



Bostadsförsörjningsfrågor

Sammanfattning

Bostadsutskottet behandlar i detta betänkande motioner från 2003 års allmänna motionstid som avser vissa bostadsförsörjningsfrågor. Det som behandlas är i första hand frågor med anknytning till lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Även vissa frågor om bl.a. förmedling av hyresrätter tas upp.

Utskottet avstyrker samtliga motionsförslag. När det gäller förslagen om de två aktuella lagarna hänvisar utskottet bl.a. till resultaten från utskottets uppföljningsarbete under innevarande riksmöte.

Till betänkandet har fogats 21 reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Utskottets överväganden.....	6
Inledning.....	6
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	6
Uppföljning av lagens tillämpning.....	6
Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	8
Utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling.....	9
Förmedling av hyresrätter m.m.....	11
Förmedling av andrahandslägenheter.....	11
Bostäder åt hemlösa.....	12
Bostäder åt misshandlade kvinnor.....	13
Bostadsanvisning.....	14
Svarthandel med hyresrätter.....	15
Rätten att hyra.....	18
Lagen om allmännyttiga bostadsföretag m.m.....	19
Uppföljning av tillståndsprövning för överlåtelser.....	19
Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag.....	21
Ortsbegreppet i tillståndsärenden.....	23
Kommunernas roll som fastighetsägare.....	23
Reservationer.....	25
1. Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, punkt 1 (m, fp, kd, c).....	25
2. Utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling, punkt 2 – motiveringen (m, fp, kd, c).....	26
3. Utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling, punkt 2 (v).....	26
4. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 3 – motiveringen (m, fp, kd, c).....	27
5. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 3 (v).....	28
6. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 3 (mp).....	29
7. Bostäder åt hemlösa, punkt 4 (fp, kd, c).....	30
8. Bostadsanvisning, punkt 6 – motiveringen (m, fp, kd).....	31
9. Bostadsanvisning, punkt 6 (v).....	32
10. Bostadsanvisning, punkt 6 (mp).....	33
11. Svarthandel med hyresrätter, punkt 7 (fp, kd, c).....	34
12. Svarthandel med hyresrätter, punkt 7 – motiveringen (m).....	35
13. Svarthandel med hyresrätter, punkt 7 (v).....	35
14. Svarthandel med hyresrätter, punkt 7 (mp).....	36
15. Rätten att hyra, punkt 8 (v).....	37
16. Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, punkt 9 (m, fp, kd, c).....	38
17. Ortsbegreppet i tillståndsärenden, punkt 10 – motiveringen (m, fp, kd, c).....	40

18. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 – motiveringen (m).....	40
19. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 (fp).....	41
20. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 – motiveringen (kd).....	42
21. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 – motiveringen (c).....	43
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	44
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003.....	44

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo297 yrkande 22.

Reservation 1 (m, fp, kd, c)

2. Utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo225 yrkandena 3 och 5 och 2003/04:Bo252 yrkande 9.

Reservation 2 (m, fp, kd, c) – motiv

Reservation 3 (v)

3. Förmedling av andrahandslägenheter

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo224 yrkande 2 och 2003/04:Bo231 yrkandena 1 och 8.

Reservation 4 (m, fp, kd, c) – motiv

Reservation 5 (v)

Reservation 6 (mp)

4. Bostäder åt hemlösa

Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo236 yrkande 8.

Reservation 7 (fp, kd, c)

5. Bostäder åt misshandlade kvinnor

Riksdagen avslår motion 2003/04:Ju443 yrkande 5.

6. Bostadsanvisning

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo224 yrkandena 1 i denna del och 3, 2003/04:Bo244, 2003/04:Bo252 yrkande 10 och 2003/04:Bo290.

Reservation 8 (m, fp, kd) – motiv

Reservation 9 (v)

Reservation 10 (mp)

7. Svarthandel med hyresrätter

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo224 yrkande 1 i denna del, 2003/04:Bo231 yrkandena 5 och 6 och 2003/04:Bo236 yrkande 4.

Reservation 11 (fp, kd, c)

Reservation 12 (m) – motiv

Reservation 13 (v)

Reservation 14 (mp)

8. Rätten att hyra

Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo252 yrkandena 6 och 7.

Reservation 15 (v)

9. Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo229, 2003/04:Bo234, 2003/04:Bo253 yrkande 15, 2003/04:Bo257 yrkandena 20 och 23, 2003/04:Bo258 yrkande 8, 2003/04:Bo263 yrkande 10 och 2003/04:Bo297 yrkande 21.

Reservation 16 (m, fp, kd, c)

10. Ortsbegreppet i tillståndsärenden

Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo287.

Reservation 17 (m, fp, kd, c) – motiv

11. Kommunernas roll som fastighetsägare

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 7 och 2003/04:Bo253 yrkande 14.

Reservation 18 (m) – motiv

Reservation 19 (fp)

Reservation 20 (kd) – motiv

Reservation 21 (c) – motiv

Stockholm den 1 april 2004

På bostadsutskottets vägnar

Göran Hägglund

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Göran Hägglund (kd), Owe Hellberg (v), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Hans Unander (s), Maria Öberg (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp) och Leif Jakobsson (s).

Utskottets överväganden

Inledning

Bostadsutskottet behandlar i detta betänkande motioner från 2003 års allmänna motionstid som avser vissa bostadsförsörjningsfrågor. Det gäller bl.a. frågor om de legala instrument som sätter upp vissa ramar för kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Det som behandlas är i första hand frågor med anknytning till lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Även vissa frågor om förmedling av hyresrätter m.m. tas upp.

Utskottet har tidigare under riksmötet behandlat förslag i bl.a. hyres- och fastighetsrättsliga frågor samt om plan- och bygglagstiftningen. Vidare har förslag om de finansiella instrumenten för bostadsförsörjningen samt frågor med en mer allmän bostadspolitisk inriktning behandlats.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, *jämför reservation 1 (m, fp, kd, c)*,
- utökade krav på kommunal boendepanering och bostadsförmedling, *jämför reservationerna 2 (m, fp, kd, c) och 3 (v)*.

Uppföljning av lagens tillämpning

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

Någon egentlig utvärdering av lagens tillämpning har ännu inte genomförts. Bostadsutskottet diskuterade föregående år förutsättningarna för att låta genomföra en sådan utvärdering. Mot bakgrund av den korta tid lagen varit i kraft ansåg utskottet att en större insats med denna inriktning borde anstå ytterligare en tid, men beslutade att ändå skaffa en första bild av lagens tillämpning i vissa avseenden. Som ett led i bostadsutskottets arbete med

uppföljning av riksdagsbeslut fick därför riksdagens utredningstjänst i uppdrag att genomföra en begränsad studie av det hittillsvarande utfallet av lagen. Studien utgick bl.a. från intervjuer med ett flertal aktörer som på olika sätt arbetar med bostadsförsörjningsfrågor i kommuner, länsstyrelser, Kommunförbundet, Boverket samt SABO. I sammanfattningen till den uppföljningspromemoria som utredningstjänsten upprättade i september 2003 (dnr 2003:1381) som en redovisning för bostadsutskottet framhålls att studiens omfattning endast medger en begränsad bild av lagens effekter, men att följande iakttagelser ändå kan lyftas fram:

1. Begreppet ”riktlinjer för bostadsförsörjningen” tycks kunna innefatta allt från ”en önskelista på en sida” till omfattande bostadsförsörjningsprogram.
2. Den aktuella lagen har i några fall givit bostadsförsörjningsfrågorna större intern legitimitet i kommuner och länsstyrelser.
3. Få aktörer tror att lagstiftningen har haft effekter på bostadsbyggnandet.
4. Den avveckling av bostäder som sker i många kommuner anses inte innefattas av begreppet bostadsförsörjningsplanering och det krav på att riktlinjer skall antas i fullmäktige.
5. Endast ett fåtal aktörer framför önskemål om förändringar av den aktuella lagen. Förklaringar till detta kan vara att lagen inte har några negativa effekter på den kommunala verksamheten eller att den inte anses ha haft några effekter alls.
6. Få länsstyrelser upplever att lagens krav på insatser från deras sida har inneburit en ökad efterfrågan på råd och stöd från kommunerna.
7. Några länsstyrelser i storstadslän önskar vissa förändringar av lagen bl.a. i syfte att på ett enklare sätt få del av det arbete som pågår i kommunerna på bostadsförsörjningsområdet.
8. Kommunala bostadsförmedlingar är en ovanlig företeelse. Det finns inget som tyder på att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har gjort dessa mer frekvent förekommande.
9. Att mäta effekter av en lagstiftning som främst innebär ett förtydligande av gällande rätt medför vissa metodologiska svårigheter. Svårigheterna sammanhänger även med att de krav som ställs i lagen i flera fall är relativt vagt preciserade och att det i stor utsträckning är kommunerna själva som får svara för tolkningen av kraven.

Bostadsutskottet har vidare inhämtat viss information från Boverket avseende vilka uppgifter som kan erhållas från den bostadsmarknadsenkät som årligen tillställs landets kommuner. I bostadsmarknadsenkäten för 2003 anger 72 kommuner att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen eller någon form av bostadsförsörjningsprogram. Enligt preliminära uppgifter från årets enkät har antalet kommuner med riktlinjer eller motsvarande nu ökat till 88.

Boverket har även studerat innehållet i riktlinjerna för bostadsförsörjningen för huvuddelen av de kommuner som i 2003 års bostadsmarknadsenkät angivit att man hade sådana. Enligt preliminära resultat från verkets bedömning uppvisar dessa dokument ett brett spektrum vad gäller innehåll och omfattning. Det har kunnat konstateras stora skillnader mellan kommunerna bl.a. avseende om tyngdpunkten i dokumenten ligger på bakgrundsmaterial som statistik och prognoser eller på att ange mål och riktlinjer. Innehållet i doku-

menten varierar också i ett flertal andra avseenden. Det gäller exempelvis kopplingen till översiktliga planer, redovisning av de särskilda bostadsbehoven för vissa grupper som äldre, funktionshindrade och studerande, kopplingen mellan bostäder och olika former av service, kommunikationer m.m. samt vad gäller redovisning av sektorsövergripande samarbete inom kommunen eller samarbete med andra kommuner angående boendeplanering.

Avskaffande av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

En motion väckt under 2003 års allmänna motionstid innehåller förslag om en avveckling av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I motion 2003/04:Bo297 (kd) understryks att kommunerna måste ges möjlighet att fullt ut ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Detta ansvar slås fast i kommunallagen, plan- och bygglagen samt socialtjänstlagen. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar syftar enligt motionärerna endast till att öka det statliga inflytandet över kommunerna. Mot denna bakgrund föreslås i motionens yrkande 22 att lagen avskaffas.

Bostadsutskottet anför följande om förslaget om en avveckling av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

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

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar slår fast kommunernas ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Genom en lagändring som riksdagen beslutade om våren 2002 underströks detta ansvar ytterligare genom ett krav på att riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lagens krav kan på sikt bl.a. förväntas ge bostadspolitiken en mer framskjuten plats i den kommunala debatten och stärka bostadsfrågornas betydelse i den sammanvägda kommunala planeringen. Bostadsutskottets uppföljning tyder på att så redan kan ha blivit fallet i vissa kommuner. Det är emellertid rimligt att förvänta sig att det förflyter en tid innan syftet med lagen får fullt genomslag. Den förstärkning av bostadsförsörjningsplaneringen som är önskvärd i många kommuner kan bara komma till stånd om formerna för planeringen anpassas till de lokala behoven och förutsättningarna. Det är fråga om en process där såväl kommunpolitikerna och den kommunala förvaltningen som kommunmedborgarna måste vara delaktiga.

