

# Regeringens proposition

## 2006/07:61

Vissa bostadspolitiska åtgärder

Prop.  
2006/07:61

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 15 mars 2007

*Fredrik Reinfeldt*

*Mats Odell*  
(Finansdepartementet)

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen redovisar regeringen sin syn på bostadsfrågorna samt anger riktlinjerna för den fortsatta bostadspolitiken. Utöver dessa överväganden föreslår regeringen två lagändringar som ytterligare steg i arbetet med att utforma en modern bostadspolitik med mindre av hämmande reglering och skadliga subventioner och mer av konkurrens, valfrihet och kommunalt självbestämmande.

Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. Denna tillståndsplikt föreslås upphöra att gälla vid utgången av juni 2007.

I budgetpropositionen för 2007 reserverades 100 miljoner kronor på ett särskilt anslag för stöd till boende. Regeringen avser att återkomma i samband med den ekonomiska vårpropositionen 2007 med förslag till närmare precisering av anslagsändamålet. I denna proposition föreslås en lagändring som möjliggör för de kommuner som så vill att lämna hyresgarantier för vissa hushåll i syfte att underlätta för dessa att hyra en egen bostad.

# Innehållsförteckning

Prop. 2006/07:61

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	4
2	Lagtext.....	5
2.1	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet.....	6
3	Ärendet och dess beredning.....	7
4	Bostadspolitiska överväganden.....	7
4.1	Principiella utgångspunkter.....	7
4.2	Konkurrens och valfrihet för en utvecklad hyresmarknad.....	9
5	Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.....	10
5.1	Allmänt om allmännyttiga och kommunala bostadsföretag.....	10
5.2	Överväganden och förslag.....	12
5.2.1	Tillståndsplikten i lagen om allmännyttiga bostadsföretag upphävs.....	12
5.2.2	Informationsplikten till hyresgästerna upphävs.....	17
5.2.3	Utdelningsbegränsningen bibehålls.....	18
5.2.4	Begreppen allmännyttiga respektive kommunala bostadsföretag i allbolagen bibehålls.....	20
6	Stöd för att underlätta för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden.....	21
6.1	Utvidgad lag om kommunalt stöd till boendet.....	21
6.2	Statligt stöd till boendet.....	23
7	Ikraftträdande.....	24
8	Konsekvenser.....	24
9	Författningskommentarer.....	26
9.1	Förslaget till ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.....	26
9.2	Förslaget till ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet.....	27
Bilaga 1.	Lagförslaget i promemorian Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (Fi2007/764).....	29
Bilaga 2.	Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över promemorian Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (Fi2007/764).....	30

Bilaga 3. Lagförslaget i promemorian Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden (Fi2007/110) .....	31	Prop. 2006/07:61
Bilaga 4. Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över promemorian Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden (Fi2007/110) .....	32	
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 mars 2007 .....	33	

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag,
2. lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet.

## 2 Lagtext

Prop. 2006/07:61

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Härigenom föreskrivs att 2 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag skall upphöra att gälla.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2007.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

*dels* att nuvarande bestämmelse skall betecknas 1 §,

*dels* att den nya 1 § skall ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen skall införas en ny paragraf, 2 §, av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

En kommun får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad.

### *Föreslagen lydelse*

#### *1 §*

En kommun får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad.

*En kommun får också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll skall få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt.*

#### *2 §*

*Denna lag inskränker inte de skyldigheter som en kommun har enligt socialtjänstlagen (2001:453).*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2007.

I en promemoria som upprättats inom Finansdepartementet föreslås att 2 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen), där den s.k. tillståndsplikten regleras, upphävs. Promemorian, vars lagförslag finns i *bilaga 1*, har remissbehandlats varefter ett avslutande remissmöte har hållits. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. Remissvaren finns tillgängliga inom Finansdepartementet (dnr Fi2007/764).

I en departementspromemoria, Bostadsfinansiering (Ds 2005:39), utarbetad inom Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, föreslås införande av kommunala hyresgarantier. Promemorian har remissbehandlats. Den tidigare regeringen aviserade i 2006 års ekonomiska vårproposition att ett statligt bidrag till kommunala hyresgarantier för vissa grupper skulle införas. Därefter omarbetades och utvecklades förslaget i en särskild promemoria – Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden (M2006/2447) – framtagen inom Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet. Promemorian, vars lagförslag finns i *bilaga 3*, har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 4*. Remissvaren finns tillgängliga inom Finansdepartementet (dnr Fi2007/110).

#### *Lagrådet*

När det gäller lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag innebär förslaget att en tidigare ålagd skyldighet upphävs. När det gäller lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet innebär förslaget att ytterligare en möjlighet att lämna kommunalt stöd till boende öppnas. Det är frivilligt för kommunerna att använda denna möjlighet.

Lagförslagen är enligt regeringen med hänsyn till innehåll och även i övrigt av sådan beskaffenhet att Lagrådets hörande inte krävs.

## 4 Bostadspolitiska överväganden

### 4.1 Principiella utgångspunkter

En väl fungerande bostadsmarknad och en effektiv byggsektor är viktiga för såväl individer som företag och samhälle. Bostads- och arbetsmarknadspolitiken måste ses i ett sammanhang då de är i ömsesidigt beroendeförhållande till varandra.

Den svenska bostadssektorn kännetecknas av obalanser på många lokala bostadsmarknader, i form av antingen bostadsbrist eller bostadsöverskott. Vällovliga, men i grunden alltför begränsande och detaljerade regelverk har försvärat framväxten av väl fungerande marknader. Att utveckla lagstiftning som minskar bostadskonsumenternas valfrihet och att underlätta utbudet av fler alternativ på marknaden är mer angeläget än produktionssubventioner som långsiktigt bidrar till en osund marknad.

Regeringen har påbörjat en förändring av bostadspolitiken mot mindre av hämmande reglering och skadliga produktionssubventioner och mer

av konkurrens, valfrihet och kommunalt självbestämmande. Regeringens politiska inriktning innebär att långsiktigt stabila villkor för ägande och byggande av bostäder skall etableras. Snedvridande subventioner och detaljregleringar avskaffas; från och med den 1 januari 2007 har en avveckling av samtliga generella produktionssubventioner till bostadsbyggande påbörjats. Dubbelbeskattningen av bostadsrättsföreningar har upphört i och med att den statliga inkomstskatten för bostadsrättsföreningar har avskaffats. Fastighetsbeskattningen reformeras med inriktning att fastighetsskatten avskaffas och ersätts med en låg fastighetsrelaterad avgift.

