

De aktuella motionsyrkandena bör avslås av riksdagen.

6. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 4 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo225 yrkandena 1 och 8.

Ställningstagande

Det förekommer i dag omfattande problem i samband med uthyrning av hyreslägenheter i andra hand. Särskilt i storstadsregionerna ger bostadsbristen möjlighet för oseriösa hyresvärdar och innehavare av förstahandskontrakt att ta ut ockerhyror av andrahandshyresgästerna. Även i samband med förmedling av andrahandslägenheter kan den bostadssökande råka illa ut. Många privata bostadsförmedlare tar ut otillåtna förmedlingsavgifter. Det förekommer också att bostadsförmedlaren tar ut avgiften i förskott för att sedan vägra att betala tillbaka den vid utebliven förmedling.

Vi anser att det i en solidarisk bostadspolitik ingår att det skall finnas avgiftsfria kommunala bostadsförmedlingar. Deras huvuduppgift bör även fortsättningsvis vara att förmedla förstahandskontrakt till hyreslägenheter. För att motverka den marknad för oseriösa privata bostadsförmedlare som uppstått till följd av bostadsbristen finns det emellertid skäl för de kommunala förmedlingarna att även ta på sig uppgiften att förmedla andrahandskontrakt. En översyn av förmedlingen av andrahandslägenheter är nödvändig för att skapa rättvisa villkor för dem som söker bostad i regioner med bostadsbrist. Översynen skall omfatta frågan om obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter i kommunala bostadsförmedlingar. Det bör också prövas om de kommunala förmedlingarna kan ges uppdraget att kontrollera att hyror sätts på en nivå som motsvarar bruksvärdet.

Även frågan om ersättning vid privat förmedling av andrahandslägenheter bör omfattas av utredningen. De yrkesmässiga bostadsförmedlingarna finansierar sin verksamhet genom att ta ut förmedlingsavgift av dem som söker och tilldelas lägenheter. Denna avgift som fram till år 2000 var begränsad till 1 200 kr höjdes år 2000 till 2 000 kr. År 2003 har avgiften genom ett regeringsbeslut höjts ytterligare till maximalt 3 000 kr. Det är således en förhållandevis hög avgift som bostadssökande tvingas betala för att hitta en lägenhet i andra hand. Tidigare genomförda kartläggningar visar dessutom att avgifter överstigande det tillåtna beloppet ofta tas ut. Det är även vanligt med avgifter för registrering, information och andra kringtjänster. En översyn av taxan och andra ersättningsregler är därför nödvändig för

att främja seriös bostadsförmedling. Översynen skall omfatta frågan om vilken nivå på förmedlingsavgiften som kan anses skäligen samt rimligheten i att ta ut avgiften i förskott.

Vi anser sammanfattningsvis att riksdagen i ett tillkännagivande bör begära att regeringen snarast låter utreda förutsättningarna och villkoren för kommunal förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand samt villkoren för ersättning vid privat förmedling av hyresbostäder i andra hand. Det anförda innebär bifall till motion 2004/05:Bo225 (v) yrkandena 1 och 8.

7. Svarthandel med hyresrätter, punkt 5 (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo309 yrkande 4 och avslår motionerna 2004/05:Bo225 yrkandena 5, 6 och 9 samt 2004/05:Bo229 yrkande 1.

Ställningstagande

Förekomsten av svarthandel med hyresrätter är ett oacceptabelt inslag på den svenska bostadsmarknaden och utgör i sig ett av bevisen på att det finns omfattande brister i dagens regelverk för hyresrätten. Kännetecknande för en marknad som inte fungerar brukar vara ett utbud som inte motsvarar efterfrågan. I en bristsituation ger detta köer och svarthandel som direkta följder. Tyvärr uppvisar den svenska hyresmarknaden precis dessa tecken, åtminstone på de expansiva orterna. Värst är situationen i huvudstadsregionen, men problemen sprider sig nu över landet, och höga överlåtelsepriser lär förekomma på flera andra orter. Olika uppskattningar tyder på att andelen olagliga byten och priset på hyreskontrakten ökat kraftigt under senare år. Dagens situation är givetvis helt oacceptabel såväl för fastighetsägare och hyresgäster som för dem som söker en bostad. Särskilt för ungdomar som söker sin första bostad ger det helt fel signaler om vilka spelregler som bör gälla på bostadsmarknaden.

Det är nu dags att agera mot svarthandeln med hyreslägenheter. En rad av de åtgärdsförslag som lagts fram av m, fp, kd och c kommer att leda till en allmänt sett bättre fungerande bostadsmarknad och därmed minskade förutsättningar för svarthandeln. Vi vill emellertid här särskilt lyfta fram tre åtgärder som vi anser kan få en stor betydelse i arbetet med att minska omfattningen av svarthandel. Det gäller en reformering av hyressättnings-

stemet, en översyn av hyreslagens regelverk avseende rättigheter och skyldigheter för hyresvärd och hyresgäst samt en ökad satsning på de polisiära insatserna för att stävja svarthandeln.

Ett stort problem är att tillämpningen av bruksvärdessystemet inte medger att hyran bestäms med ledning av hyresgästernas värderingar. Det förekommer därför såväl överprissättning som underprissättning på hyresmarknaden. Detta förhållande utgör tillsammans med en omfattande bostadsbrist några av grundförutsättningarna för den kriminella verksamheten med handel med hyreskontrakt. Det är därför nödvändigt att riksdagens ställningstagande till det aviserade förslaget om en reformering av hyressättningsystemet verkligen leder fram till att bristerna i dagens system undanröjs.

Även dagens tillämpning av reglerna i hyreslagen bidrar till att det skapas möjlighet till otillåtna ersättningar i samband med lägenhetsbyten. I den aktuella fp-motionen beskrivs vissa problem som har samband med dagens tillämpning av de rättigheter och skyldigheter som är förbundna med att bo i hyresrätt. Det handlar exempelvis om att det är straffbart att sälja en hyreslägenhet men däremot inte att köpa den. Vidare har den som bor i en hyreslägenhet rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad, även villa eller bostadsrätt. Sådana byten hamnar ofta i en gråzon vad gäller lagligheten eftersom priset för villan eller bostadsrätten kan hamna långt under det normala marknadspriset. Vi anser mot denna bakgrund att det finns skäl att se över tillämpningen av hyreslagens regler om lägenhetsbyten.

Avslutningsvis är det givetvis nödvändigt att de brottsbekämpande myndigheterna ges tillräckliga resurser för att motverka den brottslighet som svarthandeln med hyreslägenheter utgör. I dagsläget har polisen mycket begränsade möjligheter att prioritera denna typ av brott.

Vad vi ovan anförde med anledning av motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 4 bör riksdagen tillkännage för regeringen som sin mening. Förslagen i de v-motioner som behandlats i samma avsnitt avstyrks.

8. Svarthandel med hyresrätter, punkt 5 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo225 yrkandena 6 och 9 samt avslår motionerna 2004/05:Bo225 yrkande 5, 2004/05:Bo229 yrkande 1 och 2004/05:Bo309 yrkande 4.

Ställningstagande

En av orsakerna till att stora svårigheter föreligger att bekämpa problemet med svarthandel med hyresrätter är att det saknas offentliga och tillförlitliga uppgifter om de olika hyreslägenheterna med avseende på kontraktsinnehavare m.m. Ett heltäckande lägenhetsregister skulle kunna råda bot på denna brist. Ett konkret förslag på hur man kan bygga upp ett sådant register finns sedan lång tid framtaget av berörda myndigheter. Regeringen har nu aviserat att ett förslag om att inrätta ett lägenhetsregister inom en snar framtid kommer att föreläggas riksdagen. Det förslag som Vänsterpartiet under flera år lagt fram om införande av ett lägenhetsregister tycks således nu bli tillgodosett. Ett riksdagens tillkännagivande i frågan enligt förslagen i motionerna 2004/05:Bo229 (v) yrkande 1 och 2004/05:Bo225 (v) yrkande 5 är därför inte längre nödvändigt. Däremot bör riksdagen ställa sig bakom förslaget i den sistnämnda motionen om användningen av lägenhetsregistret för att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter.

