

PM 2006 RVI (Dnr 316-2154/2006)

Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden (Ds 2006:9)

Remiss från Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementets remiss av "Rättvisa och jämlika villkor" på bostadsmarknaden (Ds 2006:9) överlämnas och åberopas vad som anförs i denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Teres Lindberg anför följande.

Bakgrund

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet har remitterat promemorian "Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden" för yttrande till staden. I promemorian redovisas förslag som syftar till att åstadkomma rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden samt förtydliga behovet och innebörden av ändamålsenlig kommunal planering för bostadsförsörjning som omfattar alla. Flera av stadens remissinstanser framhåller att trots att staden redan i huvudsak uppfyller de nya riktlinjerna, är dessa onödigt detaljreglerande. Det framhålls även att bostadsförsörjningsfrågorna delas av en rad nämnder och bolag och styrs av en rad delprogram. Att samla detta arbete i ett enda program som promemorian framhåller kan innebära kvalitetsförluster. Remissinstanserna framhåller också vikten av insatser mot diskriminering på bostadsmarknaden och emotser utarbetandet av ett informationsmaterial om diskrimineringslagstiftningen enligt promemorians förslag.

Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret, Stockholms bostadsförmedling AB, stadsbyggnadsnämnden, Svenska bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms-hem och marknämnden. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av infrastrukturavdelningen. Departementets korta remisstid har endast medgett kontorsyttranden inför kommunstyrelsens behandling, förutom Stockholms stads bostadsförmedlings AB och stadsbyggnadsnämnden, vars yttrande har tagits i styrelsen.

Mina synpunkter

Stockholm uppfyller i mångt och mycket redan det som promemorian föreslår. I Stockholm finns sedan många år en kommunal bostadsförmedling, där många av promemorians förslag redan uppfylls. Bland annat har Stockholm goda erfarenheter av samarbete mellan stadens bostadsförmedling och fastighetsägarna. Att införa ett tvång för fastighetsägare att lämna ifrån sig lägenheter innebär inte självklart att arbetet underlättas.

Detta bör även fortsättningsvis ske genom ett samarbete mellan bostadsförmedling och fastighetsägare, med frivillighet och förtroende som bas.

Bostadsförmedlingen är en viktig instans när det gäller att skapa en rättvis bostadsmarknad. Utöver det tillkommer flera andra åtgärder som gör det möjligt att göra bostadsmarknaden mer rättvis, som att till exempel bygga fler hyresrätter i områden som domineras av bostadsrätter etc.

Jag föreslår därför med hänvisning till vad som ovan anförts att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Som svar på Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementets remiss av "Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden" (Ds 2006:9) överlämnas och åberopas vad som anförts i denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 25 augusti 2006

TERES LINDBERG

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. avslå föredragande borgarråds förslag till beslut
2. som svar på remissen anföras

Som anförts i ärendet uppfylls i Stockholm redan många av promemorians förslag. Detta visar i sig att lagstiftning inte är en nödvändig väg att gå. Snarare är det så att fler tvingande lagar skapar ännu mer stelbenthet och krångel på bostadsmarknaden. Det finns inget som säger att en kommunalt driven bostadsförmedling per definition skulle vara bättre än en privat på att sköta förmedlingen av bostäder.

Det är också viktigt med blandade upplåtelseformer, även om perspektivet att det behövs fler bostadsrätter där hyresrätterna dominerar verkar ha gått föredragande borgarråd förbi.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Margareta Olofsson* (v) enligt följande.

I departementspromemorian anförts bl a: "Värdiga och jämlika levnadsvillkor handlar om allas lika möjligheter att skaffa sig bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och att det inte ska bero på faktorer som samhällsklass, kön, ålder, familjesituation, sexuell läggning, eventuella funktionshinder eller etnisk bakgrund". Visserligen fungerar Stockholms bostadsförmedling för närvarande på ett sätt som i relativt hög omfattning motsvarar departementspromemorians ambitioner. Emellertid framgår av bostadsförmedlingens årsredovisning för 2005 att minst 21 % av de bostadsköande hushållen har en årsinkomst som understiger 200000 kr. Dessa hushåll har i praktiken inte tillgång till de privata fastighetsägarnas lägenhetsutbud och tvingas därför köa betydligt längre än hushåll med högre inkomster. Bland dessa låginkomsthushåll återfinns många ensamföräldrar, ungdomar, personer med utländsk bakgrund som inte haft möjligheter att etablera sig på arbetsmarknaden och få den fasta anställning som i de flesta fall krävs för tecknande av ett hyreskontrakt hos privata fastighetsägare, hushåll som uppbär försörjningsstöd/socialbidrag, samt hushåll som uppbär LMA-ersättning. Vissa fastighetsägare sätter också gränser för antal barn i det bostadssökande hushållet. – Således motsvarar situationen i Stockholms bostadskö inte vad som i promemorian anförts om samhällsklass och familjesituation.

De privata fastighetsägarna lämnar visserligen ett markant ökande antal lägenheter till bostadsförmedlingen men bidrar i ytterst ringa omfattning till att lösa problemen för de hushåll som har behov av förtur av sociala eller medicinska skäl eller för sin rehabilitering behöver försöks- eller träningslägenheter.

