



## Allmännyttiga bostadsföretag, m.m.

### Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet regeringens förslag i proposition 2001/02:58 Allmännyttiga bostadsföretag. Utskottet behandlar därjämte de tio motioner som väckts med anledning av propositionen samt vissa andra motioner, i huvudsak från den allmänna motionstiden, vilka har ett samband med propositionens förslag.

Utskottet föreslår att riksdagen antar propositionens lagförslag och godkänner förslaget om fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag samt avslår samtliga motionsförslag.

Lagförslagen avser dels en ny lag om allmännyttiga bostadsföretag, dels ändring i hyreslagen (12 kap. jordabalken) och i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Förslaget till ny lag om allmännyttiga bostadsföretag innehåller en definition av allmännyttigt bostadsföretag samt anger förutsättningarna för att bli och förbli ett sådant företag. I lagen föreskrivs bl.a. att vinstutdelningen i företagen skall begränsas till en av regeringen årligen fastställd nivå. Lagförslaget möjliggör också för andra än kommunerna att helt eller delvis vara ägare av allmännyttiga bostadsföretag under förutsättning att de agerar utifrån de restriktioner som uppställs i lagen.

Även för kommunala bostadsföretag ges i lagen en definition. Förslaget innebär att ett bostadsföretag över vilket kommunen har det bestämmande inflytandet automatiskt (genom lagens införande) skall anses vara ett allmännyttigt bostadsföretag. Regeringen föreslår att endast kommunala bostadsföretag skall vara hyresnormerande enligt hyreslagens bruksvärderegler (12 kap. 55 § jordabalken).

Lagförslaget innebär också att en tillståndsplikt införs för vissa överlåtelser av allmännyttiga bostadsföretag eller bostäder. Förslaget avses i denna del ersätta den tidsbegränsade lagstiftningen på området. Överlåtelser av aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag, som har en sådan omfattning att kommunens eller ett kommunalt företags bestämmande inflytande över bostadsföretaget upphör, skall godkännas av länsstyrelsen för att vara giltiga. Detsamma gäller överlåtelser av hela eller delar av ett kommunalt bostadsfö-

retags bestånd av bostadslägenheter. Tillstånd krävs dock inte om egendomen förvärfvas av ett annat allmännyttigt bostadsföretag, en kooperativ hyresrättsförening eller på exekutiv auktion.

Ansökan om tillstånd skall avslås om det kan befaras att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpning av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Det ankommer på sökanden att visa att det finns förutsättningar för tillstånd.

Regeringen föreslår vidare att det skall åligga sökanden att redovisa de boendes inställning till överlåtelsen. Länsstyrelsens beslut skall få överklagas hos Boverket. Boverkets beslut får inte överklagas. Regeringen får under vissa förutsättningar medge dispens från tillståndsplikten.

Vidare föreslås en ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som innebär att kommunfullmäktige skall besluta om kommunala riktlinjer för bostadspolitiken under varje mandatperiod.

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

I propositionen föreslås dessutom att en myndighet med uppgift att ge fortsatt statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag inrättas från den 1 juli 2002 samt att staten får möjlighet att förvärva bostadsfastigheter av kommunala bostadsföretag i samverkan med aktuella kommuner för att utveckla eller avveckla bostäderna.

Vidare utvecklar regeringen de förslag om fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag som redovisades i proposition 2001/02:4 En politik för tillväxt och livskraft i hela landet.

Regeringen redovisar också som sin bedömning att statliga kreditgarantier bör införas för att underlätta för hyresgästerna att genom förköp eller på annat sätt överta bostäder med kooperativ hyresrätt.

Redovisningen enligt de två sistnämnda avsnitten föranleder inte något ställningstagande från utskottets sida.

Till betänkandet har tio reservationer och två särskilda yttranden fogats.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Innehållsförteckning.....	3
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	5
Redogörelse för ärendet .....	8
Ärendet och dess beredning .....	8
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	8
Utskottets överväganden .....	10
Frågan om avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag .....	10
Inledning .....	10
Ett nytt administrativt system.....	10
Allmännyttans ställning inom bruksvärdessystemet.....	11
Det kommunala självstyret.....	11
Motionerna .....	12
Utskottets ställningstagande .....	12
Utförningen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag.....	12
Definition och företagsform för allmännyttiga bostadsföretag.....	12
Regeringsförslaget.....	12
Boendeflytande m.m. (förslag om tillkännagivande) .....	13
Skälig utdelning.....	13
Regeringsförslaget.....	13
Beräkningsunderlag (förslag om tillkännagivande).....	14
Godkännande och upphävande av status som allmännyttigt bostadsföretag.....	14
Tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag .....	15
Särskilda beslutsregler (förslag om tillkännagivande).....	17
Färre undantag (förslag om tillkännagivande).....	17
Kommunala bostadsföretags dominans, m.m. (förslag om tillkännagivande).....	18
Prövningen av ansökan om tillstånd .....	19
Regeringsförslaget.....	19
Yttranden från partsorganisationer (förslag om tillkännagivande).....	21
Upphävande av stopplagen.....	21
Lagförslaget i övrigt .....	22
Ändring i hyreslagen (12 kap. jordabalken) .....	22
Komplettering av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....	23
Fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag .....	24
Vissa frågor om kooperativ hyresrätt .....	25

Kreditgarantier för kooperativ hyresrätt .....	25
Förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar m.m. ....	25
Reservationer.....	27
1. Frågan om avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag (punkt 1) (m, kd, c, fp, -) .....	27
2. Beräkningsunderlag (punkt 5) (m, kd, c, fp, -) .....	28
3. Särskilda beslutsregler, Färre undantag och Yttranden från partsorganisationer (punkterna 8, 9 och 12, motiveringen) (m, kd, c, fp, -) .....	29
4. Särskilda beslutsregler (punkt 8) (mp).....	30
5. Kommunala bostadsföretags dominans, m.m. (punkt 10) (m, kd, c, fp, -) .....	30
6. Upphävande av stopplagen (punkt 13) (m, kd, c, fp, -) .....	32
7. Ändring i hyreslagen (12 kap. jordabalken) (punkt 15) (m, kd, c, fp, -) .....	32
8. Komplettering av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (punkt 16) (m, fp, -).....	33
9. Fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag (punkt 17) (m, kd, c, fp, -).....	34
10. Förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar m.m. (punkt 18) (m, -) .....	36
Särskilda yttranden .....	38
1. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar (kd, c).....	38
2. Kooperativ hyresrätt (m) .....	38
Bilaga 1: Förteckning över behandlade förslag .....	39
Propositionen.....	39
Följdmotioner .....	39
Motioner från allmänna motionstiden.....	41
Bilaga 2: Propositionens lagförslag .....	43
1. Förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag .....	43
2. Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	47
3. Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar .....	48
Bilaga 3: Utskottets lagförslag .....	49
Förslag till lag om ändring i lagen (2002:29) om ändring i jordabalken .....	49
Bilaga 4: Bostadsutskottets offentliga utfrågning.....	51

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Frågan om avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkande 1.

*Reservation 1 (m, kd, c, fp, -)*

## 2. Definition och företagsform för allmännyttiga bostadsföretag

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del.

## 3. Boendeinflytande m.m.

Riksdagen avslår motion 2001/02:A317 yrkande 9.

## 4. Skälig utdelning

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del.

## 5. Beräkningsunderlag

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo16.

*Reservation 2 (m, kd, c, fp, -)*

## 6. Godkännande och upphävande av status som allmännyttigt bostadsföretag

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del.

## 7. Tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo15.

## 8. Särskilda beslutsregler

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo20.

*Reservation 3 (m, kd, c, fp, -) - delvis – motiv.*

*Reservation 4 (mp).*

**9. Färre undantag**

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo12 yrkande 1.

*Reservation 3 (m, kd, c, fp, -) - delvis - motiv.*

**10. Kommunala bostadsföretags dominans, m.m.**

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo13 yrkande 2, 2001/02:Bo271, 2001/02:Bo324 yrkande 8 och 2001/02:N319 yrkande 8.

*Reservation 5 (m, kd, c, fp, -)*

**11. Prövningen av ansökan om tillstånd**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del.

**12. Yttranden från partsorganisationer**

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo12 yrkande 2.

*Reservation 3 (m, kd, c, fp, -) - delvis - motiv.*

**13. Upphävande av stopplagen**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del och avslår motionerna 2001/02:Bo11 yrkandena 1 och 2, 2001/02:Bo318 yrkande 11, 2001/02:Bo320 yrkande 10, 2001/02:Bo325 yrkande 20, 2001/02:Fi296 yrkande 3, 2001/02:Fi298 yrkande 5 och 2001/02:N27 yrkande 45.

*Reservation 6 (m, kd, c, fp, -)*

**14. Lagförslaget i övrigt**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag enligt bilaga 2 i den mån lagförslaget inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del.

**15. Ändring i hyreslagen (12 kap. jordabalken)**

Riksdagen antar utskottets förslag till lag om ändring i jordabalken enligt bilaga 3. Därmed bifaller riksdagen delvis proposition 2001/02:58 i denna del och avslår motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkande 2.

*Reservation 7 (m, kd, c, fp, -)*

**16. Komplettering av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar enligt bilaga 2.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del och avslår motionerna 2001/02:Bo11 yrkandena 3 och 4, det sistnämnda yrkandet i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del och 2001/02:Bo18 i denna del.

*Reservation 8 (m, fp, -)*

#### **17. Fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag**

Riksdagen godkänner vad regeringen föreslår om fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:58 i denna del och avslår motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkandena 3 och 4.

*Reservation 9 (m, kd, c, fp, -)*

#### **18. Förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar m.m.**

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo17.

*Reservation 10 (m, -)*

Stockholm den 21 februari 2002

På bostadsutskottets vägnar

*Lennart Nilsson*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Lennart Nilsson (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulla-Britt Hagström (kd)<sup>1</sup>, Carina Moberg (s), Inga Berggren (m)<sup>1</sup>, Anders Ygeman (s), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Annelie Enochson (kd)<sup>1</sup>, Carl-Erik Skärman (m)<sup>1</sup>, Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Stenmark (c)<sup>1</sup>, Yvonne Ångström (fp)<sup>1</sup>, Carina Adolfsson Elgestam (s), Ewa Thalén Finné (m)<sup>1</sup> och Sten Andersson (-)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ledamoten har ej deltagit i beslutet under punkterna 2, 4, 6, 7, 11 samt 14.

# Redogörelse för ärendet

## Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade propositionen den 27 november 2001.

Med anledning av propositionen anordnade utskottet en offentlig utfrågning den 31 januari 2002. Program för och protokoll från utfrågningen har som bilaga 4 tagits in i detta betänkande. Vidare har i utskottsärendet inkommit en skrivelse från Sveriges Fastighetsägareförbund.

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att en ny lag om allmännyttiga bostadsföretag införs.

Lagförslaget innehåller en definition av allmännyttigt bostadsföretag samt förutsättningarna för att bli och förbli ett sådant företag. I lagen föreskrivs bl.a. att vinstutdelningen i företagen skall begränsas till en av regeringen årligen fastställd nivå.

Lagförslaget möjliggör också för andra än kommunerna att helt eller delvis vara ägare av allmännyttiga bostadsföretag under förutsättning att de agerar utifrån de restriktioner som uppställs i lagförslaget.

Lagförslaget innebär också att en tillståndsplikt införs för vissa överlåtelser av allmännyttiga bostadsföretag eller bostäder. Lagförslaget avses i denna del ersätta den nu tidsbegränsade lagstiftningen på området. Förslaget innebär att överlåtelser av aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag, som har en sådan omfattning att kommunens eller ett kommunalt företags bestämmande inflytande över bostadsföretaget upphör, skall godkännas av länsstyrelsen för att vara giltiga. Likaså skall överlåtelser av hela eller delar av ett kommunalt bostadsföretags bestånd av bostadslägenheter godkännas av länsstyrelsen. Tillstånd krävs dock inte om egendomen förvärvas av ett annat allmännyttigt bostadsföretag, en kooperativ hyresrättsförening eller på exekutiv auktion.

Ansökan om tillstånd föreslås avslås om det kan befaras att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpning av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Det ankommer på den som ansöker om tillstånd att visa att det finns förutsättningar för ett sådant tillstånd. Det åligger sökanden att redovisa de boendes inställning till överlåtelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos Boverket. Boverkets beslut får inte överklagas. Regeringen får under vissa förutsättningar medge dispens från tillståndsplikten.

Även kommunala bostadsföretag ges en definition i lagförslaget. Lagförslaget innebär att ett bostadsföretag över vilket kommunen har det bestäm-



mande inflytandet automatiskt (genom lagens införande) skall anses var ett allmännyttigt bostadsföretag.

Regeringen föreslår att endast kommunala bostadsföretag skall vara hyresnormerande enligt hyreslagens bruksvärderegler (12 kap. 55 § jordabalken).

Vidare föreslås en ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som innebär att kommunfullmäktige skall besluta om kommunala riktlinjer för bostadspolitiken under varje mandatperiod.

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

I propositionen föreslås dessutom att en myndighet med uppgift att ge fortsatt statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag inrättas från den 1 juli 2002 samt att staten får möjlighet att förvärva bostadsfastigheter av kommunala bostadsföretag i samverkan med aktuella kommuner för att utveckla eller avveckla bostäderna.

Vidare utvecklar regeringen de förslag om fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag som redovisades i proposition 2001/02:4 En politik för tillväxt och livskraft i hela landet.

Regeringen gör också bedömningen att statliga kreditgarantier bör införas för att underlätta för hyresgästerna att genom förköp eller på annat sätt överta bostäder med kooperativ hyresrätt.

## Utskottets överväganden

Utskottet behandlar under detta avsnitt propositionens förslag och bedömningar i allt väsentligt endast i de delar de mött invändningar i motionerna. De motionsyrkanden som syftar till att riksdagen skall ge regeringen till känna vad motionären anfört angående utformningen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag behandlar utskottet under särskilda rubriker. Skälet härtill är att dessa motioner inte innehåller förslag om att riksdagen vid antagande av lagförslaget skall låta utforma lagen på annat sätt än regeringen nu har föreslagit. Motionsförslagen innebär i stället att regeringen skall återkomma med nya förslag i dessa delar.

### Frågan om avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag. *Jämför reservation 1 (m, kd, c, fp, -).*

#### Inledning

Utskottet kommer i det följande att under särskilda rubriker redovisa en bakgrund till propositionens ställningstagande i de frågor som aktualiseras genom de motioner som innehåller yrkanden om avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag.

#### Ett nytt administrativt system

Det finns för närvarande ingen formell möjlighet att godkänna ett företag som allmännyttigt bostadsföretag. Ett sådant företag kan dock förlora sin allmännyttigstatus. Enligt uppgift i propositionen ombildades under 1990-talet många i stiftelseform drivna allmännyttiga bostadsföretag till aktiebolag. Ombildningarna innebar att den allmännyttiga stiftelsen upphörde att existera. Samtidigt kunde det nybildade aktiebolaget inte godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. Detta har inneburit att andelen kommunala bostadsföretag med allmännyttigstatus har minskat. Enligt betänkandet (SOU 1999:148) På de boendes villkor har endast 57 % av de SABO-anslutna bostadsföretagen allmännyttigstatus. Begreppet allmännyttigt bostadsföretag används i olika sammanhang. Som exempel redovisar regeringen att Allbo-kommittén (SOU 2001:27) har dragit slutsatsen att det inte är helt klart vilka bostadsföretag som omfattas av hyreslagens begrepp ”allmännyttiga bostadsföretag”.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns ett behov av att klargöra vad som menas med begreppet och att det är lämpligt att göra det i anslutning till bestämmelser om vad som gäller vid vissa överlåtelse från kommunala bostadsföretag. Regeringen ställer sig därför bakom Allbo-kommitténs uppfattning att de regler som i framtiden skall styra allmännyttig bostadsverksamhet bör samlas i en särskild lag.

#### Allmännyttans ställning inom bruksvärdessystemet

Den möjlighet som öppnas genom lagförslaget för andra än kommuner att definieras som allmännyttigt bostadsföretag, anser regeringen inte automatiskt bör innebära att dessa företag också tilldelas rollen som hyresledande. Enligt regeringen är ett framtida scenario att det inom denna kategori företag kommer att inrymmas en mängd olika typer av företag, alltifrån små hyresgästägda kooperativ som äger en fastighet till större aktörer. Vissa av dessa fastighetsägare skulle, enligt regeringens mening, säkert fungera väl i en hyresledande roll, medan det i andra fall – såsom för små kooperativa hyresrättsföreningar – är svårt att tänka sig en sådan roll. Såsom anges i propositionen kommer hyrorna i sådana föreningar att variera mycket, bl.a. beroende på att storleken på medlemmarnas kapitalinsatser är olika.

Mot bakgrund av den osäkerhet som finns kring hur denna kategori av icke kommunägd allmännytta kommer att se ut i framtiden, säger sig regeringen för närvarande inte vara beredd att föreslå att denna grupp företag tilldelas rollen som hyresledande enligt bruksvärdessystemet. Sammantaget anser regeringen att endast sådana allmännyttiga bostadsföretag där kommunen har det bestämmande inflytandet (dvs. kommunala bostadsföretag) skall vara hyresledande enligt bruksvärdessystemet.

#### Det kommunala självstyret

I sitt yttrande över lagförslaget anför Lagrådet att man accepterar fullt ut att systemet med bruksvärdehyra tillhör ett område där statliga intressen gör sig gällande, eftersom principen om sådan hyressättning grundas på lagbestämmelser med generell giltighet. I frågan om den föreslagna inskränkningen av kommunernas beslutanderätt kan anses proportionerlig i förhållande till det statliga intresse som den är avsedd att tjäna ansåg Lagrådet att detta vid en rent rättslig värdering skulle kunna ifrågasättas men fann samtidigt att det i bedömningen också måste ingå skönsmässiga överväganden av huvudsakligen politisk natur, vilka fick anses falla utanför den prövning som Lagrådet har till uppgift att göra.

Regeringen anser för sin del att det vid en vägning mellan det starka allmänna intresset av en fungerande bostadsförsörjning till rimliga kostnader för de boende och kommunernas intresse att, genom sina bostadsföretag, utan begränsningar kunna överlåta allmännyttiga bostäder är tydligt att det allmänna intresset väger över. Regeringen anser därför att den föreslagna inskränkningen av den kommunala självstyrelsen får godtas.

### Motionerna

I fem motioner, 2001/02:Bo11 (m) yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 (fp) yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 (c) i denna del, 2001/02:Bo18 (m) i denna del och 2001/02:Bo19 (kd) yrkande 1, yrkas avslag på regeringens förslag.

I tre av motionerna (de från m och fp) ifrågasätts särskilt behovet av ett nytt administrativt system för de allmännyttiga bostadsföretagen.

C- och kd-motionärerna invänder särskilt mot att de kommunala bostadsföretagen och övriga allmännyttiga bostadsföretag inte kommer att jämföras, speciellt när det gäller bruksvärdessystemet.

Vidare innehåller motionerna kritik med innebörden att tillståndsplikten utgör en otillåten eller ej önskvärd inskränkning i det kommunala självstyret.

### Utskottets ställningstagande

Bostadsutskottet ansluter sig i allt väsentligt till regeringens bedömningar. Utskottet anser det vara av stor betydelse att det finns en väl fungerande kommunal bostadssektor. Härigenom ges en viktig förutsättning för det allmänna att kunna bedriva en social bostadspolitik med syfte att stärka allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Regeringens lagförslag innebär en välkommen samlad reglering av de regler som bör gälla de allmännyttiga bostadsföretagen. Liksom regeringen anser utskottet det vara nödvändigt att ha två kategorier bostadsföretag inom denna sektor eftersom endast de kommunala bostadsföretagen bör ges en hyresledande roll.

Det saknas mot den nu redovisade bakgrunden anledning att avslå regeringens förslag av de skäl som anförs i m-, kd-, c- och fp-motionerna.

## Utformningen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

### Definition och företagsform för allmännyttiga bostadsföretag

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motionsförslaget om boendeinflytande m.m. Lagförslaget innebär bl.a. att allmännyttiga bostadsföretag och kommunala bostadsföretag definieras i lag och att det beträffande dessa företag ställs krav på att de skall drivas utan vinstsyfte samt att de skall sträva efter att erbjuda de boende inflytande.

#### *Regeringsförslaget*

Regeringen föreslår definitioner för allmännyttigt bostadsföretag och kommunalt bostadsföretag.

Ett allmännyttigt bostadsföretag föreslås definieras som ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som drivs utan vinstsyfte och vars verksamhet utgörs av ägande eller förvaltning av fastigheter som upplåter bostadslägenheter med hyresrätt och är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag.

Ett kommunalt bostadsföretag föreslås definieras som ett allmännyttigt bostadsföretag (dock utan krav på godkännande som sådant) som en kommun direkt eller indirekt har det bestämmande inflytandet över.

Regeringen föreslår vidare att allmännyttiga bostadsföretag (dvs. båda nämnda kategorier) skall drivas i form av aktiebolag, ekonomisk förening eller stiftelse och att de skall sträva efter att erbjuda de boende möjlighet till boendeinflytande och till inflytande i företaget.

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömningar. Regeringens förslag i denna del bör antas av riksdagen.

#### *Boendeinflytande m.m. (förslag om tillkännagivande)*

I motion 2001/02:A317 (v) yrkande 9 förespråkas att boendeinflytandet utvecklas och att (i allmännyttan) de boende skall ha ett inflytande över de övergripande beslut som fattas i företaget (förslag om tillkännagivande).

Liksom motionärerna anser utskottet att det är viktigt att de boende har ett inflytande över sitt boende och de beslut som fattas i det allmännyttiga bostadsföretaget. Utskottet har ställt sig bakom regeringens förslag som innebär att detta inflytande utvecklas och anser att det inte föreligger tillräckliga skäl för att nu ytterligare stärka de boendes inflytande. Enligt utskottets mening bör det faktiska utfallet av det stärkta inflytandet avvaktas innan ställning tas till hur de boendes inflytande kan ges ytterligare tyngd. Utskottet är därför inte nu berett att ställa sig bakom motionsförslaget. Motionen avstyrks.

### **Skälig utdelning**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag vad gäller reglerna om skälig utdelning. Regeringsförslaget innebär bl.a. att den utdelning som ett allmännyttigt bostadsföretag skall få lämna till ägaren skall baseras på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant. Förslaget anknyter till nu gällande regler.

Vidare bör riksdagen avslå motionsförslaget om ett tillkännagivande till regeringen att ändra reglerna så att utdelning kan räknas även på apportegendom. *Jämför reservation 2 (m, kd, c, fp, -).*

#### *Regeringsförslaget*

Regeringen föreslår att den utdelning som ett allmännyttigt bostadsföretag skall få lämna till ägaren skall baseras på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant. Vidare föreslås att

regeringen skall bemyndigas att meddela föreskrifter om storleken på den skäligen utdelning som ett allmännyttigt bostadsföretag får lämna till ägaren.

Regeringen framhåller att förslaget, vilket överensstämmer med Allbo-kommitténs, anknyter till nu gällande regler samt till en väl inarbetad praxis och ser mot denna bakgrund ingen anledning att föreslå någon förändring. Den högsta tillåtna utdelningen föreslås således baseras på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant, dvs. med undantag för apportegendom och kapital som tillkommit genom fondemission.

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömningar och tillstyrker propositionens lagförslag i denna del.

#### *Beräkningsunderlag (förslag om tillkännagivande)*

I motion 2001/02:Bo16 (m) förespråkas att skälig utdelning inte skall räknas på enbart kontant tillskjutet aktiekapital utan även på apportegendom (förslag om tillkännagivande). Förslaget har även bäring på nu gällande regler.

Utskottet finner inte tillräckliga skäl för att, med den utredning som finns i ärendet, gå motionären till mötes.

Detta innebär att utskottet avstyrker m-motionen.

### **Godkännande och upphävande av status som allmännyttigt bostadsföretag**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag i denna del. Regeringsförslaget innebär bl.a. att kommunala bostadsföretag skall anses vara allmännyttiga bostadsföretag samt att andra aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser, som inte har godkänts som allmännyttigt bostadsföretag enligt äldre författningar, efter prövning skall kunna godkännas som sådant.

Regeringen föreslår att kommunala bostadsföretag skall anses vara allmännyttiga bostadsföretag.

Aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som har godkänts som allmännyttigt bostadsföretag enligt äldre författningar skall anses vara godkända som allmännyttiga bostadsföretag enligt denna lag.

Vidare föreslås att aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som uppfyller de kriterier som anges i lagen efter prövning skall godkännas som allmännyttigt bostadsföretag.

Om förutsättningarna för godkännande inte längre är uppfyllda, eller om företaget ansöker om det, skall godkännandet som allmännyttigt bostadsföretag återkallas.

Ett allmännyttigt bostadsföretag skall enligt förslaget varje år till länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats.

Frågor om godkännande och återkallelse av godkännande som allmännyttigt bostadsföretag föreslås prövas av länsstyrelsen. Besluten får överklagas till Boverket. Boverkets beslut får inte överklagas.

Förslaget innebär bl.a. att ett bostadsföretag över vilket kommunen har det bestämmande inflytandet automatiskt (genom lagens införande) skall anses vara ett allmännyttigt bostadsföretag samt att företagets allmännyttigstatus inte skall kunna återkallas.

Utskottet tillstyrker lagförslaget i denna del.

## **Tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå det motstående motionsförslaget om fler undantag från tillståndsplikten. Regeringsförslaget innebär bl.a. att överlåtelser som leder till att en kommun förlorar sitt bestämmande inflytande över ett kommunalt bostadsföretag skall godkännas av länsstyrelsen för att vara giltiga. Även för överlåtelser av hela eller delar av de kommunala bostadsföretagens bestånd införs en tillståndsplikt. Från tillståndsplikten görs i båda fallen undantag för försäljningar till allmännyttiga bostadsföretag eller till kooperativa hyresrättsföreningar samt för överlåtelser som sker genom inrop på exekutiv auktion. Regeringen föreslås i vissa fall kunna ge dispens från tillståndsplikten.

Riksdagen bör vidare avslå motionsförslagen om

- särskilda beslutsregler vid försäljning av kommunala bostadsföretag, *jämför reservation 3 (m, kd, c, fp, -) och 4 (mp)*,
- färre undantag från tillståndsplikten, *jämför reservation 3 (m, kd, c, fp, -) och 4 (mp)*,
- kommunala bostadsföretags dominans, *jämför reservation 5 (m, kd, c, fp, -)*.

Regeringen föreslår att en kommuns överlåtelser av aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag, eller i ett företag genom vilket kommunen utövar det bestämmande inflytandet över ett kommunalt bostadsföretag, i en sådan omfattning att kommunens bestämmande inflytande över det kommunala bostadsföretaget upphör skall godkännas av länsstyrelsen för att vara giltiga.

Detsamma gäller om ett företag som kommunen har ett direkt eller indirekt inflytande över gör motsvarande överlåtelse och det leder till att kommunen förlorar det bestämmande inflytandet.

I ingetdera fallet krävs dock tillstånd om aktierna eller andelarna förvärvas av ett annat allmännyttigt bostadsföretag, kooperativ hyresrättsförening eller på exekutiv auktion.

Vidare föreslås att en ansökan till länsstyrelsen om godkännande av sådana överlåtelser skall beslutas av kommunen.

Överlåtelse av hela eller delar av ett kommunalt bostadsföreningsbestånd av bostadslägenheter föreslås också kräva godkännande av länsstyrelsen för att vara giltiga. Tillstånd krävs dock inte om bostadslägenheterna förvärvas av ett annat allmännyttigt bostadsföretag, kooperativ hyresrättsförening eller genom exekutiv auktion.

Sökanden skall i sin ansökan om tillstånd redovisa berörda hyresgästers uppfattning om överlåtelsen.

Regeringen skall kunna medge undantag från tillståndsplikten om det finns synnerliga skäl för det.

Länsstyrelsens beslut får överklagas till Boverket. Boverkets beslut får inte överklagas.

Förslaget innebär beträffande kommunala bostadsföretag som drivs i aktieföretagsform bl.a. att kravet på tillståndsplikt inte gäller så länge kommunen efter försäljningen – direkt eller genom ett av kommunen dominerat bolag – innehar mer än 50 % av röstvärdet hos aktierna eller andelarna i företaget. I fråga om stiftelser innebär förslaget att det krävs att kommunen även efter överlåtelsen utser majoriteten av styrelsens ledamöter.

I motion 2001/02:Bo15 (s) föreslås att riksdagen beslutar att från tillståndsplikten undanta försäljningar till långivare med pantsäkerhet i fastigheten när försäljningen utgör ett led i en rekonstruktion av bostadsföretaget.

Motionären anför att kravet på tillstånd för ett allmännyttigt bostadsföretag för att avyttra fastigheter riskerar att begränsa panthavarens möjlighet att utan förluster skydda sin fordran på företaget. Undantaget för försäljning via exekutiv auktion framstår enligt motionären inte som tillräckligt eftersom kreditinstitutet vid risk för en obeståndssituation regelmässigt försöker att agera på ett sådant sätt att exekutiv auktion inte blir nödvändig. Ett sätt att göra detta är att överta fastigheter i vilka man har panträtt som ett led i en sanering av företagets ekonomiska situation.

Enligt motionären kan den tidsutdräkt som ett krav på tillstånd eller dispens från regeringen innebär leda till att riskpremien för sådan utlåning blir högre, vilket skulle leda till lägre fastighetsvärden och/eller högre hyror.

Enligt bostadsutskottets mening bör – vilket även motionären anser – regeringens möjlighet att ge dispens inte bara komma i fråga vid behov av sanering av en kommuns ekonomi, vilket är det enda exemplet i propositionens författningskommentar. Dispens bör även kunna ges när det är fråga om att sanera *bostadsföretagets* ekonomi. Härigenom kan panthavarnas intressen i viss utsträckning tillvaratas. Det är givetvis av stor vikt att denna dispensprövning inte leder till någon större tidsutdräkt.

