



Handläggare: Jan Lind
Staben
Tel: 508 264 71
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2001-06-25

Dnr 01-000-1772:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av Allbo-kommitténs slutbetänkande med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lenart Gustafsson

Jan Lind

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämndens remisstid går ut 2001-07-20 och stadens remisstid går ut redan 2001-08-15. Behandling i gatu- och fastighetsnämnden medges dock inte förrän 2001-08-21. Gatu- och fastighetskontoret har därför underhand tillställt gatu- och fastighetsroteln detta tjänsteutlåtande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens yttrande till finansdepartementet.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-08-21\Tjut\05.doc

- Bilagor: 1. Slutbetänkandets sammanfattning
2. Kooperativ hyresrätt SOU 2000:95, ur R & D 2000:37
3. Kooperativ hyresrätt Boverket 1996:7
4. Pressmeddelande om investeringsbidraget för hyresrätter
5. Frågor och svar om investeringsbidraget

S

Allbo-kommittén lämnar i sitt slutbetänkande bl a ett förslag till lag som definierar vilka som är, samt förutsättningarna för att vara allmännyttigt bostadsföretag. Det behövs enligt kommittén en garanti för att de allmännyttiga bostadsföretagen driver verksamheten utan vinstsyfte och utifrån en långsiktig självkostnadsprincip.

Kommittén öppnar även upp för andra än kommunerna att bli helt eller delvis ägare av allmännyttiga bostadsföretag under förutsättning att de agerar utifrån de restriktioner som den nya lagen uppställer. Bl a föreslås kooperativa hyresrättsföreningar kunna klassas som allmännyttiga. Sådana föreningar föreslås också, före bostadsrättsföreningar, få rätt till förköp av kommunala bostadsföretag och fastigheter i de fall dessa skall säljas.

Gatu- och fastighetskontoret anser, under förutsättning att de allmännyttiga bostadsföretagen även framgent ska ha en hyresnormerande roll i bruksvärdessystemet, att det är lämpligt att spelreglerna för dessa företag fastläggs i en särskild lag. Om däremot allmännyttan avskaffas som förstahandsnorm vid hyressättning finns ingen anledning att stifta en särskild lag om allmännyttiga bostadsföretag.

Det är en intressant idé att frikoppla allmännyttibegreppet från kravet på kommunalt ägande. Vi har inte några principiella invändningar mot att lagen blir ägarneutral och att sålunda även privatägda bostadsföretag som bedriver verksamhet utan vinstsyfte ska omfattas av den nya lagen.

Med kommitténs tanke att bl a kooperativa hyresrättsföreningar, som har till främsta syfte att tillvarata de egna medlemmarnas/hyresgästernas ekonomiska intressen, ska kunna klassas som allmännyttiga skulle kunna sägas att egennytan blir norm även för allmännyttan. Om privat allmännytta i kooperativ hyresrättsform klarar att etablera sig och blir ett inslag på bostadsmarknaden kan antas att hyrorna hos sådana föreningar på sikt sjunker i förhållande till bruksvärdeshyresnivåerna i jämförbara hyresfastigheter ungefär på motsvarande sätt som de likaså självkostnadsbaserade avgifterna hos bostadsrättsföreningar. Konsekvenserna härav skulle kunna bli förödande. Både den kommunala allmännyttans och vanliga privata hyresbostadsföretags överlevnad skulle hotas p g a för låga hyresinkomster, orsakade av bruksvärdesjämförelser med kooperativ hyresrätt, såvida dessa företag inte klarar att parera detta med sänkta kostnader vilket förefaller osannolikt. Föreningen har ju som grundläggande syfte att tillvarata sina egna medlemmars/hyresgästers ekonomiska intressen, och kan hålla sina kostnader nere genom t ex frivilligt arbete och hårdare utsällning av betalningssvaga hyresgäster genom insatskrav, medan ett kommunalt bostadsföretag har ett betydligt vidare syfte utan sådana möjligheter att begränsa sina kostnader och därför också kan befaras ha en högre självkostnadsnivå. Även nyproduktion med vanlig hyresrätt skulle försvåras eller omöjliggöras.

Gatu- och fastighetskontoret vill varna för att det inte kan uteslutas att de bristfälligt underbyggda förslagen till reformering av bruksvärdessystemet kan leda till minst lika dramatiska effekter som de likaså bristfälligt underbyggda avregleringsförslagen i början av 1990-talet.

Vi är i och för sig tveksamma till om privatägd allmännytta i praktiken kan komma att spela någon nämnvärd roll i den framtida bostadsförsörjningen och som bruksvärdenorm. Men eftersom kommittén själv tycks vara så övertygad om att kooperativ hyresrätt blir ett inslag på bostadsmarknaden, kan nyssnämnda negativa effekter inte uteslutas. Vi kan därför inte annat än avstyrka förslaget att även kooperativa hyresrättsföreningar ska kunna klassificeras som allmännyttiga.

I stället för skärpt hyresreglering bör enligt vår mening bruksvärdessystemet utvecklas i riktning mot mer marknadsrelaterade bruksvärdeshyror.

Trots att ett betänkande med förslag att den kooperativa hyresrätten ska kunna införas som en bestående upplåtelseform på bostadsmarknaden nyligen lämnats och remissbehandlats, kvarstår de allvarliga skattemässiga problem med boendeformen som påtalades redan för 10 år sedan. Vi anser att eventuella nya projekt med kooperativ hyresrätt kan och bör inte komma till stånd, annat än i SKB:s regi, innan en eventuell permanent lagstiftning om boendeformen har införts och erforderliga skattemässiga anpassningar utretts och genomförts.

Vi anser, till skillnad från kommittén, att det skulle bli alltför äventyrligt för hyresgäster att bilda kooperativ hyresrätt, och kan redan av den anledningen inte tillstyrka att kooperativa hyresrättsföreningar tilldelas förköpsrätt. En eventuell sådan rätt, som ju ger en särskilt stark signal om att kooperativ hyresrätt är något av samhället i alla avseenden sanktionerat, färdigutrett, lagstiftat och eftersträvansvärt, bör inte införas förrän det är helt klarlagt att sådana föreningar har alla de förutsättningar som krävs för att de ska kunna fungera på ett bra sätt och utan outredda fällor för de hyresgäster som lockas in i den nya boendeformen.

REMISSEN

Finansdepartementet har med skrivelse 2001-04-18 remitterat slutbetänkandet till 57 instanser, bl a Stockholms stad, för synpunkter senast 2001-08-15. Inom staden har remiss skett till, förutom gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialtjänstnämnden och Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 2001-07-20 och till stadsledningskontoret för yttrande senast 2001-08-01.

Behandling i gatu- och fastighetsnämnden medges inte inom den snäva remisstiden utan först 2001-08-21. Gatu- och fastighetskontoret har därför underhand tillställt gatu- och fastighetsroteln detta tjänsteutlåtande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens yttrande.

SLUTBETÄNKANDET

Den parlamentariskt sammansatta kommittén för allmännyttiga bostadsföretag och bostadssocial utveckling – Allbo-kommittén - har enligt sina ursprungsdirektiv (dir 1999:110) i uppdrag att lämna förslag om hur de kommunala bostadsföretagen kan utvecklas och analysera vilken roll de bör

ha i bostadsförsörjningen. Den ska bl a utvärdera förslagen från Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (Fi 1999:05). Den ska dessutom fullfölja Boendesociala beredningens uppgifter enligt dir 1998:56 och kunna lämna förslag till åtgärder för att stödja särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden.

Av sitt ursprungliga uppdrag har kommittén i enlighet med tilläggsdirektiv (dir 2000:102) prioriterat fem områden: Kommittén skall särskilt

1. utarbeta regler som klargör när ett bostadsföretag är att anse som allmännyttigt,
2. klarlägga de finansiella förutsättningarna för överlåtelse m.m. av kommunalt bostadsföretag eller bostadsbestånd till andra allmännyttiga bostadsföretag än kommunala,
3. ta ställning till om hyresgäster eller andra bör tillförsäkras rätt till förköp av kommunala bostadsföretag eller bostadsbestånd,
4. analysera kommunernas bostadsförsörjningsansvar och klarlägga om kommunerna behöver tillföras ytterligare instrument för att fullgöra detta ansvar, och
5. sammanfatta vad kommittén har arbetat med och vad kommittén inte har hunnit att redovisa.

Allbo-kommitténs förslag presenteras i komprimerad form på följande sätt i ett pressmeddelande från finansdepartementet.

I en kommentar säger Börje Granlund (s), kommitténs ordförande:

- I korthet redovisar kommittén följande:

1. Ett förslag till lag som definierar vilka som är, samt förutsättningarna för att vara allmännyttigt bostadsföretag. I lagen föreskrivs att bolagen skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i företaget och att vinstutdelningen skall begränsas till en av regeringen årlig fastställd nivå.

- Det finns främst två skäl för en särskild lag om allmännyttiga bostadsföretag:

- a. Ett fungerande hyressättningssystem förutsätter att basen för vilka som är allmännyttiga bostadsföretag breddas.
- b. Det behövs en garanti för att de allmännyttiga bostadsföretagen driver verksamheten utan vinstsyfte och utifrån en långsiktig självkostnadsprincip.

2. Kommittén öppnar upp för andra än kommunerna att bli helt eller delvis ägare av allmännyttiga bostadsföretag under förutsättning att de agerar utifrån de restriktioner som den nya lagen uppställer (se ovan).

