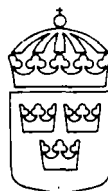


Regeringens proposition

1992/93:242



om minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor

Prop.
1992/93:242

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 30 mars 1993.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Bo Lundgren

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att de särskilda reglerna i bostadsförsörjningslagen om skyldighet för en kommun att upprätta och redovisa bostadsförsörjningsprogram tas bort. Detsamma gäller reglerna om skyldighet att informera om bostadsmarknadsläget. Varje kommun får själv bestämma i vilka former den vill bedriva sådan verksamhet i fortsättningen. Det föreslås också att reglerna om skyldighet att förmedla ansökningar om statliga lån och bidrag samt i övrigt medverka i administrationen av statens stöd till bostäder slopas.

Vidare föreslås att de särskilda reglerna i bostadsförsörjningslagen om skyldighet för en kommun att anordna avgiftsfri bostadsförmedling tas bort, liksom möjligheten för regeringen att förordna om kommunal bostadsförmedling. En kommun får själv besluta om den skall bedriva bostadsförmedling och om avgifter skall tas ut för förmedlingens tjänster. Reglerna om avgifter för yrkesmässig bostadsförmedling tillämpas även i fråga om kommunernas avgiftsuttag. Också reglerna om kommunal bostadsanvisningsrätt föreslås avskaffade.

Bostadsförsörjningslagen och lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt föreslås bli upphävda vid utgången av juni 1993. En regel om rätt för en kommun att använda kommunala medel för att lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd till boendet tas vid samma tidpunkt in i en särskild lag.

1 Förslag till

Lag om upphävande av lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.

Härigenom föreskrivs att lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1993.

Bestämmelserna i 2 § i den upphävda lagen om skyldighet för en kommun att förmedla lån och bidrag gäller dock fortfarande i fråga om ärenden i vilka ansökan har kommit in till kommunen före utgången av juni 1993.

Lag om upphävande av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

Härigenom föreskrivs att lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1993.

Den upphävda lagen gäller dock fortfarande i den utsträckning som följer av punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (1993:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Utfästelser som lämnats enligt 2 § i den upphävda lagen gäller fortfarande om inte fastighetsägaren inom tre månader från det att lagen upphörde att gälla meddelar kommunen att han vill frånträda utfästelsen.

Lag om kommunalt stöd till boendet

Härigenom föreskrivs följande.

En kommun får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

4 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1, 32, 39 och 65 a §§ jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.
1 §¹

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet fler än tio bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun, är hyresvärd.

¹Senaste lydelse 1987:1275.

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

32 §²

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

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

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

39 §³

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

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

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

65 a §⁴

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om en kommuns rätt att ta ut ersättning vid bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.

²Senaste lydelse 1987:1276.

³Senaste lydelse 1987:1276.

⁴Senaste lydelse 1991:611.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs att det i bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall föras in en ny paragraf, 25 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

25 a §

Om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning och det behövs medel för en åtgärd för fastighetens skötsel som inte kan uppskjutas utan risk för att någon bostadshyresgäst lider allvarlig skada eller olägenhet, får en kommun på begäran av förvaltaren förskottera visst belopp.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att 16 d § skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 16 d § skall utgå,

dels att 4, 22, 23 och 32 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*4 §¹

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34-37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22-24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2, bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

¹Senaste lydelse 1991:620.

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

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

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

22 §²

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt däri genom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34-37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

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

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt däri genom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34-37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

²Senaste lydelse 1991:620.

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14-16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e § eller avvisat besvär,

2. avskrivit ärende enligt 8-10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14-16, 16 a, 16 c eller 16 e § eller avvisat besvär,

2. avskrivit ärende enligt 8-10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

³Senaste lydelse 1991:620.

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

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

32 §⁴

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

⁴Senaste lydelse 1988:409.

7 Förslag till

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***28 §¹**

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.

¹Senaste lydelse 1988:929.

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 9 § och 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***2 kap.****9 §**

Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om

1. den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap. eller

2. den sökande dels har anvisats bostadsrätt av en kommun enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt dels uppfyller de villkor som enligt 3 § gäller för inträde i samband med övergång.

Medlemskap enligt första stycket 1 behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning.

En kommun till vilken bostadsrätt skall anses upplåten enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt förvärvar medlemskap i föreningen genom upplåtelsen.

Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap.

Medlemskap enligt första stycket behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning.

4 kap.**5 §**

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i fråga om anvisning eller upplåtelse som har skett enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 30 mars 1993

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden Friggebo, Johansson, Laurén, Dinkelspiel, Thurdin, Hellsvik, Wibble, Björck, Könberg, Lundgren, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Lundgren

Proposition om minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor

1 Inledning

Bostads- och byggmarknaderna har under många år kännetecknats av omfattande regleringar. Många av dessa regleringar har haft nackdelen att de drivit upp produktionskostnaderna, både direkt genom långtgående krav i olika avseenden och indirekt genom att de leder till en byråkrati som på olika sätt förlänger byggprocessen och därmed fördyrar produktionen.

I och med regeringsskiftet på hösten 1991 inleddes ett omfattande förändrings- och förenklingsarbete. Som ett led i detta arbete tillkallades bl.a. en särskild utredare (f.d. statsrådet Georg Danell) med uppgift att föreslå ändringar i syfte att förenkla och avbyråkratisera regelsystemet inom bostads- och byggmarknaderna. Utredaren, som antog namnet utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen, har i betänkandet Avreglerad bostadsmarknad, del II (SOU 1992:47) bl.a. föreslagit en rad ändringar när det gäller de föreskrifter som i dag reglerar den kommunala verksamheten inom bostadssektorn.