Det problem som motionären påtalar torde dock även under nyss angivna förutsättningar kunna kvarstå. Vad det mer konkret skulle innebära i form av riskpremier m.m. saknas det dock utredning om. Härtill bör beaktas att ett förbehållslöst undantag för försäljning till panthavare skulle öppna stora möjligheter för att kringgå den nu av regeringen föreslagna tillståndsplikten. Å andra sidan torde ett undantag från tillståndsplikten som inte är förbehållslöst förutsätta att någon myndighet prövar om förutsättningarna är uppfyllda.



Mot denna bakgrund finner utskottet inte tillräckliga skäl för att nu ställa sig bakom ett förslag som har den inriktning som motionären förespråkar. Motionen avstyrks av utskottet. Utskottet tillstyrker regeringens förslag i denna del.

#### *Särskilda beslutsregler (förslag om tillkännagivande)*

I motion 2001/02:Bo20 (mp) förespråkas särskilda beslutsregler vid försäljning av kommunala bostadsföretag. Enligt förslaget bör det krävas två beslut i kommunfullmäktige med val emellan (förslag om tillkännagivande).

Allbo-kommittén ansåg att särskilda beslutsregler bör införas för försäljningar av kommunala bostäder, men förordade att kommunens beslut fattas med tvåtredjedelsmajoritet, se delbetänkandet Allmännyttan på 2000-talet – beslutsregler vid försäljning av kommunala bostäder (SOU 2000:104).

Kommundemokratiutredningen har i stället för särskilda beslutsregler förordat att särskilda beredningsregler bör tillämpas i frågor som är av långsiktig karaktär och av stor principiell och ekonomisk betydelse, se betänkandet Att tänka efter före – samråd i kommuner och landsting (SOU 2001:89).

Frågan har även behandlats i andra sammanhang.

Regeringen har valt att i propositionen i stället för särskilda beslutsregler föreslå att det införs en tillståndsplikt.

Bostadsutskottet kan således konstatera att frågan om särskilda beslutsregler varit föremål för ingående överväganden i flera sammanhang. Den av motionärerna förespråkade ordningen har härvid inte vunnit gehör. Inte heller bostadsutskottet finner tillräckliga skäl för att ställa sig bakom motionsförslaget. Motionen avstyrks.

#### *Färre undantag (förslag om tillkännagivande)*

I motion 2001/02:Bo12 (s) yrkande 1 förespråkas färre undantag från tillståndsplikten (förslag om tillkännagivande). Motionären anser att även försäljningar till andra allmännyttiga bostadsföretag bör omfattas av tillståndsplikten.

Vidare pekar motionären på ett exempel från Solna där kommunen sålde aktierna i Solna bostäder till bostadsstiftelsen Signalisten. Samtidigt tog stiftelsen upp ett lån motsvarande köpeskillingen på 1 000 miljoner kronor från kommunen för att kunna finansiera köpet. För lånet erlägger stiftelsen ränta på 5 %, eller 50 miljoner kronor per år, till kommunen.

Motionären anser att förfarandet kan ifrågasättas utifrån många olika perspektiv, främst att det urholkar möjligheten att driva verksamheten enligt en långsiktig självkostnadsprincip.

Enligt bostadsutskottets mening kan förfarandet ses som ett sätt för kommunen att erhålla avkastning på mer än bara de medel som kommunen har tillskjutit kontant. Röntan är visserligen lägre än den avkastning som gäller för kontant tillskjutna medel, men den räknas på ett större belopp. Transaktionen strider uppenbart mot lagstiftningens intentioner. Den leder även till att bostadsföretagets hyror kan öka till nivåer som inte motiveras av den egent-

liga självkostnaden. Förfarandet får härigenom även negativa konsekvenser för hyressättningen i det övriga beståndet på orten. Detta är i sig i strid mot intentionerna bakom bruksvärdesystemet.

Det är dock enligt utskottets mening inte lämpligt att införa tillståndsplikt för försäljningar mellan kommunala bostadsföretag. En sådan utvidgning skulle kräva andra kriterier för prövningen än de nu av regeringen föreslagna. Den skulle sålunda inte kunna motiveras med skäl som avser möjligheterna att kunna göra bruksvärdeprövningar.

Beträffande försäljningar till andra allmännyttiga bostadsföretag (och även till kooperativa bostadsföretag) är det bl.a. fråga om en avvägning mellan intressena av att å ena sidan de kommunala bostadsföretagens hyror skall få tillräckligt genomslag vid bruksvärdeprövningar och å andra sidan underlätta förekomsten av de förstnämnda typerna av bostadsföretag. Det förtjänar i det sammanhanget att noteras att en försäljning till ett allmännyttigt (men ej kommunalt) bostadsföretag på ett indirekt sätt får betydelse vid tillståndsprövningar av senare försäljningar. En sådan försäljning leder nämligen typiskt sett till att möjligheterna till senare tillståndspliktiga försäljningar inskränks eftersom jämförelsematerialet har minskat.

Enligt bostadsutskottets mening föreligger inte tillräckliga skäl för att nu utvidga kretsen av tillståndspliktiga försäljningar. Det bör dock framhållas att förfarandet i Solna kommun förtjänar att uppmärksammas i den lokala debatten. Motionen avstyrks.

#### *Kommunala bostadsföretags dominans, m.m. (förslag om tillkännagivande)*

I ett flertal motioner har det väckts förslag som handlar om särskilda frågor beträffande de kommunala bostadsföretagen.

I motion 2001/02:Bo13 (fp) yrkande 2 anför motionärerna sålunda bl.a. att allmännyttans dominans bör brytas och att fler försäljningar från sådana bolag är önskvärd (förslag om tillkännagivande). Motion 2001/02:N319 (m) yrkande 8 innehåller förslag om att kommunerna skall ha rätt att själva besluta om hur de kommunala bolagens överskott och underskott skall disponeras (förslag om tillkännagivande). I motion 2001/02:Bo271 (m) föreslås tillsättande av en utredning med uppgift att föreslå hur en förmögenhetsöverföring från kommunala bolag till enskilda, fattiga människor kan genomföras (förslag om tillkännagivande). Slutligen påtalas i motion 2001/02:Bo324 (fp) yrkande 8 behovet av ökad utförsäljning av kommunala bostadsbolag (förslag om tillkännagivande).

Motionsyrkandena tar sin utgångspunkt i värderingar som i förhållande till propositionens förslag och utskottets allmänna uppfattning är diametralt motsatta. Utskottet avstyrker därför, utan att närmare kommentera de synpunkter som framförs, m- och fp-motionerna.

## Prövningen av ansökan om tillstånd

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag i denna del samt avslå motionsförslaget om en begränsning av yttranden från partsorganisationerna. Lagförslaget innebär bl.a. att en ansökan om tillstånd till överlåtelse skall avslås om det kan befaras att hyran hos de kommunala bostadsföretagen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. *Jämför reservation 3 (m, kd, c, fp, -).*

### Regeringsförslaget

Regeringen föreslår att en ansökan om tillstånd till överlåtelse skall avslås om det kan befaras att hyran hos de kommunala bostadsföretagen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen.

Vidare föreslår regeringen att länsstyrelsen skall – om det inte är uppenbart obehövt – inhämta yttrande från hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation på orten.

Det kriterium för vägran av tillstånd som anges i lagförslaget 2 kap. 7 §, nämligen att ”det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken”, har mött kritik från Lagrådet och motiverades i kd-motionen 2001/02:Bo19. Kritiken går ut på att paragrafen skulle vara otydlig och ge utrymme för subjektiva bedömningar, varför länsstyrelsernas beslut skulle bli svåra att förutse. Lagrådet föreslog att det kunde exempelvis i paragrafen anges att tillstånd skall vägras om ”det finns anledning att befara att en överlåtelse allvarligt skulle försvåra möjligheterna att åberopa hyror i kommunala bostadsföretag i tvister i vilka bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas”.

Regeringen anför att det om Lagrådets synpunkt godtas kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror inte får ett sådant genomslag som regeringen anser önskvärt.

I propositionen har regeringen gett vissa riktlinjer för länsstyrelsens prövning av överlåtelsens betydelse för tillämpningen av bruksvärdereglerna eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen.

Bland annat framhålls att det avgörande för länsstyrelsens ställningstagande inte är huruvida det går att fastställa hyran efter en jämförelse med hyran för lägenheter på orten som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga utan att de kommunala bostadsföretagens hyror får [tillräckligt] *genomslag* vid sådana prövningar och vid hyresförhandlingar.

Vidare anför regeringen att hyran för olika slag av lägenheter i det privata beståndet måste kunna bedömas utan någon större svårighet, vilket medför att det måste finnas ett inte obetydligt antal allmännyttiga lägenheter av skiftande slag, dvs. med olika egenskaper som kan påverka bruksvärdet, såsom storlek, standard och läge m.m.

För att de kommunala bostadsföretagens hyror skall anses få tillräckligt genomslag vid tillämpning av bruksvärdereglerna och de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen, måste det enligt propositionen finnas en sådan mängd kommunala lägenheter att hyrorna för dessa lägenheter kan få ett reellt genomslag.

Det förtjänar att i sammanhanget även framhållas att prövningar enligt bruksvärdereglerna inte alltid grundas på jämförelser mellan likvärdiga lägenheter utan, vilket har påpekats i remissyttrandet, i inte obetydlig omfattning grundas på allmänna skälighetsbedömningar. Detta kan ha sin förklaring i att parterna inte har åberopat något jämförelsematerial som de har bedömt vara likvärdigt. En annan förklaring kan vara att de har avstått från att göra en utredning i frågan. I andra fall står förklaringen att finna i att det redan i dag saknas likvärdiga jämförelseobjekt.

Först om överlåtelsen varken för en regelrätt bruksvärdeprövning eller för en mer allmän skälighetsbedömning bedöms kunna ha den betydelse som anges i paragrafen bör tillstånd kunna ges.

I propositionen anförs vidare att om det efter överlåtelsen endast skulle finnas kvar ett fåtal kommunala lägenheter med t.ex. ett visst läge, kan de kommunala bostadsföretagens hyror normalt inte anses få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna.

Utskottet vill med anledning av detta tillägga att de fall där tillstånd skall kunna ges under dessa förutsättningar endast bör vara de där de kommunala lägenheterna är så unika att de därför bedöms inte kunna komma att användas vid bestämmande av hyra.

Vad utskottet ovan har anfört gäller givetvis även överlåtelsens betydelse för förhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen.

I paragrafen har negativt bestämts förutsättningarna för tillstånd. Mot den angivna bakgrunden får det förutsättas att det vid tillståndsprövningen görs en restriktiv tolkning av förutsättningarna för tillstånd.

Utskottet vill även erinra om att det ankommer på den som hos länsstyrelsen ansöker om tillstånd till en överlåtelse att visa att förutsättningarna enligt lagrummet är uppfyllda. Härav följer att kraven på utredningen ökar om den ifrågasätts. Det kan gälla såväl rent faktiska uppgifter om enskilda objekt som slutsatser utifrån det presenterade materialet. Om utredning som talar i motsatt riktning presenteras så ökar kraven än mer. För att materialet skall bli tillräckligt genomlyst är det lämpligt att länsstyrelsen i fall där det inte framstår som uppenbart obehövt låter organisationerna yttra sig över varandras utredning.

En särskild uppgift för partsorganisationerna blir att göra bedömningar av i vilken omfattning som jämförelseobjekten kommer att genomgå renoveringar.

Bedömningarna kan grundas på exempelvis att fastighetsägaren har inlett ett administrativt förfarande genom ansökningar om bygglov e.d. eller initierat en tillståndsprövning enligt hyreslagens regelverk. Ombyggnadsåtgärder kommer med nödvändighet att påverka objektens jämförbarhet och därför ha bärlighet på bruksvärdeprövningen. På samma sätt kan det förhålla det sig med vissa andra planerade försäljningar, t.ex. ej tillståndspliktiga sådana. Givetvis kan även andra faktorer än de nu uppräknade tänkas få betydelse för prövningen.

Med det sagda tillstyrker utskottet regeringens lagförslag i denna del.

#### *Yttranden från partsorganisationer (förslag om tillkännagivande)*

Motionären bakom motion 2001/02:Bo12 (s) yrkande 2 anser att inhämtanden av yttrande från olika partsintressen bör minska i omfattning (förslag om tillkännagivande).

Bostadsutskottet vill med anledning av detta motionsförslag framhålla att just yttranden från partsorganisationer är ett mycket viktigt underlag vid tillståndsprövningen. Det bör därför inte komma i fråga att i förhållande till lagförslaget inskränka länsstyrelsens skyldighet att inhämta yttranden från dessa organisationer. Motionen avstyrks.

### **Upphävande av stopplagen**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens förslag samt avslå motionsförslagen som innefattar krav på ett upphörande till alla delar. Regeringsförslaget innebär att stopplagen skall upphöra att gälla och att vissa bestämmelser skall tillämpas t.o.m. den 30 juni 2003. *Jämför reservation 6 (m, kd, c, fp, -).*

Regeringens förslag innebär bl.a. att stopplagen upphör att gälla den 1 april 2002. Bestämmelserna om utdelningar och aktieägartillskott skall dock fortfarande tillämpas t.o.m. den 30 juni 2003.

I motionerna 2001/02:Bo11 (m) yrkandena 1 (förslag om tillkännagivande) och 2, 2001/02:Bo318 (m) yrkande 11, 2001/02:Bo320 (kd) yrkande 10, 2001/02:Bo325 (c) yrkande 20, 2001/02:Fi296 (fp) yrkande 3 (förslag om tillkännagivande), 2001/02:Fi298 (kd) yrkande 5 (förslag om tillkännagivande) och 2001/02:N27 (c) yrkande 45 lämnas förslag som får anses innebära att stopplagen skall upphävas samt att bestämmelserna om utdelningar och aktieägartillskott inte heller skall tillämpas fortsättningsvis.

Enligt bostadsutskottets mening måste bestämmelserna om utdelningar och aktieägartillskott tillämpas ytterligare en tid för att syftena bakom stopplagen skall kunna tillgodoses. Mot denna bakgrund avstyrker utskottet de nu aktuella motionerna. Regeringens förslag tillstyrks.

## Lagförslaget i övrigt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag i de delar lagförslaget inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan. Regeringsförslaget i dessa delar innebär bl.a. att de nya bestämmelserna skall träda i kraft den 1 april 2002.

Utskottet som inte finner skäl att närmare redovisa sina överväganden beträffande regeringsförslaget i övrigt tillstyrker lagförslagen i dessa delar. Det gäller bl.a. lagens ikraftträdande.

## Ändring i hyreslagen (12 kap. jordabalken)

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens förslag till ändring i jordabalken med de justeringar som utskottet föreslår samt avslå de motstående motionsförslagen. Förslaget innebär att det klargörs att endast kommunala bostadsföretag kan vara hyresnormerande. *Jämför reservation 7 (m, kd, c, fp, -).*

Regeringen föreslår att det i 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken görs en ändring varigenom det klargörs att endast kommunala bostadsföretag kan vara hyresnormerande enligt hyreslagens bruksvärderegler. Ändringen föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

Bakgrunden till ändringen är att förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag gör det möjligt för andra än kommunala bostadsföretag att godkännas som allmännyttiga bostadsföretag och att endast de sistnämnda skall vara hyresnormerande. Eftersom 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken i sin nuvarande lydelse hänvisar till allmännyttiga bostadsföretag anser regeringen att lydelsen bör ändras till att avse kommunala bostadsföretag. Avsikten är inte att förändra den påverkan på hyresutvecklingen som de kommunala bostadsföretagen har redan i dag.

I fem motioner, 2001/02:Bo11 (m) yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 (fp) yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 (c) i denna del, 2001/02:Bo18 (m) i denna del och 2001/02:Bo19 (kd) yrkande 2, yrkas avslag på regeringens förslag.

Bostadsutskottet har redan ställt sig bakom förslaget om lag om allmännyttiga bostadsföretag som bl.a. har till syfte att de kommunala bostadsföretagens hyror skall få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärderegler i hyreslagen. Det nu aktuella förslaget är en nödvändig följdändring. Motionsyrkandena avstyrks.

Utskottet finner vidare skäl att uppmärksamma den övergångsproblematis som lagförslaget aktualiserar. Enligt utskottets uppfattning bör den nya lydelsen av paragrafen inte kunna få till följd att under pågående handläggning av

en hyrestvist förutsättningarna för tvistens bedömning ändras. Den äldre lydelsen av paragrafen skall därför tillämpas i tvister som har anhängiggjorts före ikraftträdandet. Regeringens lagförslag bör kompletteras i enlighet med detta.

Slutligen vill utskottet anmärka att lagförslaget, eftersom de ändringar som riksdagen med anledning av proposition 2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor redan har beslutat om (rskr. 2001/02:143) inte träder i kraft innan riksdagen fattar beslut med anledning av detta betänkande, kräver viss lagteknisk anpassning i enlighet med vad som framgår av det som utskottets förslag till lag om ändring i lagen (2002:29) om ändring i jordabalken rubricerade lagförslaget i bilaga 3.

Med det sagda tillstyrker utskottet i övrigt regeringens förslag om ändring i jordabalken.

## Komplettering av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta förslaget till ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och avslå de motstående motionsförslagen. *Jämför reservation 8 (m, fp, -).*

Regeringen föreslår att kommunfullmäktige genom särskilda beslut under varje mandatperiod skall ta ställning till riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Kompletteringen föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

I fyra motioner, 2001/02:Bo11 (m) yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 (fp) yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 (c) i denna del och 2001/02:Bo18 (m) i denna del, yrkas avslag på regeringens förslag. I motion 2001/02:Bo11 (m) yrkande 3 yrkas att riksdagen skall fatta beslut om upphävande av bostadsförsörjningslagen.

Regeringens förslag är i linje med vad bostadsutskottet anförde vid behandlingen av regeringens proposition 2000/01:26 Bostadsförsörjningsfrågor m.m. (bet. 2000/01:BoU2). Ändringen förtydligar kommunernas bostadsförsörjningsansvar, en förändring som utskottet anser viktig för att stärka det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen.

Utskottet tillstyrker förslaget och avstyrker motionsyrkandena.

## Fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens förslag och avslå de motstående motionsförslagen. Regeringsförslaget innebär att en myndighet med uppgift att ge fortsatt statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag skall inrättas och att staten får möjlighet att förvärva bostadsfastigheter av kommunala bostadsföretag i samverkan med aktuella kommuner för att utveckla eller avveckla bostäderna. *Jämför reservation 9 (m, kd, c, fp, -).*

I betänkande 2001/02:BoU1 tillstyrkte utskottet regeringens i proposition 2001/02:4 intagna förslag om inrättande av en organisation för fortsatt statligt stöd till en omstrukturering av kommunala bostadsföretag.

Regeringen föreslår nu att en myndighet med uppgift att ge fortsatt statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag skall inrättas från den 1 juli 2002. Den befintliga Bostadsdelegationen avvecklas i samband med att den nya myndigheten inrättas. Vidare föreslås staten få möjlighet att förvärva bostadsfastigheter av kommunala bostadsföretag i samverkan med aktuella kommuner för att utveckla eller avveckla bostäderna.

Regeringen redovisar dessutom en utveckling av de åtgärder som aviseras i proposition 2001/02:4. När det gäller finansiering av de föreslagna åtgärderna återkommer dock regeringen i samband med den ekonomiska vårpropositionen. En särskild fråga gäller de problem med värdering av fastigheter som kan uppstå för de kommunala bostadsföretagen som en följd av nya redovisningsregler. En promemoria (dnr Ju2001/7142) med förslag till åtgärder som motverkar dessa problem har upprättats inom Justitiedepartementet. Den har varit föremål för remissbehandling. Regeringen avser att återkomma senare med de lagförslag som kan vara nödvändiga.

De uppgifter som läggs på den nya myndigheten motsvarar delvis Bostadsdelegationens verksamhetsområde. Det gäller framför allt uppgiften att bereda ärenden om stöd och överlägga med enskilda kommuner för att medverka till att rekonstruera kommunala bostadsföretag. Vidare skall myndigheten bl.a. följa upp ingångna avtal och utöva tillsyn över de bostadsföretag som erhållit stöd.

Regeringen avser vidare, enligt vad utskottet har erfarit, att återkomma till frågorna om myndigheternas befogenheter samt till formerna för ett eventuellt statligt ägande respektive ägarstyrning.

Det samlade behovet av stödåtgärder anges fortfarande vara något osäkert. Regeringen har tidigare meddelat att man preliminärt bedömer att den ekonomiska ram som den nya myndigheten inledningsvis kan komma att behöva motsvarar ca 3 miljarder kronor under en period t.o.m. 2004. Regeringen avser att uppdra åt Bostadsdelegationen att inkomma med en bedömning av omfattningen av förväntat stödbehov. Regeringen återkommer i samband med kommande ekonomiska vårproposition till riksdagen med omfattningen av



kommande stödåtgärder, erforderliga bemyndiganden och förslag till finansiering samt kostnader för och finansiering av den nya myndigheten.

I fem motioner, 2001/02:Bo11 (m) yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 (fp) yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 (c) i denna del, 2001/02:Bo18 (m) i denna del och 2001/02:Bo19 (kd) yrkandena 3 och 4, yrkas avslag på regeringens förslag.

Regeringens förslag utgör ett viktigt led i uppfyllandet av statens ansvar för omstruktureringen av de kommunala bostadsföretagen och ligger väl i linje med vad bostadsutskottet anförde vid behandlingen av proposition 2001/02:4 (bet. 2001/02:BoU1). Liksom då kan bostadsutskottet konstatera att de avslagsförslag som läggs fram i motionerna inte innehåller något realistiskt alternativ att hantera problemen i de kommuner som är i behov av stöd. De motionärer som förespråkar införande av marknadshyror visar enligt utskottets majoritet prov på en bristande insikt om de förutsättningar som råder på bostadsmarknaden i ett antal av landets kommuner. Utskottet tillstyrker regeringens förslag. Motionsyrkandena avstyrks.

## Vissa frågor om kooperativ hyresrätt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om att förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag ej bör införas. *Jämför reservation 10 (m, -).*

### Kreditgarantier för kooperativ hyresrätt

Regeringen gör i propositionen bedömningen att Bostadskreditnämnden (BKN) bör ges möjlighet att lämna kreditgarantier för de lån som kooperativa hyresrättsföreningar tar upp för nybyggnation eller förvärv av fastigheter för ombildning. Kreditgaranti bör kunna lämnas för ett belopp som motsvarar högst 95 % av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde för fastigheten.

Regeringen avser att i samband med den ekonomiska vårpropositionen begära riksdagens bemyndigande om att intill ett fastställt belopp utfärda kreditgarantier avseende nybyggnation eller förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt.

Regeringens bedömning föranleder inte något ställningstagande från utskottet.

### Förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar m.m.

I propositionen redovisar regeringen att det är mycket som talar för att hyresgästerna i allmännyttiga företag bör ges ytterligare möjligheter att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Vidare anføres att det också finns anledning att se över möjligheterna för andra allmännyttiga bostadsföretag att ta över bostäder eller företag som skall försälas. Regeringen delar

Allbo-kommitténs uppfattning att frågan om företrädesordning vid försäljning av kommunala fastighetsbestånd bör bli föremål för en särskild utredning. Det är därför regeringens avsikt att tillsätta en sådan utredning, som kommer att arbeta med utgångspunkt från Allbo-kommitténs förslag och remissyttrandena med anledning av dessa förslag. Regeringen avser att återkomma till riksdagen med erforderliga förslag.

I motion 2001/02:Bo17 (m) anför motionärerna att förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag ej bör införas (förslag om tillkännagivande).

Bostadsutskottet anser för sin del att det inte finns skäl att föregripa det arbete som på Regeringskansliet har inletts i frågan och avstyrker med det sagda motionsförslaget.

# Reservationer

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

## 1. Frågan om avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag (punkt 1) (m, kd, c, fp, -)

av Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

*Vid bifall till reservation 1 förfaller förslagspunkterna 2, 4, 6, 7, 11, 13 och 14*

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen bör avslå regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkande 1.

### *Ställningstagande*

I november år 2000 anförde vi (reservation 1 till bet. 2000/01:BoU2) att den rådande situationen på bostadsmarknaden inte var acceptabel, inte minst när det gäller storstadsregionerna. Förhållandena har inte förändrats till det bättre. Fortfarande kan man konstatera att tillgången på bostäder inte är tillräcklig, särskilt när det gäller hyresbostäder. Skälen till detta står i dag, liksom då, att finna i bl.a. det faktum att det saknas incitament för att producera bostäder i den omfattning som skulle krävas. Detta hänger bl.a. ihop med det rådande bruksvärdessystemet och de höga skatterna och avgifterna på byggandet. Skatter och avgifter uppgår, enligt en undersökning av Sveriges Byggindustrier, till så mycket som ca 60 % av byggkostnaden. Hyrorna motsvarar helt enkelt inte kostnaderna.

Regeringens förslag att stifta en särskild lag om allmännyttiga bostadsföretag har ingen positiv effekt i detta sammanhang. Det leder således inte till att det produceras fler bostäder. Även denna gång tvingas vi därför att konstatera att förslaget är ett slag i luften.

Att införa en tillståndspflicht för försäljningar av kommunala bostadsföretag eller delar av dess bestånd av bostäder utgör ytterligare ett exempel på vad regeringens bristande respekt för den kommunala självstyrelsen kan leda till.

Förslaget innebär även en otillbörlig inskränkning i äganderätten.

Vi kan även i dag konstatera att det givetvis förhåller sig på det viset att det skall råda valfrihet beträffande utformningen av den kommunala bostadspolitik. Varje kommun måste ges möjlighet att anpassa verksamheten till de lokala behoven och förutsättningarna.

Liksom Lagrådet särskilt framhöll i sitt yttrande finner vi det under alla förhållanden otillfredsställande att tillskapa ett administrativt system för godkännande av företag när detta godkännande inte får några egentliga rättsverkningar.

Vi vill även invända särskilt mot att de kommunala bostadsföretagen och övriga allmännyttiga bostadsföretag inte kommer att jämföras. Ett exempel på detta är att kommunala bostadsföretag som inte följer den nya lagens regler om vinstsyfte och utdelningsbegränsningar inte kommer att riskera att länsstyrelsen återkallar deras allmännyttigstatus.

Mycket allvarig är vidare den otydlighet som gäller tillståndsparagrafen. Lagrådet framhöll 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.

Slutligen vill vi uppmärksamma att frågorna om bruksvärdessystemets förenlighet med EG-rätten inte är klarlagda. Vi vill här framhålla att Svea hovrätt, avd. 16 (beslut SÖH 250/99), i ett mål angående hyressättningen inom S:t Eriks sjukhusområde, pekade på det lämpliga att när bruksvärdereglerna görs till föremål för översyn beakta de möjliga konflikterna mellan EG-rätten och bruksvärdessystemet. Att som regeringen nu gör, utan att få klarhet i denna fråga, föra in ytterligare moment som synes förstärka denna presumtiva oförenlighet är oförklarligt.

Vårt ställningstagande, att lagförslaget skall avslås, innebär att förslagen om lagens närmare utformning saknar all aktualitet. Förslagspunkterna 2, 4, 6, 7, 11, 13 och 14 förfaller därmed.

Vi föreslår således att riksdagen avslår regeringens förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkande 1.

## **2. Beräkningsunderlag (punkt 5) (m, kd, c, fp, -)**

av Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo16.

*Ställningstagande*

I stället för att ändra de regler som i dag anses gälla för allmännyttiga bostadsföretags utdelningar föreslår regeringen att dessa skall tas in i en ny lag. Det framstår som närmast löjeväckande att hålla kvar skillnaden mellan kontant tillskjutet aktiekapital och sådant kapital som har tillskjutits genom apportegendom.

Reglerna är ju sådana att om kommunen köper en fastighet och ger den till sitt bostadsföretag så får kommunen vid beräkning av skälig utdelning på aktiekapitalet inte använda fastighetens värde i beräkningsunderlaget. Fastighetens värde anses i det sammanhanget inte kunna ingå i aktiekapitalet. Hur skall man kunna förklara detta för någon? Som Allbo-kommittén konstaterade i sitt slutbetänkande (SOU 2001:27) avviker detta, vilket knappast är förvånande, från det synsätt som gäller för det allmänna associationsrättsliga begreppet ”grundkapital”. Det gör också att avsaknaden av incitament för andra än de som är tvungna att ha allmännyttiga bostadsföretag, nämligen kommunerna, blir än lägre.

Även Lagrådet hade synpunkter på detta. Lagrådet ansåg att det i den utsträckning det är möjligt att tillskjuta apportegendom är svårt att finna några godtagbara skäl för att behandla denna egendom på annat sätt än kontanta tillskott när det gäller investerarens möjligheter att få skälig avkastning på sitt kapital.

Således bör regeringen oavsett hur riksdagen ställer sig till förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag återkomma med förslag till ändringar i enlighet med vad vi förespråkar. Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo16.

### **3. Särskilda beslutsregler, Färre undantag och Yttranden från partsorganisationer (punkterna 8, 9 och 12, motiveringen) (m, kd, c, fp, -)**

av Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

*Ställningstagande*

I enlighet med vad vi har anfört i reservation 1, där vi yrkar avslag på förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag, anser vi givetvis inte att regeringen till riksdagen bör återkomma med förslag om särskilda beslutsregler för försäljningar av kommunala bostadsföretag eller med förslag som skulle ytterligare inskränka möjligheterna att få tillstånd till försäljningar, vilket föreslås i motionerna 2001/02:Bo20 (mp) respektive 2001/02:Bo12 (s) yrkande 1. Slutligen ställer vi oss inte bakom förslaget i motion 2001/02:Bo12 (s) yrkande 1.

**4 Särskilda beslutsregler (punkt 8) (mp)**

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 8 borde ha följande lydelse:  
Riksdagen tillkännager för regeringen vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo20.