- Skälet till detta är naturligtvis att ett upphävande av restriktionerna får till följd att hela systemet för hyressättning (bruksvärdessystemet) skulle komma i gungning med bl.a. högre hyror som följd. Det visar bl.a. de försök i denna riktning som gjorts i Norge.

3. Förslag på turordning för hyresgästers rätt till förköp av kommunala bostadsföretag och fastigheter i de fall dessa skall säljas. Kommittén föreslår att kommuner i första hand skall sälja till annat allmännyttigt bostadsföretag. I andra hand till en kooperativ hyresrättsförening av ägarmodell som hyresgästerna bildat. Först därefter skall kommunen kunna sälja till bostadsrättsförening eller annan. Kommittén föreslår att en särskild utredning klarlägger hur denna ambition skall kunna förverkligas.

4. En analys av vilka verktyg som kommunerna har till sitt förfogande för att klara sitt bostadspolitiska ansvar. Kommittén är oroad över utvecklingen men föreslår i dagsläget inga nya instrument med hänvisning till att kommunerna, när de blivit tillfrågade, redovisat att de ej önskar några ytterligare instrument.

5. Kommittén föreslår att Boverket, Socialstyrelsen och länsstyrelserna ges i uppdrag att kartlägga hur bostadsfrågor för hushåll som inte kan få en bostad på egen hand hanteras inom socialtjänsten. Först efter att en sådan kartläggning gjorts bör en analys göras om kommunerna behöver tillföras ytterligare bostadspolitiska instrument. Kommittén föreslår vidare att Boverket och Socialstyrelsen ges i uppdrag att med utgångspunkt från resultatet av kartläggningen i samråd med kommunerna sprida goda exempel på hur kommunerna kan arbeta med att ordna bostad till utsatta grupper.

6. Ett förslag till lag som innebär att kommunfullmäktige skall besluta om kommunala riktlinjer för bostadspolitiken minst en gång per mandatperiod.

- De allmännyttiga bostadsföretagen är ett av de viktigaste verktygen för kommunerna att uppfylla sitt bostadspolitiska och boendesociala ansvar. Den lag som kommittén nu presenterar innebär att dessa företag nu får en ny och bättre plattform att verka från. På sikt behöver denna plattform utvecklas ytterligare.

- Stat och kommun har ett gemensamt ansvar för bostadspolitikens praktiska utformning. Staten bör nu uppmuntra och stimulera kommunerna att behålla och utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen.

- Kommittén har kunnat samla sig kring en lägesbeskrivning och förslag om en inriktning av kommunernas boendeplanering. Skälet till att kommittén inte nu går längre i sina förslag är att stöd för detta ej finns hos kommunerna. Kommittén är emellertid av den uppfattningen att det snabbt går att ta fram ny lagstiftning om kommunerna omprövar sin inställning och vill ha nya instrument till sitt förfogande för att svara upp mot de allvarliga problem som finns på vissa bostadsmarknader och för vissa särskilt utsatta grupper.

Slutbetänkandets sammanfattning bifogas. Slutbetänkandet i dess helhet med bilagorna och reservationer och särskilda yttranden av (m), (kd), (fp), (v) och (c) och särskilda yttranden av tre av kommitténs experter, finns tillgängligt på <http://finans.regeringen.se/propositionermm/sou/index.htm>. Där finns också betänkandet av Utredningen om kooperativ hyresrätt SOU 2000:95.

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER

Det nu remitterade slutbetänkandet från Allbo-kommittén handlar bl a om allmännyttan men berör på flera sätt även den nygamla boendeformen kooperativ hyresrätt. Vissa regler syftande till att permanenta kooperativ hyresrätt på den svenska bostadsmarknaden har nyligen redovisats i SOU 2000:95 som redan remissbehandlats (KS 2001-03-21).

Gatu- och fastighetskontoret vill nämna att redan samma dag som regeringen mottog Allbo-kommitténs slutbetänkande aviserade bostadsminister Lars-Erik Lövdén att regeringen i höst tänker lägga fram propositioner om allmännyttan och den kooperativa hyresrätten.

Gatu- och fastighetskontoret och tidigare fastighetskontoret har i flera sammanhang varit engagerad i olika frågor rörande kooperativ hyresrätt. Bl a svarade fastighetskontoret för arbete med att enligt kommunfullmäktigedirektiv i 1990 års budget åstadkomma 3000 lägenheter med kooperativ hyresrätt inom stadens bostadsbolags fastighetsbestånd i enlighet med den försökslagstiftning om kooperativ hyresrätt som infördes 1987. Den av kontoret 1991 initierade genomgången av skattefrågorna vid kooperativ hyresrätt som utfördes i samarbete med kammarkontorets skatteavdelning ledde till flera överraskande insikter och visade på frågeställningarnas komplexitet och flera svårbemästrade problem eller nackdelar. Även andra av staden startade experiment med höga ambitioner avseende de boendes inflytande mm konstaterades ha kännetecknats av att kunskaperna om skattefrågorna kommit fram i senaste laget. En slutsats blev att speciellt skatte- och finansieringsfrågorna måste penetreras och lösas ordentligt innan det startas nya omfattande experiment med föreningsengagemang i människors boende. Analysen överlämnades omgående till den då pågående (men senare nedlagda) statliga kommittén för utvärdering av försökslagstiftningen om kooperativ hyresrätt för kännedom och beaktande.

Kommunfullmäktige beslutade 1994-01-24 (utl 1994:4) att för det fall hyresgäster i de kommunala bostadsbolagen önskar så och under förutsättning att försöket med kooperativa hyresrätter permanentas bör de kommunala bostadsbolagen inta en positiv inställning till bildande av kooperativa hyresrätter enligt den sk ägarmodellen. Vidare beslöts att hyresgästerna ges information om möjligheterna till kooperativ hyresrätt. Fastighetsnämndens begäran från 1988 om kommunal borgen till insatslån för kooperativ hyresrätt avslogs.

När Boverket 1996 på regeringens uppdrag gjorde en uppföljning av kooperativ hyresrätt medverkade gatu- och fastighetskontoret och Stockholms Stadshus AB med aktualiserade synpunkter på bl a boendeformens alltför allvarliga skattemässiga nackdelar.

Gatu- och fastighetskontoret kommer i sin granskning av Allbo-kommitténs slutbetänkande att följa slutbetänkandets disposition. Eftersom kommitténs förslag i så hög grad även kopplar till kooperativ hyresrätt inflikar vi även synpunkter på denna boendeform. Vi kommenterar även en del andra närliggande aktuella bostadspolitiska frågor.

Del I Allmännyttiga bostadsföretag

1 Inledning

I slutbetänkandets inledningskapitel framhåller Allbo-kommittén bl a att bostadsbristen i vissa tillväxtregioner är allvarlig inte bara för regionerna själva utan även för hela landets fortsatta utveckling. Kommittén anser att den lokala bostadsmarknaden i kommunerna bör präglas av mångfald med bostäder med olika upplåtelseformer. Det måste enligt kommittén även i framtiden finnas aktörer som kan erbjuda bostäder till självkostnad.

Gatu- och fastighetskontoret delar kommitténs uppfattning att det är av stor vikt för hela landet att lindra den alltmer besvärliga bostadsbristen i stockholmsområdet. Vi har redan i yttrandet över kommitténs delbetänkande ställt oss bakom kommitténs grunduppfattning att det är viktigt med en tillräckligt stor hyressektor tillgänglig för alla på varje lokal bostadsmarknad. Hyreslägenheter med varierande standard och servicegrad och med olika hyresnivåer kommer även framgent att behövas.

Eftersom kommunerna inte längre har tillgång till att förmedla bostäder i det privatägda hyresbeståndet, och de kommunala bostadsföretagen har en hyresnormerande ställning i bruksvärdessystemet, kan det, som vi också framhållit tidigare, även finnas fog för att den del av hyresbeståndet som ägs av kommunen inte blir allt för liten på en lokal bostadsmarknad.

De förslag om bl a en särskild lagstiftning för allmännyttiga bostadsföretag som nu läggs fram måste enligt kommittén kompletteras med stimulansåtgärder från statsmakternas sida. Frågan om ekonomiska stimulanser sägs dock ligga utanför kommitténs uppdrag.

Dagens bostadsbrist kan bl a förklaras med att incitamenten för kommuner och byggherrar att bygga nya bostäder är svaga. Vi har därför i yttrandet över flera tidigare statliga utredningar framfört att det är angeläget och brådskande att statsmakterna i samverkan med kommunerna analyserar och lämnar förslag till hur incitamenten för bostadsbyggandet kan förbättras. Det bör handla om incitament i vid mening och avse både ekonomiskt/finansiella och administrativa förutsättningar.

Det vore exempelvis naturligt om kommunerna, som så ofta av statsmakterna utpekats som ”ansvariga för bostadsförsörjningen”, gavs större utrymme att själva få påverka spelreglerna på den lokala bostadsmarknaden.

Vad gäller de ekonomiska förutsättningarna kan konstateras att i den av regeringen till riksdagen nyligen överlämnade ekonomiska vårpropositionen föreslogs, för att råda bot på den stora bostadsbristen i vissa regioner, ett stöd till produktion av främst små och medelstora hyreslägenheter till skälig boendekostnad. 2,5 miljarder kronor avsätts under femårsperioden 2002-2006. Tillsammans med investeringsbidraget till studentbostäder och bidraget för ekologiskt byggande satsas därmed, enligt ett pressmeddelande från finansdepartementet, ca 3,5 miljarder kronor under de närmaste åren på att stimulera bostadsbyggandet.