Förslagen har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*. En sammanställning av remissyttrandena i den del som rör bostadsförsörjningen har upprättats och finns tillgänglig i Finansdepartementet, dnr 2972/92.

Vidare har 1991 års bostadsförmedlingsutredning (särskild utredare har varit länsrådet Allan Johansson) lagt fram vissa förslag om kommunal bostadsförmedling i betänkandet Bostadsförmedling i nya former (SOU 1992:71). Även detta betänkande har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*. En sammanställning över remissyttrandena har upprättats och finns tillgänglig i Finansdepartementet, dnr 3729/92.

2 Allmänna utgångspunkter

Prop. 1992/93:242

Jag tar nu upp frågan om kommunernas ansvar för boendet och i vilken utsträckning det bör bli föremål för statlig reglering. Med en inriktning att avreglera bostadsmarknaden och att lägga ansvaret för bostadsmarknaden och byggandet på olika fastighetsägare är det naturligt att pröva vilka regler som behöver finnas för den kommunala verksamheten på detta område.

En rimlig utgångspunkt är därvid att man förutsätter att en kommun självmant vidtar de åtgärder som behövs för att kommuninnevånarna skall kunna få godtagbara bostäder i kommunen. Kommunernas befogenheter och skyldigheter bör så långt möjligt styras av kommunallagen och socialtjänstlagen. Särskild lagstiftning bör tillgripas bara om staten har krav på att kommunerna vidtar åtgärder som annars inte skulle komma till stånd eller om dessa lagar inte ger kommunerna rätt att vidta nödvändiga åtgärder.

Med dessa utgångspunkter kommer jag i det följande att föreslå att huvuddelen av de regler som i dag återfinns i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. (bostadsförsörjningslagen) slopas. Vidare kommer jag att föreslå att lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

3 Gällande reglering av kommunernas skyldigheter och rättigheter

3.1 Bostadsförsörjningslagen

Bostadsförsörjningslagen tillkom 1947 som ett led i samhällets intresse att få i gång och styra ett bostadsbyggande efter kriget. Lagen innehåller bestämmelser om såväl befogenheter som skyldigheter för kommunerna när det gäller kommunala åtgärder för att främja bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet inom kommunen. Regler om kommunernas befogenheter finns huvudsakligen i 1 och 6 §§ lagen. De handlar främst om rätten att använda kommunala skattemedel.

Enligt 1 § får en kommun ställa medel till förfogande för åtgärder som sänker den enskildes bostadskostnader. Med stöd av denna bestämmelse kan kommunen t.ex. lämna bostadsbidrag till större belopp än som följer av statliga bidragsregler. Kommunen kan också på annat sätt subventionera bostadskostnaderna för olika grupper. Ett vanligt kommunalt ekonomiskt stöd är borgen för enskilda som bygger bostäder. Paragrafen ger också kommunen rätt att lämna stöd till allmännyttiga bostadsföretag t.ex. för att täcka hyresförluster. Enligt 6 § får kommunen i fråga om fastigheter som står under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) förskotta medel för åtgärder avseende fastighetens skötsel som inte kan anstå.

Regler om kommunala skyldigheter finns i 2-4 §§ lagen. I 2 § föreskrivs att en kommun är skyldig att förmedla statliga lån och bidrag

på bostadsområdet samt att vid sådan statlig låne- och bidragsverksamhet biträda vid byggnadskontroll och låneförvaltning och utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet. Den närmare omfattningen av denna skyldighet bestäms av regeringen och anges genom bestämmelser i de olika låne- och bidragsförordningarna. Enligt 2 § är en kommun också skyldig att fortlöpande samla uppgifter om bostadsförsörjningen i kommunen och på begäran underrätta bostadssökande om möjligheterna att få bostad i kommunen, bostädernas belägenhet, storlek och utrustning, bostadskostnader samt andra förhållanden som bostadssökande behöver ha kännedom om.

Enligt 3 § lagen skall en kommun fortlöpande bedriva bostadsförsörjningsplanering i syfte att främja att alla i kommunen får en egen bostad av god kvalitet samt att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen inom kommunen förbereds och genomförs. Bostadsförsörjningsplaneringen skall komma till uttryck i ett program som skall antas av kommunfullmäktige. Kommunen skall också varje år lämna redovisning av bostadsförsörjningsplaneringen till länsstyrelsen och länsbostadsnämnden på sätt som bestäms av regeringen. Redovisningsskyldighetens omfattning framgår närmare av förordningen (1984:338) om redovisning av den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen.

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen är vidare kommunen skyldig enligt 4 § att anordna bostadsförmedling. Reglerna ger även regeringen möjlighet att ålägga en kommun att anordna förmedling, liksom möjlighet att förordna att flera kommuner skall anordna gemensam bostadsförmedling och tillämpa enhetliga grunder vid anvisning av bostäder. I samma paragraf föreskrivs också att kommunal bostadsförmedling skall vara avgiftsfri. Avgift får dock tas ut för sådana tjänster som bostadsförmedlingen tillhandahåller och som inte avser registrering och anvisning av bostad till registrerad bostadssökande. Storleken på sådana avgifter bestäms av kommunen.

I 5 § bostadsförsörjningslagen slutligen finns en bestämmelse som är kopplad till reglerna om kommunal bostadsförmedling. Enligt den bestämmelsen har en kommun rätt att besluta att anvisning eller förmedling av bostäder genom den kommunala bostadsförmedlingen skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att den bostad som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden, överläts på den bostadssökande som kommunen eller kommunalförbundet anvisar. Om den som lämnar bostaden innehar den med hyresrätt kan kommunen med stöd av 35 § hyreslagen föra talan om tillstånd till lägenhetsbyte. Hyresgästens medverkan brukar i allmänhet bestå i att han ber hyresvärden skriva under en s.k. värdförbindelse, dvs. en skriftlig utfästelse att hyra ut den ledigblivna lägenheten till någon som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen och som värden kan godta som hyresgäst.