*Ställningstagande*

Försäljningar av kommunala bostadsföretag och kommunägda bostäder är i regel oåterkalleliga. Stora försäljningar får både ekonomisk, näringspolitisk och allmänpolitisk betydelse för den enskilde hyresgästen, kommunen, angränsande kommuner och landet i dess helhet. Risken finns att framtida generationer och framtida politiska majoriteter i kommunfullmäktige blir bundna av försäljningsbeslut som i efterhand kan visa sig vara förhastade.

En ordning med statlig prövning av kommunala beslut är inte det mest lämpliga. Eftersom det rör enskilda kommuninvånarens hem är deras åsikter särskilt betydelsefulla. De måste ha reell möjlighet att påverka utgången av beslutet, t.ex. genom att skapa opinion och ta initiativ till en folkomröstning.

Beslut om försäljningar av kommunala bostadsföretag eller delar av deras bestånd av bostadsfastigheter bör därför inte vara giltiga utan att kommunfullmäktige vid två tillfällen, med mellanliggande val, har fattat beslut i frågan. Härigenom garanteras att frågan lyfts fram i valrörelsen och att den inte göms undan i styrelserummen och kommer som en överraskning för berörda hyresgäster.

Detta bör riksdagen ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo20.

**5. Kommunala bostadsföretags dominans, m.m. (punkt 10) (m, kd, c, fp, -)**

av Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 10 borde ha följande lydelse:  
Riksdagen tillkännager för regeringen vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo13 yrkande 2, 2001/02:Bo271, 2001/02:Bo324 yrkande 8 och 2001/02:N319 yrkande 8.

*Ställningstagande*

Boendets utanförskap måste brytas. Bostadsbeståndet bör spegla innehavarnas egna preferenser. Det innebär att bostadsområden med fördel kan bestå av ägarlägenheter och hyreslägenheter uppblandade, såsom innehavarna önskar.

Hyresregleringarna skapar inlåsnings effekter i och med att människor inte kan flytta från oattraktiva områden till attraktivare områden, då de inte har några kontakter eller möjligheter att betala svarta pengar för hyreskontrakten.

Det är särskilt viktigt att människor i storstädernas segregerade förortsområden ges möjligheter att äga sina lägenheter och därigenom ta ett mer direkt ansvar för sitt boende. Det personliga ansvaret och makten över vardagen och boendet måste öka för alla människor i samhället. I många andra kulturer är ägandet av den egna bostaden en självklarhet.

Kommunernas bostadsbolag har varit ett centralt inslag i svensk bostadspolitik alltsedan 1940-talet. Trots att de har förlorat sin skattemässiga särställning intar de en dominerande position på hyresmarknaden. Genom bruksvärdessystemet utövar de en styrande effekt på hyressättningen även i privatägda bostäder med hjälp av sin lagfästa roll som hyresledare och referenspunkt vid bruksvärdesprövningar. De som gynnas av allmännyttan är framför allt de som redan bor i centralt belägna kommunala lägenheter. För alla andra innebär avsaknaden av en fungerande marknad stora problem i form av inlåsnings effekter. Allmännyttans dominans måste brytas. Fler alternativ och ökad konkurrens leder till en bättre fungerande hyresmarknad.

Argumenten för att sälja ut en större eller mindre del av de kommunala bostadsbolagen är flera. Kommuner skall principiellt inte ägna sig åt att driva affärsverksamhet. Det riskerar att dränera kommunernas ekonomi och därmed minska utrymmet att koncentrera sig på huvuduppgifterna skola, vård och omsorg. Detta leder till minskad demokratisk insyn och det medför att konkurrensen på marknaden snedvrids. Verkligheten under 1990-talet har också gett oss rätt. Vidlyftiga bolagsaffärer har inte bara gjort att flera kommuner har fått mycket besvärliga problem med sin ekonomi. De har också inneburit åtskilliga skandaler, vilka allvarligt har skadat tilltron till det lokala demokratiska systemet.

Att hyresgästerna erbjuds möjlighet att friköpa sina lägenheter är ett sätt att avyttra det kommunala bostadsbeståndet. Det vore rimligt att se över hur allmännyttans bostäder i ökad utsträckning skulle kunna överföras till de boende.

Fastigheter kan också bjudas ut till andra, privata, fastighetsägare. I länder som Storbritannien och Nederländerna har under 1990-talet i olika omfattning det tidigare kommunala bostadsbeståndet överförts till nya former av ägande och förvaltning. Här finns gott om exempel på nya lösningar med fristående stiftelser under mer eller mindre samhällelig reglering. Det är en möjlighet som också bör prövas i Sverige.

En vanlig invändning mot tanken att avyttra delar av allmännyttan är att det skulle medföra att kommunerna avhänder sig möjligheten att sörja för att också socialt utsatta människor får en bostad. Men att själva äga bostäder behöver inte vara det enda verktyget för kommunerna att värna de mest utsatta människornas rätt till en bostad. Kommunerna kan också träffa avtal med privata fastighetsägare som innebär att en viss del av beståndet upplåts till personer som kommunen behöver ta ett särskilt ansvar för.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo13 yrkande 2, 2001/02: Bo271, 2001/02:Bo324 yrkande 8 och 2001/02:N319 yrkande 8.

#### **6. Upphävande av stopplagen (punkt 13) (m, kd, c, fp, -)**

av Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

*Under förutsättning av bifall till utskottets förslag under punkt 1*

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen beslutar att stryka andra meningen i punkt 3 till övergångsbestämmelserna i förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 2, 2001/02:Bo318 yrkande 11, 2001/02:Bo320 yrkande 10, 2001/02:Bo325 yrkande 20, 2001/02:Fi296 yrkande 3, 2001/02:Fi298 yrkande 5 och 2001/02:N27 yrkande 45.

#### *Ställningstagande*

Visserligen upphävs stopplagen om riksdagen beslutar att anta förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag. Genom andra meningen i tredje punkten av övergångsbestämmelserna ges dock dess bestämmelser om utdelningar och aktieägartillskott tillämpning t.o.m. den 30 juni 2003. Självklart skall stopplagen med omedelbar verkan upphävas till alla delar.

Vi förslår att riksdagen beslutar i enlighet med vad vi nu har anfört. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 2, 2001/02:Bo318 yrkande 11, 2001/02:Bo320 yrkande 10, 2001/02:Bo325 yrkande 20, 2001/02:Fi296 yrkande 3, 2001/02:Fi298 yrkande 5 och 2001/02:N27 yrkande 45.

#### **7. Ändring i hyreslagen (12 kap. jordabalken) (punkt 15) (m, kd, c, fp, -)**

av Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkande 2.



*Ställningstagande*

De föreslagna ändringarna i hyreslagen får effekter som inte är analyserade. Det innebär bl.a. att de i dag allmännyttiga bostadsföretag över vilka kommunen inte har det bestämmande inflytande kommer att förlora sin hyresledande roll. Samtidigt kommer kommunala bostadsföretag som i dag inte är hyresledande att bli det.

Oavsett vad någon må tycka om vad dessa ändringar innebär rent faktiskt för hyresnivåernas utveckling så saknas det en analys av frågan. Frågan är inte heller tillräckligt beredd. Det är oansvarigt att i detta läge lägga de förslag som regeringen har lagt.

Riksdagen bör därför avslå regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkande 2.

## **8. Komplettering av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (punkt 16) (m, fp, -)**

av Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 16 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkanden 3 och 4, det sistnämnda yrkandet i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del och 2001/02:Bo18 i denna del.

*Ställningstagande*

Bostadsförsörjningslagen påverkar inte antalet bostäder över huvud taget. Den bidrar inte heller till en enklare och smidigare hantering av bostadsfrågorna, utan innebär främst en ökad byråkrati. Återinförandet av bostadsförsörjningslagen innebar inget annat än ett slag i luften. Regeringen har visat att den är medveten om problemen med bostadsbrist i flera av landets regioner samtidigt som den är oförmögen att föreslå nödvändiga åtgärder.

Kommunerna har redan i dag ansvar för att praktiskt lösa bostadsproblem för människor med sociala problem eller handikapp och för människor som på grund av sin ålder är i behov av särskilda boendeformer. Socialtjänstlagen lägger det yttersta ansvaret för människors nödvändiga uppehälle på kommunen. Detta är rimligt och påverkas inte av huruvida kommunen äger eller förvaltar bostäder i egen regi, i ett bolag eller genom att kommunen hyr bostäder av en hyresvärd.

Genom sitt planmonopol har kommunerna det verktyg som är nödvändigt för att bidra till att goda boendemiljöer skapas. Det kommunala ansvaret på den lokala bostadsmarknaden kan därmed förverkligas. Vi anser att regler som tvingar kommunerna att upprätta bostadsförsörjningsplaner är en inskränkning i den kommunala självstyrelsen och ett försök av regeringen att styra i kommuner där de själva inte fått väljarnas förtroende. Att nu också föreslå regler som innebär att kommunfullmäktige skall besluta om riktlinjer för bostadsförsörjningen varje år är bara ytterligare ett sätt att styra kommunerna.

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar bör upphävas. Eftersom detta förslag inte har beretts i tillräcklig grad anser vi att regeringen skyndsamt bör låta bereda frågan och därefter återkomma till riksdagen med ett förslag om upphävande av lagen.

Vi föreslår att riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Vi föreslår även att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller vi motionerna 2001/02:Bo11 yrkanden 3 och 4, det sistnämnda yrkandet i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del och 2001/02:Bo18 i denna del.

## **9. Fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag (punkt 17) (m, kd, c, fp, -)**

av Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 17 borde ha följande lydelse: Riksdagen avslår regeringens förslag om fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkandena 3 och 4.

### *Ställningstagande*

Sedan 1998 har staten betalat ut ca 2 miljarder kronor till 36 kommuner med bostadsöverskott. Nu skall utbetalningarna fortsätta genom att en myndighet inrättas med uppgift att ge fortsatt statligt stöd till omstruktureringar av kommunala bostadsföretag. Inledningsvis kommer ca 3 miljarder kronor att behövas.

Totalt kommer, vid ett genomförande av regeringens förslag, ca 5 miljarder kronor att ha pumpats in i kommunala bostadsföretag mellan åren 1998 och 2004. Dessutom beräknas utbetalningarna fortsätta även efter 2004 eftersom problemen med bostadsöverskott väntas kvarstå.

I dag finns många kommuner med bostadsföretag i kris. Över 40 000 lägenheter i det kommunala beståndet beräknas vara outhyrda år 2010. SABO, de allmännyttiga bostadsföretagens samarbetsorganisation, har beräknat allmännyttans kostnader för tomma lägenheter till 29 miljarder kronor under perioden 2000 – 2010.

Liksom vi anförde i reservation 36 i betänkande 2001/02:BoU1, med anledning av regeringens då aktuella förslag om stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag, kan det alltså konstateras att det är uppenbart att många kommunala bostadsföretag har stora svårigheter att klara sin ekonomi. En högst påtaglig orsak till detta är fortfarande den bostadspolitik som dagens socialdemokratiska regering bedriver. Vi utvecklade detta resonemang enligt följande:

I stället för att skapa utrymme för kommunerna att med utgångspunkt i lokala förutsättningar finna lösningar leder politiken till ytterligare låsningar och regleringar. De senaste exemplen på detta är stopplagen och den nya bostadsförsörjningslagen.

Den kris som den förda politiken skapat i många kommunala bostadsföretag försöker regeringen lösa inte bara med regleringar och påbud utan också genom att skjuta till statliga pengar. Den tidigare s.k. bostadsakuten har inte ens avslutat sin verksamhet förrän det nu är dags att på nytt låta staten träda emellan och försöka rädda kommuner med olönsamma bostadsföretag. Vi motsätter oss att så sker. I stället bör dagens regleringar upphävas och bostadspolitiken läggas om så att det blir de boende, fastighetsägarna, kommunerna och andra intressenter som avgör hur bostadsfrågorna skall lösas ute i kommunerna. Regeringens förslag är ett steg i motsatt riktning. Det är först när kommunen utan statliga pekpinna får det avgörande inflytandet över sitt eget bostadsbestånd som dagens problem kan få en långsiktigt hållbar lösning.

Det vi då anförde har bäring även på det nu aktuella förslaget som innebär att staten ges möjlighet att förvärva bostadsföretag och att det inrättas en ny statlig myndighet.

Staten bör enligt vår mening underlätta för kommunerna att bära sitt ansvar, men skall överlåta åt kommunerna att själva få avgöra hur detta ansvar skall tas. Regeringen motiverar den nya myndigheten utifrån de långtgående statliga åtaganden som planeras med bl.a. övertaganden av hela fastighetsbestånd från kommunala bolag.

Vi motsätter oss bestämt inrättandet av en ny myndighet. Ena skälet till detta är att huvuddelen av de statliga åtgärder som föreslås är omotiverade och till sin omfattning oklara. Det andra skälet är att de funktioner i omstruktureringen av kommunala bolag och bestånd som behöver hanteras centralt, såsom rådgivning och uppföljning, bättre kan hanteras av kommunernas intresseorganisation Svenska Kommunförbundet.

Vi är vidare mycket kritiska till den utveckling som målas upp i propositionen – att det statliga bolaget Vasallen AB i stor omfattning skall förvärva kommunala bostadshus i syfte att ”utveckla eller avveckla” bostäderna.

Konsekvenserna av detta statliga ingrepp är svåröverskådliga för de lokala bostadsmarknaderna. Förutom att kommunerna på detta sätt förlorar kontrollen över det egna bostadsbeståndet försämras konkurrenssituationen för pri-

vata värdar när statliga pengar utnyttjas för en långtgående subventionering av boende i, eller ombyggnad av, nu tomma lägenheter.

Det finns inget enda bostadspolitiskt grepp som vid sidan av regionalpolitiken kan vända utvecklingen för de kommunala bostadsbolag, vars ekonomi hotas av outhyrda lägenheter.

På skattesidan finns däremot möjligheter att åstadkomma mer gynnsamma förhållanden.

Vidare behöver en mer konsekvent nedsättning av fastighetsbeskattningen ske när lägenheter avsedda för uthyrning inte har kunnat hyras ut.

Regeringen är dock inte intresserad av sådana åtgärder.

Vi motsätter oss mot denna bakgrund regeringens förslag om fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag. Vi ställer oss därför bakom förslagen i motionerna 2001/02:Bo11 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo13 yrkande 1 i denna del, 2001/02:Bo14 i denna del, 2001/02:Bo18 i denna del och 2001/02:Bo19 yrkandena 3 och 4 om att regeringens förslag skall avslås.

## **10. Förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar m.m.**

### **(punkt 18) (m, -)**

av Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 18 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:BoU17.

#### *Ställningstagande*

I propositionen resonerar regeringen kring möjligheterna att skapa en företrädesordning innebärande att vissa, av regeringen utvalda, förvärvare skall få förköpsrätt framför andra köpare.

Förslaget härstammar från Allbo-kommitténs förslag (SOU 2001:27). Allbo-kommittén föreslog där en särskild ordning vid försäljning av kommunalt fastighetsbestånd som innebar att försäljning i första hand skulle ske till annat allmännyttigt bostadsföretag och i andra hand till kooperativ hyresrättsförening. I propositionen anför regeringen följande:

Enligt regeringen är det mycket som talar för att hyresgästerna i allmännyttiga företag bör ges ytterligare möjligheter att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Det finns också anledning att se över möjligheterna för andra allmännyttiga bostadsföretag att ta över bostäder eller företag som skall försälas. Regeringen delar Allbo-kommitténs uppfattning att frågan om företrädesordning vid försäljning av kommunala fastighetsbestånd bör bli föremål för en särskild utredning. Det är därför regeringens avsikt att tillsätta en sådan utredning, som kommer att arbeta med utgångspunkt från Allbo-

kommitténs förslag och remissyttrandena med anledning av dessa förslag. Regeringen avser att återkomma till riksdagen med förslag så snart som möjligt.

Regeringens aviserade förslag hotar att ytterligare inskränka människors valfrihet samt konkurrensförutsättningarna. Vad kommer egentligen att hända när en allmännyttig fastighet skall säljas om de boende i huset har bildat en bostadsrättsförening och vill köpa fastigheten, samtidigt som en kooperativ hyresrättsförening vill utöka sitt fastighetsinnehav och vill köpa fastigheten? Skall då den kooperativa hyresrättsföreningen få företräde framför de boende? Detta är en ordning som vi inte kan acceptera. Vi vill därför redan nu markera att vi inte kommer att stödja ett förslag med förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:BoU17.

## Särskilda yttranden

Utskottets beredning av ärendet har föranlett följande särskilda yttranden.

### **1. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar (kd, c)**

av Ulla-Britt Hagström (kd), Annelie Enochson (kd) och Rigmor Stenmark (c).

Vi motsatte oss inrättandet av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som trädde i kraft 1 januari 2001. Fortfarande framstår detta regelverk som en onödig inskränkning av den kommunala självstyrelsen. Vi står kvar vid den uppfattningen.

Så länge lagen finns får det dock i sig anses vara positivt att kommunernas ansvar att under varje mandatperiod fatta beslut om kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen förtydligas. Vi motsätter oss därför inte förslaget härom.

### **2. Kooperativ hyresrätt (m)**

av Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Regeringen har i propositionen även gjort bedömningen att BKN bör ges möjlighet att lämna kreditgarantier för de lån som kooperativa hyresrättsföreningar tar upp för nybyggnation eller förvärv av fastigheter för ombildning. Regeringen avser vidare att i samband med den ekonomiska vårpropositionen begära riksdagens bemyndigande om att intill ett fastställt belopp utfärda kreditgarantier avseende nybyggnation eller förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt.

Vi vill även beträffande detta avisera att vi inte kommer att stödja regeringen. Skälet härtill är att vi inte vill att staten på ytterligare sätt binder resurser till verksamheter som inte kan stå på egna ben. De kooperativa hyresrättsföreningar som kan det torde inte ha några svårigheter att på den öppna marknaden få krediter beviljade utan några statliga garantier. Beträffande den grupp som inte kan erhålla sådana krediter torde förhållandena vara sådana att riskerna för obeståndssituationer är för stora. Sådana garantier skulle därför med nödvändighet också leda till ett oacceptabelt statligt risktagande.

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

I proposition 2001/02:58 föreslås att riksdagen

dels antar regeringens förslag till

1. lag om allmännyttiga bostadsföretag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,

dels godkänner vad regeringen föreslår om fortsatta insatser för att stödja omstruktureringen av kommunala bostadsföretag (avsnitt 4.6).

## Följdmotioner

*2001/02:Bo11 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om försäljning av kommunala bostadsföretag utan ekonomiska sanktioner från staten som en långsiktigt hållbar lösning för kommuner med ekonomiska problem.
2. Riksdagen beslutar att omgående upphäva lagen (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utbetalning från kommunala bostadsföretag, m.m. i enlighet med vad som anförs i motionen.
3. Riksdagen beslutar att omgående upphäva lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i enlighet med vad som anförs i motionen.
4. Riksdagen avslår regeringens proposition 2001/02:58 Allmännyttiga bostadsföretag i enlighet med vad som anförs i motionen.

*2001/02:Bo12 av Ola Rask (s):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att inte undanta försäljningar till andra kommunala eller allmännyttiga bostadsföretag från tillståndsförfarande.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att minska omfattningen av inhämtanden av yttranden från olika partsintressen.

*2001/02:Bo13 av Yvonne Ångström och Karin Pilsäter (fp):*

1. Riksdagen avslår proposition 2001/02:58 Allmännyttiga bostadsföretag.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om allmännyttan.

*2001/02:Bo14 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):*

Riksdagen avslår proposition 2001/02:58, förutom den del som gäller kooperativ hyresrätt.

*2001/02:Bo15 av Inger Lundberg (s):*

Riksdagen beslutar i enlighet med vad i motionen anförs om att ett undantag från tillståndsplikten vid försäljning av fastigheter i ett kommunalt bostadsföretag införs med innebörden att försäljning till långivare med pantsäkerhet i fastigheten inte skall vara tillståndspliktig vid rekonstruktion av bostadsföretag.

*2001/02:Bo16 av Carl Fredrik Graf (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om aktieutdelningen från kommunala bostadsbolag.

*2001/02:Bo17 av Knut Billing m.fl. (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förköpsrätt för kooperativa hyresrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag.

*2001/02:Bo18 av Bo Lundgren m.fl. (m):*

Riksdagen avslår regeringens proposition 2001/02:58 Allmännyttiga bostadsföretag.

*2001/02:Bo19 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd):*

1. Riksdagen avslår förslaget till lag om allmännyttiga bostadsföretag.
2. Riksdagen avslår förslaget till lag om ändring i jordabalken, rörande prövning enligt hyreslagens bruksvärdesregel.
3. Riksdagen avslår förslaget till inrättande av en ny myndighet med uppgift att ge fortsatt statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag.
4. Riksdagen avslår förslaget att staten ges möjlighet att förvärva övertaliga bostadsfastigheter av kommunala bostadsbolag.

*2001/02:Bo20 av Helena Hillar Rosenqvist m.fl. (mp):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om särskilda beslutsregler vid försäljning av kommunala bostadsföretag.



## Motion väckt med anledning av proposition 2001/02:4

*2001/02:N27 av Agne Hansson m.fl. (c):*

45. Riksdagen beslutar upphäva den s.k. stopplagen för utförsäljning av kommunala bostadsföretag.

## Motioner från allmänna motionstiden

*2001/02:Bo271 av Göran Lindblad (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att tillsätta en utredning om hur allmännyttans bostäder skall kunna överföras till de boende.

*2001/02:Bo318 av Bo Lundgren m.fl. (m):*

11. Riksdagen beslutar att upphäva lagen (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m. (stopplagen).

*2001/02:Bo320 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd):*

10. Riksdagen beslutar om att lagen (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m. snarast avskaffas.

*2001/02:Bo324 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):*

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om de kommunala bostadsbolagen.

*2001/02:Bo325 av Agne Hansson m.fl. (c):*

20. Riksdagen beslutar att upphäva den s.k. stopplagen, lagen (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m.

*2001/02:A317 av Gudrun Schyman m.fl. (v):*

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ett utvecklat boendeflytande.

*2001/02:Fi296 av Karin Pilsäter m.fl. (fp):*

3. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om en lagändring så att försäljning av kommunala bostadsbolag inte skall medföra sänkta statsbidrag.

*2001/02:Fi298 av Per Landgren m.fl. (kd):*

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att kommunala utförsäljningar av bostadsbolag inte skall motverkas för statligt håll.

*2001/02:N319 av Margareta Cederfelt m.fl. (m):*

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om kommunalt beslutande avseende disposition av överskott respektive underskott från kommunala bolag.

BILAGA 2

## Propositionens lagförslag

## 1 Förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag

Härigenom föreskrivs följande.

**1 kap. Allmännyttiga bostadsföretag***Inledande bestämmelser*

**1 §** Med *allmännyttigt bostadsföretag* avses i denna lag ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som

1. drivs utan vinstsyfte,
2. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och
3. är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag.

Villkoret i första stycket 1 hindrar inte att ett aktiebolag eller en ekonomisk förening lämnar skälig utdelning på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant. Regeringen lämnar närmare föreskrifter om högsta tillåtna utdelning.

Villkoret i första stycket 3 gäller inte i fråga om kommunala bostadsföretag.

**2 §** Med *kommunalt bostadsföretag* avses i denna lag ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över.

Med bestämmande inflytande avses att kommunen

1. äger aktier i ett aktiebolag eller andelar i en ekonomisk förening med mer än hälften av samtliga röster i bolaget eller föreningen och också förfogar över så många röster, eller
2. har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i styrelsen för en stiftelse med egen förvaltning eller är förvaltare i en stiftelse med anknuten förvaltning.

Vid tillämpning av andra stycket 1 och 2 skall det inflytande som utövas av ett företag över vilket kommunen bestämmer på det sätt som anges i nämnda punkter anses utövat av kommunen.

**3 §** Ett allmännyttigt bostadsföretag skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i företaget.

**4 §** Ett allmännyttigt bostadsföretag skall skriftligen varje år till länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats.

*Godkännande som allmännyttigt bostadsföretag*

**5 §** Ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse får efter ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag, om företaget uppfyller de förutsättningar som anges i 1 § första stycket 1 och 2.

**6 §** Ett godkännande som allmännyttigt bostadsföretag skall återkallas om företaget ansöker om detta eller om företaget inte längre uppfyller förutsättningarna för godkännande som anges i 1 § första stycket 1 och 2.

**7 §** Frågor om godkännande och återkallelse av godkännande som allmännyttigt bostadsföretag enligt denna lag prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos Boverket. Boverkets beslut får inte överklagas.

## **2 kap. Överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag**

### *Inledande bestämmelser*

**1 §** Detta kapitel tillämpas när

1. en kommun eller ett företag som kommunen har det bestämmande inflytandet över överlåter aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag eller i ett företag genom vilket kommunen utövar det bestämmande inflytandet över ett kommunalt bostadsföretag, eller

2. ett kommunalt bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad i vilken kommunen eller det kommunala bostadsföretaget upplåtit bostadslägenhet med hyresrätt för annat ändamål än fritidsändamål.

Vad som sägs om fast egendom skall även gälla tomträtt.

**2 §** Med överlåtelse avses i detta kapitel att egendom övergår till annan genom

1. köp, byte och gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening avseende fast egendom,
4. fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385), eller
5. fusion enligt 12 kap. 1 och 3 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

### *Tillstånd till överlåtelse*

**3 §** Det krävs tillstånd, utom i fall som avses i 6 och 8 §§, för överlåtelse av egendom som avses i 1 §. Länsstyrelsen prövar frågor om tillstånd.

**4 §** Ansökan om tillstånd skall göras hos länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen om det är fråga om överlåtelse av fast egendom. Är det fråga om överlåtelse av aktier eller andelar, skall ansökan göras hos länsstyrelsen i det län där kommunen är belägen eller företagets styrelse har sitt säte.

Innan beslut om överlåtelse fattas eller, för det fall att ansökan görs tidigare, innan ansökan görs, skall de hyresgäster som berörs informeras om den planerade överlåtelsen och beredas tillfälle att yttra sig. En uppgift om hyresgästernas inställning till överlåtelsen skall fogas till ansökan om tillstånd.

**5 §** En ansökan om tillstånd till överlåtelse enligt 1 § första stycket 1 skall beslutas av kommunen om den innebär att kommunen förlorar det bestämmande inflytandet över det kommunala bostadsföretaget.

**6 §** Tillstånd fordras inte om

1. kommunen, i fråga om sådan överlåtelse som avses i 1 § första stycket 1, även efter överlåtelsen direkt eller indirekt har det bestämmande inflytandet över det kommunala bostadsföretaget,
2. förvärvaren är ett allmännyttigt bostadsföretag,
3. förvärvaren är en kooperativ hyresrättsförening, eller
4. överlåtelsen sker genom inrop på exekutiv auktion.

**7 §** Tillstånd till en överlåtelse skall inte lämnas om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

**8 §** Regeringen får på ansökan av överlåtaren medge undantag från kravet på tillstånd om det finns synnerliga skäl.

Ansökan om undantag skall göras senast fyra veckor efter överlåtelsen eller efter det att en ansökan om tillstånd har avslagits.

*Förfarandet vid ansökan om tillstånd*

**9 §** Vid överlåtelse av egendom som avses i 1 § och som inte omfattas av undantagsbestämmelserna i 6 § eller för vilken undantag medgivits enligt 8 §, skall den som överlåter eller den som förvärvar egendomen ansöka om tillstånd till överlåtelsen senast tre månader efter överlåtelsen. Om regeringen har avslagit en ansökan om undantag enligt 8 §, skall dock fristen i stället räknas från dagen från regeringens beslut.

Ansökan får göras innan egendomen överlåts.

**10 §** Länsstyrelsen skall inhämta yttrande från hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation på orten. Sådant yttrande behöver dock inte inhämtas om det är uppenbart att de kommunala bostadsföretagens hyror även efter överlåtelsen får genomslag vid tillämpningen av 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

*Verkan av att tillstånd inte lämnas*

**11 §** Söks inte tillstånd eller undantag i tid eller lämnas inte tillstånd eller undantag, är överlåtelsen ogiltig. I fråga om förvärv som avses i 1 § första stycket 2 gäller detta dock inte om lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt har beviljats i strid med bestämmelserna i jordabalken.

*Överklagande*

**12 §** Länsstyrelsens beslut får överklagas hos Boverket av den som överlåter eller den som förvärvar egendom samt av hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation. Boverkets beslut får inte överklagas.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. Företag som enligt förordningen (1986:694) om handläggning, förvaltning, m.m. av bostadslån och räntebidrag eller motsvarande äldre bestämmel-

ser är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag skall anses som godkänt som allmännyttigt bostadsföretag enligt denna lag.

3. Lagen (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m. upphör att gälla den 1 april 2002. Bestämmelserna om utdelningar och aktieägartillskott skall fortfarande tillämpas till och med den 30 juni 2003.

## 2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 55 § jordabalken skall ha följande lydelse.

**12 kap.**  
55 §

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av *allmännyttiga bostadsföretag*. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten får i stället beaktas lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av *sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2001:000) om allmännyttiga bostadsföretag*. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten får i stället beaktas lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 b § iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första–tredje styckena rätt att få hyran sänkt med belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller andra villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare. Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller femte stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i denna balk.

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

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

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 1 §

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

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.



BILAGA 3

## Utskottets lagförslag

Förslag till lag om ändring i lagen (2002:29) om  
ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs

*dels* att 12 kap. 55 § jordabalken i stället för dess lydelse enligt lagen (2002:29) om ändring i nämnda balk skall ha följande lydelse,

*dels* att ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till lagen (2002:29) om ändring i jordabalken skall ha följande lydelse.