För att låginkomsthushåll och andra utsatta grupper skall ha en chans att överhuvudtaget få en bostad, krävs dels en prioritering av byggande från de kommunala bostadsbolagens sida, dels en översyn av lagstiftningen för att kommunerna ett verktyg att förmå privata fastighetsägare att ställa lägenheter till förfogande. En förstärkning av socialtjänstlagen i syfte att bereda alla ett tryggt boende i lämpliga former är dessutom önskvärd.

Alla har i praktiken inte heller för närvarande samma möjlighet att söka en bostad. Visserligen har alla som har svenskt personnummer eller samordningsnummer (asylsökande) och är över 18 år den formella rätten att ställa sig i Stockholms bostadsförmedlings kö, men Migrationsverket anslår inga medel till köavgiften för de asylsökande, och personer som uppbär LMA-ersättning har inte rätt till försörjningsstöd/socialbidrag genom socialtjänsten. Mot bakgrund av den förändrade asyllagstiftningen kan man förmoda att antalet bostadssökande bland de asylsökande ökar.

En tänkbar lösning av detta problem är att staten anslår medel till kommunerna för inrättande av avgiftsfri bostadsförmedling för alla bostadssökande.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av *Ann-Margarethe Livb* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Syftet med departementspromemorians förslag är bl a följande:

- förtydligande av målet med bostadsförsörjningen,
- behovet av förmedlingsservice för bostadssökande och fastighetsägare,
- behovet av kunskapsunderlag för att ta fram kommunernas riktlinjer,
- samordning av olika planeringsinstrument,
- ökat fokus på ett regionalt perspektiv.

Det finns även ett förslag att lagen kompletteras med en bestämmelse om att alla kommuner ska inrätta en kommunal organisation för bostadsservice, där såväl förmedlingsservice som annan bostadsrelaterad information ska samlas. Vidare föreslås att kommunerna ska inrätta en kö för bostadssökande där hyresrätter förmedlas efter kötid. Undantag kan ges om det inte behövs någon bostadskö. Även i lagen (SFS 2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag föreslås en förändring som innebär att de allmännyttiga bostadsföretag som ägs av kommuner ska förmedla minst hälften av sina lediga lägenheter genom den kommunala bostadskön.

En helt ny lagstiftning föreslås dessutom där fastighetsägare med fler än 20 bostadslägenheter med hyresrätt ska vara skyldiga att redovisa till kommunen vilka förmedlingsprinciper de använder och i vilken omfattning de förmedlar lägenheter till bostadssökande. Lagen omfattar både privata och kommunägda bostadsföretag. Det görs undantag från lagen för bostadsföretag som enbart förmedlar lediga lägenheter via den kommunala bostadsservicen. Genom denna lagstiftning blir förutsättningarna för att söka och få en bostad hos en viss hyresvärd allmänt kända. Syftet är att visa hur förmedling av bostäder fungerar och avslöja om eventuell diskriminering förekommer eller om vissa grupper har svårare än andra att söka och få en bostad. Eftersom det inte finns några formella krav på hur förmedling av bostäder ska gå till, så föreslås en översyn av hur principer för detta formuleras och tillämpas. Syftet är att få en bild av hur förmedling av bostäder går till när den inte är organiserad inom den kommunala bostadsservicen. I departementspromemorian presenteras också förslag på en total utvärdering av lagförändringarnas effekter och genomslag fem år efter ikraftträdandet. Promemorians sammanfattning bifogas (*bilaga 2*). Hela departementspromemorian finns på www.regeringen.se.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Bostadsförmedling AB, stadsbyggnadsnämnden, Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och marknämnden. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av infrastrukturavdelningen. Departementets korta remisstid har endast medgett kontorsyttranden inför kommunstyrelsens behandling, förutom Stockholms stads bostadsförmedlings AB och stadsbyggnadsnämnden, vars yttrande har tagits i styrelsen.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 augusti 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Departementspromemorian tar ett avstamp i den snabba förändring som bostadsmarknaden har gått igenom sedan 1990-talets början. Bl a har allmännyttans särställning i väsentliga delar skalats av och de ekonomiska förutsättningarna för både allmänt och privat bostadsbyggande radikalt ändrats. En allmän utveckling har skett där obalanser på lokala och regionala bostadsmarknader uppstått. Idag återfinns stor bostadsefterfrågan i flera tillväxtregioner medan andra kommuner brottas med ett utbudsöverskott. Den bristsituation som trots stora insatser fortfarande återfinns i Stockholm leder ofrånkomligen till en konkurrenssituation mellan bostadssökande. Promemorian anger därför särskilda skäl för att förtydliga kommunernas bostadsförsörjningsansvar, samt hindra diskriminering på grund av ojämlika förhållanden i konkurrensen om ett boende. Enligt kontorets uppfattning innehåller promemorians lagändringar få eller inga nyheter som underlättar kommunens bostadsförsörjning, bostadsförmedlingens ackvisitionsarbete eller möjligheten att nå det bostadspolitiska målet. Syftet med promemorian är snarare att förtydliga redan gällande lagstiftning, samt stärka kontrollen över kommunernas bostadsförsörjningsarbete. De nya föreslagna riktlinjerna innebär en väsentligt ökad detaljeringsgrad och kravspecifikation.