Huvudsyftet med lägenhetsregistret är visserligen att få en effektivare folk- och bostadsräkning, men det kan också bli ett utmärkt verktyg för att motverka svarthandel med hyreslägenheter. Registret kan bl.a. användas för att avslöja ett vanligt tillvägagångssätt vid svarthandeln, nämligen användning av ett falskt kontrakt som bytesobjekt. Genom att söka historiskt i ett register kan en hyresvärd eller hyresnämnden också enkelt kontrollera hur en byteskedja sett ut och om vissa lägenheter förekommer mer frekvent i byteskedjor. Sammantaget kan således lägenhetsregistret bli ett kraftfullt verktyg för att komma åt de kriminella lägenhetsaffärerna. Regeringen bör därför anmodas att se över möjligheterna att använda det kommande lägenhetsregistret i syfte att bekämpa svarthandeln med hyreslägenheter.

En annan åtgärd som skulle försvåra svarthandel genom otillåtna ersättningar i samband med lägenhetsbyten är att begränsa bytesrätten till att endast gälla mellan hyreslägenheter. Det är i dag fullt möjligt att använda hyreslägenheter som bytesobjekt vid ett byte till bostadsrätt eller egen ägd bostad. Detta innebär en påtaglig möjlighet till sänkt pris vid köp av villa eller bostadsrätt för den som har en hyreslägenhet i ett attraktivt läge. Ett sådant förfarande är utan tvekan en del av den svarta bostadsmarknaden där hyresrätter omsätts med ekonomisk vinning för den som "säljer" sin hyresrätt.

Rätten att vid behov byta sin bostad är viktig men borde endast omfatta byte till annan hyresrätt. En sådan regelförändring skulle vara ett verkningsfullt redskap mot svarthandel med hyresrätter. Vi föreslår därför att regeringen återkommer till riksdagen med förslag om lagändringar som begränsar bytesrätten till att endast gälla byten mellan hyresrätter.

Det vi ovan anfört bör riksdagen med bifall till motion 2004/05:Bo225 (v) yrkandena 6 och 9 som sin mening ge regeringen till känna. Motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 4 avstyrks.

9. Bostäder åt hemlösa, punkt 6 (fp, c)

av Nina Lundström (fp), Lars Tysklind (fp) och Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo309 yrkande 8.

Ställningstagande

Gruppen hemlösa omfattar många olika kategorier av människor som samhället har misslyckats att bistå med ett lämpligt boende. Det kan exempelvis röra sig om psykiskt sjuka, missbrukare, personer som genomgått behandling på en institution eller som avtjänat ett fängelsestraff. Tillgången till en lämplig form av boende är avgörande för att dessa människor åter skall kunna etablera sig i samhället.

Vi anser att det är ett kommunalt ansvar att bistå de personer som av olika skäl kommit att stå helt utanför bostadsmarknaden. Det är emellertid nödvändigt att varje kommun ges möjlighet att hitta lösningar som svarar mot de lokala behoven. Olika former av statliga direktiv och regleringar för hur kommunerna skall hantera bostadsförsörjningen får även på detta område negativa konsekvenser.

En vanlig invändning från regleringsförespråkarna är annars att en avyttring av delar av de allmännyttiga hyresbostäderna innebär att kommunerna avhänder sig möjligheten att sörja för att socialt utsatta människor får en bostad. Vi anser att detta är en helt felaktig slutsats. Det finns inget omedelbart samband mellan det kommunala bostadsinnehavet och kommunernas möjligheter att bistå hemlösa. Även i kommuner med lediga kommunalt ägda bostäder förekommer det hemlöshet. Det avgörande är i stället att kommunerna tar sitt ansvar för denna utsatta grupp. De kommuner som av olika skäl väljer att sälja hela eller delar av sitt bostadsbestånd kan på flera olika sätt hjälpa till att lösa bostadsfrågan för hemlösa och andra utsatta grupper.

Att själv äga ett stort bestånd av hyresbostäder behöver således inte vara det enda, eller bästa, verktyget för kommunerna att värna de mest utsatta människornas rätt till en bostad. Kommunerna kan i stället bl.a. välja att träffa avtal med privata fastighetsägare som innebär att en del av beståndet upplåts till personer som kommunen måste ta ett särskilt ansvar för. En annan möjlighet är ett kommunalt innehav av ett antal bostadsrättslägenheter som sedan upplåts i andra hand. Ett införande av ägarlägenheter skulle emellertid öppna helt nya möjligheter för flexibla lösningar. Kommunerna skulle kunna äga enstaka bostäder för sociala ändamål i flerbostadshus som

sedan skulle kunna hyras ut med förstahandskontrakt. Det skulle underlätta tillhandahållandet av lägenheter som är väl integrerade i olika former av bostadsområden, vilket ur ett integrationsperspektiv är önskvärt.

Det är i sammanhanget också viktigt att poängtera att det finns grupper vars bostadssituation inte kan lösas inom det reguljära bostadsbeståndet. Vissa grupper behöver varaktigt eller som en övergångslösning tillgång till särskilda boendeformer där det erbjuds stödinsatser av olika slag.

Vad vi ovan anfört med anledning av motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 8 bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen.

10. Bostäder åt hemlösa, punkt 6 – motiveringen (m, kd)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Ställningstagande

Riksdagen har på socialutskottets förslag riktat kritik mot regeringen för att den inte agerat tillräckligt snabbt och kraftfullt för att vidta åtgärder som förbättrar de hemlösas situation. Vi anser att denna kritik är befogad. Enligt vår mening borde riksdagen i detta sammanhang också ha fört fram konkreta förslag om vilka åtgärder som bör vidtas. Förslag med sådan innebörd har lagts fram i motioner från m och kd under höstens allmänna motionstid. Dessa motioner har emellertid redan behandlats av socialutskottet som bereder huvuddelen av alla frågor om hemlöshet.

Vi anser att en bostad, en plats som kallas ett hem, en plats som är ens tillflyktsort, tillhör de mest grundläggande behoven hos människan. Det är därför en skamfläck att kvinnor och män, ofta med psykiska funktionshinder, bor på gatan i ett land som alltid legat högt i välståndsligan. Kommunen har ett ansvar för att alla människor skall kunna bo på ett sätt som motsvarar deras behov. Bostäder för psykiskt sjuka och en fungerande missbrukarvård är en förutsättning för att många av de hemlösa skall ha en chans att komma ur sin svåra situation. Det är viktigt att det sker en utbyggnad av boende och stöd av olika slag för att lösa problemen kring hemlösheten. Målet på sikt bör givetvis vara att ett ordnat och självständigt boende. I en strategi mot hemlöshet bör emellertid också ingå ett s.k. lågröskelboende med en tak-över-huvudet-garanti och ett utvecklat samarbete mellan socialtjänst och frivilligorganisationerna.

Den nu aktuella fp-motionen har en inriktning som vi till stora delar kan ställa oss bakom. Vi finner det emellertid önskvärt att hemlöshetsfrågan blir föremål för en sammanhållen beredning. Enligt den ansvarsfördelning som råder inom riksdagen är det primärt socialutskottet som skall svara för en sådan beredning. Bostadsutskottet bör av detta skäl inte föreslå riksdagen något tillkännagivande i frågan med anledning av den nu aktuella fp-motionen.

11. Bostäder åt utsatta kvinnor, punkt 7 (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2004/05:Bo309 yrkande 7 och avslår motion 2004/05:Bo313 yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

I motion 2004/05:Bo309 (fp) från höstens allmänna motionstid framhålls risken för att implementeringen av EG-direktiv om jämställdhet i den svenska lagstiftningen riskerar att begränsa möjligheten för jourboenden att endast erbjuda bostäder för kvinnor. Nu har regeringen lagt fram en proposition (prop. 2004/05:147) med förslag om lagändringar med anledning av de aktuella direktiven. Vi kan konstatera att regeringen visserligen försökt utforma regler på ett sätt som man anser möjliggör jourboenden för kvinnor även i fortsättningen, men att den föreslagna lagändringen ändå är behäftad med påtagliga brister. Orsaken till dessa brister står sannolikt att finna i att lagförslaget inte föregåtts av djupare analys av diskrimineringsbegreppet och hur detta förhåller sig till reglerna om positiv särbehandling. Folkpartiets syn i denna fråga utvecklas i motion 2004/05:A7 (fp) som är väckt med anledning av propositionen.