3.2 Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt

Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt innehåller regler som ger en kommun rätt att anvisa bostadssökande till bostadslägenhet som upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Lagen bygger på att överenskommelser om anvisningsrätt i första hand skall träffas mellan kommunen och husägarna (1 och 2 §§). Om överenskommelser inte kan nås ger lagen kommunen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om ett beslut om anvisningsrätt för lägenheterna i ett visst hus. Hyresnämnden skall meddela kommunen anvisningsrätt i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen. Beslut om anvisningsrätt skall inte fattas om det är oskäligt med hänsyn till de särskilda villkor som gäller för upplåtelseerna av lägenheterna i huset, det intresse som husägaren kan ha att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter. Beslutet kan förenas med vite (3 §) och innebär i övrigt bl.a. förbud för husägaren att upplåta en ledig lägenhet, som omfattas av beslutet, till någon annan än den som kommunen anvisar eller till kommunen (6 §).

4 De särskilda reglerna om kommunala bostadsförsörjningsprogram m.m.

Mitt förslag: De särskilda reglerna i bostadsförsörjningslagen om skyldighet för en kommun att upprätta och redovisa bostadsförsörjningsprogram tas bort, liksom reglerna om skyldighet att informera om bostadsmarknadsläget och att förmedla ansökningar om statliga lån och bidrag samt i övrigt medverka i administrationen av statens stöd till bostäder.

Varje kommun svarar liksom hittills för bostadsförsörjningen men bestämmer själv i vilka former den vill bedriva verksamheten.

Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen: Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som yttrat sig över utredningens förslag i dessa delar tillstyrker eller lämnar förslaget utan erinran. Några remissinstanser uttrycker oro för att förslaget leder till förstärkt segregation och att kommunerna får svårare att hjälpa de svaga grupperna på bostadsmarknaden.

Skälen för mitt förslag: Det råder allmänt sett enighet mellan utredningen och remissinstanserna om att de särskilda regler som det här är fråga om kan slopas. Enligt utredningen saknas det i dag skäl att genom lag ålägga kommunerna att vidta olika åtgärder för att främja bostadsförsörjningen inom ett område. Boverket instämmer i bedömningen att någon reglering av formerna för kommunala åtgärder för att främja

bostadsförsörjningen inte längre är behövlig eller önskvärd. Svenska kommunförbundet menar att berörda bestämmelser i lagen innebär en onödig statlig detaljstyrning av kommunerna.

Vad särskilt gäller bostadsförsörjningsplaneringen anser utredningen att kommunerna själva bör få avgöra behovet av att upprätta särskilda bostadsförsörjningsplaner. Staten bör i framtiden lita på att kommunerna gör det i den omfattning de finner det angeläget. Boverket framhåller att bostadsförsörjningsplaneringen i många kommuner i dag är ett samordningsinstrument mellan fysisk planering och verksamhetsplanering och att behovet av ett sådant instrument finns. Formerna kan dock vara olika beroende på de lokala förhållandena.

Även jag anser att de särskilda regler det här är fråga om bör kunna slopas. Som jag har nämnt i det föregående bör utgångspunkten vara att kommunen självständigt vidtar de åtgärder som behövs för att kommuninnevanorna skall kunna få godtagbara bostäder. Statliga regler för en verksamhet bör utfärdas bara om staten har krav på att kommunen vidtar åtgärder som inte skulle komma till stånd annars. Något som tyder på att detta skulle vara fallet har inte framkommit i beredningen av detta ärende när det gäller planering för bostadsbyggande. Som utredningen framhåller har dessutom kommunerna redan genom sin skyldighet att upprätta översikts- och detaljplaner som möjliggör bostadsbyggande ett statligt reglerat ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen. Jag vill i sammanhanget särskilt stryka under att ett slopande av kravet på särskilda kommunala bostadsförsörjningsprogram m.m. inte syftar till att ändra den hävdvunna principen om kommunernas grundläggande ansvar för boendefrågor. Den principen ändras inte till följd av vad jag har föreslagit. Jag vill också med anledning av vissa remissynpunkter framhålla att frågan om i vad mån plan- och bygglagens bestämmelser om översiktsplaner behöver kompletteras i syfte att förtydliga planens innebörd i nu berört avseende enligt min mening bör anstå tills vidare och prövas i anslutning till den pågående översynen av plan- och bygglagen.

Kommunen har genom planmonopolet bestämmanderätten över var och när det skall byggas. Fastställandet av särskilda bostadsförsörjningsprogram har enligt många givit ett värdefullt tillfälle till diskussion och därmed medfört en möjlighet till att väga olika intressen emot varandra. Jag utgår från att kommunerna även i framtiden ser till att medborgarnas insyn och möjlighet att påverka bostadsbyggandets inriktning och omfattning inte åsidosätts i den kommunala planeringen. Jag vill också framhålla att mitt förslag inte hindrar en kommun från att även i fortsättningen upprätta särskilda bostadsförsörjningsprogram.

Inte heller utgör behovet av information om det planerade bostadsbyggandet enligt min mening ett tillräckligt skäl för att upprätthålla en särskild generell ordning för den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Sådant information får vid behov tas fram på annat sätt.