Enligt utskottets mening har utvecklingen på bostadsområdet under de tre år som lagen varit i kraft inte på något sätt inneburit ett minskat behov av en god kommunal planering för bostadsförsörjningen. I många kommuner föreligger ett stort behov av nytillkommande bostadsbebyggelse. Det är angeläget att den planering som föregår en sådan expansion innefattar alla de frågeställningar som har betydelse för att det bostadspolitiska målet om goda bostäder i en god miljö skall kunna förverkligas. Det bör emellertid framhållas att behovet av en planering av bostadsförsörjningen kan vara väl så stort i kommuner utan direkta expansionsplaner. Det kan här exempelvis handla om bostadsfrågor som föranleds av förändringar i befolkningsammansättningen eller serviceutbudet eller av ett omfattande upprustningsbehov i delar av bostadsbeståndet.

Sammanfattningsvis anser utskottet att behovet av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kvarstår oförändrat. Det är därför inte aktuellt att, som förordas i motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 22, överväga en avveckling av lagen. Motionen avstyrks.

Utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innefattar, som framgått ovan, krav på kommunerna att planera för bostadsförsörjningen samt att ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I två v-motioner föreslås att kraven på kommunerna i dessa avseenden skall utökas.

I motion 2003/04:Bo225 (v) yrkande 5 föreslås att det skall vara obligatoriskt för kommunerna att upprätta boendeplaneringsprogram för att garantera hög kvalitet i bostäder och boendemiljöer. Programmen skall vara heltäckande och övergripande och redovisas till regeringen via länsstyrelserna minst en gång per mandatperiod. De skall behandla planer för nyproduktion, ombyggnad, förändringar i service och infrastruktur och omgivande miljö, energi- och miljökrav på byggnader, trygghet och säkerhet, feministiskt perspektiv samt social och ekologisk hållbarhet.

Enligt yrkande 3 i samma motion bör bostadsförsörjningslagens regler om bostadsförmedling ändras så att ett krav på obligatorisk avgiftsfri bostadsförmedling införs med möjlighet för kommuner att söka dispens. Motsvarande förslag förs fram i partimotion 2003/04:Bo252 (v) yrkande 9. Bakgrunden till kravet anges bl.a. vara att endast 10 % av landets kommuner inrättat bostadsförmedling och att regeringen hittills inte använt sig av möjligheten att ålägga en kommun att inrätta sådan förmedling.

Bostadsutskottet har förståelse för de motiv som lett fram till förslagen till en omarbetning av lagen och önskemålen om en heltäckande kommunal planering. Både bostadsutskottets uppföljning och Boverkets analys av kommunala dokument med riktlinjer för bostadsförsörjningen visar på stora variationer i riktlinjernas omfattning och innehåll. Det kan givetvis göras

gällande att vissa av dessa dokument inte helt svarar mot det behov som rimligen borde föreligga av en kommunal bostadsförsörjningsplanering. Som utskottet framhållit ovan bör emellertid utvecklingen av en bostadsförsörjningsplanering som svarar mot den enskilda kommunens behov ses som en process som tar viss tid att genomföra. Formerna för bostadsförsörjningsplaneringen bör också kunna skilja sig mellan kommunerna. En storstadskommun med bostadsbrist har behov av en annan typ av planering än en kommun med bostadsöverskott. Däremot är det nödvändigt att bostadsförsörjningsfrågorna regelbundet tas upp för beredning och politiskt ställningstagande oavsett de skilda förutsättningar som råder. Detta var också skälet till den lagändring som innebär att riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

I fråga om förslaget om obligatorisk bostadsförmedling med dispensmöjlighet har utskottet när motsvarande förslag tidigare behandlats konstaterat att det inte finns någon principiell skillnad mellan den nuvarande och den föreslagna ordningen. Regeringen förutsätts i båda fallen kunna ta ställning till behovet av bostadsförmedling i den enskilda kommunen. I det ena fallet har regeringen att överväga om det finns skäl att förelägga en kommun att ordna bostadsförmedling och i det andra att ta ställning till ansökningar om dispens från ett krav på sådan förmedling.

Frågan om kommunernas möjlighet att genom en köavgift täcka kostnader för bostadsförmedlingen övervägdes ingående i samband med lagens införande. Utskottet vidhåller sin uppfattning att kommunerna bör ha denna möjlighet förutsatt att de villkor som är förknippade med avgiftsuttaget uppfylls.

Sammanfattningsvis anser bostadsutskottet att iakttagelserna i samband med utskottets uppföljning av lagens tillämpning inte ger tillräcklig anledning att i dagsläget förorda en omarbetning av lagen i de aktuella avseendena. En rimlig slutsats är att ytterligare erfarenheter bör vinnas innan ställning tas till en eventuell omarbetning. De kommuner som har ett behov av att bättre styra upp sitt arbete med bostadsförsörjningsfrågorna måste ges en viss tid att finna de rätta formerna för detta. Det finns dock all anledning att även fortsättningsvis noga följa lagens tillämpning i kommunernas praktiska arbete.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna 2003/04:Bo225 (v) yrkandena 3 och 5 samt 2003/04:Bo252 (v) yrkande 9.

Förmedling av hyresrätter m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- förmedling av andrahandslägenheter, *jämför reservationerna 4 (m, fp, kd, c), 5 (v) och 6 (mp)*,
- bostäder åt hemlösa, *jämför reservation 7 (fp, kd, c)*,
- bostäder åt misshandlade kvinnor,
- bostadsanvisning, *jämför reservationerna 8 (m, fp, kd), 9 (v) och 10 (mp)*,
- svarthandel med hyresrätter, *jämför reservationerna 11 (fp, kd, c), 12 (m), 13 (v) och 14 (mp)*,
- rätten att hyra, *jämför reservation 15 (v)*.

Förmedling av andrahandslägenheter

Två motioner tar upp frågan om kommunal förmedling av andrahandskontrakt. Sådan förmedlingsverksamhet bedrivs i dag vanligen av privata förmedlingsorgan eller genom direktkontakt mellan kontraktssinnehavaren och den bostadssökande.

Förslaget i motion 2003/04:Bo224 (mp) yrkande 2 innebär att det bör utredas om de kommunala bostadsförmedlingarna även bör sköta uthyrningen av lägenheter i andra hand. Enligt motionärerna kan detta leda till en mer ordnad bostadsmarknad med färre fall av ockerhyror och ett mer reglerat förfarande mellan uthyrare och hyreskonsument.

Även enligt motion 2003/04:Bo231 (v) yrkande 1 bör det genomföras en utredning om ett kommunalt ansvar för uthyrning av lägenheter i andra hand. Motionärerna framhåller att andrahandshyresgästerna har en svag ställning som bl.a. kan innebära en hyra med ett oskäligt påslag på förstahandshyran. Mot denna bakgrund föreslås en översyn som omfattar frågan om obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter genom kommunala bostadsförmedlingar. Förmedlingarna bör bl.a. ges uppdraget att kontrollera att andrahandshyran sätts på en nivå som motsvarar bruksvärdet. I motionens yrkande 8 föreslås vidare att utredningen även bör omfatta frågan om vilken nivå på förmedlingsavgiften som kan anses vara skälig och rimligheten i att avgiften ibland tas ut i förskott. Motionärerna hänvisar bl.a. till att oseriösa bostadsförmedlare tar ut för höga förmedlingsavgifter eller otillåtna tilläggsavgifter.

När det gäller förslaget om obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter kan det konstateras att motsvarande krav i dag inte ställs på kommunerna avseende förmedling av förstahandskontrakt. Utskottet anser inte heller att det finns tillräckliga skäl att tillmötesgå motionsförslagen i denna del.

Vad sedan gäller frågan om hyresnivån vid andrahandsuthyrning delar givetvis utskottet motionärernas syn på betydelsen av att de hyror som betalas inte är oskäligen samt att regelsystemet är ordnat så att det motverkar försök att kräva oskäligen hyror. Frågan är emellertid om det bör ankomma på det kommunala förmedlingsorganet att övervaka detta. Enligt nu gällande regler har den andrahandshyresgäst som erlägger för hög hyra möjlighet att vid hyresnämnden begära prövning av hyrans skälighet. Detsamma gäller för förstahandshyresgäster. Andrahandshyresgäster har dessutom tillagts särskilda möjligheter till återbetalning av för hög hyra för förfluten tid. I detta hänseende har alltså andrahandshyresgästerna givits en bättre ställning än förstahandshyresgäster.

Vad slutligen gäller förslaget om en utredning angående vilken nivå på förmedlingsavgiften som kan anses vara skäligen vill utskottet erinra om riksdagens beredning våren 2003 av propositionen om registrering av hyresförmedlare (prop. 2002/03:71). Regeringen aviserade i denna proposition vissa förändringar i formerna för att fastställa denna avgift och sin avsikt att genom förordningsändringar höja nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Bostadsutskottet anslöt sig i ett yttrande till lagutskottet till regeringens bedömning av formerna för bestämmande av förmedlingsavgiften (yttr. 2002/03:BoU4y). Regeringen har därefter beslutat att höja den högsta ersättningen för förmedling av hyresrätter till 3 000 kr. Utskottet vill i sammanhanget också erinra om att dagens reglering innebär att rätten att ta ut ersättning vid bostadsförmedling är knuten till en faktiskt genomförd förmedling.

Sammantaget anser inte utskottet att det finns tillräckliga skäl att gå motionärerna till mötes. Utskottet avstyrker således de aktuella motionerna.

Bostäder åt hemlösa

I motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 8 föreslås riksdagen göra ett tillkännagivande om kommunernas ansvar för att erbjuda bostäder åt hemlösa. I motionen framhålls bl.a. att kommunernas ansvar i denna fråga inte förutsätter ett eget hyresbostadsbestånd. Bostäder kan tillhandahållas exempelvis genom avtal med privata fastighetsägare eller genom att kommunerna äger enstaka bostäder i flerbostadshus.

Utskottet instämmer givetvis i uppfattningen att frågor om hur de hemlösas bostadssituation skall få sin lösning ligger inom det kommunala ansvaret. Inte heller har utskottet några invändningar mot att även privata fastighetsägare tar sin del av ansvaret genom att olika former av avtal upprättas med kommunerna. I den mån förslaget om ett tillkännagivande i övrigt bör uppfattas som ställningstaganden till kommunernas roll som fastighetsägare och till behovet av allmännyttiga bostadsföretag behandlas dessa frågor längre fram i detta betänkande.

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

Utskottet kan konstatera att regeringen genom ett tillkännagivande nyligen gjorts uppmärksam på riksdagens syn på vikten av att åtgärder vidtas för att bistå de hemlösa och att målet med detta arbete måste vara att människor skall kunna få egna bostäder. Den nu aktuella motionen ger inte utskottet anledning att föreslå något ytterligare tillkännagivande i frågan. Motionen avstyrks.

Bostäder åt misshandlade kvinnor

Olika åtgärder som bör vidtas för att hjälpa kvinnor som är utsatta för våld tas upp i motion 2003/04:Ju443 (m). Enligt motionens yrkande 5 bör misshandlade kvinnor ges förtur i de kommunala bostadsföretagens köer.

Även flertalet frågor om samhällets stöd till misshandlade kvinnor faller inom socialutskottets beredningsområde. Bostadsutskottet delar motionärernas uppfattning att samhällets stöd måste innefatta ett kommunalt engagemang för att lösa bostadsfrågan för dessa kvinnor. När det gäller den fråga som aktualiseras i motionsförslaget är det utskottets uppfattning att det redan i dag är vanligt förekommande att de kommunala bostadsföretagens bostäder till viss del förmedlas med förtur av olika sociala skäl. Ett sådant skäl kan vara att bistå misshandlade kvinnor som behöver en ny bostad för att komma ifrån sin tidigare omgivning.