**12 kap.**

## 55 §

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av *allmännyttiga bostadsföretag*. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av *sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:000) om allmännyttiga bostadsföretag*. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första–tredje styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller femte stycket, gäller de överenskomna

villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d och 55 §§ tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall denna paragraf tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d § och 55 § *tredje stycket* tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall denna paragraf tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

5. *I hyrestvister som har anhänggjorts före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 § andra stycket tillämpas i sin äldre lydelse.*

#### BILAGA 4

## Bostadsutskottets offentliga utfrågning den 31 januari 2002 om de allmännyttiga bostadsföretagen

### Program för bostadsutskottets offentliga utfrågning om de allmännyttiga bostadsföretagen

Lokal: Förstakammarsalen i Riksdagshuset

09.00 Inledning: Utskottets ordförande Knut Billing (m)

#### **Synpunkter från berörda myndigheter**

09.05 Boverket, Jan-Eric Gustafsson

09.10 Länsstyrelsen i Stockholms län, Ulla Huzell, enhetschef  
bostadsenheten

#### **Synpunkter från kommunerna**

09.15 Stockholms kommun, Carl Cederschiöld, borgarråd (m)

09.20 Jönköpings kommun, Peter Persson, kommunalråd (s)

09.25 Svenska Kommunförbundet, Björn Sundström

#### **Synpunkter från bostadsföretag och hyresgäster**

09.30 SABO, Bengt Owe Birgersson, vd

09.35 Sveriges Fastighetsägareförbund, Bengt Nyman, vd

09.40 Hyresgästernas Riksförbund, Pär Svanberg, bostadspolitisk  
chef

#### **Förslaget från ett EG-perspektiv**

09.45 Per Norberg, doktorand, Lunds universitet, juridiska institu-  
tionen

#### **Kaffepaus om 15 minuter**

#### **Frågor från utskottets ledamöter**

### **Deltagare utöver inledande talare**

Stockholms kommun, Sten Nordin, borgarråd (m)  
Nacka kommun, Erik Langby, kommunalråd (m)  
Sveriges Fastighetsägareförbund, Per-Åke Eriksson

### **Deltagande ledamöter från bostadsutskottet**

Knut Billing (m), ordförande  
Lennart Nilsson (s), vice ordförande  
Bengt-Ola Rytter (s)  
Lilian Virgin (s)  
Owe Hellberg (v)  
Ulla-Britt Hagström (kd)  
Inga Berggren (m)  
Anders Ygeman (s)  
Siw Wittgren-Ahl (s)  
Sten Lundström (v)  
Annelie Enochson (kd)  
Carl-Erik Skårman (m)  
Helena Hillar Rosenqvist (mp)  
Rigmor Stenmark (c)  
Yvonne Ångström (fp)  
Carina Adolfsson Elgestam (s)  
Ewa Thalén Finné (m)  
Leif Jakobsson (s)  
Harald Bergström (kd)  
Anna Lilliehöök (m)

## Protokoll från bostadsutskottets offentliga utfrågning om de allmännyttiga bostadsföretagen den 31 januari 2002

I en bilaga till detta protokoll har samlats de bilder som tillhör protokollet.

*Ordföranden:* Då ska jag be att få hälsa er alla välkomna till den offentliga utfrågning som bostadsutskottet har inbjudit till för att få diskutera de allmännyttiga bostadsföretagen med anledning av proposition 58 osv.

Programmet är upplagt så att vi ska försöka vara färdiga till klockan tolv ungefär. Vi har inbjudit ett antal gäster. Det är Jan-Eric Gustafsson från Boverket, Ulla Huzell från Länsstyrelsen i Stockholms län, Carl Cederschiöld, borgarråd i Stockholm, Peter Persson, kommunalråd i Jönköping, Björn Sundström från Svenska Kommunförbundet, Bengt Owe Birgersson från SABO, Bengt Nyman från Sveriges Fastighetsägareförbund, Pär Svanberg från Hyresgästernas Riksförbund och Per Norberg från juridiska institutionen vid Lunds universitet.

Därutöver har dessa personer med sig ett antal bisittare. Alla kommer att vara beredda att svara på ledamöternas frågor.

Med det tror jag att vi sätter i gång. Vi hade tänkt lägga upp det så att vi börjar med Jan-Eric Gustafsson från Boverket. Tanken är att ni har fem minuter var. Det är inte så noga på sekunden. Det är ingen tidtagning, men vi ska försöka hålla det så för att bli färdiga i tid.

Om vi håller tiderna ordentligt i inledningen lovar jag att vi ska få en snabb kaffepaus klockan tio. Det beror alltså på er som nu ska presentera era uppfattningar om vi klarar detta eller inte. Därför lämnar jag nu ordet till Jan-Eric Gustafsson från Boverket.

*Jan-Eric Gustafsson, Boverket:* Jag heter Jan-Eric Gustafsson och kommer från Boverket i Karlskrona. Där jobbar jag på bidragsenheten som jurist.

Jag går över till våra synpunkter på förslaget i propositionen. Inledningsvis får framhållas, som Boverket framförde i sitt remissvar på Allbo-kommitténs slutbetänkande, att verket delar kommitténs positiva syn på kommunägda bostadsföretag. Dessa är ett viktigt verktyg för att kommunerna ska kunna uppfylla sitt bostadspolitiska och bostadssociala ansvar. Boverket instämde också i kommitténs positiva syn på hyresrätt som upplåtelseform generellt.

I dag finns inget sammanhållet regelverk för allmännyttiga bostadsföretag. Bestämmelser för dessa företag finns i olika äldre författningar och i den tidsbegränsade lagstiftningen på området. Möjligheten att godkänna nya

allmännyttiga bostadsföretag upphörde 1992 då ett nytt bostadsfinansierings-system infördes. Statusen som allmännyttigt bostadsföretag kunde dock återkallas.

I Boverkets remissvar på Allbo-kommitténs slutbetänkande framförde Boverket att det behövs en lag och en lagfäst definition av vad som är allmännyttigt bostadsföretag. Boverket ansåg att förslaget innehöll vissa oklarheter i fråga om definitionen och dess koppling till godkännandeförfarandet.

I den lag som nu föreslås finns en definition av vad som avses med allmännyttigt bostadsföretag och en koppling till ett godkännandeförfarande. Kommunala bostadsföretag ska automatiskt anses som allmännyttiga sådana. I förslaget finns det ett samlat regelverk för vad som avses med allmännyttiga bostadsföretag.

I remissvaret uttryckte Boverket tveksamhet till att kooperativa hyresrättsföreningar och icke kommunala bostadsföretag skulle godkännas som allmännyttiga. Boverket ansåg att begreppet allmännyttigt egentligen borde stå för mer än att företaget i fråga ska drivas utan vinstsyfte. I begreppet borde också ligga att kommunerna genom ägardirektiv kan påverka företagets agerande och använda det för att uppfylla bostadspolitiska mål. Tveksamheten gällde också kopplingen mellan lagförslaget och hyreslagens bruksvärdesystem.

I den nu föreslagna lagen är det endast kommunala bostadsföretag, dvs. företag där kommunen har det bestämmande inflytandet, som ska vara hyresnormerande. I fråga om kopplingen till hyreslagens bestämmelser finns en klar avgränsning. Lagförslaget i övrigt öppnar även för andra än kommunalt ägda företag att ansöka om godkännande som allmännyttigt bostadsföretag.

Hur kommer då arbetet att se ut för länsstyrelserna och Boverket enligt lagen? Enligt den tillfälliga lagstiftningen som nu gäller är det länsstyrelserna och Boverket som hanterar frågorna. Så har också varit fallet enligt de äldre bestämmelserna. Som jag tidigare nämnde har det dock från 1992 inte varit möjligt att godkänna nya allmännyttiga företag.

I det förslag som läggs fram anses kommunala bostadsföretag automatiskt ha status som allmännyttiga. Detta medför inte någon administration för myndigheterna. Det som kan bli aktuellt är godkännande och återkallelse för bostadsföretag som inte ägs av kommunen. Det är inte troligt att detta på kort sikt kommer att vara av någon större omfattning.

Ett allmännyttigt bostadsföretag ska varje år lämna uppgifter om beslutad utdelning och hur den beräknats. Detta är en uppgift som ska lämnas av alla allmännyttiga bostadsföretag. Ett liknande förfarande används i den tillfälliga lagstiftningen med den skillnaden att kommunen ska anmäla om det inträffat något. Det är inte någon ny uppgift.

Tillståndsprövningen är en arbetsuppgift som är tänkt att ersätta den nuvarande tidsbegränsade sanktionslagstiftningen på området. Allbo-kommittén övervägde i sitt arbete en form av statlig administrativ tillståndsprövning. Regeringen har i propositionen pekat på att olika lösningar är tänkbara i fråga om förfarandet och stannat vid att prövningen bör anförtros länsstyrelserna

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

med Boverket som överinstans. Boverket har vidare tilldelats vissa frågor om rådgivning för att underlätta tillkomsten av bl.a. hyresgästägda allmännyttiga bostadsföretag.

Den tillfälliga sanktionslagstiftningen hanteras av länsstyrelserna och Boverket. Det är också länsstyrelserna och Boverket som hanterar frågor om det statliga stödet för bl.a. ny- och ombyggnad av bostäder. Inom dessa och andra områden finns kopplingar mellan länsstyrelsernas och Boverkets arbete.

Boverket har lämnat synpunkter i remissvar på Allbo-kommitténs delbetänkande och slutbetänkande som jag i vissa delar tog upp tidigare. Boverket har vidare beretts tillfälle att lämna synpunkter på promemorian om tillståndsplikt och lagrådsremissen på propositionen. De synpunkter som lämnats har huvudsakligen avsett förslag på förtydliganden i författningstexten och när det gäller resurserna, det sista med tanke på den roll som Boverket tilldelats. Boverket har i övrigt inte haft något att erinra mot förslaget.

*Ordföranden:* Då går vi snabbt vidare till Ulla Huzell som är enhetschef på bostadsenheten på Länsstyrelsen i Stockholms län som kommer att hantera överklagandeärendena enligt det tänkta förslaget. Varsågod, ordet är ditt!

*Ulla Huzell, Länsstyrelsen:* Eftersom vi är en av de enheter som ska hantera detta om förslaget går igenom har jag tittat på propositionen utifrån just den utgångspunkten. Jan-Eric har ju beskrivit vad som kommer att gälla. Jag delar hans uppfattning i alla delar vad gäller administrationen. Jag skulle kunna tänka mig att lyfta upp ett par saker.

Det ena gäller behovet av en lag om allmännyttan. Precis som Jan-Eric säger är det nu snårigt att hitta de bestämmelser som gäller. Jag tror att det finns delar där det möjligen finns luckor i bestämmelserna.

I Stockholms län har vi ett antal allmännyttiga bostadsföretag, vi har ett antal som är jämställda med allmännyttiga bostadsföretag och sedan har vi ett antal som i låne- och bidragshänseende är jämställda. Till det kommer ett antal företag som inte är kommunala men som ändå på den tiden när allmännyttiga företag fick förmånligare lån och bidrag hade rätt till delar av de här förmånerna och alltså har godkänts som allmännyttigliknande. Den nya lagstiftningen förenklar helt enkelt hanteringen. Det finns klara regler för vad som är allmännyttigt och vad som inte är det, vad som gäller för ett godkännande och för att upphäva ett godkännande. Det ser jag positivt på.

Just nu administrerar vi reglerna om utdelning ifrån de allmännyttiga bolagen. Med några få undantag har bolagen utdelningar som ligger på de nivåer som är acceptabla, eller godkända kanske är ett riktigare ord.

Uppgiften att godkänna överlåtelser är naturligtvis av en annan karaktär. Det kan bli fråga om övervägningar som förutsätter ett ordentligt beslutsunderlag. Det har uppmärksammats i propositionen. I förslaget ingår att både hyresgäster, hyresgästorganisationer och fastighetsägarorganisationer ska yttra sig. Samlat på länsstyrelsen finns en hel del kunskaper om länet, och det

tillsammans med bestämmelserna i förordning och förarbeten tror jag utgör ett underlag som gör det möjligt att fatta de här besluten.

Jag tänkte avsluta med att säga någonting om hur det ser ut i Stockholms län. I länet finns det 6 kommuner som inte har något allmännyttigt företag och 20 som har med de definitioner som jag tidigare tog upp. Antalet allmännyttiga bostäder minskar i länet. Förra året minskade de med lite över 6 000 lägenheter. De mesta var omvandling till bostadsrätt. De flesta fanns också i Stockholms kommun. Nu ska man komma ihåg att det här är en liten del av det totala beståndet, men omvandlingarna är inte jämt fördelade över beståndet. Jag har inte siffran framme för hela länet när det gäller 2001. De här siffrorna var från 2000. Men för Stockholms kommun, som är väldigt intressant eftersom det är många omvandlingar där, har vi de siffrorna. I Stockholms stad ombildades 4 700 lägenheter under förra året. Det innebär en minskning med 1 procentenhet på beståndet. Det är kanske inte så dramatiskt. Av dessa låg ungefär 3 800 i innerstaden. Där minskade beståndet med 3 %. Det allmännyttiga beståndet där är nu 13 % av alla lägenheter.

Under senare år har det i stort sett inte påbörjats några hyresrätter och därmed inte några allmännyttiga hyresrätter heller. Men nu pågår ett antal projekt i länet. En stor del av dem ligger just i Stockholms stad i Hammarby sjöstad. Det är naturligtvis bostäder som är av en annan karaktär än de som har ombildats.

*Ordföranden:* Tack för det! Då vandrar vi snabbt vidare och går över till politiska företrädare.

Vi börjar med Stockholms kommun där Carl Cederschiöld är finansborgarråd och representerar Moderaterna.

*Carl Cederschiöld, finansborgarråd (m):* Herr ordförande! Inledningsvis ska jag lägga några synpunkter på själva lagförslaget. Sedan tänkte jag också ge en redovisning av vad som händer i Stockholm vad gäller bostadsbyggande och bostadsfrågor i allmänhet.

*(Bild 1)*

För att gå rakt på problemet kan vi konstatera att den här propositionen innebär, om vi nu bortser från sakfrågan som har varit anledning till att propositionen skrivits, ett stort och enligt vår mening mycket allvarligt ingrepp i den kommunala självstyrelsen. Förslaget berövar kommunerna möjlighet att hantera bostadsfrågan i enlighet med en väljarmajoritets i val uttryckta mening. Förslaget innebär nämligen att ett politiskt beslut, som i sin tur är ett utflöde av en politisk diskussion, ett val och ett valresultat, överprövas av tjänstemän i ett regionalt statligt organ. Och då handlar det inte om den typ av överprövning som finns i den nuvarande kommunallagen med överklagandemöjligheter om beslut är fattade på formellt korrekta grunder och beredda i god ordning, utan det handlar om en politisk överprövning. Därmed inför man



**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

i den svenska lagstiftningen någonting som är fullständigt främmande för hela vårt rättssystem. Enligt vår uppfattning är det utomordentligt allvarligt.

I praktiken öppnar man Pandoras ask. Kan riksdagen fatta ett sådant beslut i den här frågan kan en annan riksdagsmajoritet i en annan fråga fatta liknande beslut som inskränker den lokala demokratin på något annat område där den riksdagsmajoriteten råkar tycka att sakfrågan är av den vikt att man behöver göra det. När man har hållit på så ett antal mandatperioder lär det inte vara mycket kvar av kommunal självstyrelse i Sverige. Det bör man fundera på innan man lagstiftar.

Förslaget innebär att kommunerna inte får råda över och ansvara fullt ut för sin egendom. Det innebär att äganderätten träds för när. Nu har inte kommuner något äganderättskydd enligt Europakonventionen om rättigheter, men det har privaträttsliga subjekt, och allmännyttiga kommunala aktiebolag är privaträttsliga subjekt och lyder därför under den konventionen. Och det här strider uppenbarligen mot det. Det som man ska åstadkomma står inte i proportion mot det ingrepp som det här förslaget innebär.

Någonting som över huvud taget inte har kommit fram i hanteringen är att förslaget kommer att få konsekvenser för kommunernas ekonomiska ställning. Fastighetsbeståndet som ligger i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen är väldigt ofta en stor del av kommunens förmögenhet. Om man inte har full rådighet över sin förmögenhet är den inte lika mycket värd. Det innebär att kreditvärdigheten kommer att sänkas för ett antal kommuner i Sverige. De kommer att få höjda räntekostnader för att finansiera bl.a. nytt bostadsbyggande. Det blir alltså skattebetalarna i de kommunerna som kommer att få stå för fiolerna på grund av detta ingrepp i den kommunala självstyrelsen.

Förslaget kommer slutligen att motverka tillkomsten av nya bostäder, framför allt hyresrätter, eftersom kommunerna inte självständigt kan göra de förändringar i sitt fastighetsbestånd, att köpa och sälja och byta, som ofta är metoden när man ska få fram, finansiera och stimulera nya bostadsprojekt.

Sammanfattningsvis tycker vi att detta förslag är väldigt oklokt ur alla synpunkter. Det är framför allt oklokt utifrån de utgångspunkter förslagsställaren har, nämligen att främja hyresrätt och allmännyttiga bostadsföretag. Långsiktigt kommer konsekvensen att bli den rakt motsatta.

Avslutningsvis tänkte jag redovisa något av det som händer i Stockholm, herr ordförande. Det kan ju vara intressant med anledning av vad länsstyrelsens representant sade här. Stockholm har en väldigt hög ambition när det gäller att bygga bostäder eftersom det finns ett stort behov. Här är en liten bild över alla de projekt som är i gång eller kommer att komma i gång under den närmaste fyra åren. Det motsvarar 20 000 nya lägenheter bara i Stockholms stad. Sedan ska man då komma ihåg att kommuner som Sollentuna, Nacka, Solna och Järfälla också bygger en hel del just nu. Totalt sett finns det i varierande former av detaljplaner, markanvisningar och planer projekt motsvarande 60 000 lägenheter i Stockholms län för tillfället.

År 2001 påbörjades i Stockholm 3 000 nya lägenheter. I år blir det minst lika många. Det är en fördubbling av takten. Det är inte tillräckligt många,

men det är en fördubbling av takten mellan 1994 och 1998. Staden tar på sig mycket stora investeringskostnader. Hammarby sjöstad t.ex. innebär 100 000–130 000 kr per lägenhet i kommunala exploaterings- och investeringskostnader som staden står för.

*(Bild 2)*

Sedan 1998 har man markanvisat 10 000 lägenheter i Stockholms stad till 33 olika företag. Detta är alltså en jämförelse mellan två perioder. 1995–1998 är det knappt 2 000 hyresrätter i markanvisningarna. Perioden 1999–2002 är det 3 500 markanvisningar till hyresrätter. Allt prat om att det inte byggs några hyresrätter i Stockholm är icke med sanningen överensstämmande.

*(Bild 3)*

Andelen anvisningar till de allmännyttiga företagen i Stockholm har också fördubblats om man jämför perioderna 1995–1998 och 1999–2002. Det har stigit från drygt 1 000 till 2 000 lägenheter. Det är klart att de kommunala bolagens intresse av att investera i nya bostäder blir beroende av hur riksdagen beslutar när det gäller den här lagen. Om man beslutar enligt lagen kommer intresset för att investera i nya kommunala bostäder att minska. Det är uppenbart.

Det har antagits detaljplaner som möjliggör 6 240 lägenheter. Om man ser antalet lägenheter i detaljplaner per år under perioden 1998 till nu och jämför med perioden 1994–1998 är ökningen 46 %. Det ska byggas 3 500 studentbostäder varav 1 000 i Klara. Under perioden 1994–1998 byggdes icke en enda studentbostad i Stockholm.

Herr ordförande! Sedan bör man komma ihåg att Sverige relativt sett har Europas högsta boendekostnader. I snitt går 35 % av disponibel inkomst till bostad i detta land mot 20 % i snitt i Europeiska unionen. Det är en väldigt klar skillnad får man nog säga. 65 % av kostnaden för nyproduktion är skatter och avgifter, och det slår väldigt hårt, inte minst i den här regionen. Här tillkommer dessutom dyra byggkostnader när man ska exploatera mark, göra överdäckningar, bygga om i befintliga strukturer osv. som man gärna vill göra för att få fram bostäder. Det är inte billigt. Det kostar pengar. Kostnaderna är ett påtagligt problem när det gäller att få ett större bostadsbyggande.

Herr ordförande! När det sedan gäller detta med omvandling till bostadsrätter kan vi alltså konstatera att det under de senaste två och ett halvt till tre åren totalt sett har ombildats 10 000 lägenheter av 115 000 kommunalt ägda lägenheter i Stockholms stad. Som sades här är det en mycket liten del av beståndet som är ombildad. Man bör också komma ihåg att under samma tid har 20 000 lägenheter i det privata hyresfastighetsbeståndet i Stockholms stad ombildats, dvs. dubbelt så många. Om man är angelägen om att behålla hyresrätterna, och det är de flesta, kanske man bör fundera över det.

*(Bild 4)*

Man kan också se på beståndets fördelning mellan Stockholm och Malmö, om vi tar två storstäder. Vi kan konstatera att allmännyttan i Stockholm är en väldigt dominerande ägare jämfört med Malmö. I Stockholm har allmännyttan ungefär en dubbelt så stor andel av det totala bostadsbeståndet som man

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

har i Malmö. Om man nu tycker att allmännyttan är en bra och viktigt del av bostadspolitiken är det ingen panik i Stockholm. Det kan man inte påstå, snarare tvärtom.

Ombildningstakten har naturligtvis gått ned eftersom de som var intresserade har anmält sig och är med. De tillkommande intressenterna finns nu till 70 % i ytterstaden. Det är där ombildningarna nu sker i första hand och inte i innerstaden.

Sammanfattningsvis skulle jag vilja uttrycka det så här: Propositionen är fel lösning på fel problem. Kommuner har sålt kommunägda fastigheter under de senaste åren av 90-talet till både bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Stockholms stad sålde 9 000 lägenheter under perioden 1994–1998, dock inte till bostadsrättsföreningar utan till andra privata fastighetsägare. Samtidigt bygger kommunerna nya kommunala bostäder. De här affärerna är oftast ett sätt att finansiera nybygget.

Jag tycker att statsmakterna borde inrikta sig på att röja undan de verkliga hindren för bostadsbyggandet och inte minst de hinder som i dag finns för att bygga hyresrätter. Det är väl egentligen det största problemet. Bostadsrätter går ju att finansiera, men hyresrätter är i dag svårt att finansiera, vilket gör att såväl kommunala som privata bostadsbolag tvekar inför byggande av hyresrätter. Det upplever jag som ett problem om man ska få en blandning på bostadsmarknaden. Fortsätter den utvecklingen riskerar vi att kantra åt ett annat håll som också är fel jämfört med tidigare då det bara fanns hyresrätter.

*Ordföranden:* Tack för det! Då ska vi förflytta oss 30 mil söderut till Jönköping. Den kommunen företräds av Peter Persson som är socialdemokrat. Varsågod! Ordet är ditt.

*Peter Persson, kommunalråd (s):* Tack för det, herr ordförande! Det är utan tvekan så att vårt land och dess kommuner i allmänhet har en högre bostadsstandard än jämförbara länder. Det är inte slumpartat utan medvetet genom en samhällelig politik. De två stora betydande sprången som har tagits för att förbättra människors bostadsvillkor i vårt land, nämligen efter kriget och i 60-talets miljonprogram, har i grunden handlat om gemensamma ansatser från stat och kommun. Staten har stått för betydande kredittillskott till Kommun-sverige för att man skulle kunna åstadkomma produktionen. Det ska inte kommunpolitiker glömma.

Den politiken har ju också haft en annan ansats, nämligen att det i det betydande bestånd som vi kallar allmännyttigt finns ett intresse av att tillhandahålla bostäder utan vinstintressen. De bestånden ska också vara normerande för hyressättningen i kommunen och medverka till rimliga möjligheter för alla att kunna efterfråga bostäder i andra bestånd. Jag är därför inte förvånad om staten vill delta i en diskussion när man bryter upp grunderna för ett system som möjliggör för flertalet människor att kunna efterfråga bostäder utifrån behov och inte efter vilket kapital man förfogar över.

Jönköpings kommun tillstyrker förslaget om en särskild lagstiftning för allmännyttan. Vi anser att allmännyttan är en särart och ska vårdas. När vi bedömer propositionen har den egentligen ingen verkan på en normalkommun som ser allmännyttan som en viktig beståndsdel i bostadsförsörjningen där man kan ägna sig åt beståndsvård, köpa in fastigheter och också försälja men inte ägna sig åt massiva utförsäljningar som bl.a. äventyrar bruksvärdessystemet.

Vi tror att hyresrätten är väldigt viktig, inte minst för att klara tillväxten i kommunen. Jönköping är en av landets tillväxtkommuner. Vi börjar i dag få problem med försörjning av bostäder. Och många som flyttar in, inte minst de unga, efterfrågar en hyresrätt.

Det är därför bra att regeringen har tagit initiativ till särskilda investeringsbidrag för produktion av hyresrätter. Den synpunkt som vi har är att det i ekonomiskt hänseende inte är av den omfattningen som man skulle önska. Men det har en påverkan. Om utskottet kunde medverka till att den ramen kunde förstärkas, kunde vi åstadkomma fler hyresrätter. Det är nämligen på det sättet att bostadsrättens större produktionsandel uteslutande handlar om att de som har möjlighet att efterfråga bostadsrätter i dag förfogar över ett inträdeskapital och en betalningsförmåga som den som vanligen efterfrågar hyresrätter inte har kapacitet till. Det är därför en form av produktion är större än en annan.

Personligen tycker jag att det system av krediter till bostadsmarknaden eller den stimulans av produktion som fanns i det gamla räntebidragssystemet var utmärkt tills det trasades sönder av kommunpolitiker och entreprenörer i förening som sprängde tak. Ett system för försörjning av bostäder där det gamla beståndet som är billigare medverkar till att försörja ett nytt bestånd genom ett slutet system – således en beskattning av ett tidigare uppfört bestånd av en sådan omfattning att man kan generera stimulanser till att uppföra det nya bestånd som behövs och vårda både gammalt och nytt – vore önskvärt att återföra i någon funktion och framför allt skapa en stabilitet när det gäller bostadspolitiken.

Vi tycker också att det är rimligt att det förslag som finns om lagreglerad företrädesordning från regeringens sida införs. Och det är utifrån det synsätt som vi har i Jönköpings kommun, att allmännyttan är en ovärderlig del av svensk bostadspolitik. Att äventyra allmännyttans ställning medförande att man trasar sönder förutsättningar för en rimlig hyrespolitik vore djupt oönskat.

Vi tycker inte heller att det är märkligt att man ålägger en kommun att ha en plan för bostadsförsörjning en gång under en mandatperiod. Vi gör det varje år i Jönköpings kommun. Det är bra att få en bostadspolitisk debatt. Det är bra att alla förtroendevalda får en ordentlig insikt och att vi skapar en diskussion om vilka behov som vi har och vilken upplåtelseform som man ska satsa på.

Vi delar uppfattningen att det för närvarande inte behövs någon förnyelse av lagstiftningen och införande av bostadsanvisningsrätt. Men jag som också

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

har ett socialpolitiskt ansvar i kommunen noterar att det i en av landets större kommuner, och jag tror inte att vi är ensamma, i dag finns ett alltmer hårdnande klimat. Det är inte längre enbart de som befinner sig i djupt socialt utanförskap och genererar allvarliga störningar på omgivningen som har svårt att få tillträde till bostadsmarknaden. Om man någon gång över tiden haft ekonomiska problem och inte klarat av sina åligganden som man ska göra har man betydande problem att erövra en lägenhet.

De diskussioner som jag har noterat i dag om att skapa ett slags särskild upplåtelseform för människor med social problematik eller med tidigare stora ekonomiska brister tycker jag skapar förfärande öppningar till ett djupt segregat boende.

Jag tror att den lagstiftning som tidigare fanns om bostadsanvisningsrätt knappast hade någon verkan i den praktiska meningen. Men den hade en verkan i att aktörerna var mer villiga att gå in i diskussion på ett rimligt sätt med kommuner om hur man ska kunna klara försörjningen av bostäder till alla människor.

Slutligen är allmännyttans uppgift att både medverka till att ha rimliga hyreskostnader i en kommun och att tillgodose alla människors möjligheter att bo. Allmännyttan är en särart. Och diskussionen och införandet av nya värderingsregler för de allmännyttiga bostadsbolagen är helt orimliga. Det intressanta för ett allmännyttigt bostadsföretag är att ha ett positivt kassaflöde, att kunna se till att rusta sitt bestånd och att också ha kapacitet att bygga om det är nödvändigt för framtiden. Om man inte har för avsikt att realisera det i morgon, behöver man inte ha några marknadsekonomiska principer för värdering

Enligt vår uppfattning i Jönköping ska särarten allmännyttan bestå i att hyresintäkterna ska klara husen och deras underhåll osv. De ska inte klara driften av konserthus eller delar av hamnen eller annan verksamhet. Det ska hela skattekollektivet göra. Ett uttag av avgifter som reduceras till avkastning på insatt aktiekapital är rimligt att ha i det allmännyttiga beståndet. Och vi har inget att erinra mot sådana reduktioner.

Däremot är vår förtjusning över länsstyrelsen som organ något begränsad, om min bänkgranne ursäktar. Vi tycker att prövningar och restriktioner inte ska ligga på tjänstemannanivå. Om regeringen vill pröva försäljning av viss omfattning ska den prövas politiskt och ligga på regeringen.

Detta är koncentrerat våra synpunkter.

*Björn Sundström, Svenska Kommunförbundet:* Jag vill poängtera att jag inte är politiker utan tjänsteman och ska försöka sammanfatta Kommunförbundets ställningstaganden. Tyvärr kan jag inte redovisa förbundets synpunkter på alla förslag som redovisas i propositionen, därför att de helt enkelt inte är politiskt behandlade. Därför kan jag bara redovisa vad som är sagt i våra remissvar på Allbo-kommitténs betänkanden och på olika regeringspromemorior som tangerar denna problematik och vad kongressen har sagt i tidigare sammanhang.

*(Bild 5)*

När det gäller förslaget om en ny lag om allmännyttiga bostadsföretag överensstämmer regeringens förslag med Allbo-kommitténs förslag. Här varken tillstyrkte eller avstyrkte Kommunförbundet förslaget. Motivet till det var att man inte ansåg att förslaget var komplett. Man tyckte att det saknades både stimulanser och sanktioner, alltså piskor och morötter. Poängen med själva förslaget var alltså inte tillräckligt klar.