Bidraget kan enligt pressmeddelandet sökas av såväl privata som kommunala bygg- och bostadsföretag från och med den 17 april 2001. Investeringsbidraget betalas ut när projektet är färdigställt. Den exakta utformningen av och nivån på investeringsbidraget ska komma att anges i den förordning som beslutas av regeringen efter riksdagens beslut om vårbudgeten och investeringsbidraget.

I pressmeddelandet säger bostadsminister Lars-Erik Lövdén bl a följande.

- Jag utmanar landets kommuner. Tag chansen och börja bygga nu. Och framför allt, håll igen kostnader i alla led. Det gäller inte minst mark- och exploateringskostnaderna.

Regeringen beslutade 2001-06-14 om förordningen för investeringsbidraget för hyresrätter. Bidrag utgår, enligt bifogade pressmeddelande, med 15 procent av bidragsunderlaget eller högst 90 000 kronor per lägenhet. Med anledning av att byggkostnadsbilden ser olika ut över landet, bland annat till följd av markpriser och grad av bostadsbrist, kan bidragsnivån höjas:

- För Göteborgs- och Malmöregionen kan bidragsandelen höjas till 20 procent av bidragsunderlaget, dock högst 120 000 kronor per lägenhet.
- För Stockholmsregionen kan bidragsandelen höjas till 25 procent, dock högst till 150 000 kronor per lägenhet.

Boverket får i uppdrag att fördela pengarna regionvis, definiera vad som är en region samt betala ut bidraget. Det är länsstyrelsen i länet där fastigheten ska uppföras som beslutar om vilka projekt som ska få del av bidraget. Beslut om bidrag fattas två gånger om året, i oktober och i mars.

Enligt bifogade Frågor och svar om investeringsbidraget från regeringskansliet, ska hänsyn tas till behovet av bostäder på orten och med hänsyn till kostnadsläget på orten. Fördelningen av medel ska ske så att det uppstår en konkurrenssituation inom varje region. Härigenom prioriteras de projekt som kan erbjuda de bästa villkoren vad gäller produktionskostnader och boendekostnader.

I svaret på frågan om vilket ansvar kommunerna bör ta för bostadsbyggandet, anges bl a att Länsstyrelsen ska samråda med berörda kommuner om bestämmande av områden med brist på bostäder innan beslut fattas. Varje kommun sägs behöva ha en väl genomtänkt strategi för hur boendet och bostadsbyggandet i olika delar av kommunen ska utvecklas.

Gatu- och fastighetskontoret har svårt att redan nu bedöma bidragets effekter på byggandet av hyreslägenheter i Stockholm. Redan innan bidragets utformning ännu var känd hade från fastighetsägarhåll ifrågasatts om investeringsbidraget leder till fler hyresrätter.

Det återstår också fortfarande att se om kommunerna kommer att, i större utsträckning än vad som redan görs, kunna "hålla igen" t ex mark- och exploateringskostnaderna. Bl a är, som vi påtalade redan i vårt yttrande över Allbo-kommitténs delbetänkande (SOU 2000:104), kommunens legala möjligheter att främja privata byggherrars bostadsbyggande numera starkt begränsade av statsmakterna. Även i slutbetänkandet slås fast att den tidigare rätten för kommunerna att ge stöd till enskilda företag upphörde när 1947 års bostadsförsörjningslag upphörde och lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet infördes. Eventuella subventioner till endast stadens egna bostadsföretag bör enligt vår mening inte införas utan att föregås av en ingående kommunalrättslig utredning. Vidare bör beaktas att sådana subventioner snedvrider konkurrensen med privata byggherrar.

Gatu- och fastighetskontoret har svårt att se några möjligheter för staden att stödja hyreshusbyggandet mer än genom att, som redan görs, erbjuda förmånlig tomträttsupplåtelse av marken. Vi vill sålunda understryka att den av Stockholms stad länge erbjudna tomträttsformen i sig är mycket förmånlig för byggherren i förhållande till att köpa marken, som ofta är det enda till buds stående alternativet i många andra kommuner. De tomtkostnader som byggherren själv får bekosta om han äger marken kan han undvika när marken disponeras med tomträtt. Vid tomträtt svarar således staden för tomtkostnaden, dvs markköp inklusive utgifter för utredning, projektering och anläggning av gator och parker, evakuering, rivning, grundläggningsbidrag och anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Detta torde vara anledningen till att de kommunala avgifterna endast utgör ca 10 %, eller mindre, av produktionskostnaden för flerbostadshus på tomträttsmark i Stockholm mot ca 21 %, enligt byggkostnadsdelegationen, när marken köpts.

Den låga kommunala kostnadsandelen kan ställas i relation till den mångdubbelt högre statliga skattebelastningen på bostadsbyggandet. Skatterna på byggandet styr mot attraktiva bostäder i centrala lägen och motverkar sådant byggande av bostäder för normalinkomsttagare samt unga hushåll som är målgrupper för det nya investeringsbidraget. I årets budget anges att staden avser att uppvakta regeringen om den statliga skattepolitikens negativa inverkan på bostadsbyggande samt med krav på sänkta skatter på boende och byggande.

Byggherren får vid tomträtt betala för stadens tomtkostnader via tomträttsavgälden. Tomträttsavgäldens storlek regleras av jordabalken.

Avgälden utgör en skälig ränta på markens värde, det s k avgäldsunderlaget, och har inte något direkt samband med stadens tomtkostnader. Vid större nybyggnadsprojekt i innerstaden täcker normalt avgäldsunderlaget inte tomtkostnaderna utan staden får ta på sig ett ofta högst betydande underskott. Underskottet beror på att de områden som bebyggs ofta har dåliga markförhållanden, trånga arbetsplatser, höga kostnader för evakueringar med mera. Tomträttsformen blir här särskilt förmånlig för byggherren. Avgäldsunderlag och tomtkostnader i ytterstaden balanserar bättre, men genom bl a fullmäktiges beslut om oförändrade avgälder är fördelarna med tomträtt i stället för äganderätt ändock påtagliga för byggherren även i ytterstaden.

Kommunfullmäktige beslöt sålunda 2000-12-11 att tomträttsavgälderna för flerbostadshus och småhus kvarstår oförändrade tills vidare, enligt borgarrådets förslag i utlåtande 2000:243. Motiveringen är att de höjda taxeringsvärdena ger höjd fastighetsskatt och ökade boendekostnader för de allra flesta stockholmare. På sikt måste dock enligt ärendet tomträttsavgälderna följa med prisutvecklingen.

Bostadsfinansieringen och samhällsstöd för att garantera det nödvändiga bostadsbyggandet bör enligt vår uppfattning alltjämt vara frågor enbart för statsmakterna och kreditmarknaden. Det får förutsättas att den konkurrens inom varje region som investeringsbidraget avses stimulera inte får till följd att kommuner pressas till otillåtna stödsinsatser till bostadsföretag på den egna orten.

2 En lag om allmännyttiga bostadsföretag

Kommittén har som nämnts direktiv om att utarbeta regler som klargör när ett bostadsföretag är att anse som allmännyttigt.

Det är enligt kommittén främst tre egenskaper som utmärker de allmännyttiga bostadsföretagen och som tydliggör deras framtida roll.

1. De drivs utan vinstsyfte och utifrån en långsiktig självkostnadsprincip.
2. Dess bostäder är till för alla varigenom vi på den svenska bostadsmarknaden kunnat undvika särskilda socialbostäder för ekonomiskt svaga hushåll.
3. De har en hyresnormerande roll i bruksvärdessystemet.

Som gatu- och fastighetskontoret framhöll vid granskningen av Allbo-kommitténs delbetänkande bör beaktas att en särskild utredare nyligen har genomfört en utvärdering av bruksvärdessystemet (SOU 2000:33). En sammanfattande slutsats av de studier som genomförts är enligt utredaren att samspelet mellan bruksvärdessystemet, hyresförhandlingslagen och allmännyttans roll som förstahandsnorm resulterar i en förhållandevis god måluppfyllelse. Samtidigt konstateras det att systemet är utsatt för spänningar som kan relateras till ökad individualisering av hyreskontakten, minskad nyproduktion inom allmännyttan och allmänt sett förändrade ekonomiska förutsättningar. Resonemang förs i betänkandet om vissa

begränsade förändringar av bruksvärdessystemet. Diskussionsförslagen avser bl.a. avskaffandet av allmännyttan som förstahandsnorm och att bruksvärdesregeln inte skall tillämpas på nyproduktion under en s.k. karenstid. Utredningen har remissbehandlats och bereds nu inom regeringskansliet.

Allbo-kommittén berörde i sitt delbetänkande inte alls diskussionsförslagen i SOU 2000:33 om bl a avskaffandet av allmännyttan som förstahandsnorm för hyressättning utan ansåg för sin del utan närmare motivering att om det nuvarande hyressättningssystemet även fortsättningsvis ska fungera väl är det nödvändigt att det finns ett tillräckligt stort allmännyttigt bostadsbestånd.