Den fortsatta beredningen av den aktuella propositionen med följdmotioner sker inom arbetsmarknadsutskottet. Vi anser emellertid att det även sett ur ett rent bostadspolitiskt perspektiv finns anledning att framhålla behovet av en ytterligare beredning av de regler som berör möjligheten att erbjuda kvinnor boende i särskilda former.

Vi föreslår därför att riksdagen med anledning av motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 7 som sin mening tillkännager vad vi ovan anför. Motion 2004/05:Bo313 (mp) innehåller förslag som innebär inskränkningar i den kommunala självbestämmanderätten och avstyrks av detta skäl.

12. Bostäder åt utsatta kvinnor, punkt 7 (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo313 yrkandena 1 och 2 samt avslår motion 2004/05:Bo309 yrkande 7.

Ställningstagande

Kvinnor som utsätts för våld av män är utsatta på många sätt, liksom deras barn. De saknar ofta tilltro till att livet skall kunna förändras. Många gånger försöker dessa kvinnor fly och byta bostad, men den misshandlande och hotande mannen letar snabbt upp dem och fortsätter att hota.

Det krävs ett massivt stöd från samhällets sida för att hjälpa dessa kvinnor. Kvinnojourerna har här en viktig roll, men det är också oerhört viktigt att polis, åklagare och socialtjänst aktivt bidrar till att lösa problemen. Det är i detta sammanhang nödvändigt att kvinnor och deras barn har möjlighet att starta ett nytt liv på en annan plats i Sverige. Det har emellertid visat sig vara mycket svårt att lösa bostadsfrågan i dessa sammanhang. De förturssystem till bostäder som finns är i regel en rent kommunal angelägenhet. Möjligheten att få förtur till en lägenhet är därför i praktiken begränsad till den kommun där man är skriven. Det betyder att en kvinna som fått ny identitet ändå kan tvingas bo kvar på samma ort som den man som hotar henne, och därmed tvingas leva i ständig skräck. Det finns visserligen exempel på att kommuner lyckats kringgå dessa regler, exempelvis genom att låta kvinnan skriva sig i annan kommun för att därigenom kunna få förtur, men det tillhör undantagen.

Jag anser därför att det måste införas en generell möjlighet att med stöd av intyg från kvinnojour, socialtjänst eller liknande söka förtur i vilken annan kommun som helst när det finns en hotbild. Det skall vara kvinnans behov som avgör vilken kommun som är lämplig bostadsort. Det skall därför inte vara möjligt för någon kommun att vägra behandla en förtursansökan som är motiverad av kvinnors behov av skyddat boende. I förekommande fall skall givetvis denna rättighet även gälla för män som är i behov av skyddat boende. Både män och kvinnor i homosexuella relationer kan också riskera att utsättas för hot om våld liksom de som av olika skäl tvingats byta identitet, exempelvis efter att ha vittnat i en rättegång. Även i dessa fall bör det finnas möjlighet att ansöka om förtur till en bostad i annan kommun än hemkommunen.

Jag anser att riksdagen bör begära att regeringen överväger de närmare formerna för en förturshandtering i enlighet med vad jag ovan anförde. Det innebär bifall till motion 2004/05:Bo313 (mp).

Motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 7 får anses vara tillgodosedd genom den proposition om ett utvidgat skydd mot könsdiskriminering som nyligen lagts fram för riksdagen. Motionen avstyrks av detta skäl.

13. Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, punkt 8 (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:Fi258 yrkande 5, 2004/05:Bo246, 2004/05:Bo286, 2004/05:Bo301 yrkande 25, 2004/05:Bo302 yrkande 9, 2004/05:Bo306 yrkande 20 och 2004/05:Bo310 yrkandena 18 och 19 samt bifaller delvis motion 2004/05:Bo243.

Ställningstagande

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag infördes för att ersätta den tidigare gällande s.k. stopplagen. I båda fallen har regeringens syfte varit att inskränka den kommunala självstyrelsen på bostadsområdet och begränsa innebörden av äganderätten.

Förutom de konstitutionella och principiella invändningar som kan resas mot lagen om allmännyttiga bostadsföretag kan det konstateras att den ger utrymme för ett stort mått av godtycke. Lagrådet framhöll således vid sin granskning av lagförslaget att det kriterium för vägran av tillstånd som anges i lagförslaget är otydligt och ger utrymme för högst subjektiva bedömningar. Som en följd härav blir länsstyrelsernas beslut svåra att förutse, vilket i sin tur kan försvåra det kommunala agerandet på bostadsområdet.

Den hittillsvarande tillämpningen av lagen har visat att Lagrådets förut-sägelser om en inkonsekvent och godtycklig handläggning av ärenden om tillstånd till överlåtelse var riktiga. Exempelvis har Länsstyrelsen i Stockholms län i första instans och Boverket i andra instans avslagit en begäran från elva bostadsrättsföreningar i Östberga om en fastighetsöverlåtelse i syfte att omvandla kommunalt ägda hyresrätter till bostadsrätter. Motivet för avslaget är att en omvandling leder till att det kommunala hyresrättsbeståndet blir för litet för att vara hyresnormerande. Detta fall kan jämföras med en samtidig omvandling i Mölndal där Boverket, i strid med hyresgäst-rörelsens vilja, fattade ett positivt beslut. I Mölndal har bedömningen utgått från ett ganska stort område där man funnit att det finns tillräckligt många hyresrätter kvar för att tillämpningen av bruksvärdessystemet skall fungera. I såväl länsstyrelsebeslutet som Boverkets beslut om Östberga lades tyngdpunkten i väsentligt högre grad på att jämförbara lägenheter skulle finnas i närheten av de fastigheter som skulle överlätas.

Även ett flertal andra beslut har givit intryck av stor godtycklighet vid tillämpningen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Det gäller exempelvis ett fall av fastighetsöverlåtelser i Akalla, där man samtidigt ansökte om tillstånd för överlåtelse av fyra i det närmaste identiska fastigheter. Länsstyrelsen beslutade att lämna tillstånd för två fastigheter men avlog ansökan för de två andra. Skälet var att de samtidigt godkända överlåtelserna ansågs ha minskat utbudet av jämförelseobjekt för hyressättningen. En sådan rättstillämpning måste i det närmaste te sig obegriplig för de drabbade hyresgästerna som önskat ta ett större ansvar för sitt eget boende. Såväl i Akalla och Östberga som på många andra orter har de hyresgäster som nekats att friköpa sina bostäder också ansett det vara obegripligt att man inte vill släppa fram den blandning av upplåtelseformer som även regeringspartiet säger sig sträva efter. Det kan med fog hävdas att försäljningsstoppet dessutom har motverkat integrationsarbetet eftersom det i stor utsträckning varit personer med invandrabakgrund som velat äga sin egen bostad. Med en bostadsrättsförening hade de hoppats att kunna skapa engagemang och sammanhållning.

I en fungerande rättsstat måste det anses vara oacceptabelt att lagutövning sker med sådant godtycke som lagen om allmännyttiga bostadsföretag ger utrymme för. Det finns alltså fortsatta skäl att ifrågasätta lagens förenlighet både med den kommunala självstyrelsen och med de krav på en rättssäker lagutformning som rimligen måste ställas.