Tidigare hade man också diskuterat om detta var motiverat. Det kanske skulle vara aktuellt med en ny associationsform. Men det finns ju inte med i regeringens förslag. Om jag skulle göra en försiktig tolkning av vad Kommunförbundet säger i dag så är det ungefär samma sak. Även regeringens förslag saknar ju både piskor och morötter. Det finns inga stimulanser. Då är det lite svårt att förstå varför man ska införa ett nytt administrativt system.

*(Bild 6)*

När det gäller tillståndsplikt överensstämmer inte regeringens förslag med Allbo-kommitténs förslag. Där resonerar man ju om bl.a. kvalificerad majoritet. Dessa förslag avvisas av Kommunförbundet med hänvisning till egendomsskyddet och det kommunala självstyret, som Carl Cederschiöld tidigare har redogjort för.

Däremot ansåg förbundet att det fanns skäl och motiv för ett mer ingående beredningsförfarande i frågor där kommun och stat har ett gemensamt ansvar och där besluten är oåterkalleliga. Om förslaget att länsstyrelsen ska pröva frågan ligger i linje med det är väl lite tveksamt, därför att de kommuner som har hört av sig till Kommunförbundet, och det gäller inte främst från storstäderna utan från landsbygden som ofta vill sälja sina bostadsföretag, ser detta som ett problem. Många vill nämligen sälja snabbt. Vi har ju i dag ett betydande bostadsöverskott i närmare 200 av landets kommuner.

*(Bild 7)*

Förslaget om att införa krav på riktlinjer under varje mandatperiod när det gäller boendeplaneringen har också avvisats tidigare. Motivet till det är att förbundet inte ansåg att motiven för att det verkligen skulle leda till ett ökat bostadsbyggande var övertygande. Man tyckte att problemen med att det byggs för lite inte handlar om bristen på planering. Man kan nämligen konstatera att det i tillväxtregionerna planeras ganska mycket. Det är andra faktorer som gör att byggandet inte blir tillräckligt stort. Det är också på det sättet att det i PBL ställs krav på en aktualitetsförklaring under varje mandatperiod.

Detta förslag om fortsatt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag är inte prövat i förbundets styrelse. Däremot är det prövat i Kommunförbundets boendepolitiska beredning där vi har tre representanter som ingår i beredningen här i dag.

Här har vi konstaterat ett väldigt stort problem. Vi har tillsammans med SABO låtit en oberoende konsultfirma som heter Temaplan göra en analys av tillståndet i de kommunala bostadsföretagen. Vi vet att befolkningen har minskat i mer än 200 kommuner under senare hälften av 90-talet. Vi har

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

30 000 vakanser i de kommunala bostadsföretagen. Vi kommer att få kanske 50 000–60 000 vakanser om tio år om vi inte gör någonting. Vi har krav på nedskrivning av fastighetsvärdena i kommunerna. Och detta kommer att bli ett gigantiskt problem på vikande marknader.

(Bild 9)

Jag har tagit med mig en bild som visar hur det kan se ut. I de värst utsatta kommunerna handlar det om att kommunen, eller någon, måste skjuta till motsvarande ett års samlade intäkter från skatter och bidrag, alltså 25 000–27 000 kr per invånare. Dessutom har kommunerna besparingskrav i verksamheten på kanske 15 % på grund av befolkningsminskningar. Det är alltså ett gigantiskt och nästan omöjligt beting för kommunerna.

Frågan är om det är kommunernas fel att det ser ut på detta sätt. Vi menar att detta är ett resultat av omläggningen av bostadspolitiken och en konsekvens av de regionala obalanserna. Enligt alla prognoser kommer detta problem att fortsätta. Därför välkomnar vi ett fortsatt statligt stöd i detta sammanhang. Den analys som är gjord pekar på ett behov på ungefär 10 miljarder kronor fram till 2010. I allt väsentligt kan jag dela uppfattningen om de förslag som finns i propositionen. Men på en punkt är vi från Kommunförbundet litet oroliga. Det står nämligen att man ska pröva det utifrån kommunens egna förutsättningar att hantera problematiken. Då har kommunerna i utgångsläget olika förutsättningar. En del har tagit ut en hög skatt och har haft en bra ekonomi av den anledningen. Andra har en låg servicenivå och har en bra ekonomi av den anledningen. Men vi menar att när man konstruerar ett sådant stöd ska kommuner som har skött sig inte diskrimineras på något sätt. Det är därför viktigt att man beaktar skattesatser och skillnader i servicenivåer när stödet ska delas ut. Vi tycker att detta stöd såvitt möjligt bör ha en generell utformning och att de selektiva åtgärderna koncentreras till de kommuner som är mest utsatta.

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* Det förvånar väl ingen i denna församling om jag börjar med att säga att de allmännyttiga bostadsföretagen är en omistlig del av bostadsmarknaden i Sverige. Om vi ska få fart på den nyproduktion av bostäder som behövs på de ställen där det nu håller på att bli en bostadsbrist krävs det nog att de allmännyttiga bostadsföretagen kommer i gång igen med ett byggande. De allmännyttiga bostadsföretagen utmärks ju av att de bedriver verksamheten enligt ett slags långsiktig självkostnadsprincip. Och det är klart att med en sådan affärsidé har man bättre förutsättningar att bygga bostäder i pressade ekonomiska lägen än vad andra aktörer har på bostadsmarknaden.

Om vi ser historiskt tillbaka på utvecklingen under efterkrigstiden, är det de allmännyttiga bostadsföretagen som har tagit huvudansvaret för bostadsbyggandet och den situation som vi ändå har haft med en rätt skaplig balans fram till de senaste åren.

När det gäller det aktuella lagförslaget, eller den proposition som utskottet har att ta ställning till, består det av ett lagförslag med två kapitel. Beträffande det första kapitlet, definitionen av ett allmännyttigt bostadsföretag, kan man

säga att det egentligen i sak inte tillför särskilt mycket nytt. Om man läser kommunallagen och tolkar kommunallagens allmänna kompetensstadgande på ett normalt sätt ska kommunerna driva näringsverksamhet utan vinstsyfte.

SABO ställde ändå upp på att vi skulle ha en särskild lag om allmännyttiga bostadsföretag. Och jag tror att det är två argument som är viktiga i det avseendet. Det första är det som jag tror att Ulla Huzell var inne på lite grann, att det faktiskt rått en besvärande oklarhet under hela 90-talet om vad som egentligen är allmännyttiga bostadsföretag. Framför allt i tillämpningen av bruksvärdessystemet är det angeläget att man klarar ut vad det är som man ska jämföra med. Det andra argumentet för en sådan lagstiftning är naturligtvis att det är en väldigt tydlig signal att dessa företag inte är vilka spelare som helst på marknaden utan att de har alldeles speciella uppgifter för bostadsförsörjningen. Det tredje argumentet skulle kunna vara att man på detta sätt har skapat ett slags hängare till vilken man kan knyta andra bestämmelser som man i framtiden kan tycka är ändamålsenligt att definiera till de allmännyttiga bostadsföretagen.

Från SABO:s sida brukar vi i dessa sammanhang skicka med en liten varning och säga att om man är intresserad av sådana särbestämmelser så är det väldigt angeläget att de inte stör den ekonomiska konkurrensneutraliteten mellan olika aktörer på bostadsmarknaden. Skulle man ge de allmännyttiga bostadsföretagen mera förmånliga ekonomiska villkor än andra aktörer får man lite problem med bruksvärdessystemet.

När det gäller det andra kapitlet i lagen, det som reglerar frågan om försäljningar är jag naturligtvis i samma situation som Björn Sundström. Detta är ett förslag som man inte hade anledning att ta ställning till under remissomgången. Därför är frågan inte politiskt behandlad i SABO:s styrelse heller. SABO:s styrelse hade ett annat alternativ i samband med remissbehandlingen av Allbo-kommitténs betänkande. Det finns ingen anledning att nu ta upp det i detta stadium i beslutsprocessen.

Om man ska försöka tolka innebörden eller konsekvenserna av de förslag som finns i andra kapitlet tycker jag personligen att det är lite svårt att göra den bedömningen i dag. Å ena sidan kan man naturligtvis hävda att enstaka försäljningar av fastigheter eller mindre grupper av fastigheter inte kan ha så stor betydelse för förutsättningarna att tillämpa bruksvärdessystemet. Med ett sådant resonemang kan man naturligtvis över tid minska det allmännyttiga beståndet ganska dramatiskt. Det är lite grann som det där politiska partiet som hela tiden tappar lite grann i SIFO-mätningarna inom felmarginalen och så småningom upptäcker att man är under 4 %.

Ett alternativt sätt att se på detta är naturligtvis att säga att varenda fastighetsförsäljning ändå i någon mening minskar underlaget för att göra en bruksvärdesprövning. Det kan man ju inte komma ifrån. Det blir ju färre fastigheter som står till buds för att göra denna jämförelse. Om man dessutom delar in bostadsmarknaden i mindre delmarknader kan ett sådant resonemang leda till att det blir nästan totalstopp när det gäller försäljningar.



**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

Var man hamnar däremellan är naturligtvis svåranalyserat med de motiv-texter som finns här. Det blir väldigt mycket beroende av vilken praxis som länsstyrelserna väljer att inta på detta område. Herr ordförande! Jag ska passa lite grann i den frågan genom att konstatera att det på nuvarande stadium uppriktigt sagt är svårt att bedöma detta.

Från SABO:s och SABO-företagens sida är det emellertid viktigt, vilket jag framhöll som SABO:s representant i Allbo-kommittén, att det finns ett utrymme för den s.k. beståndsvård som ändå hänger samman med en professionell fastighetsförvaltning och en anpassning av det bestånd som företagen har ansvaret för.

Om vi sedan går vidare till den fråga som Björn Sundström slutade med och som handlade om statligt stöd till de bostadsföretag, som vi på SABO tycker att det i första hand bör vara, som drabbas av befolkningsförändringar och som har höga vakansgrader som ett resultat av det, kan man säga att det förslaget ligger väldigt nära det som vi har arbetat fram på SABO under det gångna året. Och jag utgår från att SABO är positivt till att man nu genomför ett stödsystem i huvudsak i enlighet med det som vi har föreslagit.

Det som är viktigt, och där har jag samma uppfattning som Björn Sundström, är att stödsystemet utformas med hänsyn tagen till att detta är ett regionalpolitiskt problem. Det är fokuserat på bostadssituationen, och kommunernas övriga ekonomi ska inte påverka i vilken utsträckning man kan få hjälp att hantera den situation som man inte kan rå för.

Vi jobbar alltså vidare på SABO med glada idéer som vi ska försöka förmedla till hur man skulle kunna arbeta i denna nya myndighet, så att man respekterar den kommunala självstyrelsen.

Slutligen något om kooperativ hyresrätt. Det är en fråga som SABO har drivit sedan någon gång i mitten av 1980-talet. Vi tycker att det är bra att det nu skapas ytterligare ett alternativ som ökar valfriheten för människorna i Sverige när det gäller att välja bostadsform, ett nytt alternativ som innebär att man kan bo över tid till självkostnad.

*Bengt Nyman, Sveriges Fastighetsägareförbund:* Vi har tillskrivit utskottet med en hel del synpunkter på propositionen. Jag tänkte här passa på att ta tillfället att mycket kortfattat lyfta fram tre av de frågor som vi pekar på.

Enligt vår uppfattning går det inte att se ett regelsystem för de kommunala eller allmännyttiga bostadsföretagen isolerat från bostadsmarknaden eller samhället i övrigt. Dessa regler kommer att gälla i storleksordningen 300–350 kommunala företag, men det får också i rättsligt och i ekonomiskt hänseende konsekvenser för uppemot 40 000 privata fastighetsföretag. Det går inte att bortse från det. Och vi tycker att det är angeläget att dessa konsekvenser belyses och diskuteras innan riksdagen fattar ett beslut.

Vi tycker t.ex. att det är fullständigt oacceptabelt att man nu också inför ett statligt konkurrenssnedvridande stöd särskilt om dessa företag samtidigt ska vara hyresnormerande. Här finns förslag om statliga kreditgarantier men även statligt riskkapital.

*(Bild 10)*

I propositionen tas bl.a. upp ett förslag om att fastighetsbolaget Vasallen ska kunna gå in och förvärva fastigheter och dessutom, som en konsekvens av detta, kunna agera med hjälp av detta stöd på lokalhyresmarknaden som ju i övrigt helt domineras av privata fastighetsföretag.

En annan juridisk aspekt som vi särskilt vill lyfta fram är att man ska hantera frågan om allmännyttig status via länsstyrelsen och Boverket, dvs. att det inte ska ske någon rättslig prövning av frågan. Vi menar att dessa förslag faktiskt har rättslig innebörd och borde kunna underkastas rättslig prövning. Det gäller t.ex. de föreslagna reglerna för köp och försäljning av fastigheter. Och det gäller också de aviserade men ännu inte presenterade förslagen om särskilda likvidationsbestämmelser för de kommunala eller allmännyttiga bostadsföretagen.

*(Bild 11)*

Enligt vår uppfattning innebär detta också en påtaglig materiell förändring av reglerna, även om regeringen hävdar motsatsen i propositionen. Det innebär de facto en mycket kraftig ökning av antalet allmännyttiga och därmed hyresnormerande företag. För privata fastighetsföretag är det särskilt angeläget att hyresnormerande företag sätter hyrorna enligt bruksvärdet.

Vi kommer i pausen att dela ut en sammanfattning av Bengt Turners nyligen publicerade studie av sex större bostadsmarknader i Sverige. En enkel sammanfattning av detta är att man på tämligen god grund kan påstå att hyrorna i dag vanligtvis inte sätts enligt bruksvärdet. Detta får naturligtvis bäring på de nya reglerna om en kraftig ökning av antalet hyresnormerande företag.

Slutligen den tredje frågan. Är den hyresnormerande rollen förenlig med EG-rätten? Detta är enligt vår uppfattning inte prövat. Lagrådet har inte haft anledning att ta upp frågan. Vi menar att Lagrådet måste pröva den. Det pågår faktiskt en omfattande samhandling av bl.a. bostadsfastigheter över gränserna inom EU, även i Sverige.

*Pär Svanberg, Hyresgästernas Riksförbund:* Jag får tacka för inbjudan. Vad som händer med de allmännyttiga företagen är en mycket viktig bostadspolitisk fråga – inte minst för våra medlemmar och för andra hyresgäster. Frågan både berör och upprör många hyresgäster.

*(Bild 12)*

Fem minuters talartid medger inte att man går in på propositionens alla delar, utan jag kommer att uppehålla mig lite kring vad jag tycker är viktigt och hur förhållandena ter sig för huvudintressenterna i frågan. Därför visar jag här en bild. Från Hyresgästföreningens sida tycker vi att det finns tre huvudintressenter när det gäller de allmännyttiga bostadsföretagens utveckling. Man kan säga att både statens och kommunernas intressen är väl företrädda. Men det finns också ett starkt hyresgästintresse – både allmänt när det gäller att få

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

tillgång till en bostad och när det gäller att kunna bo tryggt. Det har t.ex. betydelse att bruksvärdessystemet fungerar för att besittningsskyddet i sin tur ska kunna fungera. Det är viktigt att kunna bo hos företag med självkostnadsprinciper. Många hyresgäster har flyttat in hos de allmännyttiga företagen med förvisningen om att de ska drivas till självkostnad. Det är självfallet också viktigt att ha inflytande över den egna lägenheten och även i en så viktig fråga som huruvida ens lägenhet ska säljas till någon annan aktör som inte längre är ett allmännyttigt företag, som drivs i ett sådant syfte.

Vi tycker att staten har ett viktigt intresse. Det grundläggande kravet som finns i regeringsformen är att det ska åligga det allmänna att trygga rätten till bostad. Det står ingenting om hur man ska göra det, men det är ändå ett område som är särskilt utpekad som viktigt för det allmänna.

*(Bild 13)*

Vi har en kommunallag, som Bengt Owe Birgersson sade, där det redan nu finns mycket som är reglerat kring självkostnadsprincipen. Men vi vet också att det finns många företeelser i dag i den kommunala världen som man måste anse strider mot den principen. Det borde vara ett statligt intresse att påverka så att man även fortsättningsvis driver företag i kommunerna enligt de principer som gäller för kommunal verksamhet.

*(Bild 14)*

Vi har ett samband mellan hyreslagstiftning, bruksvärde, egen- och allmännyttiga företag och kollektiva hyresförhandlingar. En viktig del är också det statliga intresset av att se till att det system som finns för att kunna skapa ett besittningsskydd och ha rimliga hyror också fungerar.

Självfallet finns det också ett statligt intresse i och med att man har varit med om att bygga upp de här företagen på olika sätt. Det tycker vi också innebär att det finns ett statligt intresse och ansvar när det gäller att se till att rekonstruera företagen när de till följd av strukturomvandlingen inte längre kan fungera på många orter i landet. Ett sådant förslag finns också i propositionen.

Kommunen har som ägare och med sitt bostadsförsörjningsansvar självfallet starka intressen både av att de kommunala företagen fungerar och att man har rådighet över dem. Men den rådigheten kan inte innebära att det kommunala självstyret sätts före gemensamma nationella intressen. Vi tycker därför att det nu är hög tid att stanna upp och göra en ny plattform för de allmännyttiga företagen. Det har blivit väldigt vildvuxet och oförutsägbart när det gäller vad som ska hända med företagen. Det skapar oro hos hyresgästerna och det skapar naturligtvis oro från statsmakternas sida över hur de här systemen, som hänger ihop, ska kunna fungera. Det kan inte vara rimligt att bruksvärdessystemet och hela hyressättningsförfarandet görs obsolet genom kommunernas agerande. Vill man ha andra hyressättningsystem och andra typer av besittningsskydd så måste man diskutera det och utreda frågan om hur sådana system kan se ut. Från Hyresgästföreningens sida tycker vi att vi har ett utmärkt system i Sverige. Men det bygger ju på att alla intressenter var och en tar sitt ansvar för att det ska fungera.

Därför tycker vi att en lag om allmännyttiga bostadsföretag är bra. Det är bra med den utdelningsbegränsning som nu föreslås införas. Men vi hade gärna också sett att man klarare hade definierat självkostnadsprincipen i lagen. Det sker många transaktioner med bostadsföretagen i kommunerna i dag som gör det svårt att från hyresgästsidan bedöma skäligheten i företagens kostnader. Det är samma sak när det gäller statens intresse av att ha rimliga hyror. Lagstiftningen är som sagt bra, men den behöver kompletteras med en tydligare definition av självkostnadsprincipen.

*(Bild 15 och 16)*

När det gäller frågan om försäljningar så tycker vi att det är bra att det nu sker en statlig prövning av den. Staten har ett starkt intresse av att bruksvärdessystemet och förhandlingsystemet får genomslag i hyressättningen. Staten, hyresgästerna och hyresgästorganisationerna har haft anledning att förutsetta att de kommunala bostadsföretagen är långsiktiga ägare. Därför är det också rimligt att man har ett inflytande när man vill sälja företag eller fastigheter. Hyresgästerna har ett intresse. Nu får man en möjlighet – inte att säga nej, men väl att säga vad man tycker. Man har möjlighet att agera politiskt och lokalt. Som hyresgästorganisation har man möjlighet att yttra sig inom det sakområde man behärskar när länsstyrelsen ska besluta om tillstånd. Jag tror att det med de skrivningar som finns är möjligt för länsstyrelsen att pröva. Även om det inte finns några exakta beskrivningar så tror jag att man med sunt förnuft och sakkunskap ändå kan göra rimliga bedömningar. Det påverkar t.ex. förmodligen bruksvärdessystemets tillämpning i högre grad om man säljer unika innerstadsfastigheter än om man säljer 50 lägenheter av 700 ute i en förort där det dessutom bara finns tvåor och treor av samma slag.

Med det underlag som både vi och fastighetsägarna har så tror jag alltså att det ska kunna gå att göra bra prövningar och fatta kloka beslut.

*Ordföranden:* Då ska vi gå över till att belysa förslaget i ett EG-perspektiv. Till det har vi hjälp av Per Norberg, som är doktorand i Lund.

*Per Norberg, Lunds universitet:* Det finns inte några EG-rättsliga problem i det som regeringen vill göra i proposition 58. Däremot finns det stora och betydelsefulla problem i det som regeringen *inte* vill göra.

Om man ser på hela det grundläggande paketet om de allmännyttiga bostadsföretagen sägs det i EG-rättens artikel 295 i EG-fördraget att samhället har rätt att driva företag, även bostadsföretag. Hela detta paket handlar egentligen om huruvida staten eller kommunen ska få lov att bestämma över hyressättning, utdelning, försäljning osv. Om staten bestämmer, om kommunen bestämmer eller om man har just den blandningen som finns i propositionen är en internt demokratisk fråga, som EG-rätten inte lägger sig i.

Men det EG-rättsliga problem som regeringen har valt att helt lämna åt sidan är det problem som har att göra med de kommunala bostadsföretagens hyresledande ställning. Bruksvärdessystemet innebär ju att allmännyttan

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

faktiskt har fått samhällets uppdrag att ange hyresregleringsnivån. Det är EG-rättsligt tillåtet att ha en prisreglering på bostäder. Det är också tillåtet att använda främst allmännyttans lägenheter för att bestämma prisregleringsnivån. Men man får inte lämna över hela makten till de allmännyttiga bostadsföretagen!

Hyresnämnden måste göra en aktiv kontroll innan den godkänner allmännyttans hyror som hyresregleringshyra. I den kontrollen kräver EG-rätten att hyresnämnden säkerställer tre punkter. Det måste vara fråga om för det första realistiska priser, för det andra transparens och för det tredje en rätt till rättslig prövning.

Om vi går till det första – realistiska priser – så får ingen prisregleringsnivå vara så låg att en effektiv producent inte kan göra en rimlig vinst. Ett effektivt fastighetsföretag som har producerat ett nytt hus måste alltså få lov att göra en rimlig vinst. Så hög måste hyresregleringsnivån vara. Det innebär att hyresnämnden måste underkänna en allmännyttig lägenhet som är underprissatt. En allmännyttig lägenhet kan vara underprissatt dels därför att allmännyttan omfördelar från gamla hus till nya hus och från lokaler till bostäder, dels därför att man har fått ett gynnande bidrag antingen från staten eller från kommunen. Här var Bengt Nyman tidigare inne på att det finns ett problem med de statliga stöd som föreslås. Det är *en* sak om staten får lov att ge stöd till ett visst bostadsföretag av ett visst skäl. De reglerna tillåter generellt sett mycket, och där har man inget problem när man går in med de omstruktureringsstöd som föreslås i propositionen. Problemet kommer senare. Vad gör man med hyrorna i det bostadsföretag som har fått ta emot stödet? Där är EG-rätten klar. De hyrorna måste underkännas i en jämförelseprövning i bruksvärdesprincipen, för de bostadsföretag som har tagit emot stödet har ju använt det till att hålla hyrorna på en lägre nivå – om de har gjort det.

En annan sak är att man måste ha transparens – man måste ha genomskinlighet. En utomstående måste kunna se, kontrollera och förstå hur hyran sätts och kontrollera om det är riktigt. Ska man ha transparens i ett system som bygger på allmännyttans hyror som grund för hyresregleringsbeslut så måste man ställa hårda krav på allmännyttan. Man måste kräva att allmännyttan tydligt redovisar varje kostnad för varje hus som man har, att man tydligt redovisar varje bidrag som man får från kommun eller stat och vad man sedan betalar tillbaka i vinstutdelning osv. Detta krav är ett rättssäkerhetskrav, och det borde samhället tydligt ställa upp i den lag samhället har om sina allmännyttiga bostadsföretag.

Den tredje delen är att man måste ha rätt till rättslig prövning, dvs. att hyresnämnden måste se sig själv som den reglerande myndigheten. Säg att man i en hyresförhandling mellan allmännyttan och hyresgästföreningen har kommit överens om att man ska ha ungefär 20 % prisskillnad beroende på läget. Sedan har man klassificerat ett område i förhandlingen som ett ”lågt” område. Kommer då den privata fastighetsägaren med en bevisning om att hyresgästerna faktiskt värderar detta område lika högt som lägenheterna i den centrala staden så måste hyresnämnden vara beredd att pröva bevisningen och

se hur allmännyttan och hyresgästföreningen har kommit fram till det hela och hur de privata har kommit fram till det hela. Verkar den privata fastighetsägarens utredning vara den som stämmer bättre med verkligheten så måste man vara beredd att fatta ett annat beslut än det som allmännyttan har fattat.

När man nu gör justeringar i 55 § hyreslagen så borde man också ha gjort klara förarbetsuttalanden i dessa frågor. Man borde tydligt ha beskrivit när en hyresnämnd ska underkänna ett kommunalt bostadsföretags hyra, och man borde ha skapat tvingande regler för hur kommun och allmännyttiga bostadsföretag ska uppträda så att deras hyror ska kunna utgöra grunden för en rätts-säker bruksvärdeshyra – en rättssäker hyresregleringshyra.

*Ordföranden:* Tack för det! Då har vi klarat av inledningarna. Det har tagit lite längre tid än vad som var utsatt, men kanske inte mer än vad som var förväntat. Det brukar ju aldrig gå att hålla tiden exakt, och det har ändå varit hyggligt bra. Vi tar nu 15 minuter, som icke får överskridas. Jag avser alltså att sätta i gång om exakt 15 minuter, och jag ber er vara återsamlade här då. Kaffe finns utanför!

Den förste som jag ska ge ordet till är utskottets vice ordförande Lennart Nilsson, socialdemokraterna. Varsågod!

*Lennart Nilsson (s):* Tack, herr ordförande! Jag inser ju att om man ska resonera om kommunal självstyrelse blir det en politisk diskussion. Det beror på vilka utgångspunkter man har, det har jag förstått när jag har lyssnat på både Carl Cederschiöld och Peter Persson. Jag lämnar det därhän. Vi fick en uppgift från länsstyrelsen om att det fanns sex kommuner här i Stockholms län som inte hade några allmännyttiga bostadsföretag. Då skulle egentligen min fråga baseras på att mycket av det här knyts upp omkring bruksvärdessystemet. Då skulle jag vilja fråga Per Svanberg från hyresgästföreningen om han ser några skillnader när det gäller hyrorna för människor i olika områden där det inte finns några kommunala bostadsföretag. Kan man se att det har skett någonting där det inte finns kommunala företag?

*Per Svanberg, Hyresgästernas Riksförbund:* Det är ju inte under någon särskilt lång tid som de här kommunerna har fungerat utan allmännyttiga företag. Stockholmsföreningen t.ex., vår hyresgästförening i Stockholm, har gjort en undersökning av vad som hänt i Nacka. Där har man en betydligt mer ogynn-sam hyresutveckling utifrån hyresgästernas synpunkt än vad man har i motsvarande bestånd i andra kommuner i Stockholmsregionen.

*Ordföranden:* Då går vidare till Inga Berggren, Moderaterna.

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

*Inga Berggren (m):* Ordförande! Ett av motiven bakom att införa den här särskilda lagen för allmännyttiga bostadsföretag sägs vara möjligheten att kunna erbjuda bostäder åt hushåll som av olika skäl är i behov av förtur. Då undrar jag: Är det verkligen på det sättet i verkligheten? Är inte den lagstiftning som redan finns i dag, socialtjänstlagen, kommunallagen, plan- och bygglagen, tillräckliga redskap? Den frågan skulle jag vilja att de kommunala företrädarna Carl Cederschiöld och Peter Persson svarade på.

*Peter Persson, kommunalråd (s):* På Inga Berggrens fråga vill jag svara att jag uppfattar förslaget så att man måste ha ett tillräckligt bestånd av allmännytta för att kunna säkerställa en upplåtelse åt dem med skilda sociala behov. Om jag studerar min egen kommun är det uppenbart så att allmännyttan tar ett väsentligt större socialt ansvar än andra fastighetsägare. Jag befarar att vi i en situation där en allmännytta av någon omfattning inte fanns skulle hamna i en bostadssocial situation som är mycket besvärande.

Jag har haft diskussioner med representanter för Fastighetsägareföreningen, här närvarande i lokalen, och jag måste säga att man verbalt får mycket vackra bostadspolitiska ambitioner. Men när det kommer till bläcket i pennan och handlingen ute i kommunen, då finns det steg kvar till handling. Det är min absoluta uppfattning. Jag tror att ett bibehållande och en utveckling av allmännyttan är en avgörande bostadssocial förutsättning.

*Carl Cederschiöld, finansborgarråd (m):* Jag överlämnar denna fråga till min kollega, fackborgarrådet Sten Nordin.

*Sten Nordin, Stockholms kommun (m):* Herr ordförande! I Stockholm har vi synsättet att det bostadssociala ansvaret måste tas gemensamt av alla aktörer på bostadsmarknaden. Det finns två delar i detta. Dels har vi en bostadsförmedling som arbetar med att träffa avtal med alla aktörer på bostadsmarknaden. Där har vi nu ett ökande antal privata fastighetsägare som träffar avtal med bostadsförmedlingen. Dels har vi nu också ett intresse från hela regionen, märker vi, för att träffa avtal med Stockholms bostadsförmedling. Det gör att det här inte i det hänseendet blir beroende av att man har de kommunala bolagens bestånd.

När det gäller andra typer av specialbostäder som ju en kommun också har behov av att kunna erbjuda träffar vi ofta den typen av avtal i samband med exploateringsavtalen, vid markanvisningen eller vid planen eller i samband med det ekonomiska avtal som kommunen träffar med byggherren. Då gäller detta oavsett byggherrens huvudman eller ägare. Jag ser alltså inte för vår del, och med vårt sätt att arbeta, att det har någon särskild betydelse vem som är byggherre.

*Inga Berggren (m):* Då har jag en följdfråga. Vi har fått svar som skiljer sig lite grann från varandra, kan man säga. Den ene säger att det räcker med den lagstiftning som finns och att kommunalt förtroendevalda, ansvarsfulla och framåttänkande, kan klara av bostadssituationen även för dem som har behov av att få hjälp för att finna en god bostad.