Marknadens funktion är av fundamental betydelse för bostadsproduktionen och statens uppgift är att skapa goda, långsiktiga marknadsvillkor så att bostadsbyggandet kan baseras på konsumenternas efterfrågan. Konkurrens skall främjas, inte minst inom byggsektorn. Fler aktörer, särskilt från andra länder inom Europeiska Unionen, är av stor betydelse för utvecklingen mot en sundare och effektivare bostadsmarknad och byggsektor. Det är också angeläget att plan- och bygglagstiftningen reformeras så att det blir lättare att söka bygglov och att handläggningstiderna i planärenden förkortas. Det är dock lika viktigt att tillämpningen av regelverket förbättras så att handläggningen av t.ex. bygglov och planärenden effektiviseras och förenklas. Detta kommer att förbättra förutsättningarna för byggande av alla typer av bostäder.

En väl fungerande bostadsmarknad måste innehålla en mångfald av boendeformer, såväl mer traditionella sådana som av mer tillfälligt slag. Hyresrätten har genom avsaknaden av krav på kontantinsats en särskild betydelse, inte bara för de hushåll som inte har råd eller inte vill köpa sin bostad, utan för att möjliggöra den rörlighet som är nödvändig för en flexibel och dynamisk bostadsmarknad och därmed arbetsmarknad. Privatpersoner som tillfälligtvis inte nyttjar sin bostad skulle genom att hyra ut den helt eller delvis kunna bidra till att komplettera de konventionella boendeformerna. Utredningen om ekonomiska och juridiska förutsättningar för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden har därför fått tilläggsdirektiv för att möjliggöra för utredningen att lämna förslag till ekonomiska incitament som kan öka bostadsinnehavarens intresse av upplåtelse av den egna bostaden (M 2006:7). Att nyttja det befintliga bostadsbeståndet på ett bättre sätt skulle gagna hela bostadsmarknaden, inte minst studenter.

I denna proposition föreslås bland annat att tillståndsplikten i lagen om allmännyttiga bostadsföretag upphävs, vilket återför ansvaret för den lokala bostadspolitik till kommunerna, samtidigt som det möjliggör ökad valfrihet för bostadskonsumenter. Kommunerna föreslås också få förbättrade möjligheter att stödja hushåll som inte lyckats etablera sig på bostadsmarknaden, en åtgärd som skall främjas genom införandet av ett särskilt statligt bidrag. Stöd till de konsumenter som har svårigheter att få en bostad är betydligt mer angeläget än produktionsstöd som snedvrider konkurrensen och vrider bostadsbyggandet i riktning mot vad statliga regleringar kräver snarare än vad konsumenterna efterfrågar. Att äga sin bostad är ett sätt att få och känna inflytande och delaktighet när det gäller den egna boendesituationen. Inom Regeringskansliet bereds för närvarande frågan om införandet av ägarlägenheter.



Denna proposition, liksom de övriga åtgärder som nämnts ovan, skall ses som de första stegen i ett arbete med att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande bostadsmarknad och byggsektor.

Vid sidan av den i propositionen föreslagna lagändringen i syfte att möjliggöra kommunala hyresgarantier, som riktar sig till en begränsad grupp av individer som har svårigheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden, arbetar regeringen även med frågor rörande bostads- och hemlöshet i vidare bemärkelse. För att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden har regeringen beslutat om en strategi för åren 2007–2009. Denna strategi innehåller mål och åtgärder för den grupp bostadslösa som ofta står allra längst från bostadsmarknaden och som många gånger behöver insatser av både socialtjänst, hälso- och sjukvård, kriminalvård etc. Socialstyrelsen har i uppdrag att i samråd med Boverket, Kriminalvården och Kronofogdemyndigheten leda och samordna arbetet mot uppsatta mål.

#### 4.2 Konkurrens och valfrihet för en utvecklad hyresmarknad

En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av en mångfald av boendeformer och valfrihet för konsumenterna. Hyresrätten har en speciell roll på så vis att det är den enda boendeform som inte kräver någon kapitalinsats och genom att hyresgästen kan säga upp sig för avflyttning efter tre månader. Hyresrätten är i grunden också ett fullserviceboende där inga andra krav ställs på hyresgästen än att hyran betalas i tid liksom normal skötsamhet och aktsamhet. Samtidigt är hyresrätten mycket flexibel i sitt serviceinnehåll eftersom man kan avtala om olika former av boendeflyttande och servicegrad, inte minst genom till- och frånval.

Hyressektorn har särskilda förutsättningar genom att det sedan lång tid är vedertaget att kommunerna engagerar sig i högre grad när det gäller denna boendeform än för andra, inte minst genom ägandet av bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder. I genomsnitt är närmare hälften av alla hyresbostäder ägda av kommunala bostadsföretag, även om andelen skiftar från kommun till kommun. Enligt 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) är hyressättningen i de kommunala bostadsföretagen normerande för hyrorna i det privata beståndet. Vid en bruksvärdesprövning skall främst beaktas hyran för de lägenheter som ägs av det kommunala bostadsföretaget.

Bakgrunden till denna reglering är dels att kommunala bostadsföretag har förutsatts arbeta enligt någon form av självkostnadsprincip, snarare än för att maximera avkastningen, dels att hyresgästerna därigenom skall tillförsäkras ett reellt besittningsskydd, i synnerhet då det råder bostadsbrist eftersom hyresvärdarna annars skulle kunna ta tillfället i akt att kraftigt höja hyran för sina hyresgäster.