En mer sammanhållen beredning av olika förslag om stöd till kvinnor som utsatts för våld finns i ett nyligen avgivet betänkande från socialutskottet (bet. 2003/04:SoU5). Socialutskottet konstaterar bl.a. att ett omfattande arbete pågår i kommunerna för att öka kunskapen om våld i nära relationer och att många kommuner har tagit fram handlingsplaner för hur arbetet i dessa frågor skall bedrivas. Utskottet föreslog i detta sammanhang riksdagen att göra ett tillkännagivande till regeringen om ett tilläggsdirektiv till en pågående utredning i vissa frågor om våldsutsatta kvinnor. Den s.k. Utredningen Kvinnofridsuppdragen (dir. 2003:112) föreslogs få i uppdrag att överväga hur önskemålet att varje kommun bör ha en handlingsplan för arbetet med våldsutsatta kvinnor skall uppnås. Riksdagen följde utskottets förslag.

Boendefrågorna bör givetvis ingå bland de frågor som behandlas i dessa handlingsplaner. Det får förutsättas att kommunerna överväger olika möjligheter att hjälpa de utsatta kvinnorna till ett tryggt och säkert boende, exempelvis som motionärerna förordar genom förtur i det kommunala bostadsbeståndet. Mot bakgrund av bl.a. det omnämnda utredningsuppdraget anser emellertid inte utskottet att det för närvarande föreligger ett tillräckligt behov av ett tillkännagivande i frågan. Motion 2003/04:Ju443 (m) yrkande 5 avstyrks således.

Bostadsanvisning

Den 1 juli 1993 upphävdes lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt. Lagen gav en kommun möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om anvisningsrätt till lägenheterna i en viss fastighet. Hyresnämnden hade att göra en avvägning mellan kommunens och fastighetsägarens intressen och ge kommunen anvisningsrätt om detta inte framstod som oskäligt. Lagen förutsatte dock att kommunen och fastighetsägaren i första hand skulle sluta avtal om anvisningsrätt.

Vänsterpartiet föreslår i sin partimotion 2003/04:Bo252 yrkande 10 ett återinförande av bostadsanvisningslagen. Enligt motionen var den tidigare gällande lagen ett kraftfullt redskap för att garantera kommunmedborgarna en möjlighet till bostad.

Enligt motion 2003/04:Bo290 (s) bör regeringen ges i uppdrag att utarbeta en ny bostadsanvisningslag. Motionären anser att den nya lagen bör göra det möjligt för kommunerna att anvisa lägenheter i det privata beståndet. Lagen bör bygga på frivilliga överenskommelser som förstahandsalternativ men med en möjlighet till tvingande beslut av hyresnämnd.

Även enligt motion 2003/04:Bo224 (mp) yrkandena 1 och 3, det förstnämnda i motsvarande del, bör en ny lagstiftning med krav på bostadsanvisning utarbetas. Motionärerna anser att det behövs en ”lex Stockholm” som innebär att privata fastighetsägare tvingas låta tre fjärdedelar av sina lediga lägenheter gå till den kommunala bostadskön.

En möjlighet för kommunerna att ålägga fastighetsägare att lämna lediga lägenheter till den kommunala bostadsförmedlingen bör enligt motion 2003/04:Bo244 (s) tas in i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Motionären anser inte att kravet i denna lag på kommunerna att vid behov inrätta en bostadsförmedling är tillräckligt.

När motionsförslag om en återinförd lag om bostadsanvisningsrätt senast behandlades våren 2003 framhöll utskottet (bet. 2002/03:BoU7) att frågan har ett starkt samband med övriga åtgärder som kan vidtas för att hjälpa de hushåll som drabbas av bostadsbristen på vissa orter. Att minska bostadsbristen genom ett ökat byggande är i dagsläget det i särklass viktigaste medlet när det gäller att trygga bostadsförsörjningen.

Ett ökat statligt stöd till bostadsbyggandet, bl.a. genom två former av investeringsstöd, har bidragit till att nyproduktionen nu ökar på orter där det föreligger bostadsbrist. Det gäller stöd som utgår enligt förordningen (2001:531) om statligt investeringsbidrag för nybyggnad av bostäder som upplåts i områden med bostadsbrist och förordningen (2003:506) om investeringsstimulans för byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder. Kopplat till dessa stöd finns också en form av bostadsanvisningsrätt. Som en av förutsättningarna för att stöd skall kunna utgå gäller således att mottagaren förbinder sig att bostäderna som byggs med stödet skall förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen.

Bostadsutskottet anser att det är angeläget att vara lyhörd gentemot kommunerna när det gäller behovet av att anpassa de styrmedel som ger förutsättningar för att utöva det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen. Det gäller bl.a. i fråga om kommunernas möjligheter att upprätthålla sitt ansvar för bostadsförsörjningen för svaga hushåll utan någon lagstöd möjlighet att nå anvisningsrätt i bostadsbeståndet. Utskottet anser emellertid att frivilliga lösningar är att föredra på detta område. En lagreglerad bostadsanvisningsrätt kan i praktiken bli svår att tillämpa och kan även ifrågasättas av andra skäl. Det är mot denna bakgrund angeläget att utveckla det frivilliga samarbete som finns på flera orter vid förmedling av bostäder. Exempelvis har Stockholms stads bostadsförmedling träffat en överenskommelse med Stockholms Fastighetsägareförening om förmedling av lägenheter som bl.a. innebär att föreningen rekommenderar sina medlemmar att lämna 50 % av ledigblivna och nyproducerade lägenheter till förmedlingen.

Utskottet är mot den givna bakgrunden inte berett att på grundval av motionsförslagen föreslå införandet av en lag om bostadsanvisningsrätt. Motionerna avstyrks.

Svarthandel med hyresrätter

Tre motioner tar upp frågor om hur s.k. svarthandel med hyresrätter skall kunna motverkas.

Det i föregående avsnitt omnämnda förslaget i motion Bo224 (mp) om en "lex Stockholm" innebär enligt yrkande 1 i motsvarande del att lagen även bör innehålla regler om påföljd vid uppdagad svarthandel. Enligt motionen bör fastighetsägaren åläggas större ansvar för dessa fall genom att han får erlägga ett bötesbelopp motsvarande hyresbeloppet för de "felutyrda" lägenheterna.

I motion 2003/04:Bo231 (v) yrkande 6 föreslås att en utredning genomförs om möjligheten att använda ett lägenhetsregister i syfte att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter. Enligt motionärerna kan ett lägenhetsregister bli ett kraftfullt verktyg för att komma åt svarta lägenhetsaffärer, eftersom det möjliggör kontroll av byteskedjor m.m. I motionens yrkande 5 föreslås också att riksdagen i ett tillkännagivande skall begära att regeringen snarast återkommer med förslag om hur och när ett lägenhetsregister kan inrättas.

Motionärerna hänvisar till att ett förslag om lägenhetsregister lämnades år 2001 från berörda myndigheter men att regeringen ännu inte lagt fram något förslag i frågan för riksdagen.

Enligt motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 4 behövs en utredning som ger förslag om åtgärder för att stoppa svarthandeln med hyreslägenheter. Motionärerna anser att ett antal olika åtgärder bör utvärderas. Det gäller bl.a. en reformering av hyressättningssystemet, kriminalisering av både köp och försäljning av hyreskontrakt, enklare andrahandsuthyrning samt ändring av den praxis som medger viss prisreduktion vid köp av villa i samband med bostadsbyte.

Bostadsutskottet ser givetvis mycket allvarligt på förekomsten av handel med hyresrätter. Denna inställning framgår också av lagstiftningen på området. Hyreslagen stadgar sålunda straff för den som uppsåtligen uppställer villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet. För normalgraden stadgas böter eller fängelse i maximalt sex månader. Brottet kan bedömas som grovt om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet. Ett grovt brott straffas med fängelse, högst två år. Ett ringa brott är straffritt. Ersättning som utgivits skall betalas tillbaka (65 § hyreslagen). Tidigare svartförsäljningar kan läggas en fastighetsköpare till last vid en förvärvstillståndsprövning enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Svarta pengar vid ett byte mot annan hyresrätt eller villa utgör skäl för hyresnämnden att vägra tillstånd till bytet.

Möjligheterna att finna metoder som i högre utsträckning än i dag motverkar svarthandeln med hyresrätter har i olika sammanhang diskuterats i bostadsutskottet. Utskottet har i dessa sammanhang kunnat konstatera att betydande svårigheter föreligger att på ett effektivt sätt hindra denna verksamhet. Svårigheterna uttrycktes på följande sätt i en promemoria från Riksdagens revisorer (dagtecknat 2002-11-19) som upprättats efter en förstudie föranledd av ett förslag från bostadsutskottet:

Det är förenat med betydande problem att granska ett område som olaglig försäljning av hyreslägenheter. Uppgifterna om omfattningen är mycket osäkra och det är många gånger mycket svårt att bevisa att brott föreligger.

Bristen på ingripanden från polisen beror sannolikt inte på bristande effektivitet, utan på regelsystemet. Om inte någon av de inblandade vill anmäla brottet och lämna vittnesmål är det närmast omöjligt att styrka brott. Polisen får dessutom inte bedriva spaning genom att låtsas vara köpare. Det är inte lagligt för polisen att provocera fram brott som annars inte skulle ha blivit begångna.

Revisorerna framhåller svårigheten för polisen att få fram bevis för svarthandel. Frågor om på vilket sätt brottsutredningsverksamheten inom olika områden kan förbättras ingår som en viktig del i direktiven för Beredningen för rättsväsendets utveckling (dir. 2000:90). Beredningen har hösten 2003 i ett delbetänkande (SOU 2003:74) redovisat sina överväganden om provokativa åtgärder i det polisiära utredningsarbetet. Det konstateras bl.a. att det i dag

råder osäkerhet om gränserna mellan tillåten s.k. bevisprovokation och otillåten s.k. brottsprovokation. Utredningen föreslår en reglering av vissa provokativa åtgärder som skall få användas vid förundersökning angående brott på vilket fängelse kan följa. Den fortsatta beredningen av frågan får visa om de redovisade övervägandena kan få betydelse även för möjligheterna att bekämpa svarthandel med hyresrätter.

Påpekandet i revisorernas promemoria gäller också svårigheterna att hindra en verksamhet när ingen av de närmast inblandade parterna har intresse av en rättslig prövning. I denna del skiljer sig svarthandeln från många andra former av brottslig verksamhet. För att komma till rätta med detta problem fordras sannolikt en bred attitydförändring i synen på svarthandel. Kampen mot och lagföringen av dem som begår brotten är således i stor utsträckning beroende av gemene mans inställning, som i sin tur är beroende av den uppmärksamhet problematiken med de svarta lägenhetsaffärerna ges genom mediernas bevakning men även genom debatter och diskussioner som förs. Här vilar ett ansvar på såväl de politiska partierna som intresseorganisationerna och andra berörda parter.

När det gäller möjligheten att använda ett lägenhetsregister i kampen mot svarthandel kan utskottet konstatera att beredningen av frågan om ett eventuellt införande av ett sådant register fortfarande pågår inom Regeringskansliet. Frågan om registret har främst aktualiserats av riksdagens beslut 1995 om att det i stället för de traditionella folk- och bostadsräkningar skall genomföras registerbaserade folk- och bostadsräkningar. Bostadsutskottet anser att ställningstagandet till behovet av registret för dess avsedda primära ändamål, som ligger utanför utskottets beredningsområde, bör avvaktas innan en diskussion tas upp även om andra användningsområden, exempelvis det som förordas i v-motionen.

