



Jan Lind
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 264 71
jan.lind@expl.stockholm.se

Till
Kommunstyrelsen

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag (Ds 2009:60) Kontorsyttrande över departementspromemoria

Exploateringskontoret får som yttrande anföra följande.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Nilsson

Sammanfattning

Finansdepartementet lämnar, som ett led i beredningen av en tidigare remissbehandlad statlig utredning, förslag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och förutsättningarna för de kommunala bostadsföretagen.

Exploateringskontoret anser att istället för att bostadsförsörjningslagen ska bli föremål för skärpning, bör lagen utvärderas. Om det finns behov av att lyfta fram insatser för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden, synes ligga närmare till hands att överväga förändringar av socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Om bostadsförsörjningslagen ska behållas bör innebörden av det kommunala bostadsförsörjningsansvaret definieras tydligare.

Bakgrund

Frågan om de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen har varit föremål för debatt, olika utredningar och lagstiftning under lång tid. År 2002 trädde lagen



om allmännyttiga bostadsföretag, allbolagen, i kraft. År 2005 tillsattes en statlig utredning för att se över de villkor och förutsättningar som gäller för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag. Utredningen lämnade i april 2008 betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38). Både innan betänkandet lämnades, under remissbehandlingen och därefter, har kritik och alternativa förslag framförts.

Som ett led i beredningen av betänkandet SOU 2008:38 har finansdepartementet i en departementspromemoria redovisat och analyserat olika förslag som framförts om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och förutsättningarna för de kommunala bostadsföretagens verksamhet i framtiden. Utifrån detta har ett förslag till nya förutsättningar för de kommunala bostadsföretagen arbetats fram. Förslagen har tagits fram med utgångspunkt i de av Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) respektive Hyresgästföreningen och SABO framlagda modellerna.

Remissbehandlingen

Regeringen har den 13 november 2009 remitterat finansdepartementets promemoria till 79 instanser, däribland Stockholms stad, för synpunkter senast den 13 januari 2010. Inom staden har kommunstyrelsen remitterat promemorian till exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialtjänstnämnden, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för yttrande senast den 4 december 2009.

Promemorian kan inte föreläggas exploateringsnämnden förrän i januari 2010 efter att stadens remisstid gått ut. Kontoret har därför i samråd med rotel V tillställt roteln detta kontorsyttrande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens yttrande.

Ärendet

Förslagen i departementspromemorian har sammanfattats enligt följande.

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar förtydligas.

En myndighet bör få i uppdrag att utveckla lämpliga analysverktyg för att kommunerna ska kunna utveckla sin bostadsförsörjningsplanering.

En ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås och lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag och förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag upphör att gälla.

Ett kommunalt bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte i sin verksamhet huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Detta innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen (1991:900).

I de fall en kommun väljer att inte utföra en bostadspolitisk åtgärd i egen regi, bör uppdraget att utföra åtgärden lämnas med iakttagande av bestämmelserna i lagen (2007:1091) om offentlig upphandling. Åtgärder som kräver stöd ska hanteras i enlighet med EG-fördraget.

Ersättning bör inte lämnas genom avstående från avkastning.

Bostadsförsörjningen och kommunernas ansvar för denna bör vare sig i sin helhet eller i olika delar definieras som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Nuvarande utdelningsbegränsning föreslås ersättas med en begränsning av den sammanlagda värdeöverföringen i syfte att säkerställa att upparbetade medel används till bostadsförsörjningsändamål. Kommunen har dock rätt till ersättning på tillskjutet kapital motsvarande statslåneräntan plus en procentenhet. Värdeöverföringen får emellertid inte överstiga mer än hälften av vinsten för det föregående verksamhetsåret. Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för medel som används för att genomföra åtgärder som kommunen beslutar om enligt 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Begränsningen tillämpas inte heller för uppkommet överskott från fastighetsförsäljningar. Högst hälften av sådant överskott får delas ut utan andra begränsningar än att överföringen ska ha föregåtts av ett beslut av kommunfullmäktige.

Konkurrensverket utövar tillsyn över lagen om offentlig upphandling och i fall där statsstöd är aktuellt råder anmälningsskyldighet i enlighet med 6 § lagen (1994:1845) om tillämpning av Europeiska gemenskapernas statsstödsregler. Något nationellt system för tillsyn, kontroll och sanktion av åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreslås inte.