Promemorian föreslår en rad förändringar avseende:

Bostadspolitiska målet

Promemorian gör gällande att *Det nationella bostadspolitiska målet* ska vara utgångspunkt för kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen. Kontoret gör här ingen annan bedömning än övriga remissinstansers svar. Staden arbetar efter de principer som anges i målet. Restriktioner utgörs snarare av ekonomiska ramar, konjunkturer och delvis också demografiska förändringar, än politiska ambitioner.

Bostadsservice till bostadssökande och fastighetsägare

Staden uppfyller enligt kontorets mening promemorians förslag i denna del genom Stockholms stads Bostadsförmedlings AB arbete. Förmedlingen har utvecklats genom åren till en regional aktör, vilket torde vara i linje med promemorians intentioner.

Informationsmaterial

Förslaget om framtagande av informationsmaterial om diskrimineringslagstiftningen och praktisk tillämpning för fastighetsägare av Boverket i samverkan med Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, Ombudsmannen mot diskriminering på grund av sexuell läggning, Jämställdhetsombudsmannen och Handikappombudsmannen, är enligt kontorets uppfattning bra.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Staden har antagit ett bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden och därutöver inlett arbete med bostadsförsörjningen för 2005-2011. Ett förvaltningsövergripande arbete pågår också i "Vision 2030", vilket är ett dokument som samlat redovisar stadens långsiktiga mål, vilka utmaningar staden står inför och övergripande strategier för en hållbar tillväxt. Promemorian föreslår att bostadsförsörjningsplanen kompletteras med uppgifter hur den kommunala bostadsservicen anordnas. Det torde enligt kontorets uppfattning inte vara svårt att komplettera bostadsförsörjningsplanen med uppgift om *hur* bostadsservicen anordnas, dock kan meningsfullheten diskuteras. Bostadsförmedlingens arbete och service till hyressökande och fastighetsägare är transparent, där förmedling sker efter kötid. Kompletteringen av bostadsförsörjningsdokumentet med ovanstående uppgift gynnar möjligen länsstyrelsen i den tänkta kontrollfunktionen, men knappast på ett direkt eller avgörande sätt de bostadssökande.

Stadens arbete för bostadsförsörjningen grundar sig på relevant och tillgänglig kunskap, så långt detta är möjligt. Prognosunderlaget är gott åtminstone vad gäller demografiska aspekter. Svårare är att hålla planberedskap för exempelvis flyktingmottagandet. Staden arbetar således med enskilda gruppers behov utifrån olika nämnders ansvarsområden och dessa samordnas så långt det är möjligt. Arbetet med exempelvis äldres, funktionshindrades, ungdomars, hemlösas,

eller missbrukares skiftande insatsbehov involverar en rad av stadens centrala nämnder, 18 stadsdelsnämnder och flera bolag. Ett stort antal delprogram utgör tillsammans ramen för stadens insatser för bostadsförsörjningen. Kontoret kan i dagsläget inte bedöma om samlandet av dessa i ett enda bostadsförsörjningsprogram som promemorian föreslår skulle innebära en förbättring ur kvalitets- och styrsynpunkt.

Kontoret delar promemorians uppfattning om behovet av regional och mellankommunal samordning i bostadsförsörjningsfrågan. Stockholm bedriver redan idag samordnad planering med berörda kommuner i specifika projekt såsom exempelvis Norra Stationsområdet och Kungens Kurva.

I allt väsentligt är det därför kontorets uppfattning att staden redan idag uppfyller eventuella nya åtagande som kan åläggas staden vid ny lagstiftning enligt promemorians innehåll i denna del.

Fastighetsägarnas förmedlingsprinciper och informationsskyldighet

Bakgrunden till förslaget är förståeligt och lovvärt. Uppenbarligen förekommer diskriminering och ojämlika villkor i kampen om ett lägenhetskонтракт. Det är dock tveksamt att som promemorian föreslår, utöka bostadsförmedlingens roll på ett sådant sätt att servicerollen förbrukas och att istället myndighetsrollen tangeras. Bostadsförmedlingens framgångsrika samarbete med fastighetsägarna har byggts upp med frivillighet och förtroende som basis. Ett inslag av tvång, utan egentliga sanktionsmöjligheter innebär inte självklart att akquisitionsarbetet underlättas. Möjligen kan insamlandet av dessa uppgifter läggas på annan part än bostadsförmedlingen. Innan beslut tas, bör lagstiftaren beakta propositionen från maj innevarande år, angående inrättande av ett lägenhetsregister.

AB Familjebostäders tjänstemannautlåtande daterat den 5 juli 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Synen på bostadsförsörjningens funktion och behoven av åtgärder varierar utifrån den rådande marknadssituationen. En välfungerande kommunal plan för bostadsförsörjningen ökar chanserna för en marknad i balans. I ett läge med bostadsbrist uppstår däremot en tuffare konkurrens och sannolikt framför allt avseende de förhållandevis billigare bostäderna i det begagnade beståndet. Behovet av ett välfungerande fördelningssystem med klara regler är då extra tydligt.