Då vill jag ändå fortsätta och ställa en fråga till. Peter Persson säger att det behövs en särslagstiftning av det här motivet, det här skälet. Privata näringsidkare tvingas konkurrera utan någon som helst förtur eller särslagstiftning. Då kan man undra: Varför behövs det egentligen en sådan? Är kommunerna sämre på att sköta verksamheten så att det därför krävs speciallagar? Är det inte så att en kommun borde klara av bostadsförsörjningen även utan kommunalt ägda bostäder med stöd av den lagstiftning som redan finns, och ta det här bostadspolitiska ansvaret som naturligtvis är väldigt viktigt?

*Peter Persson, kommunalråd (s):* Om vi ser på Jönköpings kommuns bostadsförsörjning över ett 20-årigt perspektiv har man sett tider av överskott, tider av underskott och tider då det har behövts bestämda ambitioner och åtaganden för att klara byggnation. Då är alltid kravet stort på kommunen, inte minst från näringslivet, för att kunna tillgodose bostadsförsörjningen för att klara arbetsmarknaden på ett rimligt sätt. Det är inte bara en Jönköpingsfråga utan en nationell fråga som också får kopplingar till diskussionen om huruvida kommunerna är dugliga på att sköta sina bostadsbestånd. När man för diskussioner om överskott på kommunala bostäder, i Bergslagen måhända, kan vi spåra detta tillbaka till för 15–20 år sedan. Då stod man på rad och krävde att kommunerna skulle bygga.

Jag konstaterar att i nästan alla avseenden när kommuner har gått in och byggt har det varit marknaden i meningen privata företag som har haft stora krav på att vi skulle bygga för att klara försörjningen. De privata fastighetsägarna har inte svarat upp mot de anspråk som har ställts. Man har också en möjlighet att hela tiden optimera beståndet och ha de fullt medan allmännyttan har fått ta ansvar för de svängningar som förekommer i efterfrågan.

Det är en poäng. Den andra poängen är att jag är övertygad om att vi skulle ha haft en ihållande bostadsbrist under mycket längre tider och av större omfattning i landet, som hade hämmat vår utveckling, om vi inte hade haft en betydande kommunalpolitisk aktivitet när det gäller bostäderna.

*Carl Cederschiöld, finansborgarråd (m):* Jag tror att det väsentliga är att om kommunerna ska ta detta ansvar, som de har enligt gällande lagstiftning, måste de få spela på hela klaviaturet. De måste få göra de här bedömningarna utifrån sina lokala förutsättningar utan inblandning i form av sådana specialregler som vi nu diskuterar.

Jag vill bara ta upp det som Sten Nordin pratade om på slutet här, nämligen specialbostäder av olika slag – för handikappade, särskilt boende för äldre osv. Ett sätt för kommunerna att finansiera sådana utbyggnader och få fram



**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

sådana projekt är ju att i andra ändan sälja fastigheter. Kommunerna har ju i dag en ekonomisk press på sig som är oerhört stor. Kommunerna tog ett oerhört stort ansvar för saneringen av det här landets ekonomi under 90-talet. Man har väldigt tajta budgetar, och man måste vara väldigt noggrann med hur man hanterar skattebetalarnas pengar för att uppnå det som är viktigt.

Varje sådant förslag som det som vi diskuterar i dag, som bakbinder kommunalpolitikernas, de valda ombudens, möjligheter att spela på hela klaviaturet, kommer i slutändan att leda till att saker som bör göras inte blir gjorda. Fastighetsförvaltning måste vara en dynamisk och aktiv verksamhet och inte en statisk verksamhet. Ska de kommunala bolagen och kommunerna kunna sköta sina roller måste de ha frihet att agera; att köpa, sälja och ändra inriktning i bestånd allteftersom behoven förändras och uppstår. Det här förslaget får rakt motsatt effekt. Därmed kommer det i slutändan att motverka precis de syften man har med förslaget. Det finns ett gammalt talesätt som säger att vägen till helvetet är stensatt med goda föresatser. Det här är ett typiskt exempel på det.

*Ordföranden:* Tack! Då går vi vidare i frågelistan. Då är det Owe Hellberg, Vänsterpartiet. Varsågod!

*Owe Hellberg (v):* Tack, herr ordförande! Även om Carl Cederschiöld säger att det byggs en del nu i Stockholmsområdet, även hyresrätter, är det med nivåer på hyran som väldigt få kan efterfråga.

Jag tror att Hyresgästernas Riksförbund har tittat på det här och sagt att det motsvarar nivåer som bara 3 % av invånarna klarar av att hyra till med de inkomster man har. Det här förslaget om allmännyttan ger ju inte allmännyttan några särskilda stimulanser eller fördelar av att vara allmännytta.

Jag funderar naturligtvis på detta, och vänder mig till båda företrädarna för kommuner, och undrar om det behövs sådana stimulanser eller fördelar för att allmännyttan ska klara att bygga billiga hyresrätter till det stora flertalet av dem som behöver bostäder. Det gäller inte minst ungdomar. Det finns väl ungefär 160 000 ungdomar i dag som vill ut på bostadsmarknaden. De stimulanser som finns i dag – hur fungerar de? Räcker investeringsbidraget till i Stockholm om man ska bygga billiga bostadsrätter eller vilken nivå ska det annars vara på? Hur ser det ut i Jönköping? Regeringen pratar om hyresnivåer på 4 000–5 000 kr för en tvårummare.

*Peter Persson, kommunalråd (s):* Frågan gällde om investeringsbidraget är angeläget och gynnar produktion av bostäder. Det svarade jag på i min inledning. Investeringsbidraget för att bygga hyresrätter gör i dag på en lägenhet i Jönköping en reduktion med ungefär 10 %. Det har gagnat igångsättning. Men som jag också sade inledningsvis tycker jag att det är på en väl blygsam nivå. Vi har ju också ett särskilt investeringsbidrag för studerandebostäder som jag tycker att man kan överväga. Den sortens bidrag tenderar att ha en

prisjustering åt fel håll på den typen av bostäder. Det hade kanske varit rimligare att lägga in det i studiemedelssystemet och då få en annan press och andra valmöjligheter bland de studerande ungdomarna. Men svaret är obetingat ja.

Jag delar också den uppfattning som SABO har gjort sig till tolk för här i dag, att den diskussion som fördes in i bostadspolitiken om att inte särbehandla de allmännyttiga företagen är rimlig. Det investeringsbidrag som vi i dag talar om utgår ju till alla som producerar hyresrätter, och så tycker jag att det ska vara. Men kommunerna har ett ansvar, ett särskilt ansvar. Jag tillhör dem som också tycker att kommunerna ska ha det. Jag ansluter mig också till tanken att det ska finnas begränsningar i uttag av vinster från de allmännyttiga företagen.

Då tycker jag principiellt att det är regelvidrigt i förhållande till de principerna att de allmännyttiga företagen levererar in en skatt på beståndet till staten. Den skatten hade vi kunnat överföra, för att bibehålla neutraliteten, till kommunen, som genererar skatten. Kommunen hade kunnat använda dessa pengar till ändamål som hade sänkt kostnaderna för bostadsproduktion över huvud taget genom att få till stånd billigare exploateringar.

*Sten Nordin, Stockholms kommun (m):* Ett investeringsbidrag, som ju är tidsbegränsat och dessutom relativt begränsat också i storlek, ser inte jag kan få några särskilt stora effekter. Bostadsbyggande är ju en fråga om långsiktig planering både för kommunen och för den som ska bygga. Jag ser att vad staten måste göra är att se över skatterna på boende, fastighetsskötsel, energi och produktion. Det är där man måste gå in och se över det hela för att skapa långsiktiga förutsättningar för bostadsplaneringen och även ur ekonomisk synvinkel.

I Stockholm och en del andra kommuner har vi en diskussion om markpriserna och sådant. Men vad vi har gjort i Stockholm är att säga att bygger man hyresrätt får man bygga det på tomträtt, och tomträttsavgälderna såg vi oss nödsakade att frysa år 2000, före den nya fastighetstaxeringen, som annars hade drivit upp priserna. Från kommunens sida har vi på det sättet fått motverka effekterna av fastighetstaxeringen, för vi menar att det skulle få ett väldigt hårt genomslag på hyresmarknaden och just skapa den här situationen att vanliga hushåll inte kan efterfråga de nya hyresrätter som byggs. Det är en alldeles tokig effekt som ingen vill ha.

Jag tror att det man måste fundera över allvarligt är helt andra och mer långsiktiga förutsättningar än olika tillfälliga bidrag, som man ju har sett både kan komma och gå i statliga budgetar. Vi har haft sådana här typer av bidrag tidigare, t.ex. också i fråga om studentbostäder. Det finns ett bidrag nu. Det har funnits ett bidrag tidigare. Jag kan inte se att det heller har haft några stora effekter i sig. Vad som haft effekt på studentbostadsproduktionen i Stockholms stad är ju ett samarbete mellan kommunen och universiteten. Det hade satt i gång det här byggandet långt innan bidraget kom.

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

Sammanfattningsvis, herr ordförande, är det viktigt med långsiktiga åtgärder. Och då är det skattefrågor man måste se över.

*Owe Hellberg (v):* Även investeringsbidrag kan naturligtvis vara långsiktiga om man vill ha det så. Jag har också en fråga till länsstyrelsen. Den är mer av bostadssocial karaktär. Du sade att sex kommuner i Stockholmsregionen inte har någon allmännytta. Min fråga är om länsstyrelsen har någon uppfattning om hur de kommunerna klarar av sitt bostadssociala ansvar jämfört med kommuner som har allmännytta. Kan man se att de har olika förutsättningar för att klara det här ansvaret? Utövar man det på olika sätt?

Sedan finns det en fråga till som jag kan ta på en gång. När det gäller den här bedömningen är det svårt att veta hur mycket som säljs ut. Birgersson var ju inne på det. Det är svårt att få något besked egentligen om hur det kommer att fungera. Det kommer att bedömas på kommunnivå. Men bostäder är egentligen en regional fråga. Arbete och bostad täcker egentligen betydligt mer än en kommun. Hur ska man se det från länsstyrelsens sida ur ett regionalt perspektiv?

*Ulla Huzell, länsstyrelsen:* Den första frågan kan jag tyvärr inte svara på i dag. Vår sociala enhet jobbar just nu med att ta in information omkring hur det ser ut med försörjningen av bostäder för olika grupper som har särskilda behov. Så där måste jag tyvärr passa. Den andra frågan gällde regionala behov, alltså om vi ser över regionen. Stockholms län är ju en väldigt tät region. I vissa delar kan bostäderna i princip ligga i en kommun på den ena sidan gatan och i en annan på den andra sidan gatan. Självklart måste det vägas in i de bedömningar som vi om lagen går igenom kommer att ställas inför.

*Ordföranden:* Vi kanske skulle passa på och ställa en kompletterande fråga till Erik Langby, som sitter här i salen. Du representerar en kommun som inte har några kommunala bolag. Hur fixar ni det här med sociala förturer och sådant?

*Erik Langby, Nacka kommun (m):* Det är en bra fråga. Jag är naturligtvis part i målet i att försöka beskriva att vi tycker att vi klarar det ganska bra. Men ska man gå till externa bilder kan man ju se på Nackas roll som mottagare av flyktingar under den här perioden sedan vi sålde bostadsbolaget. Har vi klarat de åtagandena på ett bra sätt? Svaret är entydigt ja. Vi är en av Sveriges större mottagare av flyktingar. Det hade vi inte kunnat vara om vi inte hade klarat bostadsfrågorna på ett rimligt sätt.

Sedan ska man naturligtvis vara klar över att bostadssituationen i Storstockholm allmänt sett är mycket tuffare i dag, 2002, än den var 1995, innan vi sålde vårt bostadsbolag. Det gäller att ha en rättvis bild när vi försöker titta

på om det är tufft på bostadsmarknaden för människor som har små resurser eller inte. Då måste man jämföra vid varje relevant tidpunkt.

Vi tycker att vi har en mycket mer inträngande och lyckosam hantering av sociala problem i dag, när det är det vi fokuserar på och inte lägger vår stora kraft på att förvalta vanliga familjers vanliga bostäder, vilket var vårt stora åtagande tidigare. Vi har sedan några år tillbaka ett särskilt bostadsprojekt där vi förra året åstadkom att ungefär 150 människor fick nya bostäder. Vi skapade nya bostäder med låg men godtagbar standard. Vi byggde om barnstugor. Vi skapade nya bostäder av olika slag på resttomter som vi hade. Då fick flyktingar, nyrehabiliterade missbrukare osv. nya bostäder på ett sätt som vi inte har klarat alls tidigare.

Den gamla metoden var ju att alla fick flytta till Fisksätra, som hade sociala problem, för det var där det fanns ledigt. Vi ökade de sociala problemen på ett ställe. Det är den traditionella situationen i Sveriges kommuner. I allmännyttans minst attraktiva bestånd hamnar de som har sociala problem. Stena Fastigheter, som 1996 köpte Fisksätra, ville bryta det här, vilket har varit väldigt uppskattat bland alla som bor i Fisksätra. Vi har varit tvungna att tar mer konstruktiva tag för att hantera detta att vissa människor naturligtvis har en väldigt svag ställning allmänt i tillvaron.

Då har vi skapat de här nya bostäderna i Finntorp, i Lännersta, bakom Boo kommunalhus osv. där vi i samarbete med ett privat bostadsbolag har fått fram nya, godtagbara bostäder med hyror motsvarande bruksvärdesnormerna. Där löser vi verkligen problem och fördelar inte bara om och riskerar att i grunden förvärpa den totala sociala situationen. Det här har varit rätt spännande. Sedan har vi ett bra samarbete med de privata hyresvärdarna, som lämnar hyreslägenheter för förturshantering. Däremot är det naturligtvis så att de inte heller får in lika många lediga lägenheter för att kunna fördela till oss i dag, 2002, som 1995 beroende på att bostadsmarknaden ser helt annorlunda ut. Hyreslägenheter blir på något sätt aldrig lediga nu för tiden i Storstockholm. Det finns alltid någon ny anförvant eller någon ny hushållsmedlem som är skriven på en lägenhet. Den blir liksom aldrig ledig. Hyresvärdarna konstaterar att det här är ett stort problem. Man måste alltså jämföra med hur situationen ser ut.

Vi kan säga att vi verkligen har tagit ett bostadssocialt ansvar, men dessutom lägger vi mycket kraft på nyproduktionen. I dagens nummer av Dagens Nyheter har vi en särskild bostadsbilaga från Nacka kommuns sida där vi beskriver att vi har det mest ambitiösa bostadsbyggandet i hela Storstockholm, och därmed förmodligen i hela Sverige, per invånare. De närmaste fyra åren bygger vi 3 600 nya bostäder. Vi kan alltså säga att vi tar ett helt annat ansvar i dag när vi kan lägga kraften på nyproduktionen och på de sämst ställda. Då behövs det inte, tycker vi, några allmännyttebolag i vår ägo.

*Ordföranden:* Då går vi vidare. Då är det du, Ulla-Britt Hagström, från Kristdemokraterna. Varsågod!

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

*Ulla-Britt Hagström (kd):* När det gäller den proposition som vi i dag diskuterar är ju en fråga om den verkligen håller i fråga om att gynna principen om subsidiaritet. Vi kan tänka på att hyresgästerna, deras ställning, faktiskt kan urholkas. Den kommunala självstyrelsen urholkas och vi finner en risk för att vi får en stat i staten. Jag har därför några frågor som har en social inriktning, dels till Peter Persson, dels till Bengt Owe Birgersson, som inte heller verkade så uppmuntrad över det här förslaget i dag, tycker jag.

Kommer det, när vi nu gör en särskild lagstiftning, att innebära att allmännyttans sociala åtaganden ska förstärkas t.ex. genom starkare ägardirektiv osv? Om vi nu hamnar i en snedvriden konkurrens kommer vi ju att minska de privata fastighetsägarnas möjligheter i kommunerna att ta de sociala ansvaret också i och med den hyresnormerande rollen. Här skulle kanske också Per Norberg kunna svara lite ytterligare eftersom Lagrådet inte har givits tillfälle att pröva detta.

Vi står egentligen inför ett vägval. Om vi nu ger en positiv särbehandling till de kommunala bolagen med gynnande särregler i framtiden vad gäller likviditetsbestämmelser och avvikande värdering vid kontrollbalansräkning t.ex., då kommer det ytterligare att förstärka den här negativa möjligheten, eller negativa konkurrensen. Det var väl de frågor jag ville ställa. Egentligen skulle jag också vilja fråga Jan-Eric Gustafsson en sak, men jag kan ta det senare.

*Peter Persson, kommunalråd (s):* Jag tror att socialt ansvar i bostadspolitiken handlar om två saker. Delvis hör de samman. Det ena är bristen på bostäder, som i sig är ett stort problem. Det skapar trångboddhet och bostadslöshet och försvårar en mängd saker i samhället. Det andra handlar om utsattheten, om dem som genererar sociala problem genom sitt leverne i vid mening till plåga för sig själva och andra.

Jag tror, och har som uppfattning, att det inte bara är allmännyttan som ska ta ett ansvar utan hela bostadsmarknaden. Men allmännyttan har ett alldeles tydligt ansvar och sätter väldigt mycket tryck på andra aktörer att vara med. Det jag över tiden ser att allmännyttan kanske har varit ännu bättre på än den sociala utsattheten är just de sociala problem som uppstår i samband med brist. Det jag befarar är att om man krymper samman det kommunala engagemanget i bostadspolitiken, som ju handlar om att ha ett eget bostadsbestånd, kommer det att skapa sociala svårigheter i bostadshänsen både när det gäller brist och utsatthet.

Jag hörde med intresse på Erik Langbys information om Nacka, och jag uppfattade den så att man efter försäljningen av sin allmännytta håller på att bygga upp en ny mini-allmännytta för att klara de sociala åtagandena. Det tycker jag var intressant att höra.

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* När de gäller de allmännyttiga bostadsföretagen och att ta socialt ansvar är det klart att det här lagförslaget inte direkt

påverkar det. De allmännyttiga bostadsföretagen tar ju redan i dag, och av tradition, ett stort ansvar för de hushåll som är sköra på bostadsmarknaden.

Det som skiljer svensk bostadsmarknad från många andra länders bostadsmarknader är att de allmännyttiga bostadsföretagen har en så stor marknadsandel och en sådan kvalitet på sitt utbud att företagens lägenheter också är attraktiva för människor som har det ganska bra ställt.

Det gör det är möjligt att ta det här sociala ansvaret utan att de människor som är berörda av det blir stigmatiserade. Vi har alltså inte fått en utveckling mot socialbostäder. I den meningen kan man möjligen säga att om försäljningsregleringarna i den här propositionen leder till att allmännyttan i framtiden kommer att ha en större marknadsandel än vad den annars skulle ha, då är det positivt utifrån de intressen som Ulla-Britt Hagström talade om här.

*Per Norberg, Lunds universitet:* Det man i grunden gör med balansräkningar, likviditetsräkningar osv. är att försöka skapa någonting som gör det möjligt att låna pengar fast detta inte hade varit möjligt på marknaden med normala villkor. Sådana åtgärder fungerar bara om staten går in och antingen skjuter till ett direkt statligt bidrag eller ger någon sorts underhandssignal: Om det här bostadsföretaget går dåligt kommer vi att gå in och stödja det så att banken slipper förlora sina pengar, t.ex. genom Vasallen eller något sådant. Det gör att man skapar ett konkurrensneutralitetsproblem. Vad man då ska undvika är att ge dessa underhandssignaler, som ingen egentligen kan värdera. Väljer man att göra ett sådant här system ska man göra det öppet och klart. Man ska säga: Vi ger den här garantin, och den är värd så och så mycket. Samtidigt ska man tala om: Det har fått den effekten att när vi nu använder det allmännyttiga bostadsföretagets hyror i en jämförelseprövning så får vi justera med det beloppet. När man ger garantin bör man alltså också planera för vad som händer när det allmännyttiga bostadsföretagets lägenheter sedan ska användas i en jämförelseprövning. För att kunna göra det måste man vara tydlig i fråga om hur mycket det här bidraget är värt. Det handlar alltså om transparensen. Det är viktigt för riksdagen att göra det.

*Ulla-Britt Hagström (kd):* Ytterst handlar ju kommunens ansvar om att rikta stödet till den enskilde personen så att alla kan ha goda och bra bostäder, kan välja sin bostad, sitt område osv. Om vi nu antar ett lagförslag som inte stärker allmännyttans ställning då det gäller dem som av sociala skäl behöver bostäder, och om vi samtidigt krymper de privatas utrymme, då minskar ju kommunernas möjligheter att ta sitt sociala ansvar. Därför tycker jag att det är väldigt viktigt hur vi hanterar detta.

Jag skulle vilja ställa en följdfråga till Peter Persson om Jönköping och de kommunala bolagen: Hur noggrann är man med att redovisa den här transparensen i driftsbidrag, att titta på avkastningen av eget kapital osv. i den här hyresnormeringen, så att det inte blir en snedvridning i själva hyresnormeringen som sedan alla andra har att sätta sina hyror efter i bruksvärdessyste-

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

met? Då riskerar vi ju att tappa bort enskilda människor som inte kan välja antingen–eller. Allmännyttans roll måste ändå vara att finnas till för de svaga, för att de ska kunna blanda sig med alla andra grupper i samhället och bo bra.

*Peter Persson, kommunalråd (s):* Jag kanske inte till fullo följde med i Ulla-Britt Hagströms mer avancerade tankeövningar, men jag ska försöka svara på hennes fråga. Min uppfattning är att friheten och rätten att välja i bostadspolitiken i hög grad är begränsad till vilka ekonomiska resurser du förfogar över. Jag tycker att valfriheten har vidgats åtskilligt, bl.a. genom att vi har en omfattande allmännytta som inte har inriktningen sociala problembostäder utan goda bostäder till alla, byggda på en princip om att vara *non-profit*, som det populära uttrycket är i dag. Det har vidgat och skapat valfrihet för åtskilliga. Också samhälleligt engagemang som ett bruksvärdessystem som håller nere hyreskostnaderna förstärker valfrihetsmöjligheter, liksom ett samhälleligt stöd i produktion över tiden, också i dagens mer blygsamma omfattning, och ett individuellt stöd till familjesituationer. Alla dessa samhälleliga interventioner har förstärkt valfriheten och skapat större friheter. Det tycker jag är en viktig utgångspunkt. Jag uppfattar det så att en allmännytta av bred omfattning är en garant för att kunna ha kvar denna valfrihet för den enskilde.

Vad gäller subsidier eller driftsbidrag till kommunala bostadsföretag förekommer detta inte i Jönköping – självklart inte. Företagen ska gå ihop. De ska leva på hyresintäkter. Vi har dock under en period på 80-talet varit i en besvärlig situation, liksom många kommuner, och betalat omfattande hyresförluster. Det var nämligen ingen annan än allmännyttan som tog ansvaret, i Jönköping som på andra platser, och byggde kraftigt när det behövdes i expansionen. Det åsamkade oss också stora förluster. I övrigt är det en självklarhet att de allmännyttiga företagen ska generera intäkter så att de bär sina kostnader. Ur exploateringsynpunkt, om man ska bygga nytt, är inte de mer gynnade än någon annan, och i driften ska de gå ihop och skrapa ihop resurser för utveckling. Det är en självklar utgångspunkt.

*Rigmor Stenmark (c):* Jag skulle väldigt gärna ha velat ha en bild som visade hur vi haft det i Sverige historiskt när det gäller bostadssituationen för människor. Den bild vi har i dag känner vi alla ganska väl till: I dag bor människor generellt bra i Sverige, och så ska det också vara. Men jag skulle också ha velat ha en bild eller en vision av hur framtiden kommer att se ut. Efter att i dag ha lyssnat till två väldigt tydliga företrädare för två politiska partier, nämligen socialdemokraten Peter Persson och moderaten Carl Cederschiöld, kan jag inte låta bli att känna: Om vi ska få en bra framtid där alla människor mår bra och har en bra bostad tror jag att de politiska partierna, de här politiska bröderna, måste kompromissa. Då är min fråga till er båda: Vad kan Cederschiöld som moderat se för positivt i den här lagstiftningen för allmännyttan, och vad kan Peter Persson se för nackdelar? Jag vill fortsätta med de andra sedan, men jag stannar här just nu.

*Carl Cederschiöld, finansborgarråd (m):* I just den här lagstiftningen ser jag ingenting positivt. Som jag sagt tror jag att den på sikt kommer att motverka det man vill uppnå. Den kommer att motverka byggandet av hyresrätter, den kommer att försvåra för kommunerna att ta sitt bostadspolitiska ansvar och den kommer därmed att bidra till att skapa ännu mer obalanser på bostadsmarknaden. Och det är ju ingenting man vill ha, dvs. mer obalanser på bostadsmarknaden, om man ska åstadkomma en bostadsförsörjning som är bra, långsiktig och gör det möjligt för människor att få de bostäder de behöver och skulle vilja ha. Därför ser jag ingenting positivt med just den här lagstiftningen.

Som jag sade tidigare tycker jag att det är väsentligt att kommunerna får möjligheter att spela på hela klaviaturen när de ska ta sitt ansvar för att se till att det kommer till bostäder – och varierade bostäder, så att det finns en valfrihet för olika typer av efterfrågan och människors olika livssituationer över åren. Då krävs det inte mer regleringar av kommunernas verksamhet utan mindre.

Man har ju avreglerat och tagit bort räntebidragdelen, som var en statsfinansiell katastrof – kan man ju påminna om nu tio år senare. Ett av skälen till de stora underskotten i statsfinanserna var ju det här skenande bostads- och räntesubventionssystemet. Jag tror att det när det var som värst var uppe i 70 miljarder eller något sådant. Man tog också bort de särregler som fanns, det som några här har varit inne på att man inte bör ha – även företrädare för lagförslaget har glädjande nog sagt att man inte ska ha ekonomiska förmåner för allmännyttan. När man tog bort allt detta innebar det faktiskt en vitalisering av de kommunala bostadsbolagen, då de fick helt andra möjligheter att agera. Det finns exempel på kommunala bostadsbolag som har gjort väldigt bra insatser för bostadsförsörjning och utveckling av bostäder. Det finns exempel bland våra här i Stockholm, och MKB i Malmö är ett annat bra exempel. Jag tror att man genom den här typen av lagstiftning försvårar den utvecklingen. Därmed motverkar man sina egna syften, och det är kanske inte så klokt.

*Ordföranden:* Peter Persson, kan du se något negativt i lagstiftningsförslaget?

*Peter Persson, kommunalråd (s):* Mot bakgrund av den nuvarande regeringens obestridliga duglighet, för att inte säga skicklighet, hade man kanske önskat sig ännu mer av propositionen. Jag tycker kanske, om jag ska vara djärv, att bostadspolitiken förändrades från mycket politik och samhällliga resurser till marknad i ett hastigt kast. I praktiken är det mycket marknad, men verbalt har det blivit mer politik. Jag tror inte att propositionen som sådan har någon påverkan alls på en kommun som Jönköping.

I en vanlig svensk kommun som inte tar ut någon avkastning på de kommunala bostadsföretagen, som sysslar med beståndsvård, som kör sitt bo-



**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

stadsförslagsprogram och som präglas av framsynthet – vilket hela Småland gör – kommer den inte att påverka. Jag hade kanske önskat att propositionen haft en större politisk påverkan.

*Ordföranden:* Tack! Jag gissar att Rigmor inte är helt tillfreds med svaren.

*Rigmor Stenmark (c):* Nej, jag bara konstaterar att jag tror att dessa herrar får ge sig någonstans. Om de inte gör det i sina egna kommuner kanske de får göra det i riksdagspartierna. Det är ju inte antingen svart eller vitt. Jag tycker att det är lite tråkigt att man inte försöker anstränga sig att se både positiva och negativa bitar. Gör man inte det kommer man inte fram.

Men låt mig fortsätta till SABO, Kommunförbundet, Fastighetsägareförbundet och hyresgästerna. Jag börjar bli gammal i gamet som politiker och har sett vad som har hänt ute i kommunerna. När det gäller allmännyttan har den historiskt varit med och byggt upp en välfärd för många människor; det går inte att komma ifrån. Allmännyttan har alltså, tycker jag och vi från Centerpartiet, ett värde. Men frågan är om man inte bakbinder, eller som jag ibland brukar säga kramar ihjäl, allmännyttan, eller gör andra saker om man är negativ – jag ska inte säga spottar på den, för det har jag sagt förut och det är kanske lite ofint – när man inte ser hela biten.

Låt oss leka med tanken att vi i bostadsutskottet skulle bestämma oss för att avslå det här lagförslaget. Då är naturligtvis frågan: Skulle det att innebära att allmännyttan kommer att förlora på det?

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* SABO:s styrelse hade ju att yttra sig över Allbo-kommitténs förslag till lagstiftning för de allmännyttiga bostadsföretagen, och remissvaret kan sägas vara utformat ungefär så här: Det borde inte behövas någon sådan här lagstiftning, mot bakgrund av de bestämmelser som finns i kommunallagen, framför allt det allmänna kompetensstadgandet. Men av hänsyn till tillämpningen av bruksvärdessystemet, och också mot bakgrund av en del erfarenheter, tyckte SABO:s styrelse att det var värdefullt dels att klara ut en gång för alla vilka företag som är allmännyttiga, dels att därmed markera att de här företagen har en särskild roll på bostadsmarknaden. Därför var SABO:s styrelse positiv till att man genomförde ett lagförslag som i den här delen, dvs. 1 kap. i förslaget, i allt väsentligt är lika med det som nu föreligger.

Mot den bakgrunden måste man väl göra bedömningen att åtminstone mina uppdragsgivare anser att det skulle vara sämre för SABO-företagen om man inte införde den här lagen.