Hela promemorian finns på <http://www.sweden.gov.se/sb/d/11451/a/135382>.



Exploateringskontorets synpunkter

Tidigare utredningar

Som framhålls i finansdepartementets promemoria har många frågor om de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar debatterats och utretts under lång tid. Exploateringskontoret lämnar därför i bilagda pm en redovisning av några av de tidigare remissbehandlade statliga utredningsförslagen. Sammanfattningsvis kan sägas att både dåvarande gatu- och fastighetskontoret och markkontoret ansett att behovet av en kommunal bostadsförsörjningslag är tämligen begränsat.

Stockholms stads arbete med bostadsförsörjningen

Eftersom den nu remitterade promemorian, liksom 2006 års departementspromemoria, föreslår vissa förtydliganden och skärpningar av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns anledning att inledningsvis också redovisa de nu gällande lagkraven och hur Stockholms stad har arbetat med dessa frågor.

Bostadsförsörjningslagens krav

Sedan 2001 gäller att varje kommun ska ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

I förarbetena till lagen skrivs att ”utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven. Åtgärderna avser inte endast nyproduktion utan i många kommuner är det i första hand fråga om olika insatser i de befintliga bostadsområdena. I planeringen finns det skäl att särskilt uppmärksamma behovet av bostäder för vissa hushåll, t.ex. äldre, handikappade och ungdomar.”

Stadens bostadsförsörjningsplanering

Stockholm har sedan länge ett brett och ambitiöst arbete med bostadsförsörjningsfrågorna. Det finns en rad riktlinjer, styrdokument och delprogram som berör olika aspekter på boende och byggande. I de årliga budgetarna lämnas direktiv till de nämnder och bolag som har ansvar för olika delar av bostadsfrågorna.

Stadens bostadspolitiska aktörer är – förutom kommunfullmäktige och kommunstyrelsen – stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnads-

nämnden, socialtjänstnämnden, de 14 stadsdelsnämnderna, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Även Stiftelsen Hotellhem i Stockholm har en viktig roll i stadens bostadsförsörjning.

Kommunfullmäktige antog i mars 2005 en av stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden utarbetad genomförandeplan för byggande av 20 000 nya lägenheter under perioden 2003-2006. Samtidigt antogs kommunstyrelsens utlåtande 2005:50 som bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden 2002 - 2006 enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I budgeten för 2006 fick stadsbyggnadsnämnden huvudansvaret för att ta fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2007-2011 i samråd med marknämnden och kommunstyrelsen. Ett förslag presenterades med exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma tjänsteutlåtande den 8 februari 2007. Ett syfte var att sammanfatta stadens många riktlinjer och direktiv om bostadsförsörjningen. Riktlinjerna skulle därmed inte bli ett nytt styrdokument utan endast ett koncentrat av stadens mål och inriktning för arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna i stadens alla nämnder och bolag.

I budgeten för 2009 anges att bostadsförsörjningsprogrammet från 2005 kvarstår tills ny översiktsplan 2010 antagits.

Departementspromemorians förslag rörande kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Finansdepartementets promemoria är till största delen inriktad på de kommunala bostadsföretagen och regelverken kring dessa. Exploateringskontoret väljer att inrikta sin granskning främst på de förslag som mer direkt berör kommunen.

Skärpning av bostadsförsörjningslagen

I promemorian föreslås (avsnitt 7.2) att lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar förtydligas så att det av lagen uttryckligen framgår att kommunen har ett ansvar för att främja integration och social sammanhållning samt för att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Därför föreslås en ny 2 § i lagen med följande lydelse.

En kommun får besluta om åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

I författningskommentarerna anger departementet följande (sid 129-130).

Åtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommuner har ett särskilt ansvar för, dvs. åtgärder för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden, har lyfts fram genom denna bestämmelse, eftersom det inte är uppenbart att åtgärderna omfattas av 1 § bostadsförsörjningslagen. Dessa åtgärder som kommunen har ett övergripande ansvar för kan kommunen, i egen regi eller genom att uppdra åt sitt eget bostadsaktiebolag eller uppdra åt andra aktörer, genomföra. Om en åtgärd inte sker i egen regi bör kommunen upphandla enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling för att därefter besluta om vem som får i uppdrag att genomföra åtgärden.