Utskottet anser att de svarta lägenhetsaffärerna i varje enskilt fall och sammanlagt innebär en brutal marknadsanpassning av hyresmarknaden med oacceptabla verkningar för bostadsförsörjningen. Bruksvärdessystemet blir åsidosatt med särskilt allvarliga konsekvenser för de mindre resursstarka hushållen, som inte på samma sätt som andra kan hävda sig när det gäller att finna en bostad. För samhället gäller det att bekämpa de brott dessa försäljningar utgör men kanske framför allt att motverka förutsättningarna för de svarta försäljningarna, dvs. bristen på lägenheter. Ett ökat bostadsbyggande är således även på detta område av grundläggande betydelse. Även andra aktuella bostadspolitiska frågor kan få betydelse när det gäller att begränsa förutsättningarna för svarthandeln. Det gäller exempelvis den pågående utredningen om en reformering av hyressättningssystemet som skall redovisa sina överväganden i början av hösten 2004.

Bostadsutskottet delar sammanfattningsvis motionärernas syn på att svart-handeln med hyresrätter måste motverkas och bekämpas. Utskottet är emellertid mot den redovisade bakgrunden inte övertygat om att ett genomförande av något av motionsförslagen skulle innebära någon väsentlig förändring av möjligheterna att bekämpa brott på området. Motionerna avstyrks därför.

Rätten att hyra

I Vänsterpartiets partimotion 2003/04:Bo252 yrkande 6 föreslås att det införs en möjlighet till överprövning av hyresvärds skäl att neka hyreskontrakt. Enligt motionärerna drabbas unga, socialbidragsberoende, arbetslösa och lågavlönade av godtyckliga krav från hyresvärdarna. Vidare hänvisar motionärerna till att bostadssökande invandrare drabbas av diskriminering och ibland uttalad rasism. I motionens yrkande 7 föreslås också att regeringen bör ge i uppdrag till Boverket att inventera de olika former av krav som ställs upp för hyreskontrakt. Enligt motionärerna borde det ligga i regeringens intresse att få en samlad bild av alla de olika krav och regler som tillämpas inför tecknande av hyreskontrakt.

Bostadsutskottet behandlade motsvarande förslag om överprövning m.m. föregående år och anförde då (bet. 2002/03:BoU7 s. 20) bl.a. följande:

En sådan överprövning skulle i sig innebära en inskränkning i fastighetsägares rätt att bestämma över sin egendom. Överprövningsrätten kan ifrågasättas även av andra skäl. Utskottet har tidigare (bet. 1999/2000:BoU3) pekat på att lägenheten i de allra flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Om hyresvärderna då i stället skulle bli tvungen att tillhandahålla en annan lägenhet kan det visa sig vara omöjligt. I andra fall torde det kunna bli en vanskelig uppgift att avgöra om hyresvärderna som alternativ erbjuder en tillräckligt bra lägenhet. Om avsikten i stället är att hyresvärderna inte skall få hyra ut lägenheten innan tvisten är avgjord föreligger en risk för att lägenheten under lång tid skulle komma att stå tom. Om myndighetens beslut skulle vara överklagningsbart, vilket synes naturligt då det handlar om enskildas rättigheter, skulle tidsutdräkten bli än längre. Det skulle vara kostsamt om lägenheter på detta sätt stod tomma men också ur andra perspektiv mindre lämpligt. I vart fall uppkommer frågan om vem som skall stå för denna kostnad, särskilt om hyresgästen förlorar sin talan.

Det kan påpekas att man inom arbetsrättens område valt att inte ge arbetssökande möjlighet att genom myndighetsbeslut erhålla en sökt privat tjänst. Diskrimineringslagstiftningen innehåller i stället skadeståndssanktioner. Även sådana sanktioner torde föra med sig tillämpningsproblem. Det kan förväntas bli betydande bevissvårigheter för den bostadssökande som gör gällande att han bland flera andra sökande blivit förbigången av osakliga skäl, bl.a. om det mot honom görs gällande att den person som fått teckna kontrakt för lägenheten tagit kontakt med hyresvärderna före honom.

Enligt bostadsutskottets mening måste det beträffande alla förslag om utredningsinsatser ställas frågan om syftet med utredningen och vad den i förlängningen skulle kunna leda till. Det v-motionärerna anför i denna del är att det borde ligga i regeringens intresse att få en samlad bild av alla de krav och regler som finns på bostadssektorn avseende rätten till hyreskontrakt. Det ligger även nära till hands att anta att v-motionärerna ser utredningsuppdraget som ett försteg till den önskade överprövningsrätten.

Om regeringen vill få tillgång till de efterfrågade uppgifterna så kan den på eget initiativ ge Boverket, eller annan, detta uppdrag. Beträffande det begränsade antalet fall där en hyresvärd avvisar en hyressökande som har anvisats en lägenhet får det förutsättas att regeringen utan något särskilt tillkännagivande i frågan följer utvecklingen på området och tar de initiativ som behövs.

Ett tillkännagivande enligt förslaget i v-motionen är på de av motionärerna anförda skälen inte behövt. Utskottet finner inte heller tillräckliga skäl för att med hänvisning till den förespråkade överprövningsrätten eller något annat skäl nu gå dem till mötes beträffande den önskade utredningen.

Utskottet vidhåller sitt tidigare ställningstagande och avstyrker således motion 2003/04:Bo252 (v) yrkandena 6 och 7.

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, *jämför reservation 16 (m, fp, kd, c)*,
- ortsbegreppet i tillståndsärenden, *jämför reservation 17 (m, fp, kd, c)*,
- kommunernas roll som fastighetsägare, *jämför reservationerna 18 (m), 19 (fp), 20 (kd) och 21 (c)*.

Uppföljning av tillståndsprovning för överlåtelser

Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag trädde i kraft den 1 april 2002 efter ett riksdagsbeslut i mars samma år (prop. 2001/02:58, bet. 2001/02:BoU4, rskr. 2001/02:160). Vid bostadsutskottets beredning av frågan avgavs en gemensam reservation (m, kd, c, fp) mot införandet av lagen.

Lagen innehåller en definition av allmännyttigt bostadsföretag samt anger förutsättningarna för att bli och förbli ett sådant företag. Kommunalt bostadsföretag är enligt lagen ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över.

Lagen innehåller också bestämmelser om tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag. I denna del ersatte lagen en tidsbegränsad lagstiftning på området (den s.k. stopplagen). Enligt 2 kap. 1 § skall bestämmelserna tillämpas när 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. Bestämmelserna skall också tillämpas när 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.

Enligt 2 kap. 3 § krävs tillstånd för överlåtelse utom i vissa fall (6, 8 §§), bl.a. när köparen är ett annat bolag med kommunalt inflytande eller när köparen är en kooperativ hyresrättsförening. Ansökan om tillstånd görs hos

länsstyrelsen (4 §). 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 bruksvärdesreglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (7 §). Länsstyrelsen skall inhämta yttrande från hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation på orten (10 §).

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 (12 §). Vad gäller den sistnämnda frågan har emellertid Kammarrätten i Jönköping i ett ärende om rättsprövning funnit att Boverkets beslut kan överklagas till domstol med stöd av Europakonventionen, trots det i lagen föreskrivna överklagandeförbudet. Rättsläget vad gäller möjligheten till vidare överprövning genom överklagande får därmed för närvarande betraktas som osäkert.

Bostadsutskottet har som ett led i sitt uppföljningsarbete inhämtat uppgifter om samtliga de beslut som länsstyrelserna fram till utgången av 2003 har fattat i de aktuella tillståndsärendena, dvs. beslut enligt 2 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Dessutom har utskottet inhämtat Boverkets beslut t.o.m. den 26 februari 2004 i överklagade ärenden med länsstyrelsebeslut under den aktuella tidsperioden. En sammanställning av de inhämtade besluten visar bl.a. följande.

Länsstyrelserna hade vid det senaste årsskiftet fattat 287 beslut avseende fastighetsförvärv gällande omkring 7 100 lägenheter i ärenden om tillståndsprövning. Av dessa beslut avsåg 263 tillstånd till överlåtelse och 24 avslag. Tillståndsbesluten avsåg ca 4 400 lägenheter och avslagsbesluten ca 2 700 lägenheter. Samtliga avslagsbeslut utom ett avsåg Stockholms län.

Till Boverket hade det den 26 februari 2004 inkommit 25 överklaganden avseende länsstyrelsebeslut före utgången av 2003. Boverket hade vid denna tidpunkt fattat beslut i 13 ärenden som i 11 fall avsåg länsstyrelsebeslut om tillstånd till överlåtelse och i 2 fall avslag. Boverkets överprövning resulterade i att 3 länsstyrelsebeslut om avslag ändrades till tillstånd.

Med tanke på att ett relativt stort antal beslut nu har fattats i tillståndsärenden enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag bör det vara möjligt att gå vidare med en analys av regeltillämpningen i olika avseenden. Bostadsutskottet har noterat att regeringen den 4 mars i år fattade beslut om en utvärdering av lagen som innefattar en sådan analys (Fi 2004/1129). Utskottet har därför valt att inte nu gå vidare med en fortsatt bearbetning av det inhämtade materialet.

Boverket har fått regeringens uppdrag att utvärdera de erfarenheter som hittills gjorts av lagen om allmännyttiga bostadsföretag och slutrapportera uppdraget senast den 3 maj 2004. Uppdraget som innefattar även andra frågor än tillståndsprövningen enligt lagens 2 kap. innebär följande:

Uppdraget innebär att Boverket skall kartlägga dels de beslut om aktieutdelning som fattats inom ramen för gällande regelverk, dels göra en genomgång av övriga transaktioner, ekonomiska åtaganden och övriga förhållanden inom en koncern eller mellan ett allmännyttigt bostads-

företag och ägaren/kommunen, som kan utgöra eller uppfattas utgöra kontant utdelning från bostadsföretaget eller annan form av värdeöverföring (t.ex. aktieägartillskott, koncernbidrag, borgensåtaganden, låne- och räntevillkor etc.). Kartläggningen kan vid behov kompletteras med en studie av utdelningar, transaktioner m.m. som skett före 2004. I denna del av uppdraget ingår att lämna en redovisning av hur ägandet av kommunala bostadsföretag är organiserat i olika kommuner samt att genomföra en analys av vilka konsekvenser valet av organisation kan få när det gäller möjligheterna för kommunerna att bedriva en aktiv bostadspolitik utan att annan kommunal verksamhet direkt eller indirekt kan komma att finansieras av bostadsföretagen.

I analysen av utdelning och övriga ekonomiska relationer mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och kommuner eller de allmännyttiga koncerner i vilka bostadsföretagen ingår skall Boverket beakta vikten av att de kommunala bostadsföretagens medel kan användas för att främja den kommunala bostadspolitik, dvs. att transaktioner inom bostadssektorn bör vara möjliga, men däremot inte lämna sektorn.

Boverket skall vidare göra en genomgång av tillämpningen av Allbodelagens regler om tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom m.m. Boverket skall bl.a. analysera hur reglerna tillämpats i olika delar av landet och i olika kommunal delar samt kartlägga vilka erfarenheter länsstyrelserna gjort vid hanteringen av tillståndsärenden. Boverket skall härvid utgå från syftet med lagstiftningen, dvs. bruksvärdesprincipens betydelse och vikten av att det finns jämförelseobjekt på så många orter som möjligt.

Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Förslag om avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag läggs fram i sju motioner.

De sju motioner som innehåller förslag om avskaffande av lagen är 2003/04:Bo229 (m, fp, kd, c), 2003/04:Bo234 (m), 2003/04:Bo257 (m) yrkande 23, 2003/04:Bo258 (m) yrkande 8, 2003/04:Bo253 (fp) yrkande 15, 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 21 samt 2003/04:Bo263 (c) yrkande 10. Motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 20 innehåller även förslag om upphävande av den tidigare gällande s.k. stopplagen samt gällande övergångsregler för denna lag.