Under förutsättning att de allmännyttiga bostadsföretagen även framgent ska ha en hyresnormerande roll i bruksvärdessystemet, vilket Allbo-kommitténs förslag utgår ifrån, anser gatu- och fastighetskontoret att det är lämpligt att spelreglerna för dessa företag fastläggs i en särskild lag. Om diskussionsförslaget i den remissbehandlade SOU 2000:33 om avskaffandet av allmännyttan som förstahandsnorm vid hyressättning enligt bruksvärdessystemet genomförs finns däremot enligt vår mening ingen anledning att stifta en särskild lag om allmännyttiga bostadsföretag.

2.6.1 Begreppet allmännyttigt bostadsföretag

Kommitténs förslag: Begreppet allmännyttigt bostadsföretag används även beträffande privata företag som bedriver verksamhet utan vinstsyfte på bostadsmarknaden.

Gatu- och fastighetskontoret ser det som en intressant idé att frikoppla allmännyttibegreppet från kravet på kommunalt ägande. Vi har inte några principiella invändningar mot att lagen blir ägarneutral och att sålunda även privatägda bostadsföretag som bedriver verksamhet utan vinstsyfte ska omfattas av den nya lagen. Som vi påtalat i tidigare yttrande och som nu även kommittén noterat har det även tidigare varit tillåtet och förekommit att privatägda bostadsföretag godkänts som allmännyttiga. I Stockholm var AB Räckstahus, AB Stockholmsbyggen och Sociala Bostads AB Västertorp exempel på sådana bostadsbolag.

Med kommitténs tanke att bl a kooperativa hyresrättsföreningar, som har till främsta syfte att tillvarata de egna medlemmarnas/hyresgästernas ekonomiska intressen, ska kunna klassas som allmännyttiga skulle kunna sägas att egennytta blir norm även för allmännyttan. En konsekvens härav borde kunna bli att även hyrorna i kommunägda bostadsföretag kan bruksvärdeprövas mot hyror i privatägd allmännytta, t ex kooperativ hyresrätt. Frågan är om kommunägd allmännytta och vanliga privatägda hyresbostadsföretag kan överleva sådan ”konkurrens” via bruksvärdessystemet? Om privat allmännytta i kooperativ hyresrättsform klarar att etablera sig och blir ett inslag på bostadsmarknaden, som kommittén tror, kan antas att hyrorna hos sådana föreningar på sikt utvecklas ungefär på motsvarande sätt som avgifterna hos

bostadsrättsföreningar som ju även de är självkostnadsbaserade. Avgifterna hos äldre bostadsrättsföreningar, även om fastigheterna genomgått renoveringar, brukar som bekant kunna vara låga eller mycket låga i förhållande till bruksvärdeshyresnivåerna i jämförbara hyresfastigheter. Denna differens mellan bostadsrättsavgifter och hyror kan troligen inte bara hänföras till att bostadsrättsföreningen initialt även finansierat sig delvis med medlemsinsatser, utan torde till en inte oväsentlig del bero på lägre driftkostnader vid kooperativt ägande än för vanliga hyresfastigheter. Om även hyrorna hos kooperativa hyresrättsföreningar med tiden sjunker relativt hyrorna hos den kommunala allmännyttan skulle konsekvenserna härav kunna bli förödande. Både den kommunala allmännyttans och vanliga privata hyresbostadsföretags överlevnad skulle hotas på grund av låga hyresinkomster, orsakade av bruksvärdesjämförelser med kooperativ hyresrätt, såvida dessa företag inte klarar att parera detta med sänkta kostnader vilket förefaller osannolikt. Även nyproduktion med vanlig hyresrätt skulle försvåras eller omöjliggöras.

Vi är i och för sig tveksamma till om privatägd allmännytta i praktiken kan komma att spela någon nämnvärd roll i den framtida bostadsförsörjningen och som bruksvärdenorm. Särskilt finns, som närmare framgår senare, anledning att vara skeptisk till den tilltro som kommittén och regeringen tycks hysa till att den nygamla boendeformen kooperativ hyresrätt skulle kunna bli ett inslag på bostadsmarknaden.

Men eftersom kommittén själv tycks vara så övertygad om att kooperativ hyresrätt blir ett inslag på bostadsmarknaden, kan nyssnämnda negativa effekter inte uteslutas. Vi kan därför inte annat än avstyrka förslaget att även kooperativa hyresrättsföreningar ska kunna klassificeras som allmännyttiga.

2.6.2 Definitionen av ett allmännyttigt bostadsföretag

Kommitténs förslag: Ett allmännyttigt bostadsföretag definieras som ett kommunalt bostadsföretag eller annat bostadsföretag som drivs utan vinstsyfte och vars verksamhet primärt innefattar ägande eller förvaltning av fastigheter vari upplåts bostäder med hyresrätt. Att verksamheten drivs utan vinstsyfte hindrar dock inte företaget från att lämna skälig utdelning på den del av grundkapitalet som ägaren skjutit till kontant. Allmännyttiga bostadsföretag skall sträva efter att erbjuda de boende möjlighet till inflytande i företaget.

Gatu- och fastighetskontoret godtar den av kommittén föreslagna definitionen.

2.6.3 En självkostnadsprincip för allmännyttiga bostadsföretag

Kommitténs förslag: De allmännyttiga bostadsföretagen skall enligt lag driva verksamheten utifrån en långsiktig självkostnadsprincip. Den närmare utformningen av en lagfäst självkostnadsprincip för allmännyttiga bostadsföretag analyseras och övervägs inom ramen för en särskild utredning.

Med tanke på bl a de skilda självkostnadsprinciper som förekommer i olika sammanhang och frågans betydelse för andra bostadsföretag p g a allmännyttans hyresnormerande roll, framstår det som klokt att närmare utreda vilken självkostnadsprincip som ska lagfästas för allmännyttiga bostäder. En av aspekterna att överväga är om självkostnaderna ska avgränsas per fastighet eller om hyresomfördelning ska medges inom självkostnadsramen för ett större fastighetsbestånd.

Som kommittén framhåller bör också noggrant analyseras vilka effekter en lagfäst självkostnadsprincip får på hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen och i övriga bostadsföretag.

Vi anser att det också, vilket inte nämns av kommittén, bör belysas vilka effekter en lagfäst självkostnadsprincip får på nyproduktionen. Ett av de allvarligaste hindren mot nybyggande av hyresbostäder anses ju vara bristfällig lönsamhet för byggherren beroende bl a på de hyresbegränsningar som följer av bruksvärdessystemet.

Ett komplicerande inslag i den föreslagna utredningen kan antas följa av att även kooperativa hyresrättsföreningar ska kunna omfattas av den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Sådana föreningar skiljer sig från ”vanliga” hyresbostadsföretag genom att de kan täcka sina kostnader med både hyror och engångsinsatser från sina medlemmar/hyresgäster och har rätt att ge återbäring. Det blir därför särskilt viktigt att klarlägga hur detta ska betraktas och lagfästas i ett självkostnadsperspektiv.

Om den kooperativa hyresrättsföreningen av omsorg om sina medlemmars/hyresgästers ekonomi väljer en hög andel insatsfinansiering (t ex av skatteskal) och därmed lågt hyresuttag, kan, som kommittén tar upp i avsnittet om konsekvenser för bruksvärdessystemet, ifrågasättas om en sådan i och för sig självkostnadsbaserad hyra verkligen ska kunna anses som hyresnormerande för andra bostäder.

Det finns också goda skäl att utreda om självkostnaderna i en kooperativ hyresrättsförening är helt jämförbara med självkostnaderna hos ett kommunalt bostadsföretag. Föreningen har ju som grundläggande syfte att tillvarata sina egna medlemmars/hyresgästers ekonomiska intressen, och kan hålla sina kostnader nere genom t ex frivilligt arbete och hårdare utsällning av betalningssvaga hyresgäster genom insatskrav, medan ett kommunalt bostadsföretag har ett betydligt vidare syfte utan sådana möjligheter att begränsa sina kostnader och därför också kan befaras ha en högre självkostnadsnivå. Den av kommittén själv, i avsnitt 8.4 där förslagets relation till befintlig lagstiftning och EG-rätten berörs, omhuldade principen om konkurrensneutralitet mellan och likartade regelverk för olika fastighetsägare, verkar inte kunna upprätthållas.

2.6.4 Grundkapital

<p>Kommitténs bedömning: Att de allmännyttiga bostadsföretagen har ett tillräckligt grundkapital är viktigt för att de även i fortsättningen skall kunna stå sig väl i</p>

konkurrensen. Att de allmännyttiga bostadsföretagen blir bättre konsoliderade är en fråga för ägaren.

Inga invändningar från vår sida.

2.6.5 Skälig utdelning

Kommitténs förslag: Storleken på den skäliga utdelning som ett allmännyttigt bostadsföretag har möjlighet att lämna utan att det strider mot icke-vinstsyftet, bestäms av regeringen genom förordning.
En möjlighet att utge skälig utdelning i upp till tre år i efterskott bör bli föremål för ytterligare överväganden inom ramen för en särskild utredning.

Förslaget innebär att ägaren skall ha rätt att erhålla skälig utdelning på grundkapitalet motsvarande den genomsnittliga upplåningsräntan som under verksamhetsåret tillämpats beträffande långfristiga krediter, dvs samma begränsning som infördes redan under 1980-talet genom den s k Lex Malmö (prop. 1986/87:168 s. 6).

Gatu- och fastighetskontoret vill efter samråd med juridiska avdelningen framhålla att den angivna utdelningsrestriktionen för ägaren, dvs kommunen, är mycket sträng främst på att utdelningsbasen utgörs av endast det s k grundkapitalet. Detta kapital som ursprungligen tillskjutits av kommunen uppgår för Stockholms tre bostadsbolag till endast 188 Mkr.