Främja integration och social sammanhållning omfattar åtgärder i befintliga områden för att stärka sammanhållningen bland de boende, öka hyresgästernas ansvar, delaktighet och inflytande. Exempel på sådan verksamhet är självförvaltning i Holma i Malmö, skapandet av lokala bostadsföretag med hyresgästrepresentation i Göteborg (Gårdstensbostäder och Hjällbo-Bostaden) respektive i Hovsjö i Södertälje (Telge Hovsjö).

Tillgodose bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för omfattar åtgärder såsom uppförande av äldreboenden och gruppboendestäder, men även studentbostäder. Personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, framgår bl.a. i socialtjänstlagen (2001:453) och lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Med särskilt ansvar bör därutöver även förstås personer som på grund av olika omständigheter behöver det allmännas hjälp att komma in på, stanna kvar på, eller komma tillbaka till den ordinarie bostadsmarknaden.

Direkt anförtroende eller upphandling?

I promemorian föreslås (avsnitt 7.6) att i de fall en kommun väljer att inte utföra en bostadspolitisk åtgärd i egen regi, bör uppdraget att utföra åtgärden lämnas med iakttagande av bestämmelserna i lagen (2007:1091) om offentlig upphandling.

Ersättnings storlek och frågan om överkompensation (statsstöd)

I promemorian föreslås (avsnitt 7.7) att ersättningen för att utföra kommunalt angelägna bostadspolitiska åtgärder normalt ska ske utan inslag av stöd. Åtgärder som kräver stöd ska hanteras i enlighet med EG-fördraget.

Bostadsförsörjningen – en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse?

I promemorian anges (avsnitt 7.9) att tjänster av allmänt ekonomiskt intresse finns omnämnda i EG-fördraget, men utan att där närmare avgränsas eller definieras. Medlemsstaterna uppges ha stort utrymme att definiera tjänster av allmänt ekonomiskt intresse och stöd för utförandet av sådana tjänster kan lämnas i enlighet med statsstödsreglerna.

Promemorian föreslår att bostadsförsörjningen och kommunernas ansvar för denna bör vare sig i sin helhet eller i olika delar definieras som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Exploateringskontorets allmänna kommentarer till förslagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Exploateringskontoret vill framhålla att Stockholms stads bostadspolitiska planeringsinsatser och konkreta åtgärder spänner över ett mycket brett fält. De kanske viktigaste insatserna syftar till byggande av nya bostäder och är föremål för direkta kommunala planerings- och genomförandeinsatser i form av, förutom stark prioritering i budgetsammanhang, översiktsplanering, detaljplanering och anskaffning, förädling och upplåtelse/försäljning av mark för ändamålet. Dessa uppgifter handhas främst av stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Ett annat viktigt inslag är de sociala nämndernas planering för och direkta ansvar för att enligt gällande lagar tillhandahålla bostäder åt vissa svaga grupper på bostadsmarknaden.

Andra verksamheter drivs i kommunal bolagsform såsom stadens bostadsbolag som både bygger och förvaltar hyresbostäder. Även stadens bostadsförmedling som förmedlar bostäder även åt flera grannkommuner drivs i bolagsform.

Det bör dock noteras att en mycket stor del av de åtgärder som ofta beskrivs som liggande inom det kommunala bostadsförsörjningsansvaret i realiteten handhas av olika privata aktörer såsom de byggherrar som bygger nya bostäder och alla de bostadsfastighetsägare som förvaltar och hyr ut hyresbostäder, upplåter bostadsrättslägenheter eller är egnahemsägare. Stockholms stad bygger i princip inga nya bostäder i egen regi och äger inte heller annat än undantagsvis bostadsfastigheter.

Såvitt exploateringskontoret känner till har en kommun hittills aldrig varit skyldig att vare sig bygga bostäder eller äga bostäder/bostadsföretag eller mark för bostäder. Ett förslag om att varje kommun skulle vara skyldig att bilda ett eget bostadsföretag avslogs, med hänvisning till den kommunala självstyrelsen, redan i samband med att de nya statliga välfärdspolitiska programmen tog fart efter andra



världskriget. Kommunen har alltså länge haft friheten att själv avgöra hur man vill lösa de bostadspolitiska uppgifter som kommunen i lag ålagts och frivilligt tagit på sig. Formerna för kommunerna att tillhandahålla bostäder för personer som kommunen enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade har ett särskilt ansvar för, är inte heller lagreglerade. Dessa boenden, som kommunen i och för sig är lagligen skyldig att tillhandahålla, måste alltså inte ligga i kommunala fastigheter.