En förutsättning för att systemet skall fungera och inte lägga en hämsko på hyresmarknaden är att inga offentliga subventioner, som skulle kunna snedvrída konkurrensen inom sektorn, ges till de kommunala företagen, men också att de kommunala företagen inte bedriver annan verksamhet som kan korssubventionera hyrorna i de kommunala bostadsföretagens lägenheter. Ytterligare en förutsättning för en funge-

rande hyresmarknad är att hyresstrukturen avspeglar bostadskonsumternas värderingar. Om de faktiska hyrorna under en längre period tydligt avviker från bostadskonsumternas värderingar och betalningsvilja påverkas marknaden negativt av detta, inte minst som de olika boende- och upplåtelseformerna konkurrerar med varandra. På allt fler orter, men särskilt i Stockholmsregionen, förekommer svarthandel med hyresrätter, medan orimligt höga hyror tas ut på andrahandshyresmarknaden.

Hyresmarknadens funktionssätt har således en central betydelse för hela bostadsmarknaden. Två klagomål mot svensk bostadspolitik har under senare år inkommit till EU-kommissionen. I båda fallen hävdas att det förekommer offentligt stöd till kommunala bostadsföretag.

Statsmakterna har sedan 1998 – först genom Bostadsdelegationen och sedan 2002 genom Statens bostadsnämnd, numera inordnat i Statens Bostadskreditnämnd – engagerat sig för att stödja kommuner med kommunala bostadsföretag i kris. Enligt en rapport framtagen på uppdrag av Statens Bostadskreditnämnd har denna verksamhet i hög grad varit till gagn även för de privata hyresvärdarna på berörda orter. Dock finns sedan 2002 en möjlighet för myndigheten att inte bara underlätta en omstrukturering av beståndet genom att delar av beståndet rivs eller förädlas för att användas i annan, lönsam, verksamhet, utan också gå in med statligt kapital i olika former. Denna möjlighet har dock inte utnyttjats och bör heller inte komma till användning. Regeringen har därför för avsikt att under våren 2007 ta bort dessa verktyg.

I dag saknas effektiva redskap för att hantera allvarliga snedvridningar i konkurrensen inom bostadssektorn. Utredningen om allmännyttans villkor (M2005:04) har bl.a. till uppgift att undersöka förekomsten av sådana snedvridningar samt lämna sådana förslag till kontrollmekanismer och sanktioner som bedöms behövas för att allmännyttan och privata fastighetsägare skall konkurrera under jämförbara förutsättningar.

## 5 Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

### 5.1 Allmänt om allmännyttiga och kommunala bostadsföretag

Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen) trädde i kraft den 1 april 2002. Allbolagen ersatte lagen (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m. Bakgrunden till lagens införande var Allbo-kommitténs betänkande Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering (SOU 2001:27). Kommittén menade att ett fungerande hyressättningssystem förutsätter en garanti för att de allmännyttiga bostadsföretagen driver verksamheten utan vinstsyfte och utifrån en långsiktig självkostnadsprincip. En särskild lagstiftning skulle enligt kommitténs mening bidra till att tydliggöra vilka företag som enligt hyreslagen är hyresnormerande. Likaså menade kommittén att det var viktigt att villkoren för allmännyttiga bostadsföretag klargjordes, särskilt med avseende på att dessa företag driver verksamhet

under vissa speciella förutsättningar, dvs. utan vinstsyfte och utifrån en långsiktig självkostnadsprincip. Slutligen ansåg kommittén att en särskild reglering om allmännyttiga bostadsföretag skulle skapa en plattform för framtida insatser gentemot kommuner som vill ta ett bostadspolitiskt ansvar eller är beredda att utveckla hyresgästernas inflytande över det bostadsföretag de hyr av.

Med ett allmännyttigt bostadsföretag avses enligt 1 kap. allbolagen ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som drivs utan vinstsyfte, som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och som har godkänts som ett allmännyttigt bostadsföretag. Med kommunalt bostadsföretag avses ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över. Nästan alla bostadsföretag som faller under allbolagen är kommunala bostadsföretag. Det finns bara en handfull privata allmännyttiga bostadsföretag.

I 2 kap. allbolagen anges att det krävs tillstånd för överlåtelse när en kommun eller ett företag som kommunen har det bestämmande inflytandet över överlåter aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag eller i ett företag genom vilket kommunen utövar det bestämmande inflytandet över ett kommunalt bostadsföretag. Sådant tillstånd krävs också när ett kommunalt bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad i vilken kommunen eller det kommunala bostadsföretaget upplåtit bostadslägenhet med hyresrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Vad som sägs om fast egendom skall även gälla tomträtt.

Enligt lagen skall tillstånd till en överlåtelse inte lämnas om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelser inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna i 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) eller vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Ett allmännyttigt bostadsföretag skall drivas utan vinstsyfte. En viss skälig utdelning får dock lämnas till ägarna (1 kap. allbolagen). Regeringen har i förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag föreskrivit vad som är att anse som skälig utdelning. En överträdelse av utdelningsbegränsningen är inte förenad med någon sanktion. De krav som allbolagen utöver utdelningsbegränsningen ställer på ett allmännyttigt bostadsföretag är att det skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget.

I oktober 2005 tillsattes en särskild utredare med uppdrag att se över de allmännyttiga bostadsföretagens villkor och förutsättningar (Utredningen om allmännyttans villkor och förutsättningar, M 2005:04). Direktiven anger att utgångspunkterna för utredningen är att hyressättningsystemet även i fortsättningen skall syfta till skäliga hyror och innehålla ett besittningsskydd till bostaden. Utredningen skall bl.a. se över frågan om självkostnadsprincipen och hur utdelningsbegränsningen tillämpas. Vidare anges i direktiven att utredningens förslag skall utformas så att kommuner skall kunna använda sina bostadsföretag i bostadspolitiska syften för att bl.a. främja integration och motverka hemlöshet. Regeringen har den 8 februari 2007 beslutat att ge utredningen tilläggsdirektiv (Fi 2007:18). Uppdraget skall redovisas senast den 30 november 2007.