*Per Svanberg, Hyresgästernas Riksförbund:* Jag kan hålla med Rigmor Stenmark i ett väsentligt avseende: Jag skulle önska att det fanns en bred politisk uppslutning kring att de allmännyttiga företagen behövs, utan alltför mycket

klåfingrighet från lagstiftarnas sida. Nu kan vi konstatera att det är väldigt mycket vilda västern över hur man hanterar företagen. Om man nu kallar det för att spela på alla tangenter eller för något annat är det i alla fall många hyresgäster som är utsatta för en väldigt oroande situation. Jag tycker att man borde kunna komma överens brett politiskt om att allmännyttan är *en* upplåtelseform, inte alls den bästa.

Jag tycker inte att vi från Hyresgästföreningens sida kramar ihjäl allmännyttan. Men den fyller en väldigt viktig funktion på svensk bostadsmarknad, och jag tycker att man borde kunna se över de partipolitiska gränserna att allmännyttan behövs. När läget nu är som det är ser jag den här lagstiftningen som väldigt viktig. Vi hade Nacka uppe här förut, och nu bläddrade jag i den utredning som föreningen gjort. Hyresgästerna där hade fått 10 000 kr mer i årshyra, medan det var 5 000 kr mer i årshyra på de senaste sex åren i övriga kommuner – Stockholm, Upplands Väsby och andra. Visst har detta alltså effekt. Inte minst på tillväxtorterna har de allmännyttiga företagen en väldig prispressande effekt. Det är uppenbart. Det är ju därför som hyresrätten är väldigt viktig, och det är också därför man inte bygger så mycket nya hyresrätter och det behövs särskilda insatser för att kunna göra det. Här är det ju en marknad som inte fungerar, dvs. byggmarknaden, och byggherrar som inte är beredda att bygga hyresrätter när de tjänar mer pengar på att bygga annat. Det är ganska självklart att en marknad fungerar så. Då är det ett politiskt och samhälleligt uppdrag att se till att det också kan byggas hyresrätter.

*Bengt Nyman, Sveriges Fastighetsägareförbundet:* Jag kan dela den grundläggande värderingen att allmännyttan har spelat en betydande bostadspolitisk och bostadssocial roll. Men det är inte detsamma som att detta är givet för all framtid. Min uppfattning är att det måste vara ett kommunalt avgörande hur man vill utnyttja de olika bostadspolitiska verktyg man har. Givet att kommunen menar att det allmännyttiga företaget på orten ska finnas och utvecklas även fortsättningsvis tror jag att det mår bra av en konkurrens av andra. Risken är, om allmännyttan är för stor på den lokala marknaden, att man inte uppnår den konkurrensen. Risken är, om spelreglerna för den lokala marknaden inte är konkurrensneutrala, att man inte uppnår den konkurrensen. Jag tror att hyresrätten som produkt betraktad utvecklas bäst om man får ha den här konkurrensen på lika villkor.

*Ordföranden:* Tack! Jag har en ganska lång frågelista, så vi får försöka att vara kvicka med frågor och svar för att hinna med allting.

*Yvonne Ångström (fp):* Jag ska försöka fatta mig kort. Jag kan börja med att säga det som andra har sagt, nämligen att det verkligen är klara politiska skiljelinjer. Det torde inte vara okänt att Folkpartiet helst av allt vill avslå den här propositionen, framför allt därför att den ingriper i det kommunala självstyret. Men jag ska ta en annan fråga.

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

Som den enda – tror jag – representanten för Norrlands inland skulle jag vilja fokusera lite på det. I Lycksele, där jag bor, har vi endast ungefär 6 % kommunala bostadslägenheter. Jag vill ställa två frågor med utgångspunkt i det, dels till SABO:s representant, dels till Hyresgästföreningens. För det första: Är det rimligt att de kommunala bostadsbolagen är hyresledande när de utgör en så liten del av den totala lägenhetsvolymen? För det andra: Om det föreslagna miljardstödet till de problemtyngda kommunala bostadsföretagen i utflyttningsbygder verkligen genomförs, är det då rimligt att dessa företag särbehandlas i förhållande till de privata hyreshusägarna? Vi har hört en del om det när det gäller EG-rätten, men jag vill ändå ställa frågan till er. Vem ska stödja de privata hyreshusägarna när de får tomma lägenheter? Deras enda möjlighet i dagsläget är att gå i konkurs. Är det rimligt, tycker ni?

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* Jag ska svara på de här båda frågorna. Jag börjar med den sista frågan, om det är rimligt att ge de allmännyttiga bostadsföretagen det här stödet på sammantaget ungefär 10 miljarder under en tioårsperiod – vi har räknat fram att det är ungefär det som behövs. Här kan man naturligtvis erinra om vilka stora insatser staten gjorde via bankakuten för att rädda privata fastighetsägare. Eller rättare sagt: Man räddade inte de privata fastighetsägarna, men man fick ta hand om felinvesteringarna i samband med bankkrisen i den bankakut man hade då. På SABO håller vi för närvarande på och arbetar med en vitbok över hur dessa pengaströmmar har gått under 90-talet. Vi är inte riktigt färdiga, men vi kommer väl så småningom att redovisa den. Det är mångdubbelt mycket större kostnader för staten som andra delar av bostadssektorn redan har orsakat.

En av de saker som många av mina medlemsföretags verkställande direktörer är bekymrade över, och har så varit under ett antal år, är konkurrensen från privata hyresrätter som har gått igenom den här konkurskvarnen och fått sin kapitalbild helt förändrad. De har helt enkelt i klartext fått en massa lån avskrivna och kan därför driva verksamheten med helt andra ekonomiska förutsättningar än vad de allmännyttiga bostadsföretagen kan. Är det någon som har varit negativt särbehandlat hittills är det alltså de allmännyttiga företagen.

När det sedan gäller frågan om huruvida det är vettigt att allmännyttan är hyresnormerande när den har en så liten marknadsandel som de 6 procenten i Lycksele vill jag först säga att jag inte tycker att allmännyttan är hyresnormerande. I praktiken är det förstås det, men rent formellt är det inte riktigt så. Vad det handlar om är att regelverket vid en tvist om hyrans storlek i en beständ lägenhet säger att man ska jämföra med hyran för en likvärdig allmännyttig bostadslägenhet. Har allmännyttan då bara 6 % av bostadsmarknaden i Lycksele kan det förstås vara svårt att hitta en likvärdig allmännyttig hyreslägenhet i Lycksele att jämföra med. Då får man i andra hand se om man kan hitta någon sådan lägenhet på någon annan ort med jämförbar bostadsmarknad. I sista hand får domstolen göra en skälighetsbedömning.

Mot den bakgrunden kan man säga att de 6 procenten allmännyttiga bostadslägenheter i Lycksele fungerar lite grann i det här normerande avseendet. På Lyckseles bostadsmarknad kan man däremot inte hävda att allmännyttan med nödvändighet är normerande, eftersom det bara finns 6 %. Detta är väl en av anledningarna till att man har utformat 2 kap. i lagförslaget som man har gjort, dvs. med de här försäljningsbegränsningarna. Såvitt jag kan förstå syftar de nämligen till att garantera att det finns en så stor andel allmännyttiga lägenheter på den lokala bostadsmarknaden att det verkligen finns någonting att jämföra med.

*Per Svanberg, Hyresgästernas Riksförbund:* Utöver det som har sagts kan jag tillägga att jag är av den uppfattningen att på de orter som kommer i fråga för att få rekonstruktionsstöd är staten inte så generös att den ger ett sådant stöd att hyresnivåerna inte hamnar på de nivåer som marknaden tål. Det är marknaden som sätter hyrorna på de här orterna, inte bostadsföretagens ekonomi. Man suger ut precis så mycket man kan ur hyresgästerna – det är min bestämda uppfattning. Staten kommer aldrig att vara så generös med stödet att man inte även fortsättningsvis kommer att hålla hyresnivåer som man anser att hyresgästerna och den lokala marknaden tål. Jag tror alltså inte att det finns någon risk att man, genom att allmännyttan skulle vara hyresledande, dumpar hyran på dessa orter så att det blir svårt för de privata fastighetsägarna.

*Yvonne Ångström (fp):* Jag bryr mig inte om det här med hyrorna, för där har vi olika uppfattning. Men när det gäller bankakuten, som Bengt Owe Birgersson pratar om, vill jag påstå att den inte har varit relevant för fastighetsföretagen i Norrlands inland i någon större utsträckning. Det är stora fastighetsföretag i Stockholm och andra städer som är mest berörda, såvitt jag har förstått.

*Helena Hillar Rosenqvist (mp):* Både den här propositionen och den här debatten handlar väldigt mycket om vem det är som ska bestämma. Det har varit väldigt intressant att lyssna på alltihop. Det är väl sista chansen vi har att få det här riktigt allsidigt belyst innan vi ska sätta ned foten i kammaren om drygt en månad. På sätt och vis har väl vi politiska partier ändå satt ned foten, eftersom motionstiden på den här propositionen gick ut den 13 december.

Det vi debatterar mycket är ju om det är staten via länsstyrelsen och Boverket som ska bestämma, eller regeringen som en del föreslår, eller om det är kommunen. Miljöpartiet har ett alldeles eget förslag om vilka som ska bestämma, nämligen kommuninvånarna via valet. Carl Cederschiöld var också inne på det, dvs. att det är kommunerna som ska bestämma. Men det här är väldigt långsiktiga beslut, och därför vill vi att man ska få detta politiskt allsidigt belyst och att det ska komma fram ordentligt vad man vill i bostadspolitik. Därför kräver vi att man ska ha två beslut med mellanliggande val. Folkomröstning skulle också vara till väldigt stor nytta.

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

Den nya information som jag tycker mig ha fått i dag kommer från Per Norberg från Lunds universitet och handlar om de EG-rättsliga problem som inte finns, så att säga, i det här förslaget. Här kommer vi verkligen till frågan vem det är som ska bestämma. Vi tror tydligen att vi ska bestämma via staten eller kommunerna, och jag i min blåögdhet tror att det är kommuninvånarna som ska få bestämma. Men nu får vi höra att det egentligen är i ett Europaperspektiv det här ska bestämmas. Vi pratar om hyresnivåer och bruksvärdesprinciper, men nu får vi höra att EG kräver att det ska vara realistiska priser. Jag kan inte se annat än att detta är prisdrivande, och det hade då inte jag fattat förut. Nu vill jag väldigt gärna höra andra synpunkter på detta, gärna från Per Norberg själv. Har jag missuppfattat det här? Eller är det på det viset att realistiska priser inte är vad som är realistiskt för hyresgäster att betala? Är det helt enkelt så att detta skulle ha en prisdrivande effekt?

*Per Norberg, Lunds universitet:* Du har i grunden uppfattat mig rätt, men vi gör inte samma politiska värdering.

Vi har gått med i EG. Det centrala i EG är att skapa en gemensam marknad där företag från alla EG-länder får en chans att på lika villkor verka på varandras marknader. Där har EG-rätten generellt satt upp regler. När man ska balansera den sociala nyttan mot marknadens behov och utforma olika regleringar, såsom t.ex. pris- och hyresregleringar, ställer EG-rätten upp krav för att säkerställa att de utländska företagen får samma förmåner som inhemska företag.

De kommunala bostadsföretagen är en grupp exklusivt inhemska bostadsföretag. På det området följer bostadsmarknaden precis samma regler. En hyresmarknad har precis samma begränsningar med hänsyn till EG-rätten som alla andra marknader som ska regleras. Det är det val vi gjorde när vi valde att gå in under den gemensamma marknadens reglering.

*Helena Hillar Rosenqvist (mp):* Det var precis det man kunde befara när vi gick in i det där spektaklet. Ska det inte också få genomslag på byggkostnaderna? Såvitt jag förstår har vi i Sverige mycket högre byggkostnader än vad man har i andra länder. Jag skulle gärna se konkurrens på det planet. Om vi fick ned byggkostnaderna skulle man kunna hävda att hyrorna inte ska vara så höga i Sverige. Låt oss börja där. Om ni nu bygger, om än i ganska ringa utsträckning, borde man kunna börja där.

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* Herr ordförande!

Jag börjar känna oro för att diskussionen om bruksvärdesystemet och hyrorna ska ta en lite olycklig vändning. Propositionen behandlar inte de frågorna. Här förs ett resonemang som om vi hade hyresreglering.

Ett ganska långt liv – jag har t.ex. i tio år varit föredragande i konstitutionsutskottet – har lärt mig att vara lite mer ödmjuk när det gäller denna typ av rättsvetenskapliga funderingar. Jag fick i uppdrag av regeringen för ett par

år sedan att utvärdera tillämpningen av bruksvärdessystemet. Det är redovisat i en SOU från 2000 – nr 33. Jag skulle vilja hänvisa till den. Där behandlas samspelet mellan bruksvärdessystemet, hyresförhandlingslagen och de allmännyttiga bostadsföretagen.

Utgångspunkten för mina resonemang i den utredningen och i andra sammanhang är att grundprincipen på svensk hyresmarknad är att vi sätter hyrorna i fria förhandlingar. Det råder alltså fri hyressättning i Sverige. Men det är reglerat på så sätt att ett antal hyresgäster som bestämmer sig för att de gemensamt vill förhandla om sina hyror med sin fastighetsägare har rätt att göra det. De har rätt till en sådan förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen.

Det finns ingenting i lagstiftningen som säger att man måste förhandla med de allmännyttiga bostadsföretagen innan man förhandlar med de privata företagen. Det finns ingenting i lagstiftningen som säger att de privata fastighetsägarna måste följa de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättning. Den utgångspunkt jag har haft för mina resonemang är att hyrorna i Sverige sätts genom fria förhandlingar.

Det finns en skyddslagstiftning som säger så här: Om en fastighetsägare skulle vilja skinna den svagare hyresgästen genom att kräva en oskäligen ersättning för bostaden har hyresgästen möjlighet att få en domstolsprövning. Vid den domstolsprövningen har man definierat att en hyra som är mer än för närvarande 5 % högre än hyran för en likvärdig allmännyttig lägenhet ska bedömas som varande oskäligen. Det är två helt skilda system som i och för sig har en viss koppling sinsemellan.

Som jag sade är jag för min del lite mer ödmjuk än vad Per Norberg förefaller vara i sin framställning. Jag skulle gärna vilja väcka frågan att det inte utan vidare är givet att man kan föra ett sådant resonemang som det som Per Norberg för. Det är på detta område som på så många andra områden: Hur noga man än är i sina resonemang kommer man fel om man börjar från fel utgångspunkt. Det resonemang som Per Norberg för bygger på utgångspunkten att vi har en reglerad hyra i Sverige. Det tycker jag att man kan ifrågasätta och kanske föra ytterligare resonemang kring.

*Ordföranden:* Nu tänker jag inte släppa in Fastighetsägareförbundet, för vitsen är att det ska vara en frågestund och inte en debatt om olika hyresfrågor. Jag föreslår i stället att vi går vidare.

*Bengt-Ola Rytta (s):* Då tänker jag släppa in Nyman i alla fall. Det som har sagts om hyresbildning i Sverige är väldigt intressant. Om EG-rätten skulle bli hyresnormerande skulle vi gå från en oskälighetsprövning till en skälighetsprövning. Jag skulle vilja höra vad Bengt Nyman tycker om ett sådant system. Oskälighetsprövningar som har inneburit att hyran ändrats har ju uppfattats som störande när det gäller möjligheterna till nyproduktion speciellt i Stockholm.

*Bengt Nyman, Sveriges Fastighetsägareförbund:* Jag överlåter gärna svaret till Per-Åke Eriksson, som är mer sakkunnig i frågan.

*Per-Åke Eriksson, Sveriges Fastighetsägareförbund:* Det vi vill peka på i den skrivelse som vi har skickat till utskottet är att regeringen inte har tagit upp denna problematik. Den har inte blivit belyst av Lagrådet. Per Norbergs föredragning och Bengt Owe resonemang visar på vikten av att frågan blir belyst av Lagrådet innan riksdagen fattar beslut. Oavsett om man är anhängare till bruksvärdessystemet eller inte ligger det i allas intresse att det bringas klarhet i om detta är en lagstiftning som är förenlig med EG-rätten eller ej.

*Bengt-Ola Rytting (s):* Jag vill veta vad Fastighetsägareförbundet tycker om dessa två olika sätt att fastställa hyresnivåer. Är ett fyrkantigt, oflexibelt juridiskt system att föredra, eller är den förhandlingslösning som vi har nu bättre?

*Per-Åke Eriksson, Sveriges Fastighetsägareförbund:* Vår uppfattning är mycket entydig. Bengt Owe beskriver det så här: Frågan dyker upp i 55 § i hyreslagen. Ärendet prövas i hyresnämnden. Där fäster man lika stor vikt vid alla lägenheter som är likvärdiga, oavsett om de ägs av ett kommunalt, ett allmännyttigt eller ett privat företag. Då får man det underlag som kan behövas för den jämförelseprövning som krävs, och det blir dessutom betydligt mer förenligt med de tankar som man hade när man införde bruksvärdessystemet. Så var det riggat på den tiden.

*Bengt-Ola Rytting (s):* Ska det översättas med ”pass”?

*Per-Åke Eriksson, Sveriges Fastighetsägareförbund:* Nej, det ska översättas med att vi tycker att den hyresnormerande rollen skulle kunna tas bort. Då slipper man denna problematik. Vi tror också att det skulle innebära fördelar när det gäller möjligheterna att göra skälighetsprövningar på ett rättvist sätt.

*Carl-Erik Skårman (m):* Herr ordförande!

Man kan verkligen fundera på hur regeringen prioriterar sitt och riksdagens arbete, eftersom vi diskuterar i vilken utsträckning staten ska kunna förbjuda kommunerna att sälja de företag de själva äger. På samma gång är de stora bostadspolitiska problemen i landet att vi inte får i gång bostadsbyggnad på våra tillväxtorter och att 40 000–45 000 lägenheter i inre Norrland står tomma och oanvända. Vi tjabblar om i vilken utsträckning staten ska kunna detaljstyra den kommunala egendomen. Men nu är vi här. Hyressättningen är trots allt intressant i detta sammanhang. Skillnaden blir stor om man förändrar referensgruppen för normhyran så pass väsentligt. Man säger att alla kommu-

nala bostadsföretag, men endast *kommunala* bostadsföretag, ska vara normgivande för hyran. Många kommunala bostadsföretag har tidigare inte varit med i allmännyttan.

Det finns ingen påföljd för de företag som inte följer bruksvärdeshyresnormen. Egentligen vet man väldigt lite om vad som kommer att hända med hyresutvecklingen. Oavsett vad som sägs är det i grund och botten de allmännyttiga bostadsföretagens hyra som är normgivande på ett eller annat sätt.

Mot denna bakgrund, och även med anknytning till andra konkurrensnedvridande inslag som finns i Sverige – jag behöver bara nämna S:t Erik och vad som kan komma i form av subventioner – vill jag fråga Per Norberg vad han föreslår att man ska ändra i det framlagda förslaget för att systemet ska bli förenligt med den allmänna europeiska konkurrensvärderingen.

*Per Norberg, Lunds universitet:* Jag skulle vilja ändra några saker. Jag skulle vilja ändra i 55 § i hyreslagen. Där skulle jag vilja lägga till ett stycke eller någon mening om att en korrekt prissättning är en nödvändig förutsättning för att man ska kunna använda ett allmännyttigt bostadsföretags lägenheter i en jämförelseprövning. Man ska där ge klara instruktioner till hyresnämnden om att underkänna allmännyttan om allmännyttans hyra är underprissatt.

Sedan skulle jag vilja göra en förändring i lagförslaget om allmännyttiga bostadsföretag. Jag skulle vilja ha en paragraf som talade om att de allmännyttiga bostadsföretagens roll som hyresnormerare kräver att de tar sitt ansvar. Ska de ta sitt ansvar måste de släppa ifrån sig redovisningar av vad varje hus har kostat att bygga. De måste vara väldigt tydliga i sina redovisningar av vad de har gjort gentemot kommunen. Det kan gälla om kommunen har hjälpt dem med ett markarbete, om de har tagit emot direkta bidrag, subventioner osv. Om det har skett en subventionering som har påverkat hyresnivån med t.ex. 3 % ska hyresnämnden kunna utläsa det, så att man kan korrigera hyres-sättningsbeslutet och räkna upp hyran till den nivå den hade varit på om denna snedvridning inte hade skett.

Dessa två punkter är det allra mest centrala. Man ska ge en tydlig instruktion till hyresnämnden om att underkänna underprissatta hyror, och man ska ge tydliga instruktioner till de allmännyttiga bostadsföretagen om vilket ansvar det innebär att vara hyresledande.

*Carl-Erik Skårman (m):* Herr ordförande! Man frågar sig om det över huvud taget är möjligt att i praktiken genomföra dessa beräkningar. Visserligen säger Lagrådet att det förmodligen inte behövs någon särskild allmännyttig grupp. Man föreslår inte någon särlagstiftning för de allmännyttiga bostadsföretagen. Men i avsnitt 4.6 i propositionen antyds det att det kommer att bli tal om särskilda borgensåtaganden som liknar garantiåtaganden. Det ska vara konkurrenskraftig upplåning. Man ska kunna ge direkta ekonomiska statliga bidrag. Man ska kunna medverka till att staten övertar hela eller delar av fastighetsbeståndet. Man ska ställa villkor.



**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

Är detta över huvud taget förenligt med konkurrensvillkoren? Det må så vara att man försöker göra de beräkningar som du talar om.

*Per Norberg, Lunds universitet:* I grunden handlar alla dessa tekniska situationer – upplåning, balansräkningar, likviditet och garantier – om någon form av subvention. Jag försöker vara tydlig när det gäller att man måste skilja på statens rätt att ge en subvention till det kommunala bostadsföretaget – det är en fråga – och den hyresnormerande effekten. När det gäller subventioner finns det regler om statliga stöd som kan vara tillämpliga. Men reglerna i propositionen är inriktade på subventioner till kommuner där man har bostadsöverskott. Det är glesbygdskommuner. I sådana kommuner brukar privata fastighetsföretag inte vilja gå in. Det är ganska osannolikt att ett europeiskt företag skulle vilja gå in i just en sådan kommun.

Det finns regler i EG-rätten om t.ex. samhandelspåverkan, men det finns även regler som ger staten rätt att göra stora insatser och förändra marknaden för att ta sociala hänsyn. De sociala fördelarna kan överväga över den marknadsskada som uppstår. Stödet i sig kommer i de flesta fall att vara godkänt enligt de EG-rättsliga reglerna. Det är när man tar nästa steg och undersöker vilka effekter det får för hyresregleringen som man får verkliga problem. Men i de allra flesta fall kommer stödformerna att godkännas om man prövar dem en och en.

*Sten Lundström (v):* Jag tänker låta debatten ta en annan riktning. Jag vill bara konstatera att vi är några stycken i denna församling som fortfarande vill värna allmännyttan och det offentliga ägandet hellre än att lyssna på falskspelande konsertpianister.

Vi har ett uppenbart problem i dag, och det är att allmännyttan inte växer. Därför har jag en fråga som jag skulle vilja rikta till Bengt Owe Birgersson. Vi kan nu i Malmö och Linköping, om jag minns rätt, se hur privata fastighetsägare går in som byggherrar för att kunna generera en mer långsiktig avkastning på sitt eget kapital. På det viset kan man producera bostäder till ganska vettiga priser.

Tidigare hade SABO-företagen ofta en egen byggherreorganisation. I dag skulle man egentligen kunna ha något liknande. Hur ser det ut i SABO-företagen i dag? Finns det en vilja att bygga upp en egen byggherreorganisation igen, för att på det viset slippa de mycket höga avkastningskrav som byggföretagen oftast har när de bygger? Det krävs en mycket snabb avkastning på kapitalet. Som jag har förstått det handlar det både i Malmö och Linköping om att man kan dra ned på förväntningarna på snabb avkastning och vänta på en långsiktig avkastning.

Min fråga är om det förekommer en diskussion inom SABO om att återigen bygga upp en byggherreorganisation. Förekommer det inom SABO en diskussion om att inrätta centrala stöttande funktioner till hjälp för de mindre bostadsföretagen, som inte kan organisera sig så på egen hand?

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* De allmännyttiga bostadsföretagen har försvunnit som byggherrar i väldigt stor utsträckning under andra halvan av 90-talet. Förklaringen till det är helt enkelt att vi hade att hantera den väldigt kraftiga neddragningen av bostadssubventionerna som man inte var förberedd på. Det har handlat om att slicka såren.

De senaste två åren har man på nytt diskuterat möjligheten att komma i gång med nybyggnation.

Den egenregiverksamhet som man hade tidigare avvecklades i samband med att markvillkoret infördes i det gamla bostadslånesystemet i mitten på 70-talet. Den kommer nog inte tillbaka. Jag tror inte t.ex. att man kommer att ha egna byggnadsarbetare.

Nu pågår en annan utveckling. Det förs resonemang kring möjligheten att samarbeta när det gäller byggherrefunktionen. Det gäller alltså att gå in lite mer intensivt i projekten. Det är lite av Åke Larsson Byggare-konceptet. Det kallas ibland för *construction management* på nysvenska. Den utvecklingen ser vi nu.

En annan utveckling som vi ser är att olika företag börjar samarbeta. Här i Stockholms län har åtta av mina medlemsföretag i vår gått samman och utlyst en tävling för att få fram kostnadseffektiva bostäder. Hyran ska landa på ungefär 6 000 kr per månad för en tvårumslägenhet på 65 kvadratmeter. Det är ett samprojekt som syftar till att få fram nya tekniker och nya modeller som man skulle kunna använda i lite större omfattning.

Det pågår en hel mängd diskussioner, men till några konkreta idéer om att starta ett gemensamt byggföretag eller ett gemensamt konsultföretag på byggesidan har vi inte kommit. Jag är tveksam till om vi gör det.

Kompetensen är naturligtvis ett problem i små företag som inte behöver bygga så mycket eller kontinuerligt. Där har man ett behov av att samarbeta med varandra. Det ser vi som en viktig utmaning. Det är ett av intresseorganisationens prioriterade områden. Vi vill försöka hjälpa till.

*Sten Lundström (v):* Jag kan konstatera att Nils Yngvessons utredning bl.a. visar på behovet av en mycket stark kontroll över hela byggprocessen. Jag tror inte heller att det är möjligt att bygga upp nya byggföretag med full kompetens – med byggarbetare, elektriker m.m.

Investeringsbidraget kommer förhoppningsvis att bli permanent och ge lite mer pengar än i dag. Då är det väsentligt att allmännyttan finns som en möjlig partner på denna marknad. Den kan bli en av de aktörer som producerar lägenheter med månadshyror som är lägre än vad man nu föreslår för Stockholmsregionen. I propositionen om investeringsbidrag talas det om en hyresnivå på 4 000–5 000 kr i månaden. I Stockholmstävlingen ligger man mellan 1 500 och 2 000 kr över den hyra som nämns i propositionen, där man räknat med investeringsbidraget.

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* Jag kan bara svara, herr ordförande, att hyran har räknats fram utan att man har tagit hänsyn till investeringsbidraget. Det viktiga är att det inte bara är SABO-företagen som ska fixa detta. Det krävs också att företagens ägare, kommunerna, t.ex. är beredda att ställa upp med realistiska priser på mark. Hjälps alla åt tror vi att vi ska få fart på nyproduktionen av hyresbostäder.

*Annelie Enochson (kd):* Herr ordförande! Jag vill rikta några frågor till två personer som inte har haft möjlighet att agera så mycket. Det är Björn Sundström på Svenska Kommunförbundet och en representant från Boverket.

Svenska Kommunförbundet har det kommunala självstyret som riktämärke i det mesta av sitt arbete. Ofta har allmännyttans hyresnormerande roll inneburit hyreshöjningar. Det har inte så ofta varit hyressänkningar. Björn Sundström nämnde att det finns ungefär 30 000 vakanser i Sverige i dag och att man i 200 kommuner har en befolkningsminskning. Det innebär att bostadsöverskottet är ett stort problem.

Med denna lag bakbinder man kommunerna och hindrar dem att agera självständigt. Lagrådet har tagit upp detta. När man vill agera är det länsstyrelsen som ska ge tillstånd. Den ska bedöma om de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag. Lagrådet upplever att detta är otydligt. Jag skulle vilja att Svenska Kommunförbundet utvecklar det lite.

Någon sade att ingen kan vara intresserad av att köpa ett bestånd som är till salu i en del av landet där det finns ett bostadsöverskott. Faktum är att Norge är det. De köper en hel del i Västra Götaland, i just orter som har ett stort bostadsöverskott. Man vet aldrig.

Man föreslår att Vasallen ska kunna agera som uppköpare. Jag vill höra vad det kommer att innebära för det kommunala självstyret.

Jag har en fråga till Boverket också. Boverket kommer att vara den yttersta instansen när det gäller vilka bolag som ska klassas som allmännyttiga. Jag vill fråga Boverket hur man känner inför den uppgiften.

*Björn Sundström, Svenska Kommunförbundet:* Jag tänkte börja med att ta upp problemen med en vikande marknad. Dessa kommuner har under lång tid försökt sälja sina bostadsföretag, eller åtminstone delar av bostadsbeståndet. Problemet är att det i de allra flesta av dessa kommuner inte finns köpare. Vad det handlar om är att riva en del av beståndet och komma på andra åtgärder för att avveckla. Primärt måste man utgå från att kommunerna själva kommer att agera i denna fråga. Lösningen med Vasallen ser vi bara som en sista åtgärd.

Hur man än vrider och vänder på steken anser vi att kommunerna behöver stöd i denna fråga. Det handlar om att skriva ned värden på fastigheter. Det handlar om att riva. Det handlar om 10 miljarder kronor. Det handlar om ett

års skatteintäkter. Samtidigt ska man dra ned verksamheten med kanske 15 %. Kommunerna har inte de pengarna.

Vi anser att staten måste kliva in och stötta både bostadsföretagen och kommunerna. Det behöver inte vara ett ingrepp i det kommunala självstyret. Vi tycker att kommunerna själva ska föreslå åtgärden.