Exploateringskontoret har ingen anledning till annan uppfattning än promemorian beträffande tjänster av s.k. allmänt ekonomiskt intresse enligt EG-fördraget.

Behövs en bostadsförsörjningslag?

Exploateringskontoret noterar att denna rubrik saknas i finansdepartementets promemoria. Kontoret bedömer alltså att behovet av bostadsförsörjningslagen är tämligen begränsat. Stadens planer och genomförandeåtgärder som berör olika bostadsfrågor har tagits fram på stadens eget initiativ och grundas bl.a. på annan lagstiftning såsom PBL, socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

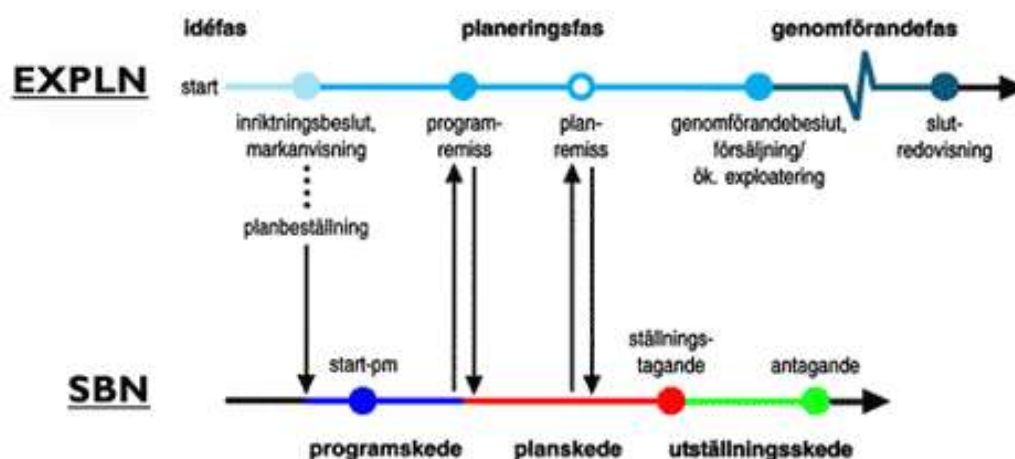
Kontoret anser att istället för att bostadsförsörjningslagen ska bli föremål för skärpning, bör lagen, som nu gällt i nästan nio år, utvärderas. Det bör undersökas om den har lett till några förbättringar och i så fall vilka.

Vid utvärderingen bör framförallt beaktas att bostadsbyggandet i en kommun i allt väsentligt är beroende av olika bostadsföretags – både privata och kommunala – bedömningar av förutsättningarna i form av bostadsefterfrågan, lönsamhet, finansieringsmöjligheter, stabilitet i spelreglerna på bostadsmarknaden m.m. Det bör också beaktas att en kommun inte har någon lagstadgad skyldighet att vare sig bygga bostäder eller äga bostäder/bostadsföretag/bostadsmark och dessutom, efter tillkomsten av lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet, är förbjuden att ge stöd till enskilda fastighetsägare. Med dessa förutsättningar bör kunna övervägas om en kommun måste vara lagligen skyldig att planera bostadsförsörjningen och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Om det, som anges i promemorian (sid 49), finns behov av att lyfta fram insatser för personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden, synes ligga närmare till hands att överväga eventuella förändringar av socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Exploateringskontorets synpunkter beträffande exploaterings- och markanvisningsprocessen

Exploateringsnämnden, som i staden har rollen som markägare och exploatör, kan sägas inleda den normala exploateringsprocessen med inventeringar av eventuellt byggbar mark. Idéskedet innefattar även kontakter med byggherrar och andra aktörer som ofta själva presenterar idéer eller konkreta förslag om exploatering. Exploateringskontoret utreder om platsen är lämplig att exploatera.

Om kontoret bedömer att ett idéprojekts förutsättningar för genomförande är rimliga lämnas förslag till markanvisningsbeslut till exploateringsnämnden. Om nämnden tillstyrker tecknas markanvisningsavtal med byggherren och görs en planbeställning hos stadsbyggnadsnämnden.



En markanvisning för mark som staden äger utgör en option för en byggherre att under en viss tid och på vissa villkor med ensamrätt få förhandla med staden och arbeta fram utformningen av ett projekt som resulterar i en detaljplan och en överenskommelse om exploatering. Markanvisningsavtalet ger trygghet för byggherren att vilja satsa resurser och kostnader för projektering m.m. och avtalsförhandlingar.