**5.2.1 Tillståndsplikten i lagen om allmännyttiga bostadsföretag upphävs**

**Regeringens förslag:** Kravet på tillstånd för överlåtelse av fast egendom respektive aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag upphävs.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran. *Svea hovrätt* instämmer i promemorians uppfattning, att hyran i flertalet ärenden i hyresnämnd eller hovrätten, fastställs genom en mer eller mindre renodlad eller allmän skälighetsbedömning. Hovrätten anför dock att betydelsen av de kommunala bostadsföretagens hyror i vissa fall kan vara svår att utläsa i beslutet. Vid det remissmöte som hölls den 28 februari 2007 framhöll hovrätten vidare, att uppgifter om de kommunala bostadsföretagens hyror oftast lämnas in i sådana fall och således har betydelse för hyresnämndens eller hovrättens beslut i vart fall som bakgrundsmaterial. *Länsstyrelsen i Stockholms län* menar att, för det fall att många allmännyttiga fastigheter kommer att säljas, alternativa lösningar bör övervägas innan den punkt nås där de allmännyttiga bolagen upphör att fungera som det instrument kommunerna behöver för att kunna fullgöra sitt bostadsförsörjningsansvar. *Länsstyrelsen i Skåne län* befarar att upphävandet av tillståndsplikten kan komma att minska möjligheten för kommunerna att hantera sin skyldighet enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. *Länsstyrelsen* menar att det troligen innebär att nuvarande brist på hyresrätter kommer att kvarstå om inte andra möjligheter till styrning medges. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* anser inte att tillämpningen av det nuvarande regelsystemet har inneburit några problem i länet men har inga invändningar mot förslaget. *Boverket* har inga formella invändningar mot förslaget men menar att ett upphävande av tillståndsplikten kan få mer vittgående konsekvenser än de som tas upp i departementspromemorian, framförallt när det gäller förutsättningarna på de lokala bostadsmarknaderna. Verket menar att konsekvenserna av ett scenario där hela eller betydande delar av allmännyttan säljs ut, antalet hyresbostäder minskar och allmännyttan försvinner som jämförelsegrund vid bruksvärdeprövning i vissa områden borde analyseras och beaktas i beslutet. Vidare bör övervägas att förstärka bostadsförsörjningslagen, så att det framgår att kommunerna behöver ordentliga underlag om utvecklingen på bostadsmarknaden för att fatta så avgörande beslut som en utförsäljning av betydande delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet innebär. *Boverket* konstaterar vidare att det på många håll finns en stark tradition av att ha ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretag, som en viktig aktör och ett bostadspolitiskt instrument på den lokala bostadsmarknaden. Myndigheten bedömer därför att det förmodligen inte är någon omedelbar risk att särskilt många kommuner faktiskt skulle välja att sälja ut hela eller betydande delar av sina allmännyttiga bostadsbestånd.

*Stockholms kommun* tillstyrker att tillståndsplikten upphävs. *Konkurrensverket* anser att ett upphävande av tillståndsplikten leder till ökad

konkurrensneutralitet mellan bostadsmarknadens aktörer och tillstyrker därför förslaget. *Uppsala kommun* anser att valfriheten på bostadsmarknaden skall utvecklas och att möjligheterna att äga den egna bostaden skall underlättas och instämmer med promemorians slutsatser och förslag. *Hudiksvalls kommun* har avstått från att ta ställning till promemorians förslag, men noterar samtidigt att kommunens bostadsföretag bedömer att ändringen får ringa konsekvenser för företagets verksamhet. *Sveriges Kommuner och Landsting, SKL*, tillstyrker lagförslaget. Vidare menar SKL att kommunala bostadsföretag har en viktig roll att spela och att de också fortsättningsvis bör finnas kvar.

*Fastighetsägarna Sverige* finner förslaget att upphäva tillståndsplikten mycket väl motiverat och tillstyrker detta. *SABO* konstaterar att staten genom avvecklingen av de olika produktionsstöden har lämnat till kommunerna och bostadsmarknadens aktörer att ansvara för bostadsförsörjningen. Genom att upphäva tillståndsplikten markeras tydligt den kommunala självstyrelsen och de kommunala bostadsföretagen får möjlighet att utifrån sina egna och kommunens bedömningar göra förändringar i fastighetsportföljen. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* motsätter sig förslagen i promemorian och menar att reglerna om tillståndsplikten på ett mycket bra sätt tjänat sitt syfte. En övervägande del av de fall som prövats har beviljats tillstånd och de fall som vägrats tillstånd så gott som uteslutande varit i Stockholm. I många av dessa fall har inte heller Hyresgästföreningen haft några invändningar eftersom försäljning inte skulle påverka tillämpningen av bruksvärdessystemet på ett negativt sätt. Mot denna bakgrund anser Hyresgästföreningen att inskränkningen i den kommunala självstyrelsen är liten och måste anses vara proportionerlig i förhållande till det statliga intresset som den är avsedd att tjäna. Hyresgästföreningen menar vidare att de bestämmelser i hyreslagen som gör det möjligt att bestämma hyran även i det fall det inte finns någon jämförbar kommunal lägenhet var tänkt att utgöra en hjälpregel, inte en huvudregel. Lagen om allmännyttiga bostadsföretag har, enligt föreningens uppfattning, på ett positivt sätt bidragit till tillämpningen av hyreslagens huvudregel. *HSB* anser att en huvuduppgift för varje samhälle måste vara att bryta boendesegregationen och att blanda olika hustyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar är viktiga ingredienser i en strategi för att bryta denna. Reglerna om tillståndsprövning i allbolagen har inneburit att ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har försvårats. Det är, enligt HSB, rimligt att motverka en ohämmad ombildning av en upplåtelseform till en annan, särskilt om sådana ombildningar medverkar till en oönskad boendesegregation. Å andra sidan kan ett försvårande av sådana ombildningar leda till att människors egna önskemål och initiativ hämmas på ett omotiverat och för de inblandade obegripligt sätt. Avslutningsvis anser HSB att de nuvarande reglerna för tillståndsprövning i allbolagen inte uppfyller önskvärda krav på att medverka till ökad integration i boendet. *Riksbyggen* varken till- eller avstyrker promemorians förslag, men anser hyresrätten vara en viktig och betydelsefull upplåtelseform och att det är viktigt att de allmännyttiga bostadsföretagen, utan enskilda vinstintressen, kan fortsätta att förse medborgarna med goda bostäder som alla har förutsättningar att efterfråga.