Det huvudsakliga skälet som anförs i motionerna för förslaget om upphävande av lagen är att den anses innebära en inskränkning i den kommunala självstyrelsen. Kommunerna skall enligt motionerna vara fria att fatta beslut om bl.a. försäljningar av bostadsinnehavet utifrån de lokala behoven och förutsättningarna. Som ett ytterligare skäl för ett upphävande anförs att tillämpningen av lagen lämnar utrymme för ett stort mått av godtycklighet.

Bostadsutskottet anför följande i den aktualiserade frågan.

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag tillkom för att tillgodose flera behov. Genom att samla reglerna om allmännyttiga bostadsföretag i en lag tydliggjordes de krav som bör ställas på denna typ av företag. Lagens tillkomst fyllde också ett behov av regler för att godkänna nya företag som allmännyttiga, något som inte varit möjligt under ett antal år. Ett starkt vägande skäl för att införa lagen var också att slå vakt om den särskilda ställning som de allmännyttiga bostadsföretagen har i den svenska bostadspolitik. Det hade blivit alltmer uppenbart att det behövdes en lagstiftning som

skyddar det gemensamma bostadskapital som under lång tid byggts upp. Lagen ersatte till denna del den tidigare s.k. stopplagen och har inneburit att ett långsiktigt regelverk för överlåtelse från kommunala bostadsföretag kan tillämpas.

Det kan konstateras att det framför allt är lagens regler om tillståndsprövning som väckt invändningar både vid lagens införande och i de nu aktuella motionerna. Utskottet står fast vid sin uppfattning att det vid lagens tillkomst fanns ett påtagligt behov av en tillståndsprövning i syfte att bl.a. garantera en fortsatt tillämpning av bruksvärdesreglerna i hyreslagen. Utvecklingen under de snart två år som lagen nu varit i kraft ger inte anledning att förmoda att detta behov har minskat. Bruksvärdessystemet och förekomsten av allmännyttiga bostadsföretag är två av grundförutsättningarna för en väl fungerande bostadsförsörjning till rimliga kostnader för de boende. Däremot kan det finnas skäl att nu pröva om utfallet av lagtillämpningen i alla delar blivit det förväntade och önskade. Som framgått ovan har bostadsutskottet för sin del inför beredningen av de aktuella motionerna och som en del i sitt arbete med uppföljning inhämtat uppgifter om tillståndsprövningen enligt lagen. Vidare har regeringen givit Boverket i uppdrag att utvärdera de erfarenheter som hittills gjorts av lagen.

Det är givetvis inte möjligt att dra alltför långtgående slutsatser från den typ av sammanställning av den hittillsvarande tillståndsprövningen som utskottet gjort i en förstudie. Det kan emellertid konstateras att den tidigare kritik mot lagen som inneburit att tillstånd till överlåtelse mer eller mindre regelmässigt skulle komma att hindras inte varit riktig. Mindre än 10 % av besluten och mindre än 40 % av det totala antalet lägenheter som besluten gäller avser avslag på tillståndsansökan för överlåtelse. Det faktum att avslagsbesluten till helt övervägande del hittills gällt överlåtelse i Stockholms län avspeglar den speciella situationen på huvudstadsregionens bostadsmarknad. Utfallet kan också till stor del ses som en följd av att bl.a. den tidigare majoriteten i Stockholms stad uppmuntrade en utförsäljning av kommunalt ägda bostäder utan att ta hänsyn till de vidare konsekvenserna för bruksvärdessystemet och hyresmarknaden av denna politik.

I samband med lagens införande riktades också kritik mot valet av Boverket som den instans som skall överpröva länsstyrelsernas beslut. Det har bl.a. ifrågasatts i vilken utsträckning som verket skall kunna svara för en självständig prövning. Det kan nu konstateras att Boverkets överprövning resulterat i en ändring av det tidigare länsstyrelsebeslutet i närmare 25 % av de aktuella fallen i utskottets uppföljning. Detta utfall borde även av de tidigare kritikerna åtminstone kunna ses som en indikation på att det är frågan om en verklig överprövning i de enskilda ärendena.

Den fördjupade analys av lagens tillämpning som nu inletts av Boverket torde kunna ge underlag för en fortsatt debatt om behovet och inriktningen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Bostadsutskottet står emellertid fast vid sin uppfattning att lagen fyller en viktig funktion på den svenska bostadsmarknaden. Någon avveckling av lagen är således inte aktuell. Däremot

kan det inte uteslutas att den nu inledda utvärderingen av lagens tillämpning och effekter resulterar i förslag om förändringar av lagen i vissa avseenden. Utskottet kommer att ta ställning till sådana eventuella förslag när de läggs fram.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet samtliga motioner som behandlas i detta avsnitt, dvs. motionerna 2003/04:Bo229 (m, fp, kd, c), 2003/04:Bo234 (m), 2003/04:Bo253 (fp) yrkande 15, 2003/04:Bo257 (m) yrkandena 20 och 23, 2003/04:Bo258 (m) yrkande 8, 2003/04:Bo263 (c) yrkande 10 samt 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 21.

Ortsbegreppet i tillståndsärenden

Ytterligare en motion tar upp en fråga med betydelse för tillämpningen av lagen om allmännyttiga bostadsföretag.

I motion 2003/04:Bo287 (s) föreslås att riksdagen skall begära ett förtydligande av begreppet ort i hyreslagen. Motionären anser att det finns oklarheter i tolkningen av begreppet och att detta kan leda såväl till att hyressättningsssystemet äventyras som att tillståndsprövningen enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag blir verkningslös. I motionen hävdas också att Ortsbegreppet i vissa ärenden varit avgörande i tillståndsprövningen enligt denna lag.

Bostadsutskottet kan konstatera att inriktningen av det ovan omnämnda regeringsuppdraget till Boverket är sådant att det kan förutsättas att bl.a. den fråga som tas upp i motionen, dvs. Ortsbegreppets betydelse för tillståndsprövningen, kommer att uppmärksammas. Vad sedan gäller begreppets betydelse i hyressättningsstifter vill utskottet erinra om att en särskild utredare för närvarande överväger vissa frågor om hyressättningsssystemet. Utredaren skall enligt sina direktiv (dir. 2003:52) bl.a. se över förutsättningarna för att i det befintliga lägenhetsbeståndet bättre anpassa hyrorna efter bruksvärdet samt belysa hur prövningen i hyressättningsstifter går till och överväga om det behövs förändringar för denna prövning. Det får förutsättas att Ortsbegreppets betydelse i detta sammanhang kommer att behandlas i erforderlig omfattning. Utredningsuppdraget skall redovisas till regeringen senast den 15 september 2004.

Med hänvisning till det anförda avstyrks motion 2003/04:Bo287 (s).

Kommunernas roll som fastighetsägare

Utskottet behandlar i detta avsnitt två motionsförslag om tillkännagivande om kommunernas roll som fastighetsägare.

I Folkpartiets partimotion 2003/04:Bo253 yrkande 14 och i motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 7 föreslås att riksdagen skall göra ett tillkännagivande om åtgärder för att minska kommunernas roll som fastighetsägare. Enligt motionerna kan det finnas flera skäl att sälja ut större eller mindre delar av de kommunala bostadsbolagen. Allmännyttans dominans kan behöva brytas genom försäljning till hyresgästerna eller till privata fastighetsägare. Det

finns enligt motionerna också risk att driften av de kommunala bolagen minskar utrymmet för de kommunala huvuduppgifterna skola, vård och omsorg.

Som framgått av föregående avsnitt har bostadsutskottet uppfattningen att de allmännyttiga och kommunalt ägda bostadsföretagen har en central roll på den svenska bostadsmarknaden. Det egna bostadsinnehavet har i de flesta fall en avgörande betydelse för att kommunerna skall kunna ta sitt ansvar för den lokala bostadsförsörjningen. De kommunala bostadsföretagen har också genom sin roll i bruksvärdessystemet stor betydelse för att rimliga villkor skall gälla även på den privata hyresmarknaden. Utskottet vill därför understryka att de kommunala bostadsföretagens verksamhet inte kan jämföras med annan typ av affärsverksamhet. De affärsmässiga övervägandena får således inte vara överordnade företagens primära bostadssociala uppgift.

Det är inte heller rimligt att ställa bostadsföretagens verksamhet i motsats till annan kommunal verksamhet. De kommunala bostadsföretagen behövs för att förverkliga det primära bostadspolitiska målet, dvs. att samhället skall ge förutsättningar för att hela befolkningen skall få tillgång till goda bostäder till rimliga kostnader. En förutsättning för att det allmännyttiga bostadsbeståndet även i fortsättningen skall kunna bidra till måluppfyllelsen är att det inte säljs ut i stor skala. Detta hindrar givetvis inte att det i vissa kommuner kan finnas olika skäl för att sälja delar av detta bestånd. Som framgått av föregående avsnitt lägger inte heller den nuvarande lagstiftningen några hinder i vägen för detta, förutsatt att inte tillämpningen av bruksvärdessystemet riskerar att påtagligt försvåras.

De aktuella motionerna om kommunernas roll som fastighetsägare ger inte utskottet anledning till ytterligare överväganden i denna fråga. Motionerna 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 7 och 2003/04:Bo253 (fp) yrkande 14 avstyrks således.

Reservationer

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

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

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo297 yrkande 22.

Ställningstagande

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

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

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

Den uppföljning av lagens hittillsvarande tillämpning som bostadsutskottet låtit genomföra visar att flertalet kommuner endast ser kraven i lagen som ytterligare en statlig påлага utan någon praktisk betydelse för bostadsförsörjningen. Det framgår exempelvis att få aktörer tror att lagstiftningen har haft effekter på bostadsbyggandet. Det enda ”positiva” som kan sägas om lagen är att många tycks anse att den hittills inte haft några effekter alls på den kommunala verksamheten.

En lag som i bästa fall saknar betydelse utöver det administrativa merarbetet i kommunerna och i sämsta fall på sikt kan komma att innebära ett påtagligt statligt ingrepp i den kommunala självstyrelsen skall givetvis avvecklas utan onödig tidsfördröjning. Med hänvisning till de formella krav som gäller vid upphävande av lag anser vi att riksdagen skall anmoda regeringen att snarast återkomma med ett lagförslag med denna innebörd.

2. Utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling, punkt 2 – motiveringen (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

Ställningstagande

Vi anser att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall avvecklas. Med denna inställning anser vi givetvis att riksdagen bör avslå motionsförslagen (v) om ytterligare detaljreglering av den kommunala verksamheten.

3. Utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling, punkt 2 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo225 yrkandena 3 och 5 och 2003/04:Bo252 yrkande 9.

Ställningstagande

Rätten till en bostad har i viss mån förstärkts i samband med införandet av bostadsförsörjningslagen. Dessvärre är lagen otillräcklig och otydlig i sin utformning. Vänsterpartiet instämmer i stort med de synpunkter som Boverket lämnade i sitt remissvar till utredningen om det kommunala bostadsförsörjningsansvaret. För Vänsterpartiet är planering av bostäder och boende en

central fråga för att kommunerna skall kunna ta sitt ansvar för den sociala bostadspolitiken. Vi vill därför ändra lagstiftningen från att handla om bostadsförsörjning till att ha en inriktning mot obligatorisk boendeplanering.

Det skall vara obligatoriskt för kommunerna att upprätta boendeplaneringsprogram för att garantera hög kvalitet i bostäder och boendemiljöer. Boendeplaneringsprogrammen skall vara heltäckande och övergripande och redovisas till regeringen via länsstyrelserna minst en gång per mandatperiod. De skall behandla såväl handlingsplaner för nyproduktion och ombyggnad som förändringar i service, infrastruktur och omgivande miljö. Kvalitetskraven skall utvecklas ytterligare för att omfatta energi- och miljökrav, trygghet och säkerhet, feministiskt perspektiv samt social och ekologisk hållbarhet.