I Stockholm finns sedan många år en kommunal bostadsförmedling. Förmedlingen har genom en utökad service och ett aktivt förhållningssätt kommit att hålla en mycket hög standard på sina tjänster vilket innebär att allt fler även privata fastighetsägare anlitar bostadsförmedlingens tjänster för att hyra ut sina ledigblivna lägenheter. Härigenom har merparten bostäder kommit att förmedlas enligt ett fastställt kösystem som garanterar lika villkor. Förmedlingen bygger på frivilliga avtal och dess framgång på Stockholms bostadsmarknad stöder vår uppfattning att en frivillig bostadsförmedlingsfunktion, som utvecklas i takt med önskemålen från hyresmarknaden, är att föredra framför regelstyrning genom lagstiftning.

Markkontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 juli 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunalt ansvar för bostadsförsörjning och bostadsbyggande

Den lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som trädde i kraft 2001-01-01 innebär inte att en kommun har någon skyldighet att bygga eller äga bostäder. Markkontoret erinrar också om att kommunerna numera inte förmedlar några förmånliga statliga bostadslån.

Bostadsbyggandet i en kommun är i allt väsentligt beroende av olika bostadsföretags – både privata och kommunala - bedömningar av förutsättningarna i form av bostadsefterfrågan, lönsamhet, stabilitet i spelreglerna på bostadsmarknaden mm.

Stockholms stads insatser för 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. Det finns också en särskilt bildad förvaltningsövergripande projektorganisation för genomförandet. Samtidigt antogs kommunstyrelsens utlåtande 2005:50 som bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden 2002 - 2006 enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Därutöver har ett arbete inletts gällande nästa femårsperiod, 2007-2011.

Markkontoret kan konstatera, att stadens prognoser visar att Stockholms befolkning kan öka till 945 000 år 2030 - en ökning med 180 000 invånare. För att detta ska bli möjligt krävs bl a att i snitt ca 3 500 lägenheter byggs varje år under hela perioden.

Det ställer bl a stora krav på planering och framförhållning, på ett utvecklat samarbete mellan staden och bostadsföretagen och på ändamålsenliga regelverk.

Vidare skall framhållas, att det i Stockholms stad finns ett stort antal program, planer, mål, budgetdirektiv etc som beslutats på fullmäktige- eller nämndnivå och som rör olika andra del- aspekter på både byggandet och boendet. Även för dessa frågor finns genomföranderutiner hos stadens nämnder och bolag. Stadens bostadspolitiska aktörer är - förutom kommunfullmäktige och kommunstyrelsen - stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, marknämnden, socialtjänstnämnden, de 18 stadsdelsnämnderna, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Dessutom har den av staden grundade Stiftelsen Hotellhem i Stockholm en viktig roll i stadens bostadsförsörjning.

Staden har ett flertal delprogram som rör bostadsfrågor, bl a översiktsplanen, framtidsutredningen, markanvisningspolicyn, försäljningspolicyn, äldreomsorgsplanen, äldreboendeplanerna, riktlinjerna för tillgänglighet, insatserna för psykiskt funktionshindrade, programmet för miljöanpassat byggande, tomträttsavgälder för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus. Bland de många bostadsinriktade direktiven i årets budget kan nämnas att berörda nämnder och bolag ska fortsätta arbetet med att minska produktions- och boendekostnaderna. Bostadsförmedlingen ska öka antalet förmedlade lägenheter genom fortsatta riktade insatser mot fastighetsägare och sträva efter en regionalisering av verksamheten. I budgeten anges också att en omstrukturering utreds av stadens bostadsbolag till kooperativ hyresrätt för att säkerställa hyresrättens långsiktiga fortlevnad.

Flera av programmen finns listade som kommunövergripande styrdokument i stadens budget. De har tagits fram på stadens eget initiativ och grundas bl a på annan redan gällande lagstiftning såsom socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Staden har således en mycket seriös och bred hantering av de bostadspolitiska frågorna och vi anser att behovet av en ny kommunal bostadsförsörjningslag är tämligen begränsat.

Blir det bättre med skärpta krav på kommunernas bostadsplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning?

Bland motiven till skärpningsförslagen anges bl a att i januari 2005 hade endast 95 av totalt 290 kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Stockholms stads samlade bostadspolitiska programkatalog torde, enligt markkontorets bedömning, till stor del redan uppfylla intentionerna i den föreslagna skärpta lagstiftningen.

Om kommunfullmäktige däremot, enligt lagförslaget, skulle tvingas att i ett och samma sammanhang, en gång per mandatperiod, besluta om alla de många olika bostadspolitiska frågor, som för närvarande behandlas i separata delprogram, befarar markkontoret att både programkvaliteten och den politiska fokuseringen skulle reduceras. Man frågar sig också hur arbetet att utarbeta sådana totalriktlinjer för bostadsförsörjningen skulle organiseras i staden med alla olika delansvariga politiska organ.

Markkontoret anser att promemorians antydningar om bristfällig måluppfyllelse och uppföljning av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen saknar grund och är felaktiga i vart fall när det gäller Stockholm. Få frågor torde här vara föremål för så intensiv uppmärksamhet som bostadsbyggandet och övriga bostadsfrågor. Exempelvis har stadens revisionskontor i hittills tre etapper granskat stadens arbete med att uppnå målet att 20 000 nya bostäder ska byggas under 2003-2006. Revisionskontoret pekar i sin granskning bl a på att staden i viss utsträckning har prioriterat markanvisningar till byggherrar som har profilerat sig som "lågprisbyggare" - en av ambitionerna i stadens markanvisningspolicy.