*Juridiska fakulteten vid Stockholms Universitet* menar att de kommunala bostadsföretagens betydelse för hyressättningen varit betydande,

inte minst för att hålla nere hyresnivån samt framhåller att det är av vikt att bibehålla tillståndsplikten om de allmännyttiga bostadsföretagen skall bibehållas som en grundsten för svensk bostadspolitik. *SBC ek. för.* bekräftar den kritik mot tillståndsplikten som tas upp i den remitterade promemorian och biträder förslaget att tillståndsplikten skall upphöra den 1 juli 2007.

### Skälen för regeringens förslag

Tillståndsplikten i allbolagen har ifrågasatts. Huvudpunkterna i kritiken mot regleringen är att den innebär ett betydande ingrepp i den kommunala självstyrelsen, att den inte är en nödvändig förutsättning för hyresställningen enligt hyreslagen, att kraven på rättssäkerhet och förutsägbarhet inte är uppfyllda samt att regelverket inte är konsekvent.

#### *Tillståndsplikten och den kommunala självstyrelsen*

Ett allmännyttigt bostadsföretag är nästan alltid ett kommunalt företag som äger bostäder. Allbolagen har därför främst betydelse för kommunernas innehav av hyresbostäder. Genom tillståndsplikten hindras i praktiken kommuner från att sälja hyresbostäder. Lagen inskränker således den kommunala självstyrelsen på bostadsförsörjningens område. I sitt yttrande över den lagrådsremiss som föregick propositionen om allmännyttiga bostadsföretag (prop. 2001/02:58) kritiserade Lagrådet den föreslagna lagen för att den inskränkte den kommunala självstyrelsen på ett sådant viktigt område som bostadsförsörjningen. Som enda motivering för att inskränka kommunernas möjligheter att överlåta bostäder angavs i lagrådsremissen behovet av att behålla ett bostadsbestånd som kan vara ett underlag för tillämpning av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) eller tjäna som jämförelsematerial vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Upphävandet av tillståndsplikten innebär inte, i motsats till vad *Länsstyrelsen i Skåne län* anför, att kommunernas möjlighet att hantera sin skyldighet enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar minskar, då det ju är kommunerna själva som avgör i vilken utsträckning en försäljning av de kommunala bostadsföretagens bostadsbestånd skall ske.

*Hyresgästföreningen Riksförbundet* är den instans som tydligast motsätter sig promemorians förslag. Till skillnad från flertalet övriga remissinstanser menar Hyresgästföreningen att reglerna om tillståndsplikten på ett mycket bra sätt tjänat sitt syfte och att de utgör en mycket rimlig avvägning mellan de olika intressen som finns inom hyressektorn. Inskränkningen i den kommunala självstyrelsen sägs vara liten och vara proportionerlig i förhållande till det statliga intresset som den är avsedd att tjäna. Regeringen delar inte denna uppfattning. Det faktum att det stora flertalet tillståndsprövningar slutat i ett godkännande till överlåtelse innebär snarare att systemet är oproportionerligt i förhållande till det uttalade syftet samt att det innebär ett alltför stort ingrepp i den kommunala självstyrelsen. Kommunerna måste också i praktiken anförtros det ansvar för bostadsförsörjningen som de ges i annan lagstiftning. Det får förut sättas att kommunerna faktiskt överväger alternativa lösningar, liksom

konsekvenserna av besluten, innan något beslut om försäljning av de kommunala bostadsföretagens hyresfastigheter sker. Det är en fråga för den enskilda kommunen att ta fram det nödvändiga underlaget inför beslut som har stora återverkningar på den lokala bostadsmarknaden och på kommunens ansvar enligt gällande lagar. Det är således inte aktuellt att förstärka bostadsförsörjningslagen på det sätt som *Boverket* föreslår.

### *Tillståndsplikten och hyressättningsystemet*

Enligt allbolagen skall tillstånd till överlåtelse av bostäder inte lämnas om det kan befaras att överlåtelsen kan leda till att de kommunala bostadsföretagens hyror inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdesreglerna i hyreslagen eller vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. Tillämpningen av bruksvärdesprincipen vid hyressättning innefattar i första hand en jämförelse med hyresnivån hos kommunalt ägda bostäder. Bedömningen av en skälig hyresnivå kan emellertid under vissa förutsättningar göras utifrån en jämförelse med andra bostäder. I 12 kap. 55 § jordabalken finns bestämmelser som gör det möjligt att bestämma bruksvärdeshyra på annat underlag än de kommunala företagens hyressättning eller efter en mera allmän skälighetsbedömning.

I en undersökning som SABO genomförde och publicerade samma år som allbolagen infördes framkom att hyresnämnderna vid prövning av tvister om hyrans storlek i 90 procent av fallen gör en allmän skälighetsbedömning utifrån sin allmänna kunskap om situationen på orten, dvs. den lokala hyresmarknaden (SOU 2004:91, Reformerad hyressättning, s. 138 ff.). Därvid är hyresnämnderna fria att beakta även hyror för bostäder som ägs av andra fastighetsägare än kommunala bostadsföretag. Som *Svea hovrätt* har påtalat beaktar hyresnämnderna och hovrätten många gånger hyror i det kommunala bostadsföretagets bestånd även då man gör en allmän skälighetsbedömning. Det finns inget som talar för att denna situation skulle ha förändras på något avgörande sätt sedan undersökningen gjordes.

Regeringen delar inte den bedömning som *Juridiska fakulteten vid Stockholms Universitet* gör, att tillståndsplikten är nödvändig för att de allmännyttiga bostadsföretagen skall bibehållas som en grundsten för svensk bostadspolitik. Regeringen tar i denna proposition inte ställning när det gäller de kommunala bostadsföretagens roll. Regeringens ställningstagande gäller vilket ansvar kommunerna skall ha och huruvida den inskränkning som tillståndsplikten innebär är rimlig. Varje enskild kommun har ansvaret för hur bostadsförsörjningen skall främjas i den egna kommunen, vilket också inbegriper frågor som allmännyttans roll och storlek. Till detta kommer att det i ett antal kommuner inte finns något kommunalt bostadsföretag och att det aldrig har varit ett krav från statsmakternas sida att varje kommun skall ha ett eget bostadsföretag. Lagstiftningen innehåller också, som anförts ovan, hjälpregler för att hantera en sådan situation. Även om de kommunala bostadsföretagen har en särställning i hyreslagstiftningen, och trots att möjligheten att bestämma hyran utan en jämförbar kommunal lägenhet är en hjälpregel snarare än en huvudregel, så står och faller bruksvärdessystemet som sådant inte med de kommunala bostadsföretagen och dessas hyresnormerande roll.