Genom överklaganden i Östbergafallet och domar i Kammarrätten i Jönköping och i Regeringsrätten har det påvisats allvarliga systemfel i lagens reglering av tillståndsprövningen. Kammarrätten har tidigare slagit fast att det överklagandeförbud som finns i lagen inte är förenligt med Europakonventionen. Därför ansåg man att det inte var aktuellt att göra en begärd s.k. rättsprövning enligt rättsprövningslagen utan att vanlig domstolsprövning av sakfrågan i stället borde genomföras. Därefter har Regeringsrätten genom en dom upphävt Kammarrättens beslut att neka rättsprövning, och sådan skall nu genomföras av Kammarrätten i Jönköping. Samtidigt fortgår rättsprocessen i själva sakfrågan, dvs. om det var riktigt att neka tillstånd till försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningen i Östberga. Först måste emellertid Kammarrätten i Stockholm ta ställning till en begäran om återvinnande av försutten tid för överklagande eftersom Boverket har hävdats att överklagandet i sakfrågan inte inkommit i rätt tid. Därefter kan Länsrätten i Stockholm inleda domstolsprövning av själva tillståndsfrågan. Denna i realiteten starkt förenklade beskrivning av det rättskaos som tillämpningen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag förorsakat borde med all tydlighet visa att det enda rimliga är att avskaffa hela lagen.

Vi anser att kommunernas bestämmande över sina egna bostadsföretag måste återupprättas. Det måste anses ligga inom det kommunala ansvaret att ta ställning till bl.a. frågor om antalet bostäder som dessa företag skall

förvalta och hur denna förvaltning skall utformas. Detta innebär också att det inte skall finnas några statliga restriktioner för de kommuner som önskar avyttra hela eller delar av sitt bostadsbestånd.

Vad vi anfört innebär att lagen om allmännyttiga bostadsföretag snarast bör upphävas. Detta bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen. Regeringen bör snarast återkomma till riksdagen med förslag avseende en lag om upphävandet.

Det anförda innebär bifall till de motioner från m, fp, kd och c som behandlas i detta avsnitt.

14. Översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag, punkt 9 – motiveringen (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Ställningstagande

Vi anser att lagen om allmännyttiga bostadsföretag bör avskaffas. Med denna inställning är det givetvis inte aktuellt att närmare pröva de förslag som lagts fram i motioner från Vänsterpartiet och Socialdemokraterna och som i huvudsak innebär en ännu mer detaljerad lagreglering och ytterligare inskränkningar i den kommunala självstyrelsen. Motionerna 2004/05:Bo257 (v) och 2004/05:Bo320 (s) avstyrks.

15. Översyn av vissa villkor för allmännyttiga bostadsföretag, punkt 9 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo257 yrkandena 1–5, 7 och 8 samt bifaller delvis motion 2004/05:Bo320.

Ställningstagande

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag har utvärderats av Boverket som kommit fram till att den innehåller brister i flera avseenden. Enligt vår mening bör lagen ändras så att dessa brister kan undanröjas.

Boverkets utvärdering visar bl.a. att det i kommunala koncerner förekommer stora transaktioner där den sammanlagda utdelningen från det allmännyttiga bostadsföretaget överskrider den i lagstiftningen reglerade möjligheten till utdelning. Lagen bör därför ändras så att det klart anges vilka regler som skall gälla i koncernförhållanden där allmännyttiga bostadsföretag ingår.

I förarbetena till lagen förutsatte bostadsutskottet att en restriktiv tolkning skulle göras av reglerna om tillståndsprövning i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder. En genomgång av tillståndsbeslut tyder dock på att länsstyrelserna inte alltid varit restriktiva i sin bedömning. Regeringen bör därför utreda hur lagstiftningen kan skärpas i samband med tillståndsprövningen.

När lagen om allmännyttiga bostadsföretag infördes, upphörde samtidigt möjligheterna till sanktioner då en kommun bryter mot gällande krav på skälig utdelning. Det finns uppgifter som tyder på att flera kommuner nu har för avsikt att bryta mot utdelningsreglerna i full vetskap om att detta kan göras utan åtgärder från statens sida. Det finns därför starka skäl att återinföra möjligheten till sanktioner mot de kommuner som bryter mot gällande utdelningsregler.

För att få en ökad kontroll av att kommunerna följer reglerna om skälig utdelning bör krav kunna ställas på att allmännyttiga bostadsföretag senast i oktober varje år till länsstyrelsen lämnar uppgift om beslutad utdelning och hur denna har beräknats. Vidare bör krävas att revisorerna i revisionsberättelsen intygar att lagens regler i fråga om skälig utdelning och överföring har följts. Rapporten bör sedan förmedlas vidare till Boverket för att en fortlöpande utvärdering skall kunna ske.

De problem som följer av den fortfarande pågående omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt gör att det behövs en ny lagstiftning som reglerar turordningen vid försäljning av allmännyttiga bostäder. Vi förespråkar en turordning där allmännyttan i första hand säljs till annan allmännytta, i andra hand till privatägda fastighetsbolag och först i tredje hand för omvandling till bostadsrätter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag till lagstiftning som utgår från dessa principer.

Det tycks råda delade meningar om huruvida allmännyttiga bostadsbolag skall drivas enligt självkostnadsprincipen eller inte. Det framstår som obegripligt att hyreslagen och hyresförhandlingslagen bygger på att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen skall verka enligt självkostnadsprincipen samtidigt som kommunallagen säger att de inte skall göra detta. Vi anser emellertid att det är självklart att de allmännyttiga bostadsföretagen skall bedriva sin verksamhet grundad på denna princip. Hyresförhandlingar får inte leda till hyreshöjningar för hyresgästerna som kan härledas till kommunens önskemål om ekonomisk avkastning. Utgångspunkten för förhandlingarna måste vara att nå en överenskommelse utifrån varje bostadsföretags självkostnader. Detta är en förutsättning för hela bruksvärdessystemets legitimitet. Självkostnadsprincipen bör därför skrivas in i lagen om allmännyttiga bostadsföretag som en princip för allmännyttiga kommunala

bostadsbolag. Regeringen bör utan dröjsmål låta utreda denna fråga och återkomma till riksdagen med ett lagstiftningsförslag som även beaktar reglerna i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

Många hyresgäster har valt allmännyttan som sitt boendeanternativ av ideologiska skäl. Vid en eventuell försäljning av allmännyttan ställs både hyresgästerna och hyresgästföreningen många gånger inför färdiga planer om försäljning där det enda som återstår är ett beslut från kommunfullmäktige. Vi menar att ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag i ett tidigt skede bör ha en underåttelseskyldighet till berörda hyresgäster om att ägaren (dvs. kommunen) har för avsikt att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd. Det är rimligt att hyresgästerna i detta sammanhang ges möjlighet att ifrågasätta en försäljning och eventuellt redovisa alternativa lösningar. Formerna för ett sådant "MBL-förfarande" bör utredas, och regeringen bör därefter återkomma till riksdagen med förslag i frågan.

Vad vi ovan anført bör riksdagen tillkännage för regeringen som sin mening. Det innebär bifall till motion 2004/05:Bo257 (v) yrkandena 1–5, 7 och 8. Även motion 2004/05:Bo320 (s) får anses vara väl tillgodosedd med det anförda.

16. Förändringar i bruksvärdessystemet, punkt 10 (m, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anføres i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:N239 yrkande 7, 2004/05:Bo235 yrkandena 4 och 9, 2004/05:Bo301 yrkandena 18–20, 2004/05:Bo306 yrkandena 17 och 18, 2004/05:Bo309 yrkande 3 och 2004/05:Bo310 yrkande 7 och avslår motionerna 2004/05:Bo257 yrkande 6 och 2004/05:Bo315 yrkande 6.

Ställningstagande

När bruksvärdessystemet tillkom var dess yttersta syfte att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och motverka hyreshöjningar på bostadsmarknader med brist på lägenheter. Systemet skulle återspegla värderingarna på bostadsmarknaden. Bruksvärdessystemet har sedan i praktiken kommit att användas för att styra all hyressättning efter resultaten av hyresförhandlingarna för de kommunala bostadsföretagens lägenheter. I en del fall får det ett rent orimligt resultat.