Vad gäller den information om bostadsmarknaden som en kommun enligt bostadsförsörjningslagen är skyldig att ta fram och lämna till den som söker bostad anser jag i likhet med utredningen att man kan

förutsätta att sådan information tas fram av marknaden. Uppgifter om olika upplåtelseformer och om enskilda lägenheter lämnas bäst av respektive fastighetsägare eller där bostäderna faktiskt finns för visning.

Vad sedan gäller kommunernas skyldighet att förmedla statligt stöd för bostadsfinansieringen bestäms den som framgått i praktiken genom bestämmelser för respektive stödsystem. I samband med de materiella förändringar som har genomförts för det verksamhetsmässigt mest omfattande stödet, nämligen stödet för ny- och ombyggnad av bostäder, har också förfarandereglererna nu ändrats. Ansökningar om stöd enligt de nya bestämmelserna skall göras direkt hos länsbostadsnämnden. Jag bedömer att motsvarande ändringar bör göras för andra stödsystem. Jag tänker bl.a. på systemet med statligt räntestöd för förbättring av bostadshus, det s.k. RBF-stödet. På grund härav finns det inte längre behov av särskilda bestämmelser om att en kommun är skyldig att på olika sätt medverka i den statliga låne- och bidragsverksamheten. För ansökningar om stöd som kommit in till kommunernas förmedlingsorgan före den 1 juli 1993 kan det dock behövas vissa övergångsbestämmelser. Jag återkommer i specialmotiveringen till det närmare innehållet i sådana bestämmelser.

Som framgår av regeringens prop. 1992/93:172 om anslag till Boverket och den regionala administrationen av statens stöd för bostadsfinansiering, m.m. innebär avvecklingen av de kommunala förmedlingsorganen att en besparing för kommunsektorn som helhet görs. Chefen för Finansdepartementet avser att återkomma till frågan om en reglering av besparingen i 1993 års kompletteringsproposition.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört förordar jag att bostadsförsörjningslagens särskilda regler i 3 § om bostadsförsörjningsplanering och bostadsförsörjningsprogram samt i 2 § om förmedling av lån och bidrag och om information om bostadsmarknaden slopas. Det bör ankomma på varje kommun att själv bestämma i vilka former man vill bedriva hit-hörande verksamhet. Statens krav på kommunerna när det gäller planering m.m. av bostadsbyggandet bör inte gå ut över det som följer av plan- och bygglagen.

De lagtekniska åtgärderna med anledning av vad jag nu har föreslagit återkommer jag till i det följande.

5 De särskilda reglerna om kommunal bostadsförmedling m.m.

Prop. 1992/93:242

Mitt förslag: De särskilda reglerna i bostadsförsörjningslagen om skyldighet för en kommun att anordna avgiftsfri bostadsförmedling tas bort, liksom möjligheten för regeringen att förordna om kommunal bostadsförmedling.

Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs. De särskilda reglerna i bostadsförsörjningslagen om skyldighet för den som får bostad genom kommunal förmedling att medverka till att kommunen får anvisningsrätt till lägenheten han lämnar slopas.

Kommunen får själv besluta om den skall bedriva bostadsförmedling och om vilka avgifter som skall tas ut för förmedlingens tjänster. Reglerna om avgifter för yrkesmässig bostadsförmedling tillämpas även i fråga om kommunens avgiftsuttag.

Utredningarnas förslag: Förslagen från utredningen om statens stöd för bostadsfinansiering överensstämmer med mitt förslag. Förslagen från bostadsförmedlingsutredningen överensstämmer med mitt förslag vad gäller att slopa den tvingande regeln om att en kommun skall anordna avgiftsfri bostadsförmedling och att ta bort möjligheten för regeringen att förordna om kommunal bostadsförmedling. Bostadsförmedlingsutredningen har därutöver föreslagit att den tvingande regeln i lagen ersätts med en regel om att en kommun bör inrätta bostadsförmedling om det behövs och att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt behålls.

Remissinstanserna: Av de remissinstanser som yttrat sig över de olika utredningsförslagen har flertalet uttalat sig för en ändring som innebär att kommunerna själva efter lokala förutsättningar bör få avgöra hur bostadsförmedling lämpligast skall bedrivas.

Skälen för mitt förslag: Det råder allmänt sett även i fråga om den kommunala bostadsförmedlingen enighet om att de nuvarande särskilda reglerna i bostadsförsörjningslagen bör tas bort. Visserligen föreslår bostadsförmedlingsutredningen som framgått en delvis ny regel. Utredningens överväganden i denna del bygger dock på samma grundtanke som utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen för fram, nämligen att kommunerna själva skall avgöra om de skall bedriva bostadsförmedling.

Även jag anser att de nuvarande särreglerna om kommunal bostadsförmedling i bostadsförsörjningslagen bör avskaffas. Förhållandena i kommunerna är mycket olika beroende på bl.a. kommunernas storlek och struktur och bostadsbeståndets sammansättning. Om det finns behov av att inrätta kommunal bostadsförmedling måste därför avgöras lokalt utifrån de förhållanden som råder i den enskilda kommunen. På samma sätt som när det gäller den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen bör man i fråga om bostadsförmedlingsverksamheten förutsätta att kommunen självständigt vidtar de åtgärder som behövs i frågan. Det finns

därför enligt min mening inget skäl att behålla den reglering av bostadsförmedlingsverksamheten som bostadsförsörjningslagen i dag innebär eller att ändra den på det sätt som bostadsförmedlingsutredningen har föreslagit.

Vad sedan gäller lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt har riksdagen efter förslag i proposition om bostadsbyggandets finansiering tidigare beslutat att ta bort villkoret om kommunal bostadsanvisningsrätt för att få statligt räntestöd (prop.1991/92:56, bet. 1991/92:BoU9, rskr. 1991/92:75). I propositionen uttalades att konsekvenserna av detta bl.a. borde bli att också lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs. Den frågan borde dock lämpligen tas upp i annat sammanhang.