I de fall staten medverkat till rekonstruktion av kommunala bostadsföretag har detta genomgående inneburit en inte obetydlig reduktion av dessa företags storlek. Ett av de mest tydliga exemplen på detta är statens övertagande av de två bostadsföretag som ägdes av Haninge kommun och där staten lät sälja ut större delen av bostadsbeståndet till privata aktörer. När kommunen köpte tillbaka det som återstod från staten hade innehavet reducerats från ca 9 600 lägenheter till något över 1 800, dvs. ca fyra femtedelar hade privatiserats utan att detta ansetts inverka skadligt på hyressättningsystemet.

### *Frågan om rättssäkerhet, förutsägbarhet och bristande konsekvens*

Tillstånd till överlåtelse skall enligt allbolagen inte lämnas om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelser inte kommer att få tillräckligt genomslag vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. Visserligen kan bruksvärdesregeln komma att åberopas under sådana förhandlingar, men detta är något som beror på hur parterna lägger upp förhandlingarna och följer inte av lag. Att länsstyrelsen vid sin prövning av om tillstånd till en överlåtelse skall lämnas skulle grunda sitt avgörande på ett antagande om vilka argument som kan komma att åberopas i framtida hyresförhandlingar kan inte anses tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt.

När det gäller regelverkets bristande konsekvens konstaterar regeringen följande.

Kommunala bostadsföretag finns inte i alla kommuner och det har heller aldrig funnits något krav på att varje kommun skall ha ett eget kommunalt bostadsföretag.

Det fordras inte tillstånd för överlåtelse av bostäder om förvärvaren är ett annat allmännyttigt bostadsföretag eller en kooperativ hyresrättsförening. Varken privata allmännyttiga bostadsföretag eller kooperativa hyresrättsföreningar är hyresnormerande. I dessa fall krävs inte tillstånd trots att sådana överlåtelser innebär att de överlåtna lägenheterna inte längre ingår i jämförelseunderlaget vid tillämpningen av bruksvärdereglerna i hyreslagen.

Det fordras inte heller tillstånd för överlåtelse av bostäder om överlåtelserna utgör ett led i att fullgöra ett avtal mellan kommunen och Statens bostadskreditnämnd eller om överlåtelserna varit ett villkor för statligt stöd som lämnats till kommunen av Bostadsdelegationen. I dessa fall görs undantag för bostadsföretag med ekonomiska problem, bl.a. till följd av bostadsöverskott – men bara om kommunen som äger bostadsföretaget har avtal med Statens bostadskreditnämnd eller Bostadsdelegationen. För kommuner i en likartad situation, men som själva får lösa sina problem, finns inget sådant generellt undantag. Det är således kommunens ekonomiska situation som är avgörande för detta undantag, inte vilken betydelse det kommunala bostadsbeståndets hyror har på hyressättningen på den lokala hyresmarknaden.



Flera remissinstanser, bl.a. *Hudiksvalls kommun*, *HSB* och *Riksbyggen*, har betonat betydelsen av att olika upplåtelseformer blandas på områdesnivå för att främja en ökad jämställdhet, ökad integration och för att motverka segregation. Genom upphävandet av tillståndsplikten blir det lättare för en kommun och för ett kommunalt bostadsföretag att skapa en blandning av upplåtelseformer också i det befintliga beståndet. Samtidigt som detta ökar hyresgästernas valfrihet så har de också en kollektiv veto-rätt genom de majoritetsregler för ombildning som finns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Regeringen instämmer i HSB:s uppfattning, att reglerna för tillståndsprövning i allbolagen inte uppfyller önskvärda krav på att medverka till ökad integration i boendet.

### 5.2.2 Informationsplikten till hyresgästerna upphävs

**Regeringens förslag:** Kravet på information till hyresgästerna före beslut om överlåtelse av fast egendom respektive aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag upphävs.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** *Stockholms kommun* tillstyrker att regleringen avseende informationsplikt vid fastighetsförsäljningar avskaffas. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* invänder mot att informationsplikten upphävs och menar att vad som i lagen föreskrivs om att allmännyttiga bostadsföretag skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna inflytande inte kan ersätta den bestämmelse som föreslås utgå.

**Skälen för regeringens förslag:** Det befintliga regelverket säkerställer att hyresgästerna får information om en pågående försäljning samt möjlighet att yttra sig i frågan. Enligt 2 kap. 4 § andra stycket allbolagen skall hyresgäster som berörs informeras om den planerade överlåtelsen och beredas tillfälle att yttra sig innan ansökan om tillstånd inlämnas. En uppgift om hyresgästernas inställning till överlåtelsen skall också fogas till ansökan om tillstånd. Hyresgästernas inställning till sakfrågan har dock ingen självständig betydelse vid prövningen av om tillstånd till överlåtelse skall lämnas eller ej. Kravet innebär endast en möjlighet för hyresgästerna att göra sin uppfattning hörd gentemot hyresvärderna innan denne slutligt fattar beslut om försäljning. Då någon ansökan inte kommer att behöva lämnas in när tillståndsplikten upphävts är det naturligt att även informationsplikten upphävs.

En särskild fråga är om fastighetsägaren ändå bör åläggas en viss informationsplikt till berörda hyresgäster innan en försäljning sker. Även om hyresgästerna, oberoende av vem som är hyresvärd, kan ha intresse av en sådan ordning har lagstiftaren aldrig bedömt att det finns skäl att ålägga en fastighetsägare sådana restriktioner. En fastighetsaffär är ofta av stor ekonomisk betydelse och i många fall förenad med förhandlingar och överväganden där offentlighet kan påverka konkurrenssituationen på

marknaden och utgången av affären. En generell informationsplikt för hyresvärdar i samband med planerade överlåtelser bör därför inte införas.

