



Tidigare utredningar

I finansdepartementets promemoria framhålls att många frågor om de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar debatterats och utretts under lång tid. I denna pm redovisas därför några av de tidigare remissbehandlade statliga utredningsförslagen.

”Kommunernas bostadsförsörjningsansvar” Departementspromemoria
(Fi2000/1847)

Innan tillkomsten av nuvarande bostadsförsörjningslag, varigenom kommunerna bl.a. blev skyldiga att planera för bostadsförsörjningen i kommunen, remissbehandlades en departementspromemoria.

Gatu- och fastighetskontoret hade i sitt tjänsteutlåtande¹ svårt att se att ett lagkrav på kommunal bostadsförsörjningsplanering skulle kunna ge fler bostäder eller lösa några andra problem på Stockholms bostadsmarknad. Kontoret konstaterade att Stockholm har en mycket omfattande organisation för bostadsförsörjning och redan bedriver en tämligen bred bostadsplanering. Det framstod också tveksamt om den enda egentliga nyheten för Stockholms del, nämligen att fullmäktige måste anta riktlinjer för bostadsförsörjningen, i praktiken kommer att leda till större fokus på bostadsfrågorna.

Promemorian kunde enligt kontoret också uppfattas som att staten vill undandra sig sitt ansvar för att tillhandahålla erforderliga legala och finansiella instrument och istället ålägga kommunerna att inte bara ”planera” utan även ta ett utökat genomförande- och därmed finansiellt ansvar för bostadsbyggandet. Hur skulle kommunerna annars kunna genomföra de åtgärder som behövs för att trygga bostadsförsörjningen om inte andra aktörer på bostadsmarknaden frivilligt vill bygga det antal bostäder som motsvarar efterfrågan?

Kontoret ansåg att obligatoriska planer avseende företeelser som kommunerna inte helt själva ansvarar för och har rådighet över har en tendens att bli mindre meningsfulla. Förslaget bedömdes inte få någon större betydelse för stockholmarna.

¹ 2000-06-20



”Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering” (SOU 2001:27) Allbo-kommitténs slutbetänkande

Gatu- och fastighetskontoret framhöll i sitt tjänsteutlåtande² bl.a att kommittén i sina resonemang om kommunernas roll, där kommittén bland kommunernas styrmedel nämner bl.a. markpolitik och bostadsförsörjningsplanering, tyvärr tycks glömma bort dem som bygger och förvaltar bostäderna och de förutsättningar dessa aktörer fungerar under. Kontoret fick nästan intrycket av att kommittén hoppas att bara det kommunala ansvaret trummas in tillräckligt många gånger så kommer de verkliga problemen med lågt bostadsbyggande etc. att på något sätt lösas av sig självt. Så var dock enligt kontoret dessvärre inte fallet.

Kontoret betonade att en grundförutsättning för bostadsbyggande är att ett bostadsprojekt måste bära sig ekonomiskt för fastighetsägaren. Detta gäller både hus med bostadsrätt och med hyresrätt. Bristande lönsamhet för fastighetsägaren kan inte elimineras med ”kommunal bostadsförsörjningsplanering”. Kontoret erinrade även om att ”kommunal markpolitik” varken bör eller får utformas med särskilda stimulanser till fastighetsägare. Den tidigare rätten för kommunerna att ge stöd till enskilda företag upphörde sålunda när 1947 års bostadsförsörjningslag upphörde och lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet infördes. Kontoret hade svårt att se några möjligheter för staden att stödja hyreshusbyggandet mer än genom att erbjuda förmånlig tomträtsupplåtelse av marken.

Kontoret framhöll att det inte är antalet gånger som kommunfullmäktige tvingas debattera och fatta beslut om bostadsförsörjningen som avgör om problemen på bostadsmarknaden – såsom den bristfälliga lönsamheten för hyreshusinvesteringar – kan lösas. Men eftersom det fanns en tvingande lag om kommunal bostadsförsörjningsplanering motsatte sig kontoret inte förslaget om att ett fullmäktigebeslut fattas minst en gång per mandatperiod.

Kontoret varnade för och avstyrkte förslaget att även kooperativa hyresrättsföreningar ska kunna klassificeras som allmännyttiga. I stället för den skärpta hyresreglering detta skulle kunna medföra, förordade kontoret att bruksvärdesystemet utvecklas i riktning mot mer marknadsrelaterade bruksvärdeshyror.

Kontoret ansåg, under förutsättning att de allmännyttiga bostadsföretagen även framgent ska ha en hyresnormerande roll i bruksvärdesystemet, att det är lämpligt att spelreglerna för dessa företag fastläggs i en särskild lag. Om däremot allmännyttan avskaffas som förstahandsnorm vid hyressättning fanns enligt

² 2001-06-25



kontoret ingen anledning att stifta en särskild lag om allmännyttiga bostadsföretag.

Kontoret kommenterade även förslagen om skälig utdelning i allmännyttan m.m.

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

I promemorian föreslogs bl.a. vissa förtydliganden och skärpningar av kommunernas ansvar i bostadsförsörjningslagen.

Markkontoret bedömde i sitt tjänsteutlåtande³ att behovet av en kommunal bostadsförsörjningslag är tämligen begränsat. Inget av de många bostadspolitiska program m.m., inklusive programmet om 20 000 nya bostäder, som staden beslutat om sedan den 1 januari 2001 torde ha kommit till stånd på grund av den nya bostadsförsörjningslagen.

Kontoret ansåg att Stockholm redan har en mycket seriös och bred hantering av de bostadspolitiska frågorna även om inte alla delprogram beslutats med den formella förutsättningen att utgöra en del av stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen.

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, befarade markkontoret att både programkvaliteten och den politiska fokuseringen reduceras.

Kontoret ansåg sammanfattningsvis att förslagen om skärpta planeringsregler och riktlinjer inte var sakligt underbyggt och att det dessutom var kontraproduktivt. Därför avstyrkte kontoret förslaget.

EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38) Betänkande av Utredningen om allmännyttans villkor

Utredaren föreslog beträffande hyreslagstiftningen att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras. Bruksvärdessystemet skulle bestå, men med en mer efterfrågestyrd bruksvärdesregel.

³ 2006-07-31



För de kommunala bostadsaktiebolagen föreslogs två olika modeller för att den svenska ordningen skulle bli förenlig med EG-rättens statsstödsregler.

I Stockholms stads remissvar tillstyrkte kommunstyrelsen⁴ i huvudsak förslagen.

⁴ 2008-09-10