De tre bostadsbolagens aktiekapital är idag 2 600 Mkr, deras eget kapital 6 900 Mkr och deras balansomslutningar totalt 31 000 Mkr.

Men tillåten utdelning är idag begränsad till 7,5 % av nämnda 188 Mkr, dvs endast 14 Mkr. Räknat på aktiekapitalet på 2 600 Mkr motsvarar dessa 14 Mkr en utdelning på blott ca 0,5 %.

Gatu- och fastighetskontoret kritiserade redan i yttrande över betänkandet "Allmännyttiga bostadsföretag" (SOU 1997:81) dessa begränsningar som infördes under en tid då statsmakterna var betydligt villigare att stötta allmännyttan vid t ex uthyrningssvårigheter. När numera de generella möjligheterna till sådant statsstöd tagits bort bör enligt vår mening kunna övervägas om dessa begränsningar riktade mot just de kommunala bostadsföretagen alltjämt är ändamålsenliga. De torde sålunda i viss mån försvåra för kommunerna att själva skapa ekonomiska förutsättningar att ge ägarstöd till sina bostadsföretag under sämre tider, utan att behöva resa krav på nya statliga förlusttäckningsbidrag e dyl. De motverkar också kommunernas allmänna intresse av att äga bostadsföretag och den av kommittén själv eftersträfvade konkurrensneutraliteten gentemot andra bostadsföretag.

Kontoret föreslår därför att kommunerna ges rätt att under tider när bostadsbolagen går bra kunna ta ut en högre aktieutdelning än den långa upplåningsräntan på endast grundkapitalet. Även en sådan högre aktieutdelning som alltså inkluderar kompensation för risktagandet i

ägandet bör kunna anses skälig och förenlig med kravet att de allmännyttiga bostadsföretagen inte får drivas i vinstsyfte.

2.6.6 Företagsformer för allmännyttiga bostadsföretag

Kommitténs förslag: Allmännyttigt bostadsföretag får drivas i form av aktiebolag, ekonomisk förening eller stiftelse. Om inget annat framgår av den nya lagen gäller beträffande sådana bostadsföretag vad som föreskrivs i aktiebolagslagen (1975:1385), lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar respektive stiftelselagen (1994:1220). För kooperativ hyresrättsförening som godkänns som allmännyttigt bostadsföretag enligt den nya lagen gäller om inget annat framgår av denna lag även lagen (2001:000) om kooperativ hyresrätt.

Gatu- och fastighetskontoret har för sin del inga erinringar mot att lagen håller öppet för flera företagsformer.

I Stockholm finns idag såvitt vi känner till endast ett företag som producerar nya bostäder med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, nämligen SKB, som fortlever med stöd av dispens från gällande lag. Vidare kan eventuellt även leva kvar enstaka andra äldre små kooperativa hyresrättsföreningar såsom sk församlingshemsföreningar som liksom SKB bildats under 1900-talets första hälft men som numera i princip inte är tillåtna.

En försökslagstiftning infördes 1987 som möjliggjorde bildande av nya kooperativa hyresrättsföreningar där föreningen hyr ut lägenheter, i egen eller blockförhyrd fastighet, till sina medlemmar. Den lagen har dock, efter den inledningsvis nämnda av Boverket i samråd med bl a representanter för Stockholms Stadshus AB och gatu- och fastighetskontoret 1996 utförda utvärderingen, inte förlängts efter 1998.

Samtliga kooperativa hyresrättsföreningar som efter regeringens godkännande bildades i Stockholm i slutet av 1980- och början av 1990-talet har, i fastighetskrisens kölvatten och sedan den inledningsvis nämnda analysen visat på flera allvarliga brister, bl a skattemässiga, med den nya boendeformen (se KS utl 1994:4), sedan länge övergått till bostadsrätt. Strax innan lagen upphörde godkände regeringen på stadsbyggnadsnämndens initiativ kooperativ hyresrätt för ungdomsbostadsprojektet Framtidsloftet i Årsta.

Enligt regeringens utredningsdirektiv 1999:88 skulle förslag till regler för att den kooperativa hyresrätten ska kunna införas som en bestående upplåtelseform redovisas senast 2000-11-01. I det nyligen remissbehandlade betänkandet ”Kooperativ hyresrätt – en ny kompletterande upplåtelseform” (SOU 2000:95) lämnas förslag till vissa sådana regler enligt vad som i korthet framgår av bifogade utdrag ur tidskriften Från riksdag & departement. Utredningen har däremot helt förbigått de skatterättsliga aspekterna trots att de allvarliga skattemässiga bristerna vid kooperativ hyresrätt vid upprepade tillfällen påtalats hos statsmakterna och även framgick mycket tydligt av Boverkets 1996 genomförda utvärdering innehållande bl a referat av Stockholms stads tidigare analys.

Det finns anledning erinra om att Boverket i sin utvärderingsrapport 1996:7, vars sammanfattning bifogas, angav bl a att ”En förutsättning för att det ska vara försvarligt att permanenta boendeformen kooperativ hyresrätt är att man löser problemen när det gäller pantsättning, hyressättning och värdesäkring av insatsen, att man ser över skattefrågorna så att risken för skattefallor för föreningar och boende undanröjs och att klara och entydiga regler införs när det gäller innebörden av garantin i föreningarnas stadgar om återbetalning av insatsen eller kreditbeloppet vid avflyttning”.

En av juridiska avdelningen underhand gjord översiktlig uppdatering av dåvarande kammarkontorets nu 10 år gamla skatteanalys av kooperativ hyresrätt, ger vid handen att de skattemässiga problem som boendeformen redan då konstaterades vara behäftad med, kvarstår. Särskilt stora är nackdelarna för hyresmodellen.

Gatu- och fastighetskontoret anser därför alltså att eventuella nya projekt med kooperativ hyresrätt kan och bör inte komma till stånd, annat än i SKB:s regi, innan en eventuell permanent lagstiftning om boendeformen har införts och erforderliga skattemässiga anpassningar utretts och genomförts.

2.6.10 Konsekvenser för bruksvärdessystemet

Kommitténs bedömning: Kommitténs förslag till lag om allmännyttiga bostadsföretag påverkar i grunden inte bruksvärdessystemet. Förslaget får dock den effekten att det öppnas för en breddning av basen för systemet, dvs. en ökning av antalet jämförelseobjekt.

Det kan vid en första anblick onekligen förefalla positivt om hyresjämförelser i bruksvärdessystemet kan göras med även andra än den traditionella allmännyttan.

Vad gäller hyrorna hos kooperativa hyresrättsföreningar resonerar kommittén om hur riskerna ska pareras för att deras hyror, som i SOU 2000:95 föreslås få sättas fritt av föreningarna, sätts så höga att de därmed kan bli olämpliga för bruksvärdejämförelser. De kooperativa hyresrättsföreningarna ska enligt kommittén inte utan vidare kunna vara hyresnormerande. Exempelvis ska den omständigheten att de kooperativa hyresrättsföreningarna delvis kan finansiera sig med medlemsinsatser, vilket kan medföra olämpligt låga hyror för bruksvärdejämförelser, enligt kommittén kunna hanteras vid rättstillämpningen.

Även om jämförelseobjekt med uppenbara avvikelser från självkostnadshyresbegreppet kan sorteras bort av de hyresprövande instanserna, kvarstår enligt vår mening ändå ett av kommittén inte uppmärksammat riskmoment.

Det får sålunda, om den kooperativa hyresrätten lyckas etablera sig som ett inslag på bostadsmarknaden vilket i vart fall Allbo-kommittén utgår ifrån, förutsättas att det kan komma att bildas kooperativa hyresrättsföreningar,

där inga sakliga skäl finns för rättsinstanserna att ifrågasätta att hyran uppfyller den blivande lagstadgade självkostnadsdefinitionen. Därmed finns en ”risk” att sådana föreningar lyckas så väl med att hålla sina kostnader nere av omsorg om de egna hyresgästernas/medlemmarnas ekonomi (på samma sätt som i den likaså kooperativa bostadsrättsformen), att deras självkostnadshyror blir så låga att de, via bruksvärdessystemet, kan komma att bli allvarliga hot mot både den kommunala allmännyttan och vanliga privata hyresbostadsföretag. Just chansen till en på sikt lägre boendekostnad för kooperativa hyresgäster framhålls i SOU 2000:95 som en motsvarighet till bostadsrättshavarens chans till vinst vid försäljning av bostadsrätten. Se även vad vi anfört ovan under avsnittet om begreppet allmännyttigt bostadsföretag.

Vi har som framgått redan i det föregående avstyrkt förslaget att även kooperativa hyresrättsföreningar ska kunna klassificeras som allmännyttiga och därmed kunna ingå i hyresjämförelserna vid bruksvärdeprövning. Åtminstone borde kooperativ hyresrätt först få tillfälle att etablera sig ordentligt på bostadsmarknaden med permanenta förenings- och skatteregler innan boendeformen eventuellt kan få bli norm i bruksvärdessystemet.