När det gäller stadgandet om informationsskyldighet i allbolagen kan konstateras att allmännyttiga företag enligt samma lag också skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget (1 kap. 3 §). En överlåtelse av en fastighet med tillhörande byte av ägare och hyresvärd torde vara av sådan betydelse för berörda hyresgäster att det kan betraktas som naturlig del i företagets boendeinflytandeverksamhet. Ett allmännyttigt bostadsföretag kan därför förväntas informera sina hyresgäster om förändringen så tidigt som detta av affärsmässiga skäl låter sig göras. I motsats till *Hyresgästföreningen Riksförbundet* menar regeringen därför att det, utöver stadgandet om boendeinflytande, inte behövs någon särskild reglering om informationskyldighet vid planerad försäljning.

### 5.2.3 Utdelningsbegränsningen bibehålls

**Regeringens bedömning:** Regleringen av vad som är att betrakta som tillåten utdelning från ett kommunalt bostadsföretag bör bibehållas tills vidare.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning.

**Remissinstanserna:** *Länsstyrelsen i Västerbottens län* hänvisar till Utredningen om allmännyttans villkor och anser att det finns anledning att i det sammanhanget också överväga möjligheten att som underlag för att bestämma bruksvärdet ta hänsyn till hyressättningen i de direktägda kommunala bostadsfastigheterna. *Boverket* instämmer i att man tills vidare bör behålla utdelningsbegränsningen. *Konkurrensverket* välkomnar en översyn av förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta bort utdelningsbegränsningen för de kommunala bostadsföretagen.

*Stockholms kommun* anser att utdelningsbegränsningen bör slopas då den är ett betydande ingrepp i den kommunala självstyrelsen och regleringen i kommunallagen torde vara tillräcklig. Om bruksvärdesystemet i den nuvarande utformningen bibehålls under överskådlig tid kan den beskrivna situationen leda till snedvriden konkurrens för den privata hyresrätten. Kommunen har förståelse för att frågeställningen klarläggs och att kommunägda bostadsföretags status i förhållande till kommunallagens bestämmelser om självkostnad, icke vinstdrivande företagande och ansvarsfull medelsförvaltning tydliggörs. Långsiktig självkostnad kan dock enligt kommunen endast bli relevant för bolagens löpande fastighetsförvaltning samt planering och genomförande av nyproduktion. Realiserade tillgångar måste däremot ses som en del i kommunens förmögenhetsförvaltning och vara tillgänglig för kommuninnevånarna för alternativa investeringar. Kommunen anser därför att i varje fall realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar redan nu bör undantas från utdelningsbegränsningen.

*SABO* menar att det är bra att utdelningsbegränsningen behålls tills vidare och hanteras i ett sammanhang där samtliga för svensk bostadspolitik viktiga omständigheter är kända. *Fastighetsägarna Sverige* ställer

sig helt oförstående till de skäl som redovisas som grund för bedömningen att utdelningsbegränsningen skall bibehållas och framhåller att utdelningsbegränsningarna har tillämpats långt innan allbolagens tillkomst. Det i promemorian påstådda sambandet mellan utdelningsbegränsningen och hyressättningen ifrågasätts då en eventuell utdelning till kommunen helt skall sakna betydelse vid hyressättning enligt det s.k. bruksvärdesystemet. Självkostnadsdiskussionen i promemorian framstår enligt *Fastighetsägarna Sverige* som anmärkningsvärd då ett tidigare riksdagsbeslut sägs ifrågasättas utan närmare motivering. Fastighetsägarna pekar på två tänkbara konsekvenser av detta: dels att kommunala bostadsföretag i samband med ombildning till bostadsrätter eller andra överlåtelse av fastigheter tvingas begränsa sig till det pris på fastigheten som motsvarar självkostnaden, dels att kommunallagens självkostnadsprincip kommer att stå i strid mot EU:s statsstödsregler.

**Skälen för regeringens bedömning:** I 1 kap. 3 § allbolagen begränsas möjligheten för allmännyttiga företag att ge utdelning till sina ägare. Denna utdelningsbegränsning hänger samman med de allmännyttiga, kommunala bostadsföretagens roll i hyressättningssystemet. Utdelningsbegränsningen fungerar indirekt som ett åläggande för allmännyttiga bostadsföretag att tillämpa en slags självkostnadsprincip. Regleringen är en komponent i det hyresrättsliga systemet där den hyresnormerande rollen enligt hyreslagen (12 kap. 55 § jordabalken) bärs av de kommunala bostadsföretagen. *Fastighetsägarna Sverige* menar att bedömningen i promemorian i denna del skulle innebära att regeringen inte ställer sig bakom av riksdagen tidigare fattade beslut. I den remitterade promemorian anförs att det inte är uppenbart att de kommunala bostadsföretagen är bundna av den självkostnadsprincip som kodifierats i 8 kap 3c § kommunallagen (1991:900) på samma sätt som andra kommunala företag. Vid allbolagens tillkomst fördes följande resonemang om den kommunala självkostnadsprincipens tillämpning för allmännyttiga, kommunala bostadsföretag (prop. 2001/02:58 s. 19):

”Självkostnadsprincipen gäller som huvudregel för all kommunal verksamhet som skall drivas utan vinstsyfte. Denna princip regleras i 8 kap. 3 c § kommunallagen och innebär att kommuner och landsting inte får ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller. Regeringen har i propositionen 1993/94:188 Lokal demokrati anfört att den allmänna uppfattningen såväl i doktrin som i tidigare utredningar synes vara att kommunal fastighetsförvaltning inte omfattas av självkostnadsprincipen.

Regeringen kan i och för sig förstå de motiv som kommittén anför för sitt förslag att införa en lagreglering av självkostnadsprincipen för allmännyttiga bostadsföretag. Att verksamheten bedrivs utifrån en långsiktig självkostnadsprincip är en av grundvalarna för allmännyttig bostadsverksamhet.

Detta lagförslag innehåller en regel som innebär en utdelningsbegränsning för allmännyttiga bostadsföretag. Genom denna reglering uppnås i princip samma effekt som om en lagreglering av självkostnadsprincipen för allmännyttiga bostadsföretag genomförs. Regeringen är mot denna bakgrund inte beredd att föreslå någon förändring beträffande självkostnadsprincipens tillämpning för sådana företag.”