Som framgått av det föregående intar de båda utredningarna motsatta ståndpunkter när det gäller lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt. Även bland remissinstanserna är meningarna delade. Byggherreorganisationerna är eniga om att lagen bör upphävas. Andra, bl.a. Boverket, menar att ett upphävande av lagen ytterligare skulle försvåra möjligheterna att bedriva kommunal bostadsförmedling i kommuner med hårt tryck på bostadsmarknaden och att riskerna för en segregerad bostadsmarknad skulle öka. Svenska kommunförbundet och flera kommuner har framhållit att det är viktigt att kommunerna även i framtiden kan erbjuda bostäder till de hushåll som har svårigheter att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Flertalet kommuner menar därför, i likhet med bostadsförmedlingsutredningen, att lagen bör finnas kvar. En, Stockholms kommun, anser att lagen kan avskaffas men att vissa delar av lagen som har betydelse för handikappade eller personer med sociala och medicinska förturer kan behöva föras över till annan lag.

Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen anser att lagen varken bidragit till att fler lediga lägenheter kommit ut på marknaden eller att förmedlingen av lägenheter skett på ett bättre sätt än om lagen inte funnits. Av bostadsförmedlingsutredningens redovisning framgår också att de hyresnämndsprövningar som föranletts av lagen varit utomordentligt få.

För egen del anser jag att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt bör upphävas. Den kan utgöra ett hinder för att utveckla nya former för bostadsförmedlingsverksamhet. Det är enligt min mening angeläget att hinder av detta slag undanröjs, inte minst av hänsyn till bostadskonsumenterna.

Samtidigt har, som framgått, i remissvar från bl.a. Svenska kommunförbundet och vissa kommuner berörts frågan om bostadsförsörjningen för sådana hushåll som kan ha svårigheter att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Därvid har ifrågasatts om inte regler beträffande personer med sociala och medicinska förturer kan behöva föras in i annan lag. För egen del anser jag det nödvändigt att bostadsförsörjningen för de utsatta hushåll som här avses fungerar. De avregleringar regeringen föreslår syftar till att åstadkomma en väl fungerande bostadsmarknad där höga sociala ambitioner kan upprätthållas.

Vad särskilt gäller det ansvar som kommunerna har enligt bl.a.

socialtjänstlagen att klara anskaffningen av bostäder till svaga grupper har såväl SABO som Sveriges Fastighetsägareförbund i olika sammanhang utfäst sig att verka för att lägenheter också i framtiden kommer att stå till kommunernas förfogande för detta ändamål under förutsättning att rimliga ekonomiska och andra garantier lämnas av kommunerna. Genom dessa utfästelser bör kommunerna även i fortsättningen kunna få tillfredsställande möjligheter i detta avseende. Erfarenheten är ju också att frivilliga avtal hittills kunnat träffas utan att lagen har behövt tillämpas.

Skulle utvecklingen emellertid visa sig bli en annan efter det att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt har upphävts vill jag dock inte utesluta att någon typ av mera begränsat regelsystem måste aktualiseras. Jag avser därför att tillsätta en grupp med företrädare för bl.a. Socialstyrelsen, Boverket, kommunerna, fastighetsägarna och regeringen med uppgift att följa att bostadsförsörjningen till de berörda hushållen fungerar tillfredsställande och att löpande bedöma om några åtgärder måste vidtas.

Jag övergår nu till frågan om avgifter för bostadsförmedling och då speciellt avgifter för registrering av bostadssökande. Mitt förslag i det föregående att slopa de särskilda reglerna i bostadsförsörjningslagen om kommunal bostadsförmedling innebär ju samtidigt att förbudet mot avgifter i verksamheten tas bort.

Möjligheten att ta avgifter för registrering och förmedling vid kommunal bostadsförmedling var en av de frågor som bostadsförmedlingsutredningen särskilt skulle behandla. Från kommunalt håll har det ofta framhållits som önskvärt att de kommunala bostadsförmedlingarna får rätt att ta ut en registreringsavgift. Det antas leda till att de som står i kö trots att de har fullgoda bostäder inte skulle registrera sig i samma omfattning och att köerna därmed skulle bli mindre och bättre avspeglade det verkliga bostadsbehovet.

Bostadsförmedlingsutredningen har föreslagit att frågan om avgifter för kommunal bostadsförmedling skall göras till en helt kommunal angelägenhet. Avgifter skall få tas ut enligt taxor som beslutas av kommunen. Dessutom föreslås att sådan bostadsförmedling som inrättats efter kommunala riktlinjer och bedrivs med kommunalt fastställda förmedlingsprinciper skall få ta ut en icke återbetalningspliktig registreringsavgift. Den måste dock enligt förslaget tillsammans med eventuell anvisningsavgift rymmas inom det tak för avgiftsuttag som med stöd av 12 kap. 65 a § jordabalken i dag är föreskrivet för icke-kommunal yrkesmässig bostadsförmedling.

Utredningens förslag om icke återbetalningspliktiga registreringsavgifter har fått ett blandat mottagande av remissinstanserna. Många tillstyrker att avgift skall få tas ut för kommunal bostadsförmedling men är negativa eller tveksamma till att registreringsavgift skall få tas ut. Domstolarna förordar likformiga regler för kommunal och yrkesmässig bostadsförmedling. Konumerskollegium anser att om de kommunala taxorna kopplas till taxan för yrkesmässig förmedling bör samma avgiftsprinciper gälla för

den kommunala förmedlingen som när förmedlingen sker yrkesmässigt privat. Flertalet kommuner anser att kommunen själv skall avgöra om avgift skall tas ut i form av registreringsavgift eller anvisningsavgift. Svenska kommunförbundet motsätter sig en begränsning till den ersättning som gäller för yrkesmässig bostadsförmedling.