*Jan-Eric Gustafsson, Boverket:* När det gäller att godkännas som allmännyttig kan jag säga att de kommunala bostadsföretagen automatiskt är allmännyttiga enligt definitionen. Det som kan komma i fråga när det gäller godkännande av återkallelse, som länsstyrelsen ska hantera, är de icke-kommunala företag som har ansökt. Där är Boverket en överprövningsinstans i förhållande till länsstyrelsen. Det görs en prövning på samma sätt som i dag. Jag ser inga bekymmer här. Vi prövar ärendena på vanligt sätt.

*Ordföranden:* Jag har några frågeställare kvar på listan. Vi ska se hur snabba vi kan vara. Det gäller att öka takten högst väsentligt.

*Anders Ygeman (s):* Jag kan glädja auditoriet med att inte ställa någon fråga, så vi sparar in den tiden. Jag hoppas att de som kommer efter mig kan göra samma sak.

*Carina Adolfsson Elgestam (s):* Jag vill gärna ställa mina frågor, men jag ska försöka formulera mig så kortfattat som möjligt.

Den ena frågan gäller EG-rätten, som har blivit belyst på olika sätt. Jag vänder mig till Per Norberg. Du har tittat på dessa frågor. Har du utgått från att den svenska allmännyttan är unik såtillvida att den är till för alla och inte enbart för de svagare? Ute i Europa vet vi att man har *social housing*. Har du tittat på EG-rätten utifrån detta perspektiv?

Jag skulle också vilja ställa en fråga som handlar om bostäder i glesbygden och om att riva och eventuellt bygga. Det talas oerhört mycket om våra tillväxtorter och behovet av att bygga där. Det är viktigt. Det talas också mycket om de kommuner där man behöver riva. Men även i många av de kommuner där det behöver rivas finns det tillväxtorter. Av finansmarknaden betraktas de definitivt inte som tillväxtorter, men det sker ändå en inflyttning och det finns en bostadsbrist. I många fall behövs det byggas hyresrätter.

Min fråga gäller om SABO och Kommunförbundet har diskuterat denna problematik. Jag är medveten om att detta är en ganska politisk fråga, men jag undrar om man har diskuterat frågeställningen.

*Ordföranden:* Innan jag släpper in Per Norberg vill jag säga att anledningen till att jag nu pressar på lite är att plenum har börjat. Vi borde därför egentligen vara färdiga nu.

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

Jag släpper in de andra som jag har på listan nu, och sedan får ni ge samlade svar på det som man har ställt frågor om. Då tror jag att vi klarar det hela.

*Siw Wittgren-Ahl (s):* Carl Cederschiöld sade att han inte ville att vi skulle peta i detta därför att fastighetsförvaltningen kan vara dynamiken i kommunen. Jag fick uppfattningen att ni hade sålt era fastigheter för att ni skulle investera i specialbostäder. En sak slog mig plötsligt: Att sälja är ett alternativ, men det finns ju också kommuner som lånar på sitt fastighetsbestånd.

Jag skulle vilja fråga SABO hur propositionen påverkar lånebilden för företagen i kommunerna när de ska låna på fastigheter för att investera i fastigheter igen. Det gäller kanske inte då att specialisera i specialbostäder – den frågan kan vi hoppa över. Jag tänkte sedan fråga hur man gör i Nacka, för det är rätt så intressant. Hur påverkar detta? I Göteborg har vi ett stort bestånd av allmännytta som jag vet att man lånar på.

*Ewa Thalén Finné (m):* Jag vill bolla frågan tillbaka lite till det kommunala självstyret. Kommunerna har ju ett övergripande bostadspolitiskt ansvar. Regeringen hävdar ofta att det bästa sättet att lösa problemet med bostadsbristen är att kommunerna genom sina kommunala bostadsföretag bygger flera lägenheter.

Det som kan förvåna mig med förslaget om tillståndsprovning är regeringens ståndpunkt där den tydligen anser att man som kommunalt förtroendevald är kompetent att ta riskerna vad gäller att bygga ut sitt bestånd och bygga mer. Men man har alltså inte den kompetensen när det gäller att se över och förvalta sitt bestånd och kanske minska delar av sitt ägandebestånd.

Jag skulle vilja fråga Peter Persson och i viss mån Carl Cederschiöld – han har ju i och för sig utvecklat detta lite grann – hur de ser på den frågeställningen. Man får alltså öka sina risktaganden och göra bedömningarna på egen hand, men man har inte den politiska rätten att se över det åt andra hållet.

*Per Norberg, Lunds universitet:* Till Carina vill jag säga att allmännyttans speciella roll och det faktum att den riktar sig till breda befolkningsgrupper är ett starkt skäl för att det är tillåtet med samhällsligt engagemang. Det är ett starkt skäl för att försvara offentligt stöd från stat och kommuner till allmännyttan. Där har EG-rätten helt klart en mycket tillåtande ståndpunkt. Men det kan aldrig vara ett skäl för att ställa låga krav på rättssäkerhet och att acceptera att dessa stöd får konstiga effekter i hyresregleringen. Där måste vi också ställa höga krav.

*Bengt Owe Birgersson, SABO:* När det gäller den första frågan om nybyggnad på de orter där det finns överskott av bostäder så vet jag inte om vi har pratat så mycket med Kommunförbundet om det. Men vi har i alla fall i det

arbete som pågick med att ta från investeringsbidraget starkt tryckt på om att det måste finnas möjligheter att få investeringsbidrag också på denna typ av orter. Och den möjligheten finns nu.

Jag ser därför framför mig att man har ett samlat grepp i de strategier eller projekt som man kommer att ta fram nu och där man ska göra sig av med onödiga lägenheter i kommunerna. Det kan innebära både förnyelse och avveckling. Siw Wittgren-Ahl frågade om detta kommer att påverka lånekostnaderna. Den frågan har kommit upp här tidigare också. Det är svårt att säga, men på en punkt är det nog så. Jag har sett att det i någon av de motioner som ni har väckt finns förslag om att man ska göra ett undantag från denna tillståndsprövning i de fall där ett företag är på väg mot en konkursituation och den bank eller det kreditinstitut som har pant i fastigheten vill ta över den utan att avvakta själva konkursförfarandet. Detta är en praktisk tillämpning som har varit vanlig under 1990-talet.

Särskilt utländska långivare, som inte känner till så mycket om oss i Sverige i detalj, kan förstås tolka detta regelverk och det ”strul” som en prövning i länsstyrelsen kan innebära som en ökad risk. Jag skulle därför gärna förorda att man gör en korrigering i lagförslaget och säger att undantag från denna försäljningsprövning inte bara ska gälla om det är ett annat allmännyttigt företag eller om det är hyresgästerna som tar över, utan också om institut med pant i fastigheten vill göra det för att skydda sin fordran – eller hur man nu formulerar sig.

Jag tror att särskilt Göteborg, som ligger ute på den internationella kapitalmarknaden med sådana här program, skulle vara betjänt av detta.

*Peter Persson, kommunalråd (s):* Ewa Thalén Finnés fråga handlade om att kommunerna exponerar sig för risker när de bygger och utvecklar – eller när de kommunala företagen gör det. Den handlade inte om möjligheterna att avlägsna risker. Hon upplever regeringens proposition som ett sätt att över huvud taget förhindra försäljning.

För det första ser inte jag kommunen som en marknadsorganisation, utan som en samhällelig gemenskap med andra uppgifter.

För det andra ser jag inte förslaget som begränsande för kommuner när det gäller att syssla med mindre eller större beståndsvård i den meningen att man ibland avyttrar bestånd som man inte tycker ingår i den strategi som finns. Jag tycker att det finns tydliga skrivningar om att man ska kunna möjliggöra för sådant om det inte äventyrar den ställning när det gäller hyresprissättning som tidigare så livligt har diskuterats.

Den kommunala riskexponeringen – om vi nu ska använda det uttrycket – tycker jag är utomordentligt intressant. 3 ½ mil söder om Jönköping ligger Vaggeryds kommun, som för två år sedan var årets tillväxtkommun. Det var ett oerhört tryck på kommunledningen där. Bygg, bygg, bygg! sade företagen. Ni måste bygga bostäder! Kommunen försökte hålla emot och sade att också andra måste bygga. Sedan kom Flextronic och dansade bort med 800 jobb. Vem tar ansvaret i den situationen? Vem tog ansvaret för byggnationen?

**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

Bakåt i historien hittar man exempel på exempel på detta. När man i dag hänger ut de kommunpolitiker som fattade de tidigare besluten – då är man dåligt bevärdad i historien.

Således upplever jag inte att kommunerna åsidosätts när det gäller de restriktioner som Ewa Thalén Finné antyder.

*Carl Cederschiöld, finansborgarråd (m):* Jag har bara en kommentar till det sista med anledning av Ewa Thalén Finnés fråga och svaret på den. Det kommer att bli ännu svårare att få Vaggeryd att bygga bostäder i en sådan situation i fortsättningen om man inför den här lagstiftningen. I och med att man tar bort den totala rådigheten över det egna bolaget för kommunen så kommer den att bli mycket tveksam till att åta sig sådana uppgifter. Detta motverkar alltså sitt syfte. Vill man att det ska byggas i Vaggeryd så ska man alltså inte lagstifta på det här viset.

Vad gäller Siw Wittgren-Ahls fråga så är det inte specialbostäder som vi pratar om för Stockholm – det handlar om alldeles vanliga bostäder. Jag kan ta ett konkret exempel på vad vi bl.a. gör när vi talar om Klaviaturet, som Västerrepresentanten fnös åt. Vi hade för ett halvår sedan problem med att ordna olika skolfastigheter. Vi behövde göra en fastighetsaffär som inbegrep att flytta och byta skolfastigheter för att få det hela rätt. Förutsättningen för att göra denna affär på ett vettigt sätt med motparten var att i sammanhanget också sälja ett antal kommunala fastigheter till denna privata fastighetsägare. Så kunde vi komma åt skolfastigheterna i tid för en viss terminsstart. Med denna lagstiftning hade detta inte varit möjligt. Med den tid som detta brukar ta i länsstyrelsen, som inte kännetecknas av någon direkt snabb hantering av ärenden, hade man inte kunnat göra affären. Därmed hade skolan, staden och hyresgästerna förlorat.

De enda som kan bedöma sådana här frågor är kommunerna själva och deras företrädare. De kan inte bedömas av någon som sitter ovanför, oavsett om den sitter i regeringen, i SABO, i Boverket eller i länsstyrelsen. Detta måste kommunerna få ta ansvar för själva. De måste få göra denna typ av operationer. Det är mycket möjligt att denna affär hade blivit godkänd av länsstyrelsen när länsstyrelsen väl hade vänt färdigt i papperen – men då hade sannolikt tillfället gått sin väg och vi hade inte kunnat göra den här smarta lösningen.

Jag tycker att det är bisart att Stockholms stad inte får satsa en miljard av de vinster som finns i bostadsbolagen på att rusta upp miljön i ytterstaden. Varför ska vi behöva fråga någon annan – regeringen – om det och få nej av regeringen av skäl som uppenbarligen är politiska och inte sakliga? Vi måste ju få bestämma själva om vi vill satsa en halv miljard på att rusta upp miljöer i ytterstaden! Det blir ännu svårare med denna lagstiftning.

Sammanfattningsvis tror jag alltså att om man är för allmännyttan, för hyresrätt och för bostadsförsörjning så biter man sig i tummen när man genomför denna lagstiftning. Den kommer att ha kontraproduktiv effekt. Även om man accepterar era utgångspunkter så blir det fel från dessa utgångspunkter.

När det gäller kreditvärdigheten så kan det inte bara handla om företag som ska gå i konkurs. Detta kommer att skada kreditvärdigheten för alla Sveriges kommuner som har allmännyttiga kommunala bostäder. Både svenska och utländska finansiärer kommer förstås att fråga sig: Rår ägarna över sin egendom eller inte? Om svaret på frågan är: Nej, det gör de inte, utan de här begränsningarna finns! så kommer det att påverka fastigheternas kredit- och säkerhetsvärde och därmed hela kommunens kreditvärdighet.

Jag tycker att det är mycket egendomligt att det över huvud taget inte finns en analys av vad detta skulle innebära. För de flesta kommuner är just fastighetsbeståndet en mycket grundläggande del av kommunens förmögenhet. Det är bl.a. ett skäl till att kommunerna kanske ska ha en del fastigheter. Det ger nämligen ett förmögenhetsvärde. Men detta urholkar man med detta beslut. Det handlar inte bara om konkurser, som Bengt Owe Birgersson säger. Då är ju fan redan lös!

Förslaget är så dåligt att jag kan hålla med om att man åtminstone bör göra det som Bengt Owe Birgersson säger, så att de arma kommuner som har problem med bolag i konkurs ska kunna lösa bekymret med att sälja och därmed finansiera och kanske undvika konkursen i slutändan. Men detta är ett generellt problem – även för de kommuner som har bolag som mår bra och inte är konkursfärdiga. Deras kreditvärdighet kommer allt annat oförändrat att sänkas med detta förslag. Och det kommer naturligtvis att få konsekvenser på andra områden i kommunerna. Det kommer att få konsekvenser för barnomsorg, äldreomsorg och allt det andra som vi ska finansiera med de finansieringsmöjligheter som står en kommun till buds.

*Siv Wittgren-Ahl (s):* Jag vill bara fråga: Hur gör Nacka med barnomsorg osv. eftersom detta påverkar så mycket som du säger, Carl Cederschiöld?

*Carina Adolfsson Elgestam (s):* Jag hade en fråga som jag inte fick svar på. Det räcker med ett ja eller ett nej. Vi skulle ju ställa korta frågor och även få korta svar. Det gäller väl alla, antar jag.

Min fråga gäller glesbygden och den problematiken. Det gläder mig att SABO har tagit till sig av det. Men jag ställde också frågan till Kommunförbundet. Det räcker med ja eller nej. Tittar man på problematiken med detta att riva kontra bygga?

*Björn Sundström, Svenska Kommunförbundet:* Ja – vi har tillsatt en särskild boendepolitisk beredning som speciellt ska titta på dessa frågor.

*Erik Langby, Nacka kommun (m):* För oss betydde det mycket ekonomiskt att vi hade möjlighet att sälja ut det kommunala bostadsbolaget. Det innebär att vi varje år har möjlighet att ha 120 fler anställda i kommunen än vad vi skulle ha haft annars. Det är klart att det har betytt mycket för skola, barnomsorg



**Okänt namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.**

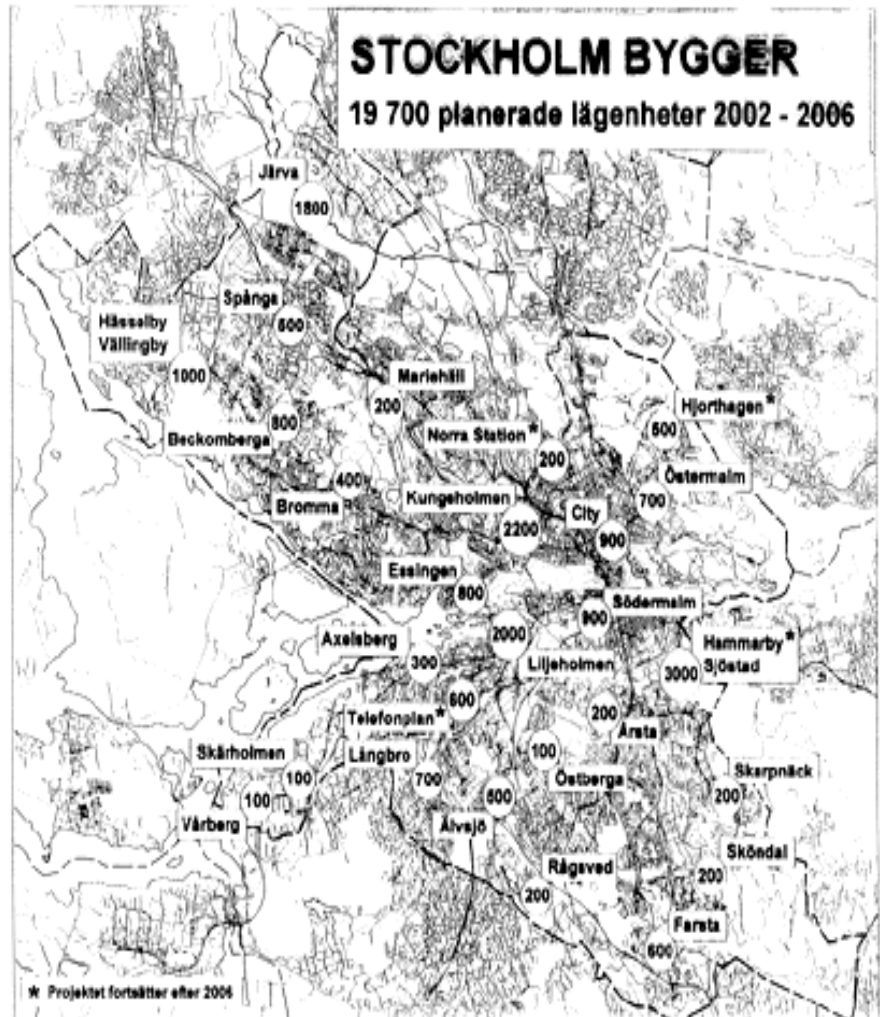
och äldreomsorg eftersom vi kunde få ut reavinster. Vi har varit bland de största förlorarna i både 1993 och 1996 års omläggning av utjämningsssystemet, så detta har haft en väldigt stor betydelse. Vad vi har kvar av fastigheter nu är våra skolor, daghem, ålderdomshem och sådana saker.

Jag delar alltså till fullo uppfattningen att det måste vara knepigt för kommunerna att äga bostadsbolag som är belånade men där man inte har rådigheten. I Nacka kommun ser vi enbart fördelar med att vi nu inte äger något bostadsbolag. Vi har i stället ett samarbete som innebär att vi är en av de största bostadsbyggande kommunerna i Stockholms län och förmodligen också i Sverige. Vi har samarbete som gör att vi får fram specialbostäder av olika slag, och vi tar vårt sociala ansvar. Vi har vårt flyktingmottagande och allt det där – det behöver vi inte äga bostäder för att ha, utan det handlar om att samarbeta.

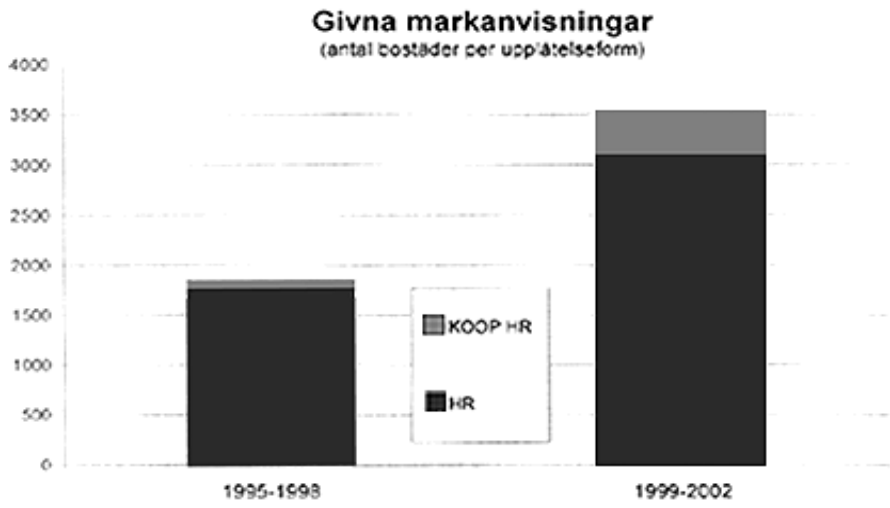
*Ordföranden:* Detta har varit oerhört intressant. Intresset är så stort att vi skulle kunna fortsätta en bra stund till, men kammaren började faktiskt kl. 12, och då får man inte hålla på med sådana här saker längre. Därför är vi tvingade att sluta.

Det har varit mycket värdefullt att ha er här. Ni har svarat på våra frågor och hjälpt oss att belysa de möjligheter och problem som finns med propositionen. Förhoppningsvis har ni också gjort det lättare för oss att fatta beslut. Det blir säkert inte ett enigt beslut, men i det politiska spelet är vi ganska vana med att det finns en oenighet. Ni har hjälpt till att belysa frågan, och för det ska ni ha stort tack! Därmed förklarar jag utfrågningen avslutad.

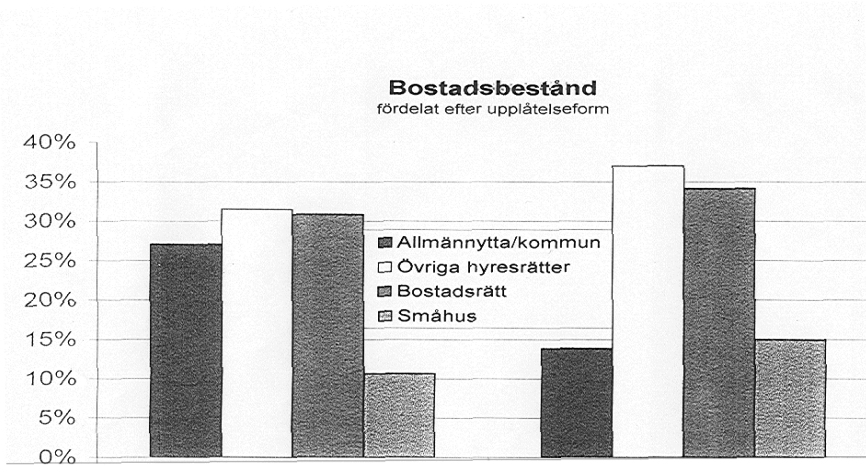
Bild 1



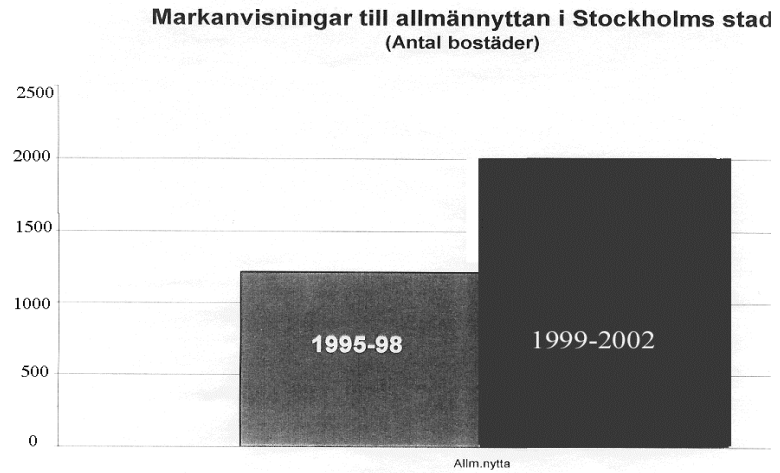
**Bild 2**



**Bild 3**



**Bild 4**



**Bild 5**

**En ny lag om allmännyttiga  
bostadsföretag**

- Förbundet varken till- eller avstyrkte Allbokommitténs förslag som i allt väsentligt överensstämmer med regeringens förslag
- Förslaget ansågs inte komplett
- Varken stimulanser eller sanktioner
- Ej heller förslag om ny associationsform i regeringens proposition


 SVENSKA  
KOMMUNFÖRBUNDET

Bild 6

**Tillståndsplikt för överlåtelse**

- Regeringens förslag överensstämmer ej med Allbo (kvalificerad majoritet eller krav på två likalydande beslut)
- Förbundet avvisade Allbos förslag med hänvisning till egendomsskyddet och självstyret
- Däremot ansåg förbundet att det finns motiv för ett mer ingående beredningsförfarande i frågor för vilka staten och kommunerna har ett gemensamt ansvar och där besluten är oåterkalleliga


 SVENSKA  
KOMMUNFÖRBUNDET

Bild 7

***Kommunernas boendeplanering  
med krav på riktlinjer***

- Förslaget har tidigare avvisats
- Motiven för att det skulle leda till ett ökat byggande ansågs inte övertygande
- Vidare innehåller PBL krav på aktualitetsförklaring under varje mandatperiod




Bild 8

***Stöd för fortsatt omstrukturering  
av kommunala bostadsföretag***

- Förbundets boendepolitiska beredning är positiv till fortsatt stöd
- Det behövs 10 miljarder kronor fram till 2010
- Enligt beredningen bör dock stödet såvitt möjligt ha en generell karaktär
- Alla kommuner skall ha likvärdiga förutsättningar


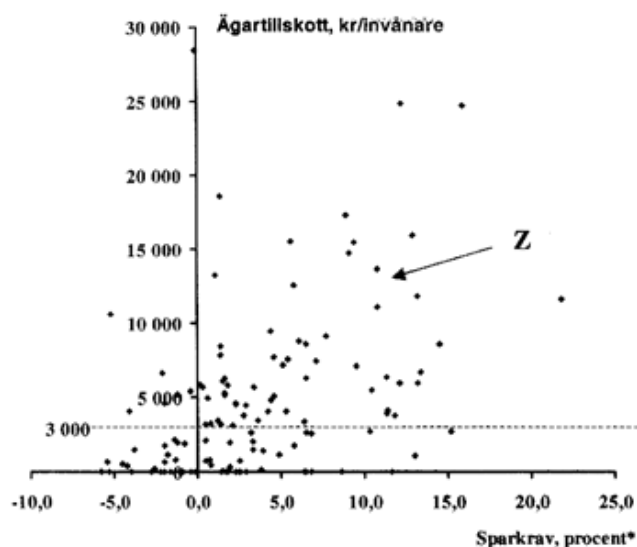


Bild 9

**Ägartillskott till bostadsföretagen och besparingskrav i övrig verksamhet (127 kommuner)**



\* 1 procents besparingskrav motsvarar 250-300 kronor per invånare.

**Bild 10**



**Regeringens förslag om Allmännyttiga bostadsföretag (prop 2001/02:58)**

- Negativ särbehandling av privata bostadsföretag
  - Oacceptabelt med konkurrensnedvridande stöd – särskilt om samma företag ska ha en hyresnormerande roll (t ex förslag om statliga kreditgarantier och riskkapital)
  - Ingen rättslig prövning av allmännyttig status trots att detta har rättslig innebörd (t ex föreslagna regler för köp och försäljning av fastigheter och aviserade likvidationsbestämmelser)

**Bild 11**

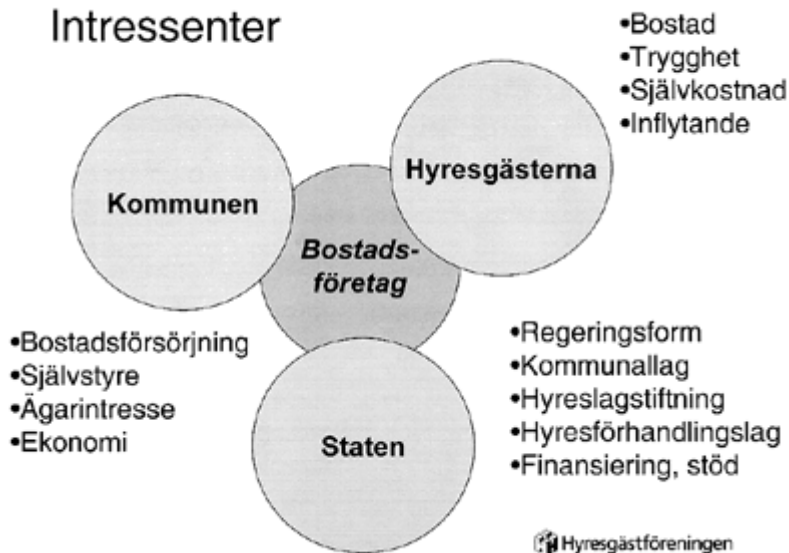


- Kraftig ökning av antalet hyresnormerande företag innebär materiell förändring  
Hyresnormerande företag måste sätta hyror enligt bruksvärdet. Produktionsåret har för stor betydelse på bekostnad av de egenskaper som förutsätts i bruksvärdesystemet och hyresgästerna tycker är viktiga (jfr Bengt Turners utredning)
- Är den hyresnormerande rollen förenlig med EG-rätten?  
Omfattande samhandel av hyreshus mellan medlemsländerna.  
Frågan måste prövas av lagrådet.

## Bild 12



## Intressenter



**Bild 13**

## Kommunala bostadsföretag

- Kommunens bostadsförsörjningsansvar-öppen för alla
- Bidra till socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbara boendemiljöer
- Hyror till självkostnad - hyresnormerande
- Hyresgästinflytande
- Föredöme som byggherre och förvaltare
- Ej verksamhet i vinstsyfte

 Hyresgästföreningen

**Bild 14**

## Allmännyttiga bostadsföretag

Besittningsskydd och rimliga hyror garanteras genom

- Bruksvärdessystemet
- Allmännyttiga bostadsföretag
- Kollektiva förhandlingar

 Hyresgästföreningen

Bild 15

## Slutsatser

- Staten har berättigade intressen att kunna påverka en försäljning. Bruksvärdessystemet och förhandlings-systemet är uppbyggt kring att det finns kommunala bostadsföretag som drivs med självkostnaden som grund. Det statliga regelverket till skydd för allmänna intressen och hyresgästintressen måste rimligen förändras genom beslut i regering och riksdagen och inte kunna göras verkningslöst genom oförutsedda kommunala beslut. Tillståndsplikten är därför både angelägen och försvarbar.
- Statens roll vid tillkomsten av kommunala bostadsföretag och bostäder ger rimligen staten ett ansvar för att hjälpa bostadsföretag i behov av rekonstruktion.

 Hyresgästföreningen

Bild 16

## Slutsatser

- Den kommunala självstyrelsen kan inte vara överordnad nationella intressen
- Staten, hyresgästerna och hyresgästorganisationer har haft anledning att förutsätta att de kommunala bostadsföretagen är långsiktiga ägare som agerar utan vinstsyfte.
- Hyresgästerna har berättigade intressen att kunna påverka en försäljning av deras bostäder - kravet att redovisa de boendes uppfattning ger hyresgästerna möjlighet att agera. Hyresgästerna bör också tillförsäkras förköpsrätt.

 Hyresgästföreningen