I gällande markanvisningspolicy, antagen av exploateringsnämnden den 19 april 2007, anges bland de allmänna målen för bostadsbyggandet bl.a. att exploateringskontoret, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning, ska bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. Det anges vidare att storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk

variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald. Bland villkoren för en markanvisning anges bl.a. att byggherren ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder m.m.

Det är först under planarbetet som projektet utformas i detalj. I samband med att en detaljplan antas är det normala att exploateringsnämnden avtalar om markupplåtelse eller markförsäljning med den tilltänkta byggherren. I överenskommelsen om exploatering brukar byggherren förbinda sig att efter överenskommelse med t.ex. berörd stadsdelsnämnd, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta de i överenskommelsen närmare preciserade speciallägenheterna och lokalerna.

Efter denna redovisning av hur bostadsbyggandet bedrivs i Stockholm ställer sig exploateringskontoret frågande till uppfattningen i departementspromemorian att kommunen bör upphandla de bostadspolitiska åtgärder, som inte sker i egen regi, enligt lagen om offentlig upphandling. Av promemorian framgår inte vilka slags åtgärder som åsyftas. Det skulle kunna uppfattas som att kommunerna ska handla upp t.ex. allt bostadsbyggande, dvs. måste bekosta och äga alla nya bostäder.

Bostadsbyggandet på privatägd mark och på mark som staden tillhandahåller kommer, som framgått, i vart fall i Stockholm inte till stånd i form av något uppdrag från kommunen åt byggherren. Det staden gör är att erbjuda byggherren – som ofta är ett privat företag – en möjlighet att antingen förvärva marken eller få den upplåten med tomträtt för att kunna utnyttja marken för bostäder enligt den detaljplan som kan komma att fastställas. Markförsäljningarna sker på marknadsmässiga villkor, efter anbudsförfarande eller förhandlingar, och vid tomträttsupplåtelse tillämpas upplåtelsevillkor i enlighet med jordabalkens bestämmelser och kommunfullmäktiges avgäldsbeslut.

Om bostadsförsörjningslagen ska behållas bör innebörden av det kommunala bostadsförsörjningsansvaret definieras tydligare. Lagkravet att kommunen ska 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, kan tolkas på olika sätt. Det bör klargöras vad kommunen är lagligen skyldig att ansvara för och vilka planerings- och genomförandeåtgärder som fortfarande är frivilliga.

Exploateringskontorets synpunkter beträffande bostäder åt svaga grupper
Inrättandet av särskilda boenden i nyproduktionen i Stockholm sker genom en serie åtgärder och beslut under hela exploaterings- och planprocessen. Efter att exploateringsnämnden beslutat om en markanvisning får berörda stadsdelsförvaltningar och andra förvaltningar med lokalbehov såsom utbildningsförvaltningen och äldreförvaltningen information om markanvisningen och uppmanas att under den efterföljande planeringsfasen anmäla sina lokalönskemål. Projekten måste granskas och lämpliga lägen och möjligheter att inrymma gruppboendestäder m.m. ska bedömas innan exploateringsnämnden träffar avtal med byggherren om exploatering. Härvid förbinder sig byggherren, som nämnts, att efter överenskommelse med t.ex. berörd stadsdelsnämnd, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta de i överenskommelsen närmare preciserade speciallägenheterna och lokalerna. När projektet sedermera funnit sin slutliga form är det den verksamhetsansvariga nämnden, t.ex. stadsdelsnämnden, som tecknar hyresavtal med fastighetsägaren eller blir bostadsrättshavare hos en bostadsrättsförening.

Men exploateringsprocessen leder inte alltid till att de ursprungliga projektidéerna kan förverkligas; det kan t.ex. inträffa att projektstorleken förändras i detaljplansammanhanget. Det är inte heller ovanligt att projekt av en rad olika orsaker försenas. Det kan t.ex. handla om marknadssvängningar och överklagade planer. De nämnder som ansvarar för att det inrättas särskilda boenden m.m. bör därför ha en högre planeringsnivå för sådana boenden än de verkliga behoven.