Dagens tillämpning av bruksvärdessystemet, där de kommunala bostadsföretagen är hyresledande, innebär att många hyresgäster upplever hyressättningen som orättvis. I storstaden kan hyran för en lägenhet i stadens

ytterkanter t.o.m. vara högre än hyran för en attraktiv lägenhet i stadskärnan. Omsättningen av lägenheter har blivit liten med en omfattande svart-handel och en stor andrahandsmarknad som följd. Överprissättningen i mindre attraktiva områden i våra städer drabbar de boende hårt. Ett billigare boende i sådana områden skulle öka deras attraktivitet. Dagens bruksvärdessystem innebär också att en överprissättning sker när hyrorna utanför storstadsområdena bestäms. Det är en följd dels av att systemet motverkar konkurrens, dels av att på hyran – direkt eller indirekt – läggs kostnaderna för de lägenheter de kommunala företagen inte lyckas hyra ut.

Det är vidare uppenbart att det nuvarande systemet för hyressättning försvårar nyproduktion av hyreslägenheter. Även på orter med betydande bostadsbrist och efterfrågan på nya bostäder har bostadsbyggandet under en lång period varit mycket begränsat. En av orsakerna till att nyproduktionen av hyreslägenheter inte kommer i gång står att finna i att fastighetsägaren inte i förväg kan veta om hyresnivån kommer att täcka de gjorda investeringarna. Med dagens ordning är det visserligen möjligt att fritt avtala om en inflyttningshyra, men redan efter sex månaders hyrestid kan en bruksvärdesprövning påkallas. Detta är givetvis inte rimligt.

För att komma till rätta med bristerna i dagens system för hyressättning behöver det ske påtagliga förändringar i riktning mot en friare hyressättning i nyproduktionen och en successiv anpassning av hyresnivåerna i beståndet till hyresgästernas värderingar. En central åtgärd i detta sammanhang är att avskaffa de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll. Därmed skapas förutsättningar för en hyressättning som tar större hänsyn till hyresgästernas och de bostadssökandes önskemål. Alla likvärdiga lägenheter bör – oavsett vem som äger fastigheten – få ingå i jämförelseunderlaget med samma vikt när hyran för en lägenhet skall prövas. Först då får man det omfattande och rättvisande jämförelseunderlag som avsågs när bruksvärdessystemet infördes.

Syftet med de förändringar i hyressättningssystemet som vi förordar är att hyresnivåerna skall upplevas som rättvisa och spegla värderingarna hos hyresgäster i allmänhet. Det innebär bl.a. att den s.k. lägesfaktorn kommer att få större betydelse för hyresnivåerna. Dessa förändringar kommer emellertid att behöva genomföras under en viss tidsperiod så att alla berörda parter ges möjlighet att anpassa sig till de nya förutsättningarna. Vidare måste hyrorna i nyproduktionen vara förutsägbara och kunna bestämmas till en sådan nivå att en rimlig avkastning på den gjorda investeringen är möjlig. Hyresgästernas intresse av trygghet och framförhållning i boendet skall förbli säkrat genom ett fortsatt starkt besittningsskydd. En fastighetsägare skall inte kunna kringgå detta skydd genom oskäligt höga hyreskrav. Vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst bör rimligheten i en av hyresvärden krävd hyreshöjning även fortsättningsvis kunna prövas.

Vi anser att den trepartsöverenskommelse som har ingåtts mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO om en reformerad hyressättning var ett steg i rätt riktning mot ett reformerat system för hyres-

sättning. Även Hyressättningsutredningens betänkande innehåller delvis förslag med sådan inriktning. Utredningen för emellertid också fram förslag som inte är förenliga med en friare hyressättning. Det gäller framför allt den vetorätt som hyresgästföreningen i praktiken ges när det gäller hyrorna i nyproduktionen. Förslaget måste därför förändras så att det inte strider mot den fria avtalsrätten.

Regeringen har tidigare aviserat att en proposition om hyressättning kommer att föreläggas riksdagen under maj månad. Nu har samhällsbyggnadsministern ändrat detta besked och i stället utlovat att förslaget kommer att läggas fram för riksdagen i höst. Det finns mot denna bakgrund i dagsläget inte anledning att nu närmare ta ställning till Hyressättningsutredningens förslag. Riksdagen bör i stället genom ett tillkännagivande framhålla dels att den aviserade propositionen måste innehålla ett sammanhållet förslag som omfattar såväl nyproduktionen som beståndet, dels att inriktningen av förändringarna i hyressättningssystemet bör utgå från de principer som ovan framhållits.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framfört. Därmed bifaller riksdagen de motioner av m, fp, kd och c som behandlas i detta avsnitt och avslår motionerna från v respektive s.

17. Förändringar i bruksvärdessystemet, punkt 10 (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:N239 yrkande 7, 2004/05:Bo235 yrkande 4, 2004/05:Bo301 yrkande 20, 2004/05:Bo306 yrkandena 17 och 18, 2004/05:Bo309 yrkande 3 och 2004/05:Bo310 yrkande 7 och avslår motionerna 2004/05:Bo235 yrkande 9, 2004/05:Bo257 yrkande 6, 2004/05:Bo301 yrkandena 18 och 19 samt 2004/05:Bo315 yrkande 6.

Ställningstagande

När bruksvärdessystemet tillkom var dess yttersta syfte att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och motverka hyreshöjningar på bostadsmarknader med brist på lägenheter. Systemet skulle återspegla värderingarna på bostadsmarknaden. Bruksvärdessystemet har sedan i praktiken inte fungerat såsom det var tänkt. Det har kommit att användas för att styra all hyressättning efter resultaten av hyresförhandlingarna för de kommunala bostadsföretagens lägenheter. Vi anser att ursprungstankarna med bruksvärdessystemet bör vara vägledande för de förändringar av hyreslagstiftningen som nu framstår som mer än nödvändiga.

Dagens tillämpning av bruksvärdessystemet, där de kommunala bostadsföretagen är hyresledande, innebär att många hyresgäster upplever hyres-sättningen som orättvis med en omfattande svarthandel och en stor andrahandsmarknad som följd. Det är vidare uppenbart att det nuvarande systemet för hyressättning försvårar nyproduktion av hyreslägenheter. Även på orter med betydande bostadsbrist och efterfrågan på nya bostäder har bostadsbyggandet under en lång period varit mycket begränsat. En av orsakerna till att nyproduktionen av hyreslägenheter inte kommer i gång står att finna i att fastighetsägaren inte i förväg kan veta om hyresnivån kommer att täcka de gjorda investeringarna. Med dagens ordning är det visserligen möjligt att fritt avtala om en inflyttningshyra, men redan efter sex månaders hyrestid kan en bruksvärdesprovning påkallas.

För att komma till rätta med bristerna i dagens system för hyressättning behöver det ske förändringar i riktning mot en friare hyressättning i nyproduktionen. En annan åtgärd är att avskaffa de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll. Alla likvärdiga lägenheter bör – oavsett vem som äger fastigheten – få ingå i jämförelseunderlaget med samma vikt när hyran för en lägenhet skall prövas. Först då får man det omfattande och rättvisande jämförelseunderlag som avsågs när bruksvärdessystemet infördes.

Vi förordar ett system där hyresnivåerna upplevs som rättvisa och speglar värderingarna hos hyresgäster i allmänhet. Det innebär bl.a. att den s.k. lägesfaktorn behöver ges större betydelse för hyresnivåerna. Hyresgästernas intresse av trygghet och framförhållning i boendet skall förbli säkrat genom ett fortsatt starkt besittningsskydd. En fastighetsägare skall inte kunna kringgå detta skydd genom oskäligt höga hyreskrav.

Vi anser att den trepartsöverenskommelse som har ingåtts mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO om en reformerad hyressättning var ett steg i rätt riktning mot ett reformerat system för hyressättning. Regeringen har tidigare aviserat att en proposition om hyressättning kommer att föreläggas riksdagen under maj månad. Nu har samhällsbyggnadsministern ändrat detta besked och i stället utlovat att förslaget kommer att läggas fram för riksdagen i höst. Riksdagen bör mot denna bakgrund genom ett tillkännagivande framhålla att den aviserade propositionen måste innehålla ett sammanhållet förslag som omfattar såväl nyproduktionen som beståndet och att inriktningen av förändringarna i hyressättningssystemet bör utgå från de principer som ovan framhållits.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framfört. Därmed bifaller riksdagen Folkpartiets partimotion 2004/05:Bo310 yrkande 7 och motionerna 2004/05:Bo301 (m) yrkande 20, 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 3, 2004/05:Bo306 yrkandena 17 och 18, 2004/05:Bo235 (c) yrkande 4 och 2004/05:N239 (fp) yrkande 7 samt avslår övriga motioner som behandlats i detta avsnitt.