I stället för skärpt hyresreglering bör enligt vår mening bruksvärdessystemet utvecklas i riktning mot mer marknadsrelaterade bruksvärdeshyror. Detta skulle bli en underlätta nyproduktion med hyresrätt. Redan bostadspolitiska kommittén framhöll i sitt slutbetänkande ”Bostadspolitik 2000 - från produktions- till boendepolitik” (SOU 1996:156) att hyressättningen på ett bättre sätt bör avspegla människors prioriteringar. Den nödvändiga anpassningen av hyresnivåerna - i de flesta fall nedåt - borde, sas det, ske inom ramen för nuvarande system för hyressättning. Kommittén uppmanade därför bostadsmarknadens parter att mer flexibelt använda bruksvärdessystemet.

Vi anser att det finns skäl att upprepa gatuförvaltningskontorets då framförda synpunkter:

”Gatuförvaltningen delar uppfattningen att hyressättningen bör bli mer marknadsrelaterad. Ett av hindren mot friare hyressättning framgår av professor Anders Victorins expertrapport om upplåtelse av bostad i Sverige och övriga Norden. Victorin visar att i praktiken kan inga hyrestvister om de allmännyttiga bostadsföretagens bruksvärdesbildande hyror prövas av hyresnämnd eller domstol. Detta gäller både tvister mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen och mellan företaget och en enskild hyresgäst. Anledningen är främst att förhandlingsordningen för de allmännyttiga bostadsföretagen stipulerar att tvist ska hänskjutas till ett förhandlingsorgan med representanter för SABO och Hyresgästernas Riksförbund - Hyresmarknadskommittén. Detta system har varit gällande sedan 1976 och kommittén avgör 30 - 40 tvister per år. Victorin skriver att detta ger det paradoxala resultatet att det allmännyttiga bostadsföretagets kostnader styr hyresnivåerna (och till viss grad även hyresdifferenserna) över en hel ort, fastän bruksvärdereglererna

ursprungligen var tänkta som ett sätt att nå en balanserad hyressättning anpassad till marknaden.

Kontoret bedömer att så länge nyssnämnda två parter på hyresmarknaden exklusivt får disponera över lagtolkningen utan insyn från de rättsvårdande organen och andra aktörer, framstår annat än mycket små förändringar i hyressättningssystemet som osannolika.”

3 Analys av förutsättningarna för annan än kommun att köpa allmännyttan

För att bli främja bibehållande av en stor allmännyttig sektor på bostadsmarknaden och öka intresset för bildande av kooperativa hyresrättsföreningar analyserar kommittén förutsättningarna för annan än kommun att köpa kommunägd allmännyttan.

Gatu- och fastighetskontoret delar kommitténs bedömning att professionella investerare knappast kan ha något större intresse för att investera i allmännyttig bostadsverksamhet med de krav på drift utan vinstintresse och med de utdelningsrestriktioner som kommittén föreslår.

Det avgörande för att de boende ska vara villiga att ta över ”sina” bostäder genom köp av en kooperativ hyresrättsförening är enligt kommittén möjligheterna till föreningens finansiering av köpet och hur detta påverkar hyran. Trots att dessa möjligheter enligt kommitténs egen analys framstår som bräckliga menar kommittén att den kooperativa hyresrätten kan komma att bli ett betydelsefullt alternativ på den svenska bostadsmarknaden och att lagförslaget om kooperativ hyresrätt i SOU 2000:95 bör kompletteras med regler om förköpsrätt för de boende.

Gatu- och fastighetskontoret finner detta förslag mycket svagt underbyggt. Dels är ju som framgår av betänkandet föreningens möjligheter att finansiera köpeskillingen inte särskilt goda. Vidare bortser kommittén från – nämner inte ens – att hyresgästerna saknar möjlighet att ställa någon bostadsanknuten säkerhet för det lån till den egna insatsen som många kan antas behöva ta. Både kammarkontoret och fastighetskontoret framhöll redan i början av 1990-talet att statsmakterna borde tillskapa en självständig säkerhetsform för lån till kooperativ hyresrätt. Även Boverket ansåg som nämnts i sin utvärdering att pantsättningsproblemen måste lösas.

Till dessa bristfälliga ekonomiska förutsättningar ska läggas de risker för obehagliga skattemässiga överraskningar som ligger inbyggda i boendeformen enligt vad som tidigare påtalats från både stadens och Boverkets sida och med tanke på att skattefrågorna, som nämnts, trots detta ännu inte klarlagts och åtgärdats av statsmakterna.

Vi anser därför, till skillnad från kommittén, att det skulle bli alltför äventyrligt för hyresgäster att bilda kooperativ hyresrätt, och kan redan av den anledningen inte tillstyrka att kooperativa hyresrättsföreningar tilldelas förköpsrätt. En eventuell sådan rätt, som ju ger en särskilt stark signal om att kooperativ hyresrätt är något av samhället i alla avseenden sanktionerat,

färdigutrett, lagstiftat och eftersträvansvärt, bör inte införas förrän det är helt klarlagt att sådana föreningar har alla de förutsättningar som krävs för att de ska kunna fungera på ett bra sätt och utan outredda fällor för de hyresgäster som lockas in i den nya boendeformen.

I sammanhanget kan nämnas att när förköpsrätten för bostadsrättsföreningar infördes 1982 var bostadsrättsformen sedan över 50 år lagstiftad, prövad och etablerad på bostadsmarknaden.

4 Förköp av kommunalt bostadsbestånd, m.m.

Kommitténs förslag: En företrädesordning vid försäljning av kommunalt fastighetsbestånd eller aktier i kommunalt bostadsföretag regleras i lag. I första hand skall kommunen sälja till annat allmännyttigt bostadsföretag. I andra hand skall kommunen sälja till en kooperativ hyresrättsförening av ägarmodell som hyresgästerna bildat. Först därefter skall kommunen kunna sälja till bostadsrättsförening eller annan. Frågan om den närmare utformningen av en reglering av företrädesordningen och med den sammanhängande frågor som t.ex. avsteg från den kommunala lokaliseringprincipen liksom frågan om priset vid försäljning av kommunalt fastighetsbestånd kan eller bör regleras, bör bli föremål för ytterligare analyser och överväganden inom ramen för en särskild utredning.

Gatu- och fastighetskontoret avstyrker som nämnts att kooperativa hyresrättsföreningar tilldelas förköpsrätt. Därför torde några företrädesregler vid försäljning av kommunalt fastighetsbestånd eller aktier i kommunalt bostadsföretag överhuvudtaget inte behövas.

5 Boendeflyttande och inflyttande i bostadsföretagen

Kommitténs förslag: Regeringen tillsätter en särskild utredning med uppdrag att närmare analysera de förslag som lämnades av Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet i SOU 1999:148 samt även i övrigt analysera och lämna förslag som leder till ökat boendeflyttande och inflyttande i bostadsföretagen.

Inga kommentarer från vår sida.

Del II Kommunernas boendeplanering

6 Den enskildes rätt till bostad och kommunens ansvar för boendeplanering

Kommittén har identifierat följande centrala led i uppdraget att redovisa gällande reglering av kommunernas ansvar för boendet och bostadsförsörjning och av den enskildes rätt till bostad,

- att redovisa gällande reglering av kommunernas ansvar för boendet och bostadsförsörjning och av den enskildes rätt till bostad,

- att redovisa om behov finns av förtydligande av den enskildes rätt till bostad, t.ex. i anslutning till socialtjänstlagen,
- att överväga behovet av att kommunerna med en viss regelbundenhet skall besluta om riktlinjer för bostadsförsörjningen och diskutera innehållet i dessa riktlinjer och i program för bostadsförsörjning,
- att klarlägga om kommunen därutöver bör tillföras ytterligare instrument för att klara sina uppgifter inom bostadsförsörjningen,
- att som ett led i analysen av kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen redovisa dels befintliga möjligheter för kommunerna att få rätt att förmedla viss andel av de privata och allmännyttiga hyreslägenheterna som blir lediga inom kommunen, dels i vilken omfattning som dessa möjligheter faktiskt används, och
- att mot denna bakgrund klarlägga och ta ställning till om en ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt behöver införas eller om tillräcklig effekt kan uppnås genom frivilliga överenskommelser med enskilda privata fastighetsägare eller föreningar för privata fastighetsägare eller om andra metoder kan tillämpas för att göra den kommunala bostadsförmedlingen mer effektiv.

Kommittén inleder denna del av betänkandet med en bred genomgång av de olika lagar som har betydelse för kommunernas boendeplanering.

Gatu- och fastighetskontoret utvecklade redan i yttrandet över delbetänkandet synen på det sk kommunala bostadsförsörjningsansvaret. Vi vill här endast ånyo erinra om att en kommun hittills aldrig har varit skyldig att vare sig bygga bostäder eller äga bostäder/bostadsföretag. Kommunen har sedan länge haft friheten att själv avgöra hur kommunen vill lösa de bostadspolitiska uppgifter som kommunen i lag ålagts och frivilligt tagit på sig.

I sina resonemang om kommunernas roll, där kommittén bland kommunernas styrmedel nämner bl a markpolitik och bostadsförsörjningsplanering, tycks kommittén tyvärr glömma bort dem som bygger och förvaltar bostäderna och de förutsättningar dessa aktörer fungerar under. Man får 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 är dock dessvärre inte fallet.

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”. Som vi nämnt redan i det föregående bör inte heller ”kommunal markpolitik” – och får inte längre – utformas med särskilda stimulanser till fastighetsägare. Vi har som nämnts svårt att se några möjligheter för staden att stödja hyreshusbyggandet mer än genom att, som redan görs, erbjuda förmånlig tomträttsupplåtelse av marken.