Det finns vidare ett behov av att förtydliga kravet på kommunal bostadsförmedling i bostadsförsörjningslagen. I lagens tredje paragraf står att inrättandet av bostadsförmedling och regionalt samarbete är frivilligt. Regeringen kan om man anser att behov föreligger ålägga en kommun att inrätta en bostadsförmedling lokalt eller regionalt. Lagen har nu varit i kraft i över tre år, och vi kan tyvärr konstatera att regeringen fortfarande inte har använt sig av denna möjlighet trots att bara ca 10 % av landets kommuner har bostadsförmedling.

Bostadsförmedling har, förutom att den kan fördela bostäder på ett socialt rättvist sätt, betydelse för att skapa ett instrument för boendeplaneringen genom att statistik för bostadsönskemål avseende läge och storlek blir tillgänglig. Vi anser därför att bostadsförsörjningslagen bör ändras så att krav ställs på obligatorisk avgiftsfri bostadsförmedling. Kravet bör emellertid kompletteras med en möjlighet för kommuner att söka dispens när det finns särskilda skäl till att lösa förmedlingsuppgiften på annat sätt.

Vad vi nu anfört om utökade krav på kommunal boendeplanering och bostadsförmedling bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Det innebär ett bifall till motionerna 2003/04:Bo225 (v) yrkandena 3 och 5 samt 2003/04:Bo252 (v) yrkande 9.

4. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 3 – motivering (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

Ställningstagande

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

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

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

De aktuella motionsyrkandena bör avslås av riksdagen.

5. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 3 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 yrkandena 1 och 8 och bifaller delvis motion 2003/04:Bo224 yrkande 2.

Ställningstagande

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

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

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

Vi anser sammanfattningsvis att riksdagen i ett tillkännagivande bör begära att regeringen snarast låter utreda förutsättningarna och villkoren för kommunal förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand samt villkoren för ersättning vid privat förmedling av hyresbostäder i andra hand. Det anförda innebär ett bifall till motion 2003/04:Bo231 (v) yrkandena 1 och 8. Även förslaget i motion 2003/04:Bo224 (mp) får anses vara väl tillgodosett.

6. Förmedling av andrahandslägenheter, punkt 3 (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo224 yrkande 2 och 2003/04:Bo231 yrkande 1 och bifaller delvis motion 2003/04:Bo231 yrkande 8.

Ställningstagande

Bostadsmarknaden i framför allt de större städerna har havererat. Priserna för centralt belägna bostäder skjuter i höjden, och bostadsköerna växer ständigt. Utvecklingen går mot att bara den med pengar eller kontakter kan skaffa sig en egen lägenhet i storstäderna. Många blir hänvisade till att söka sig till andrahandsmarknaden med de oskäliga villkor som ofta råder där. Jag anser att det bör införas ett paket av åtgärder för att bl.a. komma till rätta med de värsta avarterna som svarthandel med lägenheter och oskäliga hyresvillkor för andrahandslägenheter.

En möjlig åtgärd för att skapa bättre villkor för de bostadssökande är att låta de kommunala bostadsförmedlingarna även ta hand om andrahandsuthyrning av lägenheter. Detta skulle kunna få en rad positiva effekter i form av en mer ordnad andrahandsmarknad, med färre fall av ockerhyror och orimliga förmedlingsavgifter samt ett mer reglerat förhållande mellan förstahands- och andrahandshyresgäst.

Jag anser mot denna bakgrund att riksdagen med bifall till motion 2003/04:Bo224 (mp) yrkande 2 i ett tillkännagivande till regeringen bör begära att en utredning om kommunal förmedling av andrahandslägenheter tillsätts. Detta innebär även ett delvis bifall av motion 2003/04:Bo231 (v) yrkandena 1 och 8.

7. Bostäder åt hemlösa, punkt 4 (fp, kd, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo236 yrkande 8.

Ställningstagande

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

Vi anser att det är ett kommunalt ansvar att bistå de personer som av olika skäl kommit att stå helt utanför bostadsmarknaden. Det är emellertid nödvändigt att varje kommun ges möjlighet att hitta lösningar som svarar mot de

lokala behoven. Olika former av statliga direktiv och regleringar för hur kommunerna skall hantera bostadsförsörjningen får även på detta område negativa konsekvenser.

En vanlig invändning från regleringsförespråkarna är annars att en avyttring av delar av de allmännyttiga hyresbostäderna innebär att kommunerna avhänder sig möjligheten att sörja för att socialt utsatta människor får en bostad. Vi anser att detta är en helt felaktig slutsats. Även de kommuner som av olika skäl väljer att sälja hela eller delar av sitt bostadsbestånd kan på flera olika sätt hjälpa till att lösa bostadsfrågan för hemlösa och andra utsatta grupper. Att själv äga ett stort bestånd av hyresbostäder behöver således inte vara det enda, eller bästa, verktyget för kommunerna att värna de mest utsatta människornas rätt till en bostad. Kommunerna kan i stället bl.a. välja att träffa avtal med privata fastighetsägare som innebär att en del av beståndet upplåts till personer som kommunen måste ta ett särskilt ansvar för. En annan möjlighet är ett kommunalt innehav av ett antal bostadsrättslägenheter som sedan upplåts i andra hand. Ett införande av ägarlägenheter skulle emellertid öppna helt nya möjligheter för flexibla lösningar. Kommunerna skulle kunna äga enstaka bostäder för sociala ändamål i flerbostadshus som sedan skulle kunna hyras ut med förstahandskontrakt. Det skulle underlätta tillhandahållandet av lägenheter som är väl integrerade i olika former av bostadsområden, vilket ur ett integrationsperspektiv är önskvärt.

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

Vad vi ovan anförde med anledning av motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 8 bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen.

8. Bostadsanvisning, punkt 6 – motiveringen (m, fp, kd)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

Ställningstagande

De omfattande problemen på dagens bostadsmarknad går inte att lösa genom ständigt nya former av statliga regleringar och krav. Tvärtom är dessa regleringar i stor utsträckning orsaken till att marknaden råkat i kraftig obalans. De nygamla kraven på en lag om bostadsanvisning utgör inget undantag från denna regel. Den tidigare gällande lagen om bostadsanvisningsrätt avskaffades under det borgerliga regeringsinnehavet eftersom den varken hade bidragit till att fler lägenheter kom ut på marknaden eller till att förmedlingen skedde på ett bättre sätt än vad som eljest hade varit fallet.

Kraven på nya regleringar med bostadsanvisning och liknande lösningar leder endast bort debatten från den verkliga politiska utmaningen, nämligen att skapa de rätta förutsättningarna för att utbudet av bostäder skall kunna möta efterfrågan. På bristorterna gäller det att få i gång bostadsbyggandet. Detta kräver insatser som gäller allt från skattepolitik till fysisk planering och en reformering av hyressättningsystemet. Även i övriga delar av landet kommer en omläggning av de bostadspolitiska insatserna från reglering till åtgärder som bl.a. underlättar bostadsbyten att ge en bättre fungerande marknad där det blir lättare att finna en lämplig bostad.

Förslagen i de aktuella motionerna (s), (v) och (mp) om att införa en lag med krav på bostadsanvisning bör givetvis avslås av riksdagen.

9. Bostadsanvisning, punkt 6 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo252 yrkande 10 och 2003/04:Bo290 och bifaller delvis motionerna 2003/04:Bo224 yrkandena 1 i denna del och 3 och 2003/04:Bo244.

Ställningstagande

Det har aldrig blivit utrett vad den borgerliga regeringens borttagande av bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningslagen har inneburit för hushåll med en svag position på bostadsmarknaden. Det är emellertid tydligt att borttagandet av dessa lagar kraftigt försvårat förhållandet på bostadsmarknaden för dessa grupper. Den nya bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft 2001 ger bl.a. staten rätt att ålägga en kommun att inrätta bostadsförmedling. Detta var visserligen ett steg i rätt riktning men det löser inte det grundläggande behovet. Kommunerna måste verkligen inrätta bostadsförmedlingar, och dessa måste även ha ett tillräckligt antal lägenheter att förmedla.

Bostadsanvisningslagen som gav kommunerna rätt att fördela lediga lägenheter i både det privata och det kommunala beståndet var ett kraftfullt redskap för att garantera kommunmedborgarna en möjlighet till bostad. Givetvis bör i första hand överenskommelser träffas med fastighetsägare om att dessa skall lämna lediga lägenheter till förmedling. När detta inte fungerar skall det finnas lagstadgad möjlighet för kommunen att anvisa lediga lägenheter. Därför bör bostadsanvisningslagen återinföras.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo252 (v) yrkande 10 och 2003/04:Bo290 (s). Tillkännagivandet innebär också ett delvis bifall till motionerna 2003/04:Bo224 (mp) yrkandena 1 och 3, det förstnämnda i denna del, samt 2003/04:Bo244 (s).

10. Bostadsanvisning, punkt 6 (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo224 yrkande 1 i denna del och bifaller delvis motionerna 2003/04:Bo224 yrkande 3, 2003/04:Bo244, 2003/04:Bo252 yrkande 10 och 2003/04:Bo290.

Ställningstagande

Situationen på bostadsmarknaden i våra större städer, och då särskilt i Stockholm, är nu så akut att det finns behov av en särskild lag – en lex Stockholm – inriktad på att öka bostadsutbudet för vanliga människor utan förmögenhet eller kontakter. En sådan lag bör dels syfta till att motverka svarthandeln med hyreslägenheter, dels tillgodose en rättvis förmedling även av privata hyresrätter.

När det gäller den sistnämnda frågan bör lagen vara så utformad att privata fastighetsägare tvingas låta tre fjärdedelar av de lägenheter som blir lediga förmedlas genom den kommunala bostadskön. Behovet av en sådan reglering är uppenbart med tanke på att det i Stockholms bostadsförmedling står närmare 100 000 personer i kö samtidigt som endast några tusen lägenheter per år förmedlas. Jag anser inte heller att ett sådant krav på de privata fastighetsägarna kan anses vara oskäligt. Äger man en hyresfastighet har man inte bara rättigheter utan också skyldigheter och ett ansvar för bostadsförsörjningen. Att låta merparten av lägenheterna gå till den kommunala bostadskön borde därför vara en självklarhet. Även i fortsättningen bör emellertid den som äger en fastighet givetvis ha rätten att undanta lägenheter till sin familj.

Vad jag nu anfört bör riksdagen tillkännage för regeringen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo224 (mp) yrkandena 1 och 3, det förstnämnda i denna del, samt bifaller delvis motionerna 2003/04:Bo244 (s), 2003/04:Bo252 (v) yrkande 10 och 2003/04:Bo290 (s).

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

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo236 yrkande 4 och avslår motionerna 2003/04:Bo224 yrkande 1 i denna del och 2003/04:Bo231 yrkandena 5 och 6.

Ställningstagande

Förekomsten av svarthandel med hyresrätter utgör ett oacceptabelt inslag på den svenska bostadsmarknaden. Det är nödvändigt att vidta en rad åtgärder för att motverka denna verksamhet som i sig utgör ett bevis på att det finns omfattande brister i dagens regelverk för hyresrätten. Ett stort problem är givetvis att tillämpningen av bruksvärdessystemet inte medger att hyran bestäms med ledning av hyresgästernas värderingar. Det förekommer därför såväl överprissättning som underprissättning på hyresmarknaden. Detta förhållande utgör tillsammans med en omfattande bostadsbrist några av grundförutsättningarna för den kriminella verksamheten med handel med hyreskontrakt.