18. Förändringar i bruksvärdessystemet, punkt 10 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo257 yrkande 6 och avslår motionerna 2004/05:N239 yrkande 7, 2004/05:Bo235 yrkandena 4 och 9, 2004/05:Bo301 yrkandena 18–20, 2004/05:Bo306 yrkandena 17 och 18, 2004/05:Bo309 yrkande 3, 2004/05:Bo310 yrkande 7 och 2004/05:Bo315 yrkande 6.

Ställningstagande

Regeringen har aviserat en proposition om en reformerad hyressättning. Vi anser att huvudsyftet med detta förslag självklart måste vara att stärka bruksvärdessystemet i olika avseenden. En av de förändringar som bör genomföras är att ta bort den möjlighet som privata fastighetsägare i dag har att ta ut en högre hyra än de kommunala bostadsbolagen. I ekonomiskt avseende har allmännyttan inte längre några fördelar gentemot privata fastighetsägare. Det s.k. påtaglighetsrekvisitet, som innebär att de privata fastighetsägarna har rätt att ta ut en ca 10 % högre hyra än de kommunala bostadsföretagen, har därför inte längre någon logisk giltighet och bör således avskaffas.

Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna med anlednings av motion 2004/05:Bo257 (v) yrkande 6. Övriga motionsyrkanden som behandlas i detta avsnitt avstyrks.

19. Hyressättning för studentbostäder, punkt 11 (kd)

av Ragnwi Marcelind (kd).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo297 yrkandena 2–4.

Ställningstagande

Det finns betydande problem på studentbostadsmarknaden. De är en följd av de nya bestämmelserna om att endast de kommunala bostadsföretagen skall vara hyresledande.

Min generella inställning är att de kommunala bostadsföretagen bör mista sin hyresledande ställning och att alla lägenheter, oavsett ägare, skall kunna utgöra norm vid en hyresprövning. Intill dess att en noggrann översyn gjorts och beslut kan fattas om att avskaffa de kommunala bostadsföretagens hyresledande ställning, bör de nuvarande bestämmelserna revideras.

Studentbostäder upplåts som regel genom kommunala bostadsföretag eller särskilda studentstyrda studentbostadsföretag, vilket är fallet i Lund och Stockholm. I Göteborg tillhandahålls studentbostäder genom en bostadsstiftelse med lika styrelserepresentation för studenter och kommun samt med en representant för högskolan. Det finns också mindre, privata företag som på mer eller mindre ideell basis tillhandahåller studentbostäder samt rent kommersiella företag som bedriver studentbostadsverksamhet i liten skala.

De studentstyrda bostadsföretagen tillkom som en följd av att ansvaret för studentsocial service från början ansågs alltför betungande att belasta berörda kårortskommuner med. I stället överlämnades ansvaret för bl.a. bostadsförsörjningen att handhas av studenterna själva, genom för ändamålet inrättade studentkommuner i form av sådana obligatoriska studerandesammanslutningar som numera regleras genom förordningen (1983:18) om studerandekårer, nationer och studentföreningar för fakultet.

Studentbostadsföretagen kom således att styras av studenterna genom t.ex. studentkårerna eller studentnationerna. De gavs allmännyttig status och finansierades genom förmånliga lån och skattebefrielse på samma sätt som motsvarande kommunala bostadsföretag.

Rent studentstyrda bostadsföretag finns i Lund och Stockholm. De drivs enligt samma principer som allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Avkastningen på det egna kapitalet överstiger således inte den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet (jfr förordningen [2003:348] om skälighetsutdelning från allmännyttiga bostadsföretag). De rent studentstyrda bostadsföretagen i Lund och Stockholm omsätter tillsammans ca 500 miljoner kronor per år. Företagen drivs i stiftelseform. Till skillnad mot de flesta kommunala bostadsföretag har de studentstyrda bostadsstiftelserna inte några ägare som de behöver dela ut vinst till. Eventuella överskott återinvesteras därför i verksamheten och kommer på så sätt hyresgästerna till del.

Bestånden av bostäder utgörs enbart av små enheter som är dyrbara att producera till följd av de många våtutrymmena (kök/kokvrå och badrum). Medelytan per bostad uppgår till ca 23 kvadratmeter.

Fram till nyligen hade de studentstyrda studentbostadsföretagen s.k. hyresledande status inom den särskilda bruksvärdeskrets som utgörs av studentbostäder (se RH 1999:65 där studentbostäder som ägdes av en studentnation ansågs hyresledande; avseende studentbostäder som särskild bruksvärdeskrets, se även Svea hovrätts beslut den 27 februari 2001 i mål ÖH 2070-00). Som en konsekvens av en lagändring den 1 april 2002 fråntogs de studentstyrda studentbostadsföretagen sin hyresledande status. Detta har medfört att nyproduktion av studentbostäder numera innefattar bety-

dande risker eftersom en bruksvärdesjämförelse i efterhand med kommunala företag (vilka kan fördela sina kostnader över mer blandade bestånd) kan komma att medföra att hyresnämnden fastställer nybyggnadshyran för de studentstyrda studentbostadsföretagen under vad som motiveras av produktionskostnaden.

De allmännyttiga studentstyrda studentbostadsföretagen saknar såväl kapitalstarka ägare som substantiellt eget kapital som kan täcka förluster. Bristande kostnadstäckning medför således risk för konkurs. På sikt innebär detta att de studentstyrda bostadsföretagen kan tvingas att upphöra med sin nyproduktion eftersom framtida kostnadstäckande hyror, som är en förutsättning för företagens hela existens, inte längre garanteras.

De studentstyrda studentbostadsföretag som även är allmännyttiga enligt definitionen i lagen om allmännyttiga bostadsföretag bör således återinsättas i sin hyresledande funktion enligt 55 § hyreslagen. Detta kan ske genom att en särskild definition av studentbostadsföretag införs i 1 kap. 2 § lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt att bruksvärdesnormen i 55 § första och andra styckena hyreslagen justeras med hänvisning till denna definition.

Utbudet av studentbostäder består av upplåtelser i första hand av lägenheter i hus som ägs eller förvaltas av upplåtaren/hyresvärden eller av upplåtelser i andra hand, där hyresvärden från andra fastighetsägare hyrt in lägenheter som hyrs ut.

I Stockholm äger Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) fastigheter med ca 7 000 bostadslägenheter. Stiftelsen hyr även ut drygt 1 000 bostäder i andra hand. Cirka hälften av dem är insprängda bostäder, dvs. lägenheter i hus som även innehåller vanliga bostadslägenheter.

De insprängda studentbostäderna återfinns huvudsakligen i kommunalägda fastigheter. Till del är det fråga om tillfälliga upplåtelser av lägenheter, vilka annars hade stått tomma t.ex. i avvaktan på saneringsarbeten.

Till fastighetsägarna betalar Stockholms Studentbostäder normalt samma hyra som utgår för övriga bostadslägenheter i fastigheten. Denna hyra är som regel förhandlad med Hyresgästföreningen. För att täcka sina kostnader för andrahandshyresverksamheten tar stiftelsen ut ett pålägg på förstahandshyran (ca 300 kr per månad) vilket inkluderas i andrahandshyran.

Några studenter som inte ville betala detta pålägg vände sig till hyresnämnden och begärde återbetalning enligt bestämmelsen i 55 d § hyreslagen. Prövningshyrorna (inklusive pålägg) översteg inte i något fall den förstahandshyra som utgår för likvärdiga studentlägenheter i Stockholms Studentbostäders eget bestånd. I de flesta fall understeg andrahandshyrorna dessa hyror t.o.m. kraftigt.