Vad gäller kommitténs påpekande, med exempel från bl a Tyresö kommun, om att exploateringsavtal kan användas i bostadssociala syften, vill vi framhålla att detta inte är någon nyhet utan något som sedan länge tillämpas i Stockholm. I t ex den av gatu- och fastighetsnämnden 1995 beslutade

policyn för markanvisningar anges att alla kategorier av byggherrar måste tillhandahålla specialbostäder samt vissa kategoribostäder mm, även om detta innebär viss ekonomisk belastning för de vanliga bostäderna. Dessa krav finns alltså kvar i den av nämnden 2000-01-25 beslutade reviderade markanvisningspolicyn.

Gatu- och fastighetskontoret medverkar i enlighet med markanvisningspolicyn till att anskaffa erforderliga specialbostäder/lokaler för bl a fysiskt och psykiskt funktionshindrade och äldre med vårdbehov i samband med tecknande av exploateringsavtal för nyproduktion eller i fastighetsförvaltningens eget fastighetsbestånd. I vissa fall kan vi också anskaffa bostäder/lokaler för dessa boendeformer i form av bostadsrätter hos bostadsrättsföreningar. Ansvaret för att planera och inrätta/beställa sådana kommunala boenden ligger på stadsdelsnämnderna.

Stadens arbete med hithörande frågor styrs av bl a nyligen upprättade Äldreboendeplaner för Stockholms stad (KS 2001-02-21). Vidare har ett av socialtjänstnämnden upprättat förslag till plan för utbyggnad av bostäder med särskild service nyligen remissbehandlats (GFN 2001-03-13). Stadens förvaltningars arbete med dessa bostadsfrågor handhas av två genomförande grupper och en samordningsgrupp.

6.7.1 Inledande överväganden

Kommitténs bedömning: Kommunerna bör bättre och oftare använda de bostadspolitiska medel de redan förfogar över. Kunskap om medlen för lokal bostadspolitik har glömts bort under 1990-talets år med lågt byggande och överskott på bostadsmarknaden. Samordningen av bostadsfrågor brister ofta inom kommunerna.

I bl.a. socialtjänstens arbete med boende för svaga grupper efterfrågas ökat erfarenhetsutbyte och goda exempel. Motsvarande behov uttrycks i fråga om metodutveckling för boendeplanering.

Gatu- och fastighetskontoret anser att Stockholm sedan länge ligger långt framme när det gäller utnyttjande av tillgängliga "bostadspolitiska medel". De används dagligen och är alls inte bortglömda – tvärtom har situationen under de senaste tio åren med bristfällig lönsamhet för investeringar i hyresprojekt tvingat oss till stor kreativitet för att försöka få företagen att ändå satsa på hyresrätt. Att bostadsbyggandet i allmänhet och särskilt hyreshusbyggandet gått ned kan definitivt inte tillskrivas brister i kommunal planering och samordning.

Den planering och förstärkta samordning inom staden som nu sker när det gäller särskilda boendeformer bygger bl a på behovsinventeringar. För att de uppdämda lokalbehoven ska kunna tillgodoses måste dock, som framförts i andra sammanhang, finansieringen klargöras av stadens centrala organ.

6.7.2 Rätten till bostad enligt socialtjänstlagen

Kommitténs förslag: Boverket, Socialstyrelsen och länsstyrelserna ges i uppdrag att kartlägga hur bostadsfrågor för hushåll som inte kan få en bostad på egen hand hanteras inom socialtjänsten. Det gäller andra än äldre och funktionshindrade med behov av särskilt stöd. Med utgångspunkt från resultatet av denna kartläggning bör analyseras om kommunerna behöver tillföras ytterligare bostadspolitiska instrument. Boverket och Socialstyrelsen ges i uppdrag att med utgångspunkt från resultatet av kartläggningen i samråd med kommunerna sprida goda exempel på hur kommunerna kan arbeta med att ordna bostad till utsatta grupper.

Dessa frågor berör primärt inte gatu- och fastighetskontoret.

6.7.3 Komplettering av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Kommitténs förslag: Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kompletteras med en regel om att kommunfullmäktiges beslut om kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning skall fattas genom ett särskilt beslut av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

I gatu- och fastighetskontorets yttrande 2000-06-20 över departementspromemorian (Fi2000/1847) ”Kommunernas bostadsförsörjningsansvar” framhöll vi bl a följande om obligatorisk kommunal bostadsförsörjningsplanering som då befann sig på förslagsstadiet.

”Promemorians historiebeteckning är dock enligt vår uppfattning ofullständig. Det kraftigt ökade kommunala engagemanget i bostadsplaneringen och bostadsbyggandet efter andra världskriget hade inte som enda formella grund 1947 års bostadsförsörjningslag. Ett mycket viktigt medel var rollen som kommunalt förmedlingsorgan för statliga lån och bidrag till bostadsbyggandet. Dessa statsstöd var förknippade med kraftfulla kommunala styrmedel i form av bl a det s k markvillkoret. Genom att kommunen kunde ställa upp olika villkor för det statliga stödet kunde kommunen bidra till att påverka bostadsbyggandets omfattning, kvalitet mm och ställa krav på kommunal förmedling av de statssubventionerade bostäderna.

Att kommunerna när de hade en sådan myndighetsroll och sådana befogenheter också var ålagda att bedriva en kommunal bostadsbyggnadsplanering med formella program som beslutades av kommunfullmäktige var närmast självklart. Men man ska inte göra misstaget att tro att det var de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen som ledde till ett högt bostadsbyggande och tillkomsten av många kommunala bostadsförmedlingar, utan det var en kombination av flera faktorer där bl a den generösa statliga finansieringen förmedlad av kommunen var ett viktigt inslag.”

- - -

”Gatu- och fastighetskontoret har svårt att se att ett lagkrav på kommunal bostadsförsörjningsplanering enligt promemorians förslag skulle kunna ge fler bostäder eller lösa några andra problem på Stockholms bostadsmarknad. Stockholm bedriver som nämnts redan

en tämligen bred bostadsplanering. Det är också tveksamt om den enda egentliga nyheten i promemorian för Stockholms del, nämligen att fullmäktige (ånyo) måste anta riktlinjer för bostadsförsörjningen, i praktiken kommer att leda till större fokus på bostadsfrågorna.

Inga andra förutsättningar ändras ju. Även om det talas om att planeringen bör ange inriktningen av olika åtgärder, såsom nyproduktion och ombyggnad, ges inte kommunerna några nya styrmedel i form av t ex statligt stöd för ökat bostadsbyggande eller några administrativa myndighetsmaktmedel. Snarare kan befaras att ett lagkrav på kommunal bostadsplanering kommer att skapa spänningar mellan stat och kommun. Även om det inte sägs rent ut i promemorian kan det 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 ska 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?”

- - -

”Sammanfattningsvis tror vi inte att förslaget om lagstadgad kommunal bostadsförsörjningsplanering får någon större betydelse för stockholmarna.”

- - -

”Det är angeläget och brådskande att statsmakterna i samverkan med kommunerna analyserar och lämnar förslag till hur incitamenten för bostadsbyggandet kan förbättras. Det bör handla om incitament i vid mening och avse både ekonomiskt/finansiella och administrativa förutsättningar.”

Vi tror alltså 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 nu finns en tvingande lag om kommunal bostadsförsörjningsplanering vill vi inte motsätta oss att ett fullmäktigebeslut fattas minst en gång per mandatperiod.

Inom staden pågår för övrigt redan, i enlighet med beslut av stadsbyggnadsnämnden 2001-02-22, ett arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt den nya lagen. Arbetet sker i en arbetsgrupp under stadsbyggnadskontorets ledning och med deltagande av stadens berörda förvaltningar och bolag, bl a gatu- och fastighetskontoret.

6.7.4 En kommunal bostadsanvisningsrätt eller andra åtgärder att stärka kommunal bostadsförmedling

Kommitténs bedömning: 1. En bostadsanvisningsrätt för den allmänna bostadsmarknaden bör inte införas nu trots problem på lokala bostadsmarknader, särskilt sådana med brist på bostäder. Ett viktigt skäl är en utbredd tveksamhet i

kommunerna. Ett ställningstagande bör avvakta kommunernas försök de närmaste åren att nå frivilliga överenskommelser med lokala fastighetsägare. Det gäller inte minst i kommuner där beslut fattas om att inrätta en obligatorisk bostadsförmedling enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

2. Utvecklingen av utsatta gruppers boende inger stark oro och bör följas noggrant. Goda skäl finns att redan nu allvarligt överväga någon form av anvisningsrätt för socialtjänsten, för både förturer och sociala, eller kommunala, kontrakt, särskilt i orter med bostadsbrist. Ett ökat medvetande behövs bland alla fastighetsägarekategorier, både allmännyttiga och privata, om vikten av att aktivt samarbeta för att klara utsatta gruppers boende genom bl.a. förturer och sociala, eller kommunala, kontrakt. Kommittén förordar dock inte att en anvisningsrätt för socialtjänsten införs nu. Även i detta fall anser kommittén att effekter av föreslagna statliga insatser bör avvaktas (avsnitt 6.7.5) och att parternas agerande på bostadsmarknaden de närmaste åren bör beaktas.

Former för de privata fastighetsägares medverkan i både bostadsförmedling och bostadsanvisning bör vid sidan av ev. överenskommelser med kommunen dokumenteras lokalt som en värdefull komplettering av de riktlinjer om goda sed som antagits av Fastighetsägareförbundet.