Vi anser att en reformering av hyressättningssystemet är en central del av lösningen på problemet med svarthandel men att det även behöver vidtas fler åtgärder för att förenkla dagens regelsystem. I motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 4 föreslås att reglerna för hyresrätten ses över på ett antal områden utöver grunderna för hyressättningen och att åtgärder även vidtas i andra avseenden. Det behövs en utredning som utvärderar samt ger förslag på lämpliga metoder för att stoppa svarthandeln med hyreslägenheter. Det gäller bl.a. överväganden om

- regleringen i hyreslagen av hyresvärdens och hyresgästens rättigheter och skyldigheter,
- möjligheten att kriminalisera både köp och försäljning av hyreskontrakt,
- enklare regler för andrahandsuthyrning,
- att alltid frågan om olaglig ersättning bör ställas vid prövning av ärenden i hyresnämnd,
- möjligheten att ändra den praxis som innebär att hyresnämnd vanligen godkänner 10 % prisreduktion på villor och bostadsrätter i samband med byten till hyresrätt,
- att polisen ges ökade resurser för att beivra brott vad gäller bl.a. svarthandel,
- åtgärder för ökad nyproduktion av hyreslägenheter.

Vi anser att riksdagen genom ett tillkännagivande till regeringen bör bifalla förslaget i fp-motionen. Övriga motionsförslag i den aktuella frågan avstyrks.

12. Svarthandel med hyresrätter, punkt 7 – motiveringen (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

Ställningstagande

Kännetecknande för en marknad som inte fungerar brukar vara ett utbud som inte motsvarar efterfrågan. I en bristsituation ger detta köer och svarthandel som direkta följder. Tyvärr uppvisar den svenska hyresmarknaden precis dessa tecken, åtminstone på de expansiva orterna. Värst är situationen i huvudstadsregionen, men problemen sprider sig nu över landet och höga överlåtelsepriser lär förekomma på flera andra orter. Olika uppskattningar tyder på att andelen olagliga byten och priset på hyreskontrakten ökat kraftigt under senare år.

Dagens situation är givetvis helt oacceptabel såväl för fastighetsägare och hyresgäster som för dem som söker en bostad. Särskilt för ungdomar som söker sin första bostad ger det helt fel signaler om vilka spelregler som bör gälla på bostadsmarknaden. Svarthandeln med hyresrätter måste därför bekämpas med de rättsliga medel som står till buds. Viktigast är emellertid att undanröja de grundläggande förutsättningarna för svarthandeln. Vad som krävs är en omfattande reformering av de regelsystem som i dag gäller för hyresrätten och för bostadsmarknaden i övrigt. Det skulle i detta sammanhang föra för långt att gå in på alla de förändringar som krävs. Vi hänvisar till de förslag på det bostadspolitiska området som läggs fram i framför allt parti- och kommittémotioner från Moderata samlingspartiet. Dessa förslag omfattar bl.a. förslag om ett reformerat hyressättningssystem och underlättande av ombildning till bostadsrätt. Vi vill också hänvisa till våra förslag om förstärkningar av rättsväsendet.

Med hänvisning till det anförda avstyrker vi de aktuella motionerna om svarthandel.

13. Svarthandel med hyresrätter, punkt 7 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 yrkandena 5 och 6 och avslår motionerna 2003/04:Bo224 yrkande 1 i denna del och 2003/04:Bo236 yrkande 4.

Ställningstagande

En av orsakerna till att stora svårigheter föreligger att bekämpa problemet med svarthandel med hyresrätter är att det saknas offentliga och tillförlitliga uppgifter om de olika hyreslägenheterna med avseende på kontraktssinnehavare m.m. Ett heltäckande lägenhetsregister skulle kunna råda bot på denna brist. Ett konkret förslag på hur man kan bygga upp ett sådant register finns sedan lång tid framtaget av berörda myndigheter. En försöksverksamhet med ett lägenhetsregister har också bedrivits på några orter.

Huvudsyftet med det register som utarbetats är att få en effektivare folk- och bostadsräkning. När registret väl börjat användas kommer det också att bli ett utmärkt verktyg för att motverka svarthandel med hyreslägenheter. Registret kan bl.a. användas för att avslöja ett vanligt tillvägagångssätt vid svarthandeln, nämligen användning av ett falskt kontrakt som bytesobjekt. Genom att söka historiskt i ett register kan en hyresvärd eller hyresnämnden också enkelt kontrollera hur en byteskedja sett ut och om vissa lägenheter förekommer mer frekvent i byteskedjor. Sammantaget kan således lägenhetsregistret bli ett kraftfullt verktyg för att komma åt de kriminella lägenhetsaffärerna.

Problemet är att regeringen inte har återkommit till riksdagen i frågan om att införa ett heltäckande lägenhetsregister trots att ett i princip färdigt förslag sedan länge finns hos Regeringskansliet. Vi anser därför att riksdagen skall begära att regeringen snarast återkommer med förslag om hur och när ett lägenhetsregister kan inrättas. Regeringen bör även anmodas att se över möjligheterna att använda det kommande lägenhetsregistret i syfte att bekämpa svarthandeln med hyreslägenheter.

Vad vi nu anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Det innebär ett bifall till motion 2003/04:Bo231 (v) yrkandena 5 och 6. Övriga motioner som behandlar frågan om svarthandel avstyrks.

14. Svarthandel med hyresrätter, punkt 7 (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo224 yrkande 1 i denna del och avslår motionerna 2003/04:Bo231 yrkandena 5 och 6 och 2003/04:Bo236 yrkande 4.

Ställningstagande

I reservationer till detta betänkande har jag föreslagit att ett paket av åtgärder vidtas i syfte att komma till rätta med de omfattande problemen på hyresmarknaden i våra större städer. Det behövs en skärpt lagstiftning – en lex Stockholm – med krav på bostadsanvisning m.m. I denna skärpta lagstiftning bör det även ingå åtgärder som innebär krafttag mot svarthandeln med hyresrätter.

Ett lex Stockholm-paket bör innefatta regler som lägger ett större ansvar på fastighetsägarna att förhindra svarthandel. Innebörden i reglerna bör vara att fastighetsägaren döms till böter om svarthandel uppdagas. En tanke är att bestämma bötesbeloppet med ledning av den hyra som betalats för den lägenhet som upplåtits efter en svart försäljning.

Vad jag nu anfört bör riksdagen med bifall till motion 2003/04:Bo224 (mp) yrkande 1 i denna del som sin mening ge regeringen till känna. Övriga aktuella motionsyrkanden avstyrks.

15. Rätten att hyra, punkt 8 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo252 yrkandena 6 och 7.

Ställningstagande

Många hyresgäster som begär att få hyra en lägenhet vägras på osakliga grunder ett hyreskontrakt. Det kan gälla rent diskriminerande ställningstaganden från hyresvärdens sida som grundar sig på den bostadssökandes etniska eller sociala grupptillhörighet. En hyresgäst bör ha en möjlighet att i sådana fall få hyresvärdens ställningstagande prövat. Den hyresvärd som på felaktiga grunder vägrat att hyra ut en lägenhet bör drabbas av en sanktion.

Ett alternativ är att hyresvärden förpliktas att hyra ut lägenheten, om den alltfjämt är outhyrd. Ett annat alternativ är att han blir skyldig att hyra ut en likvärdig lägenhet. Skadestånd skulle också kunna vara ett alternativ. Även den hyresgäst som inte vill eller kan uppfylla osakliga avtalsvillkor som ställs på honom för att han skall få ett hyreskontrakt och därför tackar nej till detta bör ha möjlighet att få upprättelse.

Innan den av oss efterlysta prövningsmöjligheten närmare övervägs bör emellertid det aktuella problemets omfattning undersökas. Vi föreslår därför att Boverket skall få i uppdrag att genomföra en inventering och kartläggning av vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer upp för den som önskar hyra

en lägenhet. Utredningen bör få i uppdrag att bedöma i vilken utsträckning dessa krav kan anses vara motiverade mot bakgrund av att hyresvärdens sakliga intresse inte sträcker sig längre än att han hyr ut sina lägenheter till normalt skötsamma personer.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Detta innebär ett bifall till motion 2003/04:Bo252 (v) yrkandena 6 och 7.

16. Avskaffande av lagen om allmännyttiga bostadsföretag, punkt 9 (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo229, 2003/04:Bo234, 2003/04:Bo253 yrkande 15, 2003/04:Bo257 yrkandena 20 och 23, 2003/04:Bo258 yrkande 8, 2003/04:Bo263 yrkande 10 och 2003/04:Bo297 yrkande 21.

Ställningstagande

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

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

Den hittillsvarande tillämpningen av lagen har visat att Lagrådets förutsägelser om en inkonsekvent och godtycklig handläggning av ärenden om tillstånd till överlåtelse var riktiga. Exempelvis har Länsstyrelsen i Stockholms län i första instans och Boverket i andra instans avslagit en begäran från elva bostadsrättsföreningar i Östberga om en fastighetsöverlåtelse i syfte att omvandla kommunalt ägda hyresrätter till bostadsrätter. Motivet för avslaget är att en omvandling leder till att det kommunala hyresrättsbeståndet blir för litet för att vara hyresnormerande. Detta fall kan jämföras med en samtidig omvandling i Mölndal där Boverket, i strid med hyresgäströrelsens vilja,

fattade ett positivt beslut. I Mölndal har bedömningen utgått från ett ganska stort område där man funnit att det finns tillräckligt många hyresrätter kvar för att tillämpningen av bruksvärdessystemet skall fungera. I såväl länsstyrelsebeslutet som Boverkets beslut om Östberga lades tyngdpunkten i väsentligt högre grad på att jämförbara lägenheter skulle finnas i närheten av de fastigheter som skulle överlåtas.

På senare tid har flera andra beslut som lämnar intryck av stor godtycklighet fattats med stöd av lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Det gäller exempelvis ett fall av fastighetsöverlåtelser i Akalla, där man samtidigt ansökte om tillstånd för överlåtelse av fyra i det närmaste identiska fastigheter. Länsstyrelsen beslutade att lämna tillstånd för två fastigheter men avslag ansökan för de två andra. Skälet var att de samtidigt godkända överlåtelserna ansågs ha minskat utbudet av jämförelseobjekt för hyressättningen. En sådan rättstillämpning måste i det närmaste te sig obegriplig för de drabbade hyresgästerna som önskat ta ett större ansvar för sitt eget boende.

Bostadsutskottet har som ett led i sitt uppföljningsarbete sammanställt samtliga beslut i tillståndsärenden fram till utgången av år 2003. Sammanställningen ger ytterligare grund att ifrågasätta lagens utformning och tillämpning. Det visar sig att alla avslagsbeslut om överlåtelser utom ett gäller Stockholms län. Kritiken vid lagens införande om att regelverkets främsta syfte var att införa en statlig styrning av den kommunala bostadspolitiken i framför allt de borgerligt styrda kommunerna i Stockholms län var således riktig.

I en fungerande rättsstat måste det anses vara oacceptabelt att lagutövning sker med sådant godtycke som lagen om allmännyttiga bostadsföretag ger utrymme för. Det finns också fortsatta skäl att ifrågasätta lagens förenlighet med den kommunala självstyrelsen. Därutöver har det nu i samband med ett ärende om rättsprövning visat sig att Kammarrätten i Jönköping gör bedömningen att lagens förbud mot överprövning av Boverkets beslut i tillståndsärenden inte är förenligt med Europakonventionen.

Vi anser att kommunernas bestämmande över sina egna bostadsföretag måste återupprättas. Det måste anses ligga inom det kommunala ansvaret att ta ställning till bl.a. frågor om antalet bostäder som dessa företag skall förvalta och hur denna förvaltning skall utformas. Detta innebär också att det inte skall finnas några statliga restriktioner för de kommuner som önskar avyttra hela eller delar av sitt bostadsbestånd.