Markkontoret känner inte heller igen påståendena om dåliga beslutsunderlag. Stadsledningskontoret har nyligen genomfört en undersökning av hur stadens förtroendevalda ser på stadens styrsystem och beslutsunderlagen. En majoritet uppger att de är nöjda med beslutsunderlagens kvalitet samtidigt som de ger stadens styrnings- och uppföljningssystem goda omdömen. Nära en tredjedel av ledamöterna anser dock, att de upplever språkliga hinder i sitt politiska arbete till följd av att beslutsunderlagen innehåller krångliga facktermer.

Markkontoret anser sammanfattningsvis att departementspromemorians förslag om skärpta planeringsregler och riktlinjer, vilket givetvis har ett vällovt syfte, inte är sakligt underbyggt och dessutom kontraproduktivt. Kontoret avstyrker därför förslaget.

Vi vill därutöver särskilt kommentera ett av skärpningsförslagen.

Hållbar utveckling

Ett av förslagen i departementspromemorian innebär som nämnts att kommunens arbete med bostadsförsörjningen ska ge förutsättningar för bl a en hållbar samhällsutveckling.

Miljöbedömningsförfarandet inkluderar bl a upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning, myndighetssamråd om miljökonsekvens-beskrivningen och samråd med allmänheten m fl om miljö-konsekvensbeskrivningen och planen. När planen antagits ska kommunen även redovisa bl a de åtgärder som avses vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

I MKB-förordningen listas ett flertal obligatoriska kommunala planer och program som alltid ska antas medföra en betydande miljöpåverkan. Till exempel en översiktsplan, en energiplan eller en avfallsplan.

Hur de likaså lagreglerade kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska miljöbedömas synes däremot hittills inte ha uppmärksamats av någon statlig myndighet. Oklarheten tas inte heller upp i direktiven till miljö- och samhällsbyggnadsdepartementets arbetsgrupp eller i den nu utremitterade departementspromemorian.

Markkontoret vill avslutningsvis upprepa vad kontoret nyligen framhöll i sitt yttrande över Åtgärdsprogram för miljö kvalitetsnormer (SOU 2005:113), nämligen att det byggande som sker för närvarande - enligt vår uppfattning - är i överensstämmelse med den övergripande ambitionen att uppnå ett långsiktigt hållbart samhälle.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 augusti 2006 att som svar på remissen överlämna och återropa stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade utöver detta om ett särskilt uttalande angående remissen:

”Bostadsförmedlingen i Stockholm fungerar väl. Antalet lägenheter till förmedling har ökat både till följd av ett högt bostadsbyggande, under nuvarande mandatperiod, men också till följd av en medveten strategi om ett nära och frivilligt samarbete mellan bostadsförmedling och fastighetsägare. Kötidssystemet som tillämpas på bostadsförmedlingen i Stockholm, att kötid avgör när du får tillgång till en lägenhet, har visat sig fungera väl i syfte att motverka diskriminering i bostadskön.”

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 juni 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Inledningsvis anför kontoret att Stockholm har en utbyggd och fungerande organisation för bostadsförsörjningen och att staden arbetar ambitiöst med dessa frågor.

Instrumenten i detta arbete är till exempel ett stort markinnehav och tre kommunala bostadsbolag som sammanlagt äger en fjärdedel av bostadsbeståndet. Den kommunala bostadsförmedlingen förmedlar de kommunala bolagens samtliga lägenheter med undantag för intern förmedling och till evakuering. Bostadsförmedlingen är öppen för alla och har ett samarbete med många

privata fastighetsägare samt andra kommuner i regionen. Staden har en långsiktig planering för ett fortsatt högt bostadsbyggande. Staden gör särskilda insatser och har en utbyggd organisation för att tillgodose bostadsbehoven för äldre, funktionshindrade, flyktingar och hemlösa.

Mål för bostadspolitiken och krav på riktlinjer för bostadsförsörjningen

En lag om skyldighet att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod, infördes i januari 2001. I departementspromemorian konstateras att lagens efterlevnad har varit bristfällig, till exempel så hade år 2005 endast 95 av landets 290 kommuner antagit sådana riktlinjer.

Stockholms stad har i mars 2005 som bostadsförsörjningsprogram antagit en genomförandeplan för byggande av 20 000 nya lägenheter i enlighet med denna lag.

I en region med många invånare, många aktörer på bostadsmarknaden och betydande flyttningsrörelser är det en komplex uppgift att ta fram ett kunskapsunderlag av en sådan kvalitet att det verkligen blir till ledning för bostadsförsörjningsplaneringen. Stockholm arbetar kontinuerligt med att ta fram översiktliga bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet och efterfrågan på bostadsmarknaden. Erfarenheten visar att behoven snabbt kan skifta med svängningarna i den ekonomiska utvecklingen. Stadsbyggnadskontoret menar att kraven på kunskapsunderlaget måste stå i relation till kostnaderna att ta fram det. Behovsbedömningar med längre sikt än en mandatperiod förefaller mer rimligt.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att kraven och ambitionsnivån på riktlinjernas utformning är högt ställda och anser att kommunerna bör ges en större frihet att själva utforma innehållet, vilket inte hindrar att Boverket och länsstyrelserna kommer med förslag och rekommendationer samt bistår i att ta fram bra kunskapsunderlag.