För egen del anser jag att det inte finns skäl att som bostadsförmedlingsutredningen föreslagit tillämpa andra avgiftsprinciper när bostadsförmedling sker enligt riktlinjer som antagits av en kommun än när så inte sker. En sådan ordning skulle verka styrande när det gäller hur bostadsförmedlingen skall organiseras och bedrivas. Enligt min mening bör förutsättningarna för bostadsförmedlingsverksamheten vara så lika som möjligt för offentlig och privat förmedling och för olika kommunala organisationsformer. Kommunerna bör alltså inte få tillämpa andra avgiftsregler än de som är tillåtna i yrkesmässig bostadsförmedling.

För att reglerna skall bli likformiga bör kommerskollegiets taxa för yrkesmässig bostadsförmedling gälla även för kommunernas avgiftsuttag. Det innebär att kommunen vid beslut om vilka avgifter som skall tas ut för bostadsförmedlingens tjänster måste iaktta föreskrifter om högsta tillåtna ersättning för ett förmedlingsuppdrag. Det innebär emellertid också att registreringsavgift bara får tas ut indirekt genom krav på att anvisningsavgift deponeras i förskott. Om den bostadssökande inte kan anvisas någon lägenhet, eller om denne vill avregistrera sig som bostadssökande, skall avgiften betalas tillbaka.

I samband med remissbehandlingen har det uppkommit frågor om det är möjligt för fastighetsägare att ta avgift vid förmedling av egna lägenheter. Dessa frågor har sin bakgrund i bostadsförmedlingsutredningens förslag att en kommun kan uppdra åt ett allmännyttigt eller privat bostadsföretag att förmedla lägenheter enligt kommunala riktlinjer. I hyreslagen, 12 kap. 65 a § jordabalken, finns ett förbud mot att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av sådan bostadslägenhet som inte är fritidsbostad. Undantag från avgiftsförbudet görs för yrkesmässig bostadsförmedling. Vad jag föreslagit innebär ingen ändring i dessa regler.

Jag förordar sammanfattningsvis att även reglerna i 4 och 5 §§ bostadsförsörjningslagen om kommunal bostadsförmedling upphävs, liksom lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt. Vidare förordar jag att avgifter för kommunal bostadsförmedling skall vara underkastade samma regler som vid yrkesmässig förmedling. Undantaget för kommunal bostadsförmedling i 12 kap. 65 a § jordabalken bör således inte kvarstå.

6 Befogenheter för kommunen att lämna stöd till boendet

Prop. 1992/93:242

Mitt förslag: En särskild regel ges om att en kommun får använda kommunala medel för att lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd till boendet.

En särskild regel ges också om att en kommun får använda kommunala medel i syfte att förskottera medel till sådana utgifter för skötsel av tvångsförvaltade fastigheter som inte kan anstå.

Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen: Utöver de befogenheter som kommunallagen och socialtjänstlagen ger behöver det endast finnas en regel som ger en kommun möjlighet att lämna kommunal borgen till enskilda personer för nybyggnad av bostäder. Nuvarande regler som gör det möjligt för kommunerna att ge ekonomiska och andra fördelar för vissa boendeformer och fastighetsägare bör tas bort.

Remissinstanserna: Boverket föreslår att kommunerna ges rätt att även i annan form än genom kommunal borgen stödja den individuella bostadsförsörjningen. Svenska kommunförbundet anser med hänsyn till att bostadsförsörjningen också framöver kommer att vara en viktig kommunalpolitisk fråga att kompetensreglerna i 1 § bostadsförsörjningslagen bör behållas oförändrade. SABO menar att utredaren inte på ett övertygande sätt kunnat visa att den handlingsfrihet för kommunerna som bostadsförsörjningslagen skapar i förhållande till de allmänna reglerna i kommunallagen kan avvaras eller åstadkommas på annat sätt.

Skälen för mitt förslag: Jag delar i och för sig utredningens uppfattning att de generella bestämmelserna i kommunallagen bör vara vägledande för kommunernas agerande också på bostadsförsörjningens område. Kommunallagen ger dock endast kommunen befogenhet att ha hand om angelägenheter som är av allmänt intresse. Av denna regel samt av den s.k. likställighetsprincipen följer att det inte är tillåtet för en kommun att ge stöd åt enskilda.

Flera remissinstanser har som framgått understrukit vikten av att kommunerna får behålla sin nuvarande handlingsfrihet.

För egen del anser jag att kommunernas handlingsfrihet i dag är för stor på detta område. Reglerna i bostadsförsörjningslagen ger en kommun möjlighet att särskilt gynna vissa fastighetsägare. En sådan möjlighet bör inte finnas i fortsättningen. Samtidigt är det viktigt att kommunerna ekonomiskt kan bidra till att minska hushållens kostnader för att skaffa sig bostäder och att detta klart framgår av regelsystemet för den kommunala verksamheten. Jag tänker då inte bara på den av utredningen föreslagna rätten för en kommun att lämna borgen till enskilda personer för nybyggnad av bostäder. Kommunerna behöver också ha möjlighet att lämna borgen till personer som övertar ett hus som har uppförts eller

byggt om med stöd av statligt reglerade bostadslån för vilka det krävs sådan borgen. Vidare bör kommunerna även fortsättningsvis kunna lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd till boendet, exempelvis i form av bostadsbidrag utöver de regler som staten har fastställt. Mot denna bakgrund förordar jag att en särregel om kommunernas rätt att ekonomiskt stödja boendet för enskilda hushåll behålls. Det kommunala stödet måste givetvis lämnas enligt objektiva grunder. Detta följer dels av regeringsformens krav på opartiskhet och saklighet (1 kap. 9 §), dels av den s.k. likställighetsprincipen som gäller för kommunal verksamhet. Någon uttrycklig bestämmelse om detta behövs därför inte heller i den föreslagna lagen.

