



Handläggare:
Jan Lind
Direktionen
Tel: 508 264 71

GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

2000-12-22

Bilaga 2 till GFK
tj utl 2000-12-22

**Utdrag ur gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande 1997-08-18
angående Betänkandet ”Allmännyttiga bostadsföretag” (SOU 1997:81)**

”I avsnittet om kommunens inflytande i ett allmännyttigt bostadsföretag sägs att ett av huvudsyftena med att kommunerna har egna bostadsföretag är att dessa kan användas som medel i den kommunala bostadspolitiken. Utredningen anser att kommunfullmäktige ska fastställa inriktningen på bostadspolitiken och ge tydliga ägardirektiv om bostadsföretagens roll i denna.

Utredningen för dock inte några närmare resonemang om betydelsen av att kommunerna äger bostadsföretag. Inte heller presenteras några förslag om t ex krav på alla kommuner att äga egna bostadsföretag.

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.”

”Om staten menar allvar med talet om kommunalt bostadspolitiskt ansvar vore det mer naturligt med färre inskränkningar av det kommunala bostadspolitiska handlingsutrymmet och istället större frihet och utökade kommunala befogenheter.

För det fall försäljningsrestriktioner ändå avses införas talar enligt kontorets mening rättssäkerhetsskäl för att tämligen precisa kriterier ställs upp för att en eventuell statsbidragsminskning ska bli aktuell.”

”Det bör kunna övervägas att införa en regel om att en kommun inte får reducera sitt eget innehav av bostäder/bostadsföretag till mindre bostadsbestånd än att allmännyttans hyresnormerande ställning i bruksvärdessystemet inte rubbas på orten. Bostadsbeståndet ska naturligtvis inte heller få bli mindre än att kommunen kan uppfylla sina skyldigheter enligt socialtjänstlagen.

En sådan miniminivå för det kommunala bostadsbeståndets storlek skulle också kunna gälla om en skyldighet för kommuner att äga bostäder/bostadsföretag införs.

Med tanke på att utredningen funnit att de kommunala bostadsföretagen uppvisar både högre drift- och kapitalkostnader än de privata fastighetsföretagen under tioårsperioden 1985 - 1994, skulle eventuellt också kunna prövas någon form av restriktioner mot alltför högt kommunalt bostadsinnehav på en ort.

Utredningen föreslår som nämnts att regeringen ska avgöra frågan om en kommuns försäljning ska resultera i minskat statsbidrag. Det kan enligt kontoret ifrågasättas om inte prövningen hellre borde anförtros lämplig domstol efter inhämtande av yttranden från parterna på hyresmarknaden och de sociala tillsynsmyndigheterna.”