De allmännyttiga företagens medverkan både i den generella bostadsförmedlingen och arbete med socialtjänsten bör underlättas genom ägardirektiv från kommunen.

6.7.5 Statens roll i sammanfattning

Staten bör delta i processen med att utveckla arbetet med boendeplaneringen i kommunerna, kommunernas boendesociala insatser och kommunal bostadsförmedling genom att:

- Förtydliga begrepp och ansvar i anslutning till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och socialtjänstlagen på det sätt kommittén föreslår (avsnitt 6.7.2 och 6.7.3).
- Markera sambanden för kommunernas bostadspolitiska arbete mellan centrala lagar som plan- och bygglagen, socialtjänstlagen och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (avsnitt 6.7.3).
- Sprida exempel på goda metoder för boendeplanering och genom bidrag stödja försök med nya arbetsmetoder som kan få en bred tillämpning (avsnitt 6.7.3) så att kommunerna använder de möjligheter som redan finns.
- Sprida exempel av kommunal bostadsförmedling på den generella marknaden, av förtursverksamhet m.m. för utsatta grupper och av andra verktyg för boendesocialt arbete så att kommunerna använder de möjligheter som redan finns (avsnitt 6.7.4).
- Medverka till frivilliga överenskommelser om bostadsförmedling och -anvisning med privata fastighetsägare, inkl. förmedling som drivs på kommunens uppdrag i samverkan mellan flera parter.
- Uppmuntra utvecklingen av samarbete kring förmedling och -anvisning som en del i utvecklingen av god sed på hyresmarknaden, både för svaga grupper och för den allmänna bostadsmarknaden. Kommittén har i avsnitt 6.7.2 föreslagit att Boverket och Socialstyrelsen både skall lämna bidrag till nya initiativ och premiera samarbetsformer.
- Mot bakgrund av resultaten av den uppföljning som föreslås i avsnitt 6.7.2 av socialtjänstens arbete för svaga gruppers boende, allvarligt överväga behovet av att införa särskilda regler om en kommunal bostadsanvisningsrätt.
- Följa utvecklingen inte minst för utsatta grupper, så att ev. ytterligare åtgärder kan vidtas om de behövs i framtiden, t.ex. genom särskilda uppdrag till Boverket, Socialstyrelsen eller länsstyrelserna.

Gatu- och fastighetskontoret berörde hithörande frågor redan i samband med granskningen av den första statliga utredningen med försäljningsrestriktioner för kommunala bostadsföretag – SOU 1997:81. I det av gatu- och fastighetsnämnden 1997-09-02 i huvudsak åberopade tjänsteutlåtandet 1997-08-18 framförde vi bl a följande.

”Kontoret kan konstatera att bostadsförsörjningsfrågorna, efter avskaffandet år 1993 av bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningslagen, numera till största delen är frivilliga åtaganden för kommunerna. Det numera enda återstående formella, och då endast indirekt lagreglerade, motivet för kommunerna att äga egna bostäder/bostadsföretag är allmännyttans hyresledande ställning i hyreslagens bruksvärdessystem. Dessutom finns krav i socialtjänstlagen på kommunerna att tillhandahålla bostäder åt vissa svaga grupper på bostadsmarknaden. Formerna för kommunerna att tillhandahålla sådana bostäder är dock inte lagreglerade utan ankommer på varje kommun att själv avgöra. Dessa bostäder måste alltså inte ligga i kommunala fastigheter.

Om det är statsmakternas avsikt att bostadsförsörjningsfrågorna ånyo ska bli mer omfattande kommunala skyldigheter bör enligt kontorets mening dessa skyldigheter åter närmare definieras och lagregleras. Att i statliga utredningar och utredningsdirektiv mm endast uttrycka åsikter om vad kommunerna bör göra inom det frivilliga bostadspolitiska området kan knappast skapa den kommunala enhetlighet som synes vara den statliga ambitionen.

Kontoret har redan i samband med granskningen av bostadspolitiska kommitténs slutbetänkande (tj utl 1997-02-03) framhållit att det är oacceptabelt att låta en stor del av kommunernas styrmedel för en boendepolitik utgöras av kommunalt ägande av bostadsbolag. Det betyder bland annat att de kommuner som äger bostadsbolag i praktiken tvingas ta ett större ansvar för bostadsförsörjningen i en region än de som inte äger några - d v s de som prioriterat bort denna helt frivilliga uppgift. Stockholms stad, som äger fyra bostadsbolag med tillsammans ca 120 000 lägenheter, skulle i ett ansträngt läge med många bostadslösa som söker sig till staden kunna försättas i en orimlig situation.

Om likväl staten ånyo vill koppla det kommunala bostadspolitiska ansvaret för svaga grupper till innehav av kommunala bostadsbolag, dvs inte återge kommunerna några medel att använda hela fastighetsbeståndet i kommunen, måste enligt kontorets mening dels detta bli en lagfäst skyldighet för alla kommuner, dels dessa företag även återfå tidigare gynnsammare finansiella förutsättningar i någon form. En av teknikerna för sådant stöd som skulle kunna övervägas vore att tillämpa sänkt moms för byggande och drift av sociala bostäder, vilket inte nämns av utredningen men enligt bostadspolitiska kommittén är tillåtet enligt EU's regler.

Ytterligare ett motiv för lagkrav på visst kommunalt innehav av bostäder vore att säkerställa tillämpningen av bruksvärdessystemet på alla orter.”

Gatu- och fastighetskontoret framkastade vid granskningen av Allbo-kommitténs delbetänkande att det bör utredas om en miniminivå på kommunalt bostadsinnehav är nödvändig för att varje kommuns lagreglerade ansvar för bostadsförsörjningen för svaga grupper kan uppfyllas, eller om dagens situation då varje kommun själv får avgöra hur man löser dessa skyldigheter är tillfyllest.

De nu aktuella förslagen från Allbo-kommittén kan sägas vara andra sätt att klara svaga gruppers boende. Det får ankomma på andra än oss att bedöma dessa förslag.

7 Boendesociala beredningen

Den 1998 tillsatta Boendesociala beredningen övergick i januari 2000 i Allbo-kommittén som övertog dess underlag och rapporter mm.

Del III Övrigt

8 Konsekvenser av kommitténs förslag

8.1 För bostadsmarknaden i stort och för de allmännyttiga bostadsföretagen

Kommittén anger bl a att

För bruksvärdessystemet får förslagen den konsekvensen att basen av formellt allmännyttiga lägenheter ökar. Således förbättras förutsättningarna för att bruksvärdessystemet skall fungera i enlighet med de ursprungliga intentionerna.

Gatu- och fastighetskontoret har som framgått i det föregående ifrågasatt klokheden i att låta kooperativa hyresrättsföreningar kunna bli hyresnormerande i bruksvärdessystemet. I stället för förbättringar finns risk för mycket allvarliga negativa konsekvenser.

8.3 Ekonomiska konsekvenser

Enligt **kommittén** medför inga av dess förslag några ökade offentliga utgifter.

Om även kooperativa hyresrättsföreningar blir hyresnormerande i bruksvärdessystemet befarar som nämnts gatu- och fastighetskontoret att bl a den kommunägda allmännyttan på sikt kan komma att få ekonomiska problem. Detta kan leda till omfattande kommunalekonomiska konsekvenser.

Om våra farhågor besannas och både kommunala bostadsföretag och vanliga privata hyresbostadsföretag drabbas av problem med för låga hyresinkomster i förhållande till kostnaderna, kan inte uteslutas att detta får konsekvenser för hela samhällsekonomin.

8.4 Kommitténs förslag i relation till befintlig lagstiftning och EG-rätten

Kommittén anger bl a att

Det föreslagna regelverket ger inte de allmännyttiga bostadsföretagen några konkurrensfördelar på bostadsmarknaden och torde därför inte komma i konflikt med EG-rätten på konkurrensområdet.

Att allmännyttiga bostadsföretag i kooperativ hyresrättsform med kommitténs förslag, som nämnts, via bruksvärdesystemet kan komma att ge andra bostadsföretag, även kommunägda, allvarliga problem nämns däremot inte alls av kommittén. Vi anser att det bör undersökas huruvida denna effekt står i överensstämmelse med gällande konkurrenslagstiftning.

De nu aktuella förslagen avseende bruksvärdesystemet kan enligt gatu- och fastighetskontorets uppfattning i vissa avseenden jämföras med slutbetänkandet av utredningen om statens stöd för bostadsfinansieringen "Avreglerad bostadsmarknad. Del II." (SOU 1992:47). Ett utmärkande drag i den utredningen, som syftade till ett fullständigt avskaffande av dittillsvarande bostadsstödsystem och särregler för allmännyttiga bostadsföretag, var, enligt vad dåvarande fastighetskontoret konstaterade i sitt yttrande 1992-06-22, avsaknaden av analyser eller annat underlag som visar konsekvenserna av de framlagda förslagen på hyresmarknaden för de boende, effekterna för de kommunala bostadsbolagen och för kommunerna.

De dramatiska konsekvenserna för bostadsbyggandet av de bristfälligt underbyggda avregleringsförslagen i början av 1990-talet är numera välkända.

Gatu- och fastighetskontoret vill varna för att det inte kan uteslutas att de likaså bristfälligt underbyggda nu aktuella förslagen till reformering av bruksvärdesystemet kan leda till minst lika dramatiska effekter på hyresbostadsmarknaden.

SLUT