Bostadsservice till allmänhet och fastighetsägare

Stadsbyggnadskontoret instämmer i vikten av en bra information och service till allmänhet och fastighetsägare när det gäller bostadsmarknaden och möjligheten att erhålla en lämplig bostad.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att de uppgifter som föreslås gälla för kommunernas bostadsservice är detaljerade och omfattande. Stockholms bostadsförmedling handhar redan idag flertalet av dessa uppgifter. Kontoret anser att den framtida omfattningen av bostadsförmedlingens ansvarsområde bör även fortsättningsvis avgöras på det lokala planet.

Bostadsmarknaden i regionen är gemensam och i förslaget argumenteras för en samverkan mellan kommuner, t ex genom att bilda ett kommunalförbund. Stadsbyggnadskontoret ser uppenbara svårigheter att få till stånd en samverkan som omfattar ett stort antal kommuner och menar att en alltför hög ambitionsnivå på den kommunala bostadsservicen riskerar att försvåra förutsättningarna för ett i och för sig önskvärt samarbete. Omfattningen av den obligatoriska kommunala bostadsservicen bör därför begränsas till att handha en förtursverksamhet samt att informera bostadsökande om möjligheten att söka bostad hos olika fastighetsägare.

Fastighetsägarnas informationsskyldighet

Ett viktigt syfte med departementspromemorians förslag är att motverka diskriminering på bostadsmarknaden. Instrumentet för detta är att införa en informationsskyldighet för fastighetsägare med mer än 20 hyreslägenheter som årligen ska redovisa vilka principer som gäller för förmedling av bostäder samt vilka krav som ställs på den sökande. De ska också årligen rapportera om antalet förmedlade lägenheter, hur många som står i kö och vad de efterfrågar. Kraven gäller inte de fastighetsägare som överlåter all förmedlingsverksamhet till bostadsförmedlingen. Några sanktioner vid bristande efterlevnad föreslås inte i nuläget.

I Stockholm kommer den föreslagna skyldigheten i första hand att gälla de privata fastighetsägarna. Stadsbyggnadskontoret anser att ett förtroendefullt samarbete mellan privata fastighetsägare och kommunen är viktigt och att förslaget motverkar ett sådant samarbete. Vi avstyrker därför förslaget. Ytterligare skäl som talar mot förslaget är att det kan bli ett betydande administrativt merarbete för kommunen samt att efterlevnaden blir svår att följa upp.

I promemorian föreslås att Boverket och Ombudsmännen mot olika former av diskriminering får i uppdrag att göra en genomlysning av fastighetsägares förmedlingsprinciper, formella

krav respektive grunder för vilka som erbjuds bostad och dess tillämpning. Stadsbyggnadskontoret menar att detta bör kunna göras i en dialog med olika fastighetsägare och utan krav på årlig redovisning till kommunerna. En diskussion om förmedlingsprinciper är viktig, men bör kunna föras utan tvingade lagstiftning.

AB Stockholmsshems tjänstemannautlåtande från daterat den 25 juli 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsservice/bostadsförmedling

Stockholmsshem har avtal med Stockholms stads bostadsförmedling som medger att Stockholmsshem i första hand får anvisa alla ledigblivna lägenheter till våra egna hyresgäster genom vår internkö.

Bostadsförmedlingen får däremot anvisa de lägenheter som blir lediga i succession eller som inte hyrs ut via internkö. Vid nyproduktion gäller samma regler, de lägenheter som inte hyrs ut via vår internkö förmedlas via Bostadsförmedlingen. Stockholmsshem anser att denna ordning fungerar mycket väl.

Principerna för uthyrning av bolagets hyreslägenheter fastställs av styrelsen och blir genom detta offentliga och genomlysta. Som utredningen föreslår behövs därför ingen särskild kontroll av förmedlingsvillkoren utöver detta.

Stockholmsshem har återkommande utbildning av personalen ibland annat mångfaldsfrågor. Ett informationsmaterial om diskrimineringslagstiftningen av den art som föreslås tas fram av Boverket, skulle kunna passa väl in i kommande utbildningar.

Slutligen vill vi poängtera att statens krav på att förmedla hyresrätter bör vara desamma för både privata och allmännyttiga bostäder. Det är sedan upp till ägaren/kommunen att eventuellt ställa ytterligare krav på hur allmännyttiga bostäder skall förmedlas.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Stockholms stad har ett mycket ambitiöst program för bostadsbyggande under innevarande mandatperiod och har i sin Vision 2030 en målsättning att bygga ytterligare 60 000 lägenheter i staden fram till 2030. För de närmaste åren planeras för ett bostadsbyggande på 3000 lägenheter per år. Av dessa är Stockholmsshem berett att bygga 3-400 per år om staden ställer mark till förfogande för detta.

Stockholmsregionen planeras att växa kraftigt under överskådlig tid. Ett samarbete med övriga kommuner i regionen måste därför komma tillstånd för att planera bebyggelsefrågor i stort men också infrastrukturfrågor som kommunikationer, värme, avfall mm. Även infrastrukturfrågorna borde redovisas i riktlinjerna för bostadsförsörjningen och bli föremål för länsstyrelsens uppmärksamhet. Länsstyrelsens främsta uppgift i sammanhanget borde inte i första hand vara myndighetsutövning utan mer agera som samordnade part, i Stockholms län kanske tillsammans med Landstingets regionplane- och trafikkontor, för diskussioner mellan kommunerna för att finna lösningar på gemensamma problem.