En student som bodde i en insprängd tvårumslägenhet på 41 m², centralt belägen i Stockholm, betalade i andrahandshyra 824 kr/m² och år. Han begärde att hyran skulle sänkas till 683 kr/m² och år. Jämförbar (förhand-

lad) hyra för de studenter som bodde i likvärdiga lägenheter i Stockholms Studentbostädernas eget bestånd vid Frescati i norra Stockholm uppgick till 1 020 kr/m² och år.

En annan student som bodde i en insprängd tvårumslägenhet på 49 m², även den centralt belägen i Stockholm, betalade i andrahandshyra 801 kr/m² och år. Hon begärde att hyran skulle sänkas till 715 kr/m² och år. Jämförbar (förhandlad) hyra för de studenter som bodde i likvärdiga lägenheter i Stockholms Studentbostädernas eget bestånd vid Frescati i norra Stockholm uppgick till 1 052 kr/m² och år.

Hyresnämnden liksom Svea hovrätt, som fastställde nämndens beslut, fann att Stockholms Studentbostäder i de aktuella fallen inte fick göra några kostnadspålägg utan enbart ta ut den med hyresgästorganisationen framförhandlade hyra som stiftelsen betalade till fastighetsägarna. Stiftelsen ålades därför att till de klagande studenterna återbetala hyrespåläggen (se Svea hovrätt, beslut den 25 juni 2003 i mål nr ÖH 6662-02).

En konsekvens av dessa beslut är att andrahandsverksamheten inte tillåts bära sina egna kostnader utan att dessa måste täckas på annat sätt. De studenter som bor i första hand i studentbostadsföretagens egna bestånd kommer således genom höjda hyror att tvingas betala inte bara kostnaderna för sitt eget boende utan även för hyresgästerna i de insprängda lägenheterna. Alternativet är att studentbostadsföretagen tvingas avveckla andrahandsverksamheten. Enbart i Stockholm skulle detta innebära en förlust av över 500 studentlägenheter.

De studentstyrda studentbostadsföretag som även är allmännyttiga enligt definitionen i lagen om allmännyttiga bostadsföretag bör således enligt min mening utan hinder av bestämmelsen i 55 d § hyreslagen tillåtas ta ut ett skäligt pålägg för att täcka sina administrativa kostnader i samband med andrahandsupplåtelser för studentbostadsändamål.

Förutom rent administrativa kostnader för företagens gemensamma förvaltning och den särskilda ersättning som utgår vid hyresförhandlingar med studentbostadsföretagens egna förhandlingsmotparter (som regel speciella studenthyresgästföreningar) föranleder de insprängda hyresavtalen inte sällan särskilda förvaltningskostnader för extra underhåll på grund av upplåtelseernas speciella karaktär. Samtliga sådana kostnader borde allmännyttiga studentbostadsföretag tillåtas kompensera sig för vid sina upplåtelser i andra hand. Ett skäligt påslag bör som regel inte kunna överskrida 15 % av grundhyran eller medföra att sluthyran påtagligt överstiger den förstahandshyra som utgår för studentbostäder som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Detta kan ske genom att den tidigare föreslagna definitionen av studentbostadsföretag införs i 1 kap. 2 § lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt att det i 55 d § hyreslagen som ett nytt tredje stycke införs ett undantag för sådana påslag som allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller studentbostadsföretag tar ut för att täcka skäliga kostnader för sin andrahandsverksamhet.

Regeringen bör skyndsamt utarbeta och återkomma till riksdagen med de lagförslag jag förordar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo297 (kd) yrkandena 2–4.

20. Ägarlägenheter, punkt 12 (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:Bo235 yrkandena 15 och 16, 2004/05:Bo281, 2004/05:Bo285 yrkandena 1 och 2, 2004/05:Bo301 yrkande 3, 2004/05:Bo302 yrkande 5, 2004/05:Bo305 yrkande 4, 2004/05:Bo306 yrkande 26, 2004/05:Bo307 yrkande 1, 2004/05:Bo309 yrkande 6 och 2004/05:Bo310 yrkande 24.

Ställningstagande

Att äga sin bostad innebär för många människor en social trygghet som inte kan mätas i pengar. Att veta att bostaden är deras egen och att staten har en lagstiftning som backar upp ägandet är en trygghet för många som bor i eget hus, s.k. egnahemsboende. Med nuvarande svensk lagstiftning är det däremot inte möjligt för människor som av olika skäl föredrar att bo i lägenhet att äga sin bostad. Varken hyresrätt eller bostadsrätt motsvarar kraven för dem som ser ett värde i ägandet.

De flesta länder i vår närhet har lagstiftning som tillåter ägarlägenheter. Här kan nämnas Danmark, Norge, Tyskland, Nederländerna och Belgien. Där är det en uppskattad boendeform som fyller behov på ett sätt som hyresrätt eller bostadsrätt inte kan göra.

Olika alternativ har sina fördelar och sina brister. Det är bara den enskilda familjen eller individen som kan avgöra vilken boendeform som passar bäst just för dem. Hyresrätten erbjuder hög service men litet eget inflytande över boendet. Bostadsrätten erbjuder ett mer personligt deltagande men har sina givna nackdelar jämfört med en ägarlägenhet eftersom det saknas lagfart och inteckningsrätt för de enskilda lägenheterna. Många bostadsrättsföreningar hamnade i ekonomiska problem när realräntechocken kom kring år 1990. Med ägarlägenheter blir ansvaret personligt och risken mer överblickbar för respektive hushåll.

Ägarlägenheterna är inte avsedda att ersätta någon annan upplåtelseform eller att verka begränsande i något annat avseende. De som föredrar hyresrätt eller bostadsrätt kommer fortfarande att ha kvar denna möjlighet. Det framstår mot denna bakgrund som obegripligt att regeringen hittills motsatt sig den ökade valfrihet som ägarlägenheter kan medföra.

Syftet med upplåtelseformen ägarlägenhet är att lägenheter skall kunna lagfaras och intecknas på i princip samma sätt som småhus. På det sättet skapas en större trygghet för finansieringen. Det kan också finnas ett intresse hos bostadsköparen att med eget arbete i lägenhetens färdigställande nedbringa anskaffningskostnaden.

Med tredimensionell fastighetsbildning och enskilda ägarlägenheter kan byggandet komma i gång relativt snabbt i de områden där fler bostäder efterfrågas mest, dvs. i tillväxtregionerna med bostadsbrist och bostadsköer på upp över 20 år. Ovanpå affärs- och kontorsbyggnader skulle ägarlägenheter i en tredimensionell fastighetsbildning kunna byggas. En trolig positiv sidoeffekt av detta blir mer levande och tryggare stadskärnor när fler bereds möjlighet att bo centralt. Den tredimensionella fastighetsbildningen borde också kunna underlätta byggandet av hyresrätter. Om exempelvis ägarlägenheter och hyresrättslägenheter kan samsas i samma byggnad kan de ekonomiska förutsättningarna för båda upplåtelseformerna förbättras.

Det bör i sammanhanget framhållas att ägarlägenheter inte bara kan bli ett viktigt komplement på bostadsmarknaden i storstäder och tätorter utan även på många andra ställen där det exempelvis kan vara intressant att dela upp stora enfamiljsfastigheter i flera ägarlägenheter. I en av de behandlade motionerna beskrivs de svårigheter som många äldre och ensamstående i skärgårdssamhällen har att bo kvar i sina fastigheter. Ett intressant alternativ skulle för dessa kunna vara att dela upp sin stora fastighet i kanske två mindre fastigheter och sälja den ena.

Ett nödvändigt och betydande steg mot införandet av ägarlägenheter har tagits genom att tredimensionell fastighetsbildning sedan den 1 januari 2004 är möjlig. Det är nu dags för nästa steg, ägarlägenheter, vilket bl.a. förutsätter ett upphävande av den omotiverade bestämmelse i fastighetsbildningslagen som kräver att tredimensionella fastigheter omfattar minst fem bostadslägenheter. Vi anser att det är viktigt att regelverket för tredimensionell fastighetsbildning utformas så att det kan anpassas till ett regelverk för ägarlägenheter. En gräns om minst fem lägenheter för tredimensionell fastighetsbildning förhindrar ägarlägenheter och bör därför avskaffas.