Även när det gäller inrättandet av särskilda boenden i nyproduktionen har exploateringskontoret svårt att se att upphandling enligt lagen om offentlig upphandling skulle vara nödvändig eller ens möjligt att genomföra under den långa och delvis oförutsägbara exploaterings- och planprocessen.

Departementspromemorians övriga förslag rörande kommunerna

Behovs- och marknadsanalys

I promemorian anges (avsnitt 7.11) att kommunala beslut att genomföra angelägena bostadspolitiska åtgärder bör föregås av behovs-, marknads- och ekonomiska analyser. Den myndighet som regeringen bestämmer bör få i uppdrag att utveckla lämpliga analysverktyg för att kommunerna ska kunna utveckla sin bostadsförsörjningsplanering.

Exploateringskontoret delar promemorians uppfattning att det inte bör lagregleras vilket beslutsunderlag som kommunerna ska ta fram inför sina beslut om olika bostadsfrågor.



I promemorian anges (sid. 107-108) att sådana frivilliga analyser rimligen bör tas fram i samband med den bostadsförsörjningsplan som sägs ska antas av fullmäktige under varje mandatperiod. Den nuvarande bostadsförsörjningslagen innehåller dock inga krav på en kommunal bostadsförsörjningsplan. Det den nuvarande lagen kräver är att riktlinjer för bostadsförsörjningen antas varje mandatperiod.

Om bostadsförsörjningslagen ska behållas bör, som nämnts, lagens innebörd klargöras.

Uppföljning och utvärdering

I promemorian anges (avsnitt 7.12) att kommunerna löpande bör följa upp och utvärdera sådana angelägna åtgärder som upphandlats inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Exploateringskontoret delar promemorians uppfattning att inte heller kommunens uppföljning bör lagregleras.

Tillsyn m.m.

I promemorian anges (avsnitt 7.13) att ett nationellt system för tillsyn, kontroll och sanktion av åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar inte bör införas. Tillsynen enligt lagen om offentlig upphandling utövas av Konkurrensverket och några särskilda regler för upphandling av bostadsförsörjningsåtgärder krävs inte. I fall där statsstöd är aktuellt råder anmälnings skyldighet.

Exploateringskontoret tillstyrker förslaget, inte minst eftersom det knappast skulle vara möjligt att på ett rättssäkert sätt kunna utöva tillsyn, kontroll och sanktion.

Departementspromemorians förslag rörande de kommunala bostadsföretagen

Frågan om associationsform

I promemorian föreslås (avsnitt 7.3) att en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag införs och att lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag ska upphöra att gälla.

Kommunala bostadsaktiebolags syfte

I promemorian föreslås (avsnitt 7.4) att ett kommunalt bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte i sin verksamhet huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka

bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Avkastningskrav

I promemorian föreslås (avsnitt 7.5) att kommunala bostadsaktiebolag som bedriver sin verksamhet enligt affärsmässiga grunder ska åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Detta betyder att bolagen ska undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen (1991:900).

I vilken form ska ersättning utgå?

I promemorian föreslås (avsnitt 7.8) att ersättning för angelägna bostadsförsörjningsåtgärder som vidtas efter beslut av kommunen bör inte göras genom att kommunen avstår från eller begränsar avkastningskrav på det kommunala bostadsföretaget.

Exploateringskontorets synpunkter på förslagen om de allmännyttiga bostadsföretagen

Exploateringskontoret tillstyrker promemorians förslag att allmännyttiga bostadsföretag endast ska kunna vara kommunägda och bedrivas i aktiebolagsform.

Det innebär att kooperativa hyresrättsföreningar inte längre ska kunna vara allmännyttiga. Som utförligt redovisats i gatu- och fastighetskontorets yttrande över Allbo-kommitténs slutbetänkande skulle allmännyttig kooperativ hyresrätt, om dess självkostnadsbaserade hyror blir norm vid bruksvärdesprövning, kunna leda till förödande konsekvenser för både kommunal allmännytta och vanliga privata hyresbostadsföretag.

Kontoret vill samtidigt väcka tanken på att det möjligen också bör övervägas om huruvida kooperativa hyresrättslägenheter, vars hyror sätts enligt helt andra premisser än för vanlig hyresrätt, överhuvudtaget bör få ingå i jämförelsematerialet vid bestämmande av bruksvärdeshyresnivån.

Kontoret utgår i övrigt ifrån att Stockholms Stadshus AB och stadens bostadsbolag kommenterar förslagen för de kommunala bostadsföretagen.

Slut