Även den nuvarande regeln att en kommun har möjlighet att förskottera medel till fastighetens skötsel om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning bör behållas. Härigenom undviks att hyresgästerna oförskyllt kommer i kläm vid tvångsförvaltning.

7 Den författningstekniska lösningen

Mitt förslag: Bostadsförsörjningslagen upphävs.

Den tidigare föreslagna regeln om rätt för en kommun att använda kommunala medel för att lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd till boendet tas in i en särskild lag.

En regel, motsvarande den som finns i 6 § bostadsförsörjningslagen, om att en kommun i vissa fall får förskottera medel till en fastighets skötsel om fastigheten är ställd under tvångsförvaltning förs in i bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Ändringarna träder i kraft den 1 juli 1993.

Utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen: Utredningens förslag överensstämmer med mitt förslag vad gäller bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningslagen. Regler om rätt för kommunerna att lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd till boendet bör enligt utredningen föras in i kommunallagen.

Remissinstanserna: Endast få remissinstanser har berört den lagtekniska delen i utredningens förslag. Svenska kommunförbundet har dock framhållit att kommunallagen är en ramlag som inte i onödan bör belastas med detaljregler som rör en speciell verksamhet.

Skälen för mitt förslag: Jag har i det föregående föreslagit att merparten av de särskilda regler om kommunala åtgärder på boendeområdet som finns i bostadsförsörjningslagen tas bort. Det som bör behållas är dels en regel om rätten för kommunerna att lämna enskilda hushåll visst ekonomiskt stöd till boendet, dels en regel som ger kommunerna rätt att förskottera medel till vissa utgifter i samband med tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen.

De särskilda regler om kommunala åtgärder på boendeområdet som

således bör behållas är inte av den omfattning att det lagtekniskt är motiverat att bibehålla bostadsförsörjningslagen. I likhet med utredningen förordar jag att bostadsförsörjningslagen upphävs.

Vad sedan gäller utredningens förslag om att de kvarvarande reglerna förs in i kommunallagen eller i förekommande fall i bostadsförvaltningslagen har det som framgått mött invändningar att ta in sådana regler i kommunallagen. Även jag anser, efter samråd med chefen för Civildepartementet, att kommunallagen inte bör tyngas med regler av det slag som det här är fråga om. Det normala är att sådana regler tas in i en särskild lag, om det inte finns annan lagstiftning som regeln naturligen hör samman med.

I fråga om reglerna för kommunalt ekonomiskt stöd till enskilda hushåll finns det inte någon sådan lagstiftning. Dessa regler bör därför tas in i en särskild lag. Lagen bör utformas efter förebild från andra lagar som innehåller befogenheter för kommunerna som går utöver de allmänna befogenheterna enligt kommunallagen.

De enskilda reglerna om kommunernas rätt att förskottera medel för skötseln av tvångsförvaltade bostadsfastigheter hör däremot naturligt samman med reglerna i bostadsförvaltningslagen. De bör därför i enlighet med utredningens förslag tas in i den lagen.

8 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu anfört har inom Finansdepartementet upprättats förslag till

1. lag om upphävande av lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.,
2. lag om upphävande av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,
3. lag om kommunalt stöd till boendet,
4. lag om ändring i jordabalken,
5. lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),
6. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
7. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
8. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Lagförslag 4, 5 och 8 har upprättats efter samråd med statsrådet Laurén. Lagförslag 6 och 7 har upprättats efter samråd med chefen för Justitiedepartementet.

Lagförslagen innebär bl.a. att vissa regler avskaffas. Förslagen i övrigt är av sådan enkel beskaffenhet att Lagrådets hörande skulle sakna betydelse.

9 Specialmotivering

9.1 Förslaget till lag om upphävande av bostadsförsörjningslagen

Förslaget har behandlats i avsnitt 4 och 5.

Lagen föreslås upphävd vid utgången av juni 1993. Kommunernas skyldighet enligt 2 § lagen att förmedla lån och bidrag bör dock fortfarande gälla i ärenden som kommit in till kommunerna före ikraftträdandet.

9.2 Förslaget till lag om upphävande av lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt

Förslaget har behandlats i avsnitt 5.

Lagen föreslås upphävd vid utgången av juni 1993. Som jag återkommer till i specialmotiveringen till förslaget om ändring i bostadsrättslagen bör äldre bestämmelser fortfarande gälla i fråga om anvisning eller upplåtelse som skett enligt lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt. Upplåtningsvis bör motsvarande bestämmelse tas in i denna lag. Vidare bör beslut om anvisningsrätt som meddelats före utgången av juni 1993 inte längre vara gällande. Däremot bör utfästelser som lämnats enligt 2 § före denna tidpunkt fortfarande gälla om inte fastighetsägaren inom tre månader från upphävandet av lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt meddelar kommunen att han vill frånträda sin utfästelse.