Riksdagen bör tillkännage för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna från m, fp, kd, c som behandlas i detta avsnitt.

Särskilt yttrande

Hyressättning för studentbostäder, punkt 11 (m, fp, c)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m) anför:

I en kd-motion påtalas ett antal orimliga konsekvenser som det nuvarande regelsystemet för hyressättning leder till för studentbostäder. Förslagen i motionen är avsedda att inom ramen för dagens regelsystem – i avvaktan på mer genomgripande förändringar i hyressättningsystemet – söka begränsa dessa konsekvenser. Vi instämmer i motionärernas åsikt att de påtalade olägenheterna måste rättas till, men anser att detta automatiskt torde bli en följd av den reformering av hyressättningen vi förordat i reservationer till detta betänkande och som vi anser bör genomföras utan onödig tidsfördröjning.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2004

2004/05:Fi258 av Lars Lindén m.fl. (kd):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om kommunala bostadsbolag och avskaffande av försäljningshinder.

2004/05:Sf361 av Kalle Larsson m.fl. (v):

12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om åtgärder för att komma till rätta med trångboddhet.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa obligatoriska bostadsförmedlingar och återinföra bostadsanvisningslagstiftning.

2004/05:N239 av Stefan Attefall m.fl. (kd):

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om hyressättningssystemet.

2004/05:Bo225 av Sten Lundström m.fl. (v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand.
5. Riksdagen begär att regeringen snarast återkommer med förslag om hur och när ett lägenhetsregister kan inrättas.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda möjligheterna att använda ett lägenhetsregister i syfte att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda ersättningen för förmedling av hyresbostäder.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om begränsningar vad avser bytesrätten vid byten mellan hyresrätter.

2004/05:Bo229 av Sten Lundström m.fl. (v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av ett lägenhetsregister.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om obligatorisk kommunal bostadsförmedling.

2004/05:Bo233 av Marie Granlund (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en ny lag om kommunal bostadsanvisning.

2004/05:Bo235 av Maud Olofsson m.fl. (c):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om de negativa effekter den nuvarande varianten av bruksvärdessystem ger upphov till.
9. Riksdagen begär att regeringen uttreder hur ett nytt hyressättnings-system baserat på avtalsfrihet och ett starkt besittningsskydd skall kunna införas.
15. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer med ett lagförslag baserat på betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21).
16. Riksdagen beslutar avskaffa begränsningsregeln för tredimensionell fastighetsbildning.

2004/05:Bo243 av Maria Larsson (kd):

Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av lagen om allmännyttiga bostadsföretag.

2004/05:Bo246 av Gunnar Axén och Anna Lindgren (båda m):

Riksdagen beslutar att upphäva lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag i enlighet med vad som anförs i motionen.

2004/05:Bo257 av Owe Hellberg m.fl. (v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att regeringen utifrån Boverkets intentioner bör klargöra vilka regler som skall gälla i koncernförhållanden där allmännyttiga bostadsföretag ingår.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att regeringen bör låta utreda hur lagstiftningen kan skärpas i samband med tillståndsprovning vid utförsäljning av allmännyttiga bostäder.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa sanktioner mot kommuner som bryter mot den s.k. allbolagens gällande regler för skälig utdelning på insatt kontant kapital från allmännyttan.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om skärpningar i allbolagen beträffande rapportering till länsstyrelsen om utdelning ur allmännyttan och revisorernas godkännande av denna utdelning liksom vidare rapportering till Boverket.

5. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med ett förslag till lagstiftning som utgår från andemeningen i Vänsterpartiets syn på turordning vid eventuell försäljning av allmännyttiga bostäder.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa det s.k. påtaglighetsrekvisitet, dvs. att privata fastighetsägare har rätt att ta ut en högre hyra än allmännyttan.
7. Riksdagen begär att regeringen snabbt tillsätter en utredning i frågan om självkostnadsprincipen och återkommer till riksdagen med ett lagstiftningsförslag, som även förhåller sig till hyreslagen och hyresförhandlingslagen.
8. Riksdagen begär att regeringen låter utreda och återkomma till riksdagen med förslag om införande av ett slags "MBL-införande" i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder.

2004/05:Bo277 av Lars Ohly m.fl. (v):

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om överklagningsrätt för prövning av hyresvärdens skäl att neka rätten till ett hyreskontrakt.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ge Boverket i uppgift att inventera och kartlägga kraven och villkoren för att få en bostad.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om obligatoriska bostadsförmedlingar.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa en bostadsanvisningslag.

2004/05:Bo281 av Rosita Runegrund (kd):

Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om införande av ägarlägenheter i bostadshus.

2004/05:Bo285 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m, fp, kd, c):

1. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag om lagstiftning för enskilda ägarlägenheter.
2. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag till ändring av fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är ägnad åt bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

2004/05:Bo286 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m, fp, kd, c):

Riksdagen beslutar att upphäva lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt de övergångsregler från den s.k. stopplagen som fortfarande tillämpas.

2004/05:Bo297 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):

2. Riksdagen beslutar om ändring i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag i enlighet med den lydelse som framgår av motionen.
3. Riksdagen beslutar om ändring i 12 kap. 55 § jordabalken i enlighet med den lydelse som framgår av motionen.
4. Riksdagen beslutar om ändring i 12 kap. 55 d § jordabalken i enlighet med den lydelse som framgår av motionen.

2004/05:Bo301 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa begränsningar för tredimensionell fastighetsbildning.
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bristerna med tillämpningen av det s.k. bruksvärdesystemet.
19. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om att tillåta fri hyressättning i nyproducerade lägenheter i enlighet med vad som anförs i motionen.
20. Riksdagen beslutar att avskaffa allmännyttans hyresnormerande ställning.
23. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om att avskaffa lagstiftning om det kommunala bostadsförsörjningsansvaret i enlighet med vad som anförs i motionen.
25. Riksdagen beslutar att upphäva lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag samt de övergångsregler från den s.k. stopplagen som fortfarande tillämpas.

2004/05:Bo302 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ägarlägenheter.
9. Riksdagen beslutar att upphäva lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt de övergångsregler från den s.k. stopplagen som fortfarande tillämpas.

2004/05:Bo305 av Rosita Runegrund och Lars Gustafsson (båda kd):

4. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av lagstiftningen när det gäller tredimensionell fastighetsindelning (3 D).

2004/05:Bo306 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):

17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om införandet av en friare hyressättning i nyproducerade lägenheter.

18. Riksdagen begär att regeringen utreder förutsättningarna för ett upphävande av allmännyttans hyresledande ställning.
20. Riksdagen beslutar att lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag avskaffas.
21. Riksdagen beslutar att lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar avskaffas.
26. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om införande av ägarlägenheter.

2004/05:Bo307 av Lars Tysklind m.fl. (fp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om tredimensionell fastighetsbildning.

2004/05:Bo309 av Nina Lundström m.fl. (fp):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om reformerat hyressättningssystem för nyproduktion.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om svarthandel med lägenheter.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om ägarlägenheter.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om särskilda boenden för utsatta kvinnor.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om hemlösa.

2004/05:Bo310 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om behovet av reformering av hyressättningssystemet.
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om de kommunala bostadsbolagen.
19. Riksdagen beslutar upphäva lagen om allmännyttiga bostadsbolag.
24. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om att införa ägarlägenheter.

2004/05:Bo313 av Jan Lindholm m.fl. (mp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om att införa en generell möjlighet till förtursansökan i annan kommun än den egna vid hot.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motioken anförs om krav på kommuner att acceptera förtursansökningar från annan kommun när det finns en hotsituation.

2004/05:Bo315 av Alf Eriksson m.fl. (s):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en rättvis bostadsförmedling.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bruksvärdessystemet.

2004/05:Bo320 av Ann-Kristine Johansson m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en översyn av lagstiftningen för allmännyttiga bostadsföretag i syfte att tydliggöra, stärka och utveckla allmännyttans roll i den framtida bostadspolitiken.