Vad vi anfört innebär att lagen om allmännyttiga bostadsföretag snarast bör upphävas. Likaså bör de övergångsregler som fortfarande tillämpas enligt den s.k. stopplagen avvecklas. Detta bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen. Regeringen bör snarast återkomma till riksdagen med förslag avseende en lag om upphävandet.

Det anförda innebär ett bifall till samtliga motioner – m, fp, kd, c – som behandlas i detta avsnitt.

17. Ortsbegreppet i tillståndsärenden, punkt 10 – motiveringen (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

Ställningstagande

Vid ett bifall till vårt förslag om att avskaffa lagen om allmännyttiga bostadsföretag undanröjs det aktualiserade problemet, dvs. den oklara tolkningen av Ortsbegreppet i tillståndsärendena enligt lagen. Motionen avstyrks.

18. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 – motiveringen (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

Ställningstagande

Kommunernas bostadsbolag har alltsedan 1940-talet varit ett centralt inslag i den svenska bostadspolitik. Det har lett till att dessa företag i dag har en helt dominerande roll i många kommuner och framför allt i vissa bostadsområden.

En förutsättning för att få en fungerande bostadsmarknad där den enskildes förutsättningar och behov är styrande för valet av bostad är att de kommunala bostadsföretagens ställning omprövas i grunden. Den särställning dessa företag åtnjuter i olika avseenden måste upphöra. En bostadsmarknad i balans förutsätter att de verkar på samma villkor som andra fastighetsägare. Ett viktigt steg i denna process är att upphäva lagen om allmännyttiga bostadsföretag. De kommuner som finner det lämpligt måste naturligtvis ha möjlighet att sälja en större eller mindre del av sitt bostadsbestånd. Det kan t.ex. ske genom att hyresgästerna erbjuds att köpa sina lägenheter, ombildning till bostadsrätt eller försäljning till andra professionella fastighetsförvaltare.

Det finns flera skäl som talar för att de kommunala bostadsbolagen bör säljas. Kommuner skall principiellt inte ägna sig åt att driva affärsverksamhet och därmed i många fall riskera kommunens ekonomi, vilket i sin tur kan leda till inskränkningar i den kommunala kärnverksamheten. Många kommuner har också hamnat i denna situation, något som regeringen nu försöker lösa med ytterligare snedvridande subventioner i form av stöd till kommuner vars problem har sin grund i det kommunala bostadsföretaget. Denna typ av insatser måste omedelbart upphöra.

Ytterligare åtgärder för att bryta de kommunala bostadsföretagens alltför dominerande ställning krävs på det hyresrättsliga området. Genom bruksvärdesystemet utövar de en styrande effekt på hyressättningen även i privatägda bostäder med hjälp av sin lagfästa roll som hyresledare och referenspunkt vid

bruksvärdesprövningar. Denna tillämpning av bruksvärdessystemet har förstärkt den rådande obalansen på bostadsmarknaden i många kommuner. Hyressättningsystemet måste därför omprövas i grunden. Allmännyttans hyresnormerande ställning skall avskaffas.

I den mån motionsförslagen inte kan anses tillgodosedda med det nu anförda avstyrks de.

19. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 (fp)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 7 och 2003/04:Bo253 yrkande 14.

Ställningstagande

Kommunernas bostadsbolag, den s.k. allmännyttan, 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.

Fler alternativ och ökad konkurrens leder till en bättre fungerande hyresmarknad. De bostadspolitiska målen, som syftar till att garantera alla tillgång till bostad, har felaktigt kopplats till allmännyttan. Allmännyttan anses från socialistiskt håll vara garanten för en god bostadspolitik. Så är dock inte fallet. Allmännyttan ställer i dag höga krav för att godkänna en hyresgäst. Bostadssökande med betalningsanmärkningar eller utan fast jobb nekas ofta ett hyreskontrakt.

Vi anser inte att allmännyttans särställning i dag kan legitimeras med hänvisning till de bostadspolitiska målen. Det bostadssociala ansvar som åligger kommunerna förutsätter inte heller ett stort innehav av kommunala hyresrätter. Argumenten för att sälja ut en större eller mindre del av de kommunala bostadsbolagen är flera. I dag innefattar de kommunala bostadsbolagen en betydande verksamhet med kommersiella fastigheter som medför ökade affärsrisker. De kommunala bolagen riskerar därför att dränera kommunernas ekonomi och därmed minska utrymmet att koncentrera sig på huvuduppgifterna skola, vård och omsorg. De kommuner som vill avyttra fastigheter förhindras emellertid i dag av gällande lagstiftning.

Att hyresgästerna erbjuds möjlighet att friköpa sina lägenheter är ett sätt att minska det kommunala bostadsbeståndet. Men fastigheter kan också säljas till privata fastighetsägare eller till andra former av bostadsbolag. I länder som

Storbritannien och Nederländerna har under 1990-talet i olika omfattning det tidigare kommunala bostadsbeståndet överfört 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.

Vad vi ovan anfört om kommunernas roll som fastighetsägare bör riksdagen för regeringen tillkännage som sin mening. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 7 och 2003/04:Bo253 (fp) yrkande 14.

20. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 – motiveringen (kd)

av Göran Hägglund (kd).

Ställningstagande

De kommunala bostadsföretagen har en roll att spela på bostadsmarknaden. Denna roll är dock inte entydig och inte heller alltid densamma. Frågan om det finns behov av allmännyttiga bostäder eller av kommunala bostadsbolag är helt avhängig hur den enskilda kommunen arbetar med de bostadspolitiska frågorna. Det finns inget självändamål med kommunala bostadsföretag, utan behovet måste bedömas lokalt från fall till fall. Den kommun som av olika skäl önskar sälja delar av eller hela sitt bostadsinnehav skall därför ha rätt att göra detta. Det är endast kommunen som kan avgöra det lämpliga med ett sådant förfarande. Skälen för kommunernas agerande är snart sagt lika många som antalet kommuner. Det kan t.ex. vara fråga om en medveten strävan att förbättra konkurrensen på hyresmarknaden eller att öka andelen bostadsrätter. Även den kommunala ekonomin och ansvaret för den kommunala kärnverksamheten kan motivera en försäljning.

I de fall en kommun finner det mest ändamålsenligt att ha ett eget bestånd av bostäder är det viktigt att syftet med det kommunala bostadsföretagets verksamhet tydliggörs. Det innebär bl.a. att det måste sättas upp tydliga ekonomiska, sociala och miljömässiga mål. Garantier måste också skapas så att innehavet av ett kommunalt bostadsföretag inte utsätter kommunen och därmed inte heller kommuninvånarna för stora ekonomiska risker.

Uttalade syften med verksamheten i de kommunala bostadsföretagen bör bl.a. vara att den skall medverka till ett gott utbud av hyreslägenheter på orten till rimlig kostnad, främja konkurrens, bidra till mångfald och god boendemiljö, medverka till integration och erbjuda hyresgästerna inflytande i förvaltningen.

Med den roll de kommunala bostadsföretagen har i hyressättningsystemet är det viktigt att hyran i nyproducerade lägenheter sätts på en sådan nivå att den svarar mot en långsiktigt, ekonomiskt hållbar självkostnadsprincip. Så länge dessa bostadsföretag är hyresledande är detta absolut nödvändigt för att även privata fastighetsägare skall se det som ekonomiskt försvarbart att bygga

hyresrättslägenheter. Det finns inte heller några hinder för att en sådan välmotiverad självkostnadsprincip tillämpas inom ramen för nuvarande bruksvärdessystem.

I den mån motionsförslagen (fp) inte kan anses tillgodosedda med det nu anförda avstyrks de.

21. Kommunernas roll som fastighetsägare, punkt 11 – motiveringen (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Ställningstagande

De kommunala bostadsföretagen har historiskt sett haft en betydelsefull roll i arbetet med att tillgodose bostadsefterfrågan från en växande befolkning och svara för ett basutbud med en god standard. Dessa bostadsföretag har sannolikt också en viktig roll att fylla för bostadsförsörjningen i framtiden. För att detta skall vara möjligt måste de emellertid ges förutsättningar att anpassa sig till de krav som medvetna bostadskonsumenter och en förändrad bostadsmarknad ställer. De kommunala bostadsföretagen får inte bli ett andrahandsval som bara erbjuder bostäder till svaga grupper på bostadsmarknaden. En viktig del i arbetet med att skapa de kommunala bostadsföretagens framtida roll blir därför att genom olika bostadspolitiska åtgärder medverka till att deras status kan höjas.

En grundförutsättning för att bolagen skall kunna stärka sin ställning är att den statliga styrningen av kommunernas handhavande av företagen tas bort. Som framgått av en reservation anser jag att lagen om allmännyttiga bostadsföretag bör upphävas. De kommuner som så önskar bör vara oförhindrade att sälja delar av sitt bostadsbestånd. Det är emellertid viktigt att påpeka att en utförsäljning av kommunägda bostäder aldrig får bli ett självändamål. En försäljning av delar av ett bestånd kan i stället vara ett sätt att dels uppnå en större variation av upplåtelseformer i ett bostadsområde, dels ge medel för en upprustning av det kvarvarande bostadsbeståndet.

En annan förutsättning för att de kommunala bostadsföretagen skall ges möjlighet att agera mera självständigt och bättre kunna tillgodose bostadsefterfrågan är att deras särställning i hyressättningssystemet avvecklas. Det nuvarande systemet är alldeles för stelbent och ger inte utrymme för att ta hänsyn till hyresgästernas och de bostadssökandes önskemål.

Vad jag ovan anfört är inte till alla delar förenligt med de två motioner som behandlas i detta avsnitt, varför jag avstyrker dem.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003

2003/04:Ju443 av Catharina Elmsäter-Svärd m.fl. (m):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om misshandlade kvinnors rätt till förtur i kommunala bostadsbolags köer.

2003/04:Bo224 av Gustav Fridolin m.fl. (mp):

1. Riksdagen begär att regeringen lämnar förslag till lagstiftning enligt vad i motionen anförs om ny lagstiftning för hyresmarknaden.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om utredning kring kommunal förmedling av andrahandslägenheter.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om behovet av större grepp för att öka bostadsbyggandet i områden i Sverige med stor bostadsbrist.

2003/04:Bo225 av Sten Lundström m.fl. (v):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om obligatorisk kommunal bostadsförmedling.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om boendeplaneringsprogram.

2003/04:Bo229 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m, fp, kd, c):

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

2003/04:Bo231 av Sten Lundström m.fl. (v):

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

2003/04:Bo234 av Gunnar Axén och Anna Lindgren (båda m):

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

2003/04:Bo236 av Nina Lundström m.fl. (fp):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om svarthandel med lägenheter.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om kommunernas roll som fastighetsägare.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hemlösa.

2003/04:Bo244 av Sinikka Bohlin (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

2003/04:Bo252 av Ulla Hoffmann m.fl. (v):

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

2003/04:Bo253 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om de kommunala bostadsbolagen.
15. Riksdagen beslutar upphäva lagen om allmännyttiga bostadsbolag.

2003/04:Bo257 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

20. 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.
23. Riksdagen beslutar att upphäva lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag samt de övergångsregler från den s.k. stopplagen som fortfarande tillämpas.

2003/04:Bo258 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

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

2003/04:Bo263 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):

10. Riksdagen beslutar att avskaffa tillståndsplikten vid överlåtelse av vissa allmännyttiga bostadsföretag eller bostäder.

2003/04:Bo287 av Inger Lundberg (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förtydligande i hyreslagen.

2003/04:Bo290 av Marie Granlund (s):

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

2003/04:Bo297 av Göran Hägglund m.fl. (kd):

21. Riksdagen beslutar att lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag snarast avskaffas.
22. Riksdagen beslutar att lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar snarast avskaffas.