9.3 Förslaget till lag om kommunalt stöd till boendet

Förslaget har behandlats i avsnitt 6. Som framgår där bör en kommun ha möjlighet att lämna ekonomiskt stöd för boendet. Som exempel på sådant stöd har jag nämnt kommunal borgen samt bostadsbidrag utöver vad som följer av regler som fastställs av staten. Även annat stöd bör omfattas eftersom syftet med stödet är att sänka hushållens bostadskostnader. Som ytterligare förutsättning bör gälla att stödet lämnas till enskilda hushåll. Begreppet hushåll har samma innebörd som i förslaget till lag om bostadsbidrag som lagts fram i prop. 1992/93:174 om administrationen av bostadsbidragen till barnfamiljer m.m. I fråga om vilka hushåll som skall kunna få stöd och var bostäderna skall vara belägna avses ingen ändring i förhållande till vad som nu gäller.

Med stöd till enskilda hushåll för boendet i den föreslagna lagtexten avser jag således alla former av stöd till de boende som syftar till att sänka enskildas bostadskostnader. Lagförslaget ger däremot inget utrymme för en kommun att lämna ekonomiskt stöd till den som yrkesmässigt upplåter bostäder utöver vad som följer av kommunallagen.

Det sistnämnda innebär att lagen inte ger kommunerna rätt att lämna ekonomiskt stöd till hyreshusägare - enskilda, bolag eller stiftelser - eller till bostadsrättsföreningar. Detta gäller oavsett om stödet i ett enskilt fall

skulle oavkortat komma de boende till godo. En strikt avgränsning i detta avseende är nödvändig, eftersom det i annat fall öppnar möjligheter att med kommunala medel gynna vissa ägare av i första hand flerbostadshus framför andra, vilket skulle stå i strid med likställighetsprincipen i kommunallagen. Stöd till sådana fastighetsägare bör inte få lämnas i vidare mån än som följer av kommunallagens bestämmelser om användningen av kommunala medel.

9.4 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Ändringarna berör 12 kap. 1, 32, 39 och 65 a §§.

12 kap. 1, 32, och 39 §§

Ändringarna är en konsekvens av att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

12 kap. 65 a §

Ändringen är en konsekvens av att bostadsförsörjningslagen upphävs och att kommunal bostadsförmedling skall vara underkastad samma regler som gäller för yrkesmässig förmedling.

9.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Ändringen har behandlats i avsnitt 6.

25 a §

Paragrafen anger att en kommun i vissa fall har möjlighet att förskottera medel om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Regeln motsvarar den som för närvarande återfinns i 6 § bostadsförsörjningslagen.

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

Ändringarna berör 4, 22, 23 och 32 §§.

Ändringarna är en konsekvens av att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

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

Ändringen berör 28 §.

Ändringen är en konsekvens av att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

9.8 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Prop. 1992/93:242

Ändringarna berör 2 kap. 9 § och 4 kap. 5 §.

Ändringarna är en konsekvens av att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1993. För anvisning eller upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt som skett enligt lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt före ikraftträdandet bör äldre bestämmelser fortfarande gälla.

10 Hemställan

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

att anta förslagen till

1. lag om upphävande av lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.,
2. lag om upphävande av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,
3. lag om kommunalt stöd till boendet,
4. lag om ändring i jordabalken,
5. lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),
6. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
7. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
8. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

11 Beslut

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

Bilaga 1

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över betänkandet Avreglerad bostadsmarknad, del II (SOU 1992:47)

Yttrande över betänkandets avsnitt 6:1 Lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande har avgetts av Boverket, Statskontoret, Kammarrätten i Stockholm, Länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus, Örebro samt Västerbottens län, Sollentuna och Örnköldsviks kommuner, Byggentreprenörerna, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Hyresgästernas Riksförbund, Landsorganisationen i Sverige, Svenska Byggnadsarbetareförbundet, Svenska Träindustriarbetareförbundet, Mäklarsamfundet, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, Tjänstemännens Centralorganisation, Föreningen Kommunala Förmedlingsorgan samt Norrköpings kommun.

Bilaga 2

Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över betänkandet Bostadsförmedling i nya former (SOU 1992:71)

Yttranden över betänkandet har avgetts av Bostadsdomstolen, Kommerskollegium, Kammarrätterna i Stockholm och Göteborg, Boverket, Konsumentverket, Bostadsförmedlarnas yrkesorganisation (BYF), Centralorganisationen SACO/SR, HSB:s Riksförbund, Hyresgästernas Riksförbund, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms Bostadsförmedling (KSB), Landsorganisationen i Sverige, Svenska Byggnadsarbetareförbundet, Riksbyggen, Svenska kommunförbundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Sveriges Fastighetsägareförbund, Tjänstemännens Centralorganisation, Stockholms, Nacka, Eskilstuna, Malmö, Lunds, Göteborgs, Karlstads, Västerås och Umeå kommuner samt Folkpartiet liberalerna i Stockholms läns samrådsgrupp för bostads-, bygg- och fastighetsfrågor.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 30 mars 1993	16
1 Inledning	16
2 Allmänna utgångspunkter	17
3 Gällande reglering av kommunernas skyldigheter och rättigheter	17
3.1 Bostadsförsörjningslagen	17
3.2 Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt	19
4 De särskilda reglerna om kommunala bostadsför- sörjningsprogram m.m.	19
5 De särskilda reglerna om kommunal bostadsför- medling m.m.	22
6 Befogenheter för kommunen att lämna stöd till boendet	26
7 Den författningstekniska lösningen	27
8 Upprättade lagförslag	28
9 Specialmotivering	29
10 Hemställan	31
11 Beslut	31
<i>Bilaga 1</i> Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över betänkandet Avreglerad bostadsmarknad, del II (SOU 1992:47)	32
<i>Bilaga 2</i> Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över betänkandet Bostadsförmedling i nya former (SOU 1992:71)	33