Styrelsen för Stockholms stads bostadsförmedling AB fattade den 20 juni 2006 beslutet att som svar på remissen överlämna och återropa tjänstemannautlåtandet.

Reservation anfördes av *Anita Habel* (v) till förmån för eget förslag (*bilaga 1*).

Stockholms stads bostadsförmedling ABs utlåtandet från har i huvudsak följande lydelse.

Styrelsen anser att man med ett öppet och transparent system säkerställer att alla har samma möjlighet att söka och få en bostad.

Bostadsförmedlingen har redan idag en verksamhet som till stora delar motsvarar den som beskrivs under begreppet kommunal organisation för bostadsservice.

- Styrelsen anser att förslaget om att bostadsserviceorganisationen skall svara för en heläckande information om bostadsmarknaden i regionen som en positiv utmaning. Bostadsförmedlingen kan väsentligt utveckla sin roll som marknadsplats inte minst för att bättre bidra till marknadsföringen av Stockholmsregionen som etableringsort. När Stockholmsregionen expanderar skall näringsliv, högskola, forskare, studenter, de som fått jobb i regionen och de som vill söka sin framtid här se bostadsförmedlingen som en naturliga partner för att lösa bostadsfrågan.
- Styrelsen är positiv till kravet på att alla kommuner skall utveckla en typ av förtursverksamhet för *dem som har svårigheter att finna lämplig bostad samt bistå dem som har svårt att på egen hand ställa sig i kö för en bostad*. Avsaknaden av fungerande förtursverksamhet i många kommuner i regionen leder till svårigheter för människor som redan befinner sig i en utsatt situation.
- Styrelsen anser att kravet att de kommunalt ägda bolagen skall lämna minst 50% av lägenheterna till bostadsservice är underligt formulerat. Ägaren skall självklart bestämma hur förmedlingen av bolagets lägenheter skall ske. Vid samma ägare till bostadsservice som bostadsbolaget verkar det rimligt att den ordning som gäller för Stockholms bolag används nämligen att samtliga ledigblivna lägenheter tillkommunens Bostadsservice med undantag för de lägenheter som används till interna byten samt evakueringsbehov.
- Styrelsen anser att hela den verksamhet som föreslås ligga inom begreppet ”kommunal organisation för bostadsservice” skall få finansieras via köavgift och förmedlingsavgift.
- Styrelsen är bekymrad över om tillräckliga incitament finns för att skapa en gemensam organisation för bostadsservice inom t ex den gemensamma bostadsmarknad Stockholmsregionen utgör. De driftsformer som föreslås, gemensam nämnd, kommunalförbund eller gemensamt ägt bolag, är inte enkla att få att fungera i en så stor region där kanske upp till 25-30 kommuner skall samverka. Alternativet blir olyckligt för de bostadsköande som om samordningen misslyckas kan tvingas stå i ett stort antal köer. En årsavgift på 275 kronor per år är en överkomlig investering för att få en bostad för de flesta hushåll. Tio årsavgifter blir ett hinder som bidrar till diskriminering och segregering.
- Styrelsen vill bestämt avstyrka de delar i förslaget som innebär att den kommunala organisationen för bostadsservice skall uppträda som myndighet mot sin kund fastighetsägarna och kräva in uppgifter om förmedlingsprinciper och uppgifter om antalet lägenheter som förmedlats, storlek och område samt hur många som står i kö till bostad och vad de efterfrågar för de lägenheter som inte förmedlats via bostadsservice. Denna roll kan inte kombineras med att fungera som serviceorganisation som snabbt och effektivt hjälper fastighetsägaren att få nya hyresgäster. Vår erfarenhet är att det frivilliga samarbete vi har idag ger ett bättre utbyte av inlämnade lägenheter än alla tidigare system torts att sanktionsmöjligheterna i dessa gick långt utöver vad som nu föreslås.

Styrelsen är också positiv till framtagandet av ett informationsmaterial om diskriminering som kan kommuniceras med såväl köande som fastighetsägare.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Promemorian ger stort utrymme åt en diskussion kring den kommunala organisationen för bostadsservice uppgift att samla all kunskap som underlag för planering och bostadsförsörjning. Det är också denna argumentering som anges som huvudskäl till de krav på redovisningar som läggs på fastighetsägarna.

Styrelsen delar inte promemorians analys. Förmedling av lägenheter efter kötid ger mycket lite av den kunskap som efterfrågas. Bostadsförmedlingen har inga uppgifter om vad de bostadsköande har för önskemål när det gäller bostad eller varför de står i bostadskön. Vi vet att av de idag ca 160 000 köande är det ca 30 000 som under året kommer att anmäla intresse på mer än fem lägenheter och därmed visa att de är aktivt bostadssökande. Bostadsförmedlingen kan också göra enkla analyser av vilka områden och lägenhetsstorlekar som kräver längst kötid och inte minst se

hur hyran påverkar värdet på lägenheten d v s hur mycket kötid man är beredd att använda. Inget av detta är dock tillräckligt underlag för analyser för den framtida bostadsförsörjningen.

Bostadskön kan däremot vara en intressant grupp att genom enkäter och särskilda studier närmare studera för att få klarhet i hur bostadsefterfrågan ser ut för tillfället. Bostadsförmedlingen gör årligen en sådan för att klarlägga när de som står i bostadskön skulle vilja ha en ny bostad. Vi försöker också ta reda på vad man efterfrågar och hur mycket man är beredd att betala om man kan få det man önskar. Inte minst betalningsviljan är viktig att ha med i underlag för bostadsförsörjningsplaneringen eftersom nyproduktion eller ombyggnad sällan leder till hyror som ligger under den i det befintliga beståndet.

Fastighetsägare som äger mer än 20 hyreslägenheter:

- *ska fastställa förmedlingsprinciper* och lämna in dessa till kommunen. Kravet att lämna in dessa uppgifter gäller inte fastighetsägare som överlåter all förmedlingsverksamhet till den kommunala organisationen för bostadsservice.
- *ska vara skyldiga att varje år till kommunen lämna in uppgifter om antalet lägenheter som förmedlats, storlek och område samt hur många som står i kö till bostad och vad de efterfrågar.* Kravet att lämna in dessa uppgifter gäller inte fastighetsägare som överlåter all förmedlingsverksamhet till den kommunala organisationen för bostadsservice.

Styrelsen är som tidigare beskrivits mycket tveksam till värdet av insamlingen av de föreslagna uppgifterna. Bostadsförmedlingen avstyrker de delar i förslaget som innebär att den kommunala organisationen för bostadsservice skulle vara ansvarig för insamlingen av dessa uppgifter. Bostadsförmedlingen kan också konstatera att regeringen den 31 maj 2006 har lagt en proposition om införande av ett lägenhetsregister. Om denna proposition tillstyrks blir stora delar av den redovisning som i denna departementspromemoria avkrävs fastighetsägarna helt överflödiga.

Svenska bostäder AB anför att bolaget tagit del av rubricerad departementspromemoria och att de inte har några synpunkter på däri redovisade förslag.

RESERVATIONER M.M.

Stockholms stads Bostadsförmedling AB

Reservation anfördes av Anita Habel (v) enligt följande.

Jag reserverar mig mot beslutet då jag yrkade att styrelsen skulle kunna besluta att

1. i huvudsak godkänna VD:s förslag, samt
2. därutöver anförda följande

I departementspromemorian anføres bl a ”Värdiga och jämlika levnadsvillkor handlar om allas lika möjligheter att skaffa sig bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och att det inte ska bero på faktorer som samhällsklass, kön, ålder, familjesituation, sexuell läggning, eventuella funktionshinder eller etnisk bakgrund”.

Visserligen fungerar Stockholms bostadsförmedling för närvarande på ett sätt som i relativt hög omfattning motsvarar departementspromemorians ambitioner. Emellertid framgår av bostadsförmedlingens årsredovisning för 2005 att minst 21 % av de bostadsköande hushållen har en årsinkomst som understiger 200 000 kr. Dessa hushåll har i praktiken inte tillgång till de privata fastighetsägarnas lägenhetsutbud och tvingas därför köa betydligt längre än hushåll med högre inkomster. Bland dessa låginkomsthushåll återfinns många ensamföräldrar, ungdomar, personer med utländsk bakgrund som inte haft möjligheter att etablera sig på arbetsmarknaden och få den fasta anställning som i de flesta fall krävs för tecknande av ett hyreskontrakt hos privata fastighetsägare, hushåll som uppbär försörjningsstöd/socialbidrag, samt hushåll som uppbär LMA-ersättning. Vissa fastighetsägare sätter också gränser för antal barn i det bostadssökande hushållet. – Således motsvarar situationen i Stockholms bostadskö inte vad som i promemorian anføres om samhällsklass och familjesituation.

De privata fastighetsägarna lämnar visserligen ett markant ökande antal lägenheter till bostadsförmedlingen men bidrar i ytterst ringa omfattning till att lösa problemen för de hushåll som har behov av förtur av sociala eller medicinska skäl eller för sin rehabilitering behöver försöks- eller träningslägenheter.

För att låginkomsthushåll och andra utsatta grupper skall ha en chans att överhuvudtaget få en bostad, krävs dels en prioritering av byggande från de kommunala bostadsbolagens sida, dels en översyn av lagstiftningen för att kommunerna ett verktyg att förmå privata fastighetsägare att ställa lägenheter till förfogande. En förstärkning av socialtjänstlagen i syfte att bereda alla ett tryggt boende i lämpliga former är dessutom önskvärd.

Alla har i praktiken inte heller för närvarande samma möjlighet att söka en bostad. Visserligen har alla som har svenskt personnummer eller samordningsnummer (asylsökande) och är över 18 år den formella rätten att ställa sig i Stockholms bostadsförmedlings kö, men Migrationsverket anslår inga medel till köavgiften för de asylsökande, och personer som uppbär LMA-ersättning har inte rätt till försörjningsstöd/socialbidrag genom socialtjänsten. Mot bakgrund av den förändrade asyllagstiftningen kan man förmoda att antalet bostadssökande bland de asylsökande ökar.

En tänkbar lösning av detta problem är att staten anslår medel till kommunerna för inrättande av avgiftsfri bostadsförmedling för alla bostadssökande.