Som framgår av citatet redovisades i propositionen en bedömning av gällande rätt. Den grad av rättslig osäkerhet som enligt den remitterade promemorian fortfarande kan anses råda understryker vikten av att det görs en samlad analys av förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta bort utdelningsbegränsningen för de kommunala bostadsföretagen.

*Stockholms kommuns* uppfattning att realiserade tillgångar bör ses som en del i kommunens förmögenhetsförvaltning och vara tillgänglig för kommuninnevånarna för alternativa investeringar är bestickande. Samtidigt skulle det kunna medföra betydande problem att från ett och samma företag tillåta obegränsad utdelning av överskott från vissa aktiviteter, men inte från andra. Statsmakterna bör sträva efter neutralitet i synen på vinstutdelning från olika aktiviteter i ett kommunalt företag, inte minst som en särbehandling skulle kunna medföra ett större intresse att sälja bostadsfastigheter än som skulle vara fallet vid ett mer neutralt regelverk.

Det är naturligtvis också viktigt att ta hänsyn till effekter på den konkurrenssituation som råder på hyresmarknaden för bostäder. Regeringen är medveten om att EG-rättsliga komplikationer kan finnas, vilket dock snarare är ytterligare ett argument för en mer genomgripande analys av vilka konsekvenser ett borttagande av utdelningsbegränsningen skulle få för de kommunala bostadsföretagen, konkurrenssituationen på bostadshyresmarknaden, hyresgästerna och tillämpningen av hyreslagen.

Frågan om självkostnadsprincipens betydelse för de kommunala bostadsföretagen behandlas inom Utredningen om allmännyttans villkor, som också har att utreda de svenska regelverkens förenlighet med EG-rätten. Det finns därför inte anledning att nu ta ställning till frågan om utdelningsbegränsningens upphävande.

*Fastighetsägarna Sveriges* farhågor att en oförändrad utdelningsbegränsning skulle kunna medföra att kommunala bostadsföretag i samband med överlåtelse av fastigheter tvingas begränsa sig till det pris på fastigheten som motsvarar självkostnaden framstår som överdrivna. En avyttring är något annat än företagets löpande huvudverksamhet, som är att äga och förvalta hyresbostäder. Vid en avyttring torde således kommunallagens krav när det gäller förmögenhetsförvaltning ta över den självkostnadsprincip, oavsett om denna är direkt eller indirekt reglerad, som gäller i förvaltningen. Även kommunallagens likställighetsprincip torde förhindra att en kommun eller ett kommunalt företag, t.ex. vid en försäljning till en bostadsrättsförening, gynnar vissa kommunmedborgare framför andra. Därmed skall företagen sälja till rådande marknadspris. Att sälja till underpris torde dessutom kunna betraktas som otillåtet statsstöd enligt EG-rätten.

#### 5.2.4 Begreppen allmännyttiga respektive kommunala bostadsföretag i allbolagen bibehålls

**Regeringens bedömning:** Begreppen allmännyttiga respektive kommunala bostadsföretag enligt 1 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag bör bibehållas tills vidare.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning.

**Remissinstanserna:** *Boverket* instämmer i att man tills vidare bör behålla definitionerna av allmännyttiga respektive kommunala bostadsföretag. *Fastighetsägarna Sverige* menar att begreppet allmännyttiga bostadsföretag inte fyller någon funktion om tillståndsplikten tas bort. Om utdelningsbegränsningen tas bort även för kommunala bostadsföretag kommer definitionen av kommunala bostadsföretag i allbolagen endast att ha koppling till bestämmelserna i 12 kap. 55 § jordabalken. *Fastighetsägarna Sverige* menar dock att det kan ifrågasättas om definitionen i allbolagen egentligen behövs för att hyresnämnderna skall kunna bedöma med vilka lägenheter jämförelse skall ske. Vill man undanröja alla tvivel om vad som menas med kommunala bostadsföretag borde det vara möjligt att i samband med borttagandet av allbolagens definitioner tydligt ange att det inte skall innebära någon materiell skillnad vid tillämpningen av 55 § hyreslagen. *Fastighetsägarna Sverige* menar därför att allbolagens definitioner av rubricerade begrepp kan tas bort utan negativa konsekvenser. *SABO* menar att det är bra att begreppen allmännyttiga respektive kommunala bostadsföretag behålls tills vidare och hanteras i ett sammanhang där samtliga för svensk bostadspolitik viktiga omständigheter är kända.

**Skälen för regeringens bedömning:** I 1 kap. allbolagen klargörs vad som avses med allmännyttiga respektive kommunala bostadsföretag. Dessa definitioner har betydelse för såväl utdelningsbegränsningens tillämpning som för tillämpningen av 12 kap. 55 § jordabalken. Då regeringen bedömt att utdelningsbegränsningen bör bibehållas tills vidare finns det, i avvaktan på betänkandet från Utredningen om allmännyttans villkor, inte heller anledning att nu ta ställning till det långsiktiga behovet av en lagreglerad definition av allmännyttiga och kommunala bostadsföretag.

## 6 Stöd för att underlätta för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden

### 6.1 Utvidgad lag om kommunalt stöd till boendet

**Regeringens förslag:** Kommuner ges befogenhet att ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs. Ställandet av säkerhet skall ske i syfte att enskilda hushåll skall få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser ställer sig positiva till förslaget om utvidgad lag om kommunalt stöd till boendet. Bland dessa kan nämnas *Länsstyrelserna i Stockholms och Skånes län, Stockholms, Linköpings och Kungälv's kommuner, Ungdomsstyrelsen, Fastighetsägarna Sverige, HSB, Hyresgästföreningen* och *SABO*. *Statskontoret* menar att syftet med förslaget om utvidgad lag bör anges i lagtexten då det skulle

vara stötande om kommuner skulle ställa säkerhet för hyresavtal till ”välbesuttna” personer. *Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)* avstyrker förslaget om förändrade befogenheter för kommuner att lämna stöd till boendet i form av hyresgarantier. De menar att syftet är gott men är tveksamma till om förslaget kan bli verkningsfullt för den enskilde. *SKL* anser att de beskrivna problemen bör lösas med andra bostadspolitiska åtgärder. *Fastighetsägarna Sverige* anser att bestämmelsen i 12 kap. 28 a § jordabalken som innebär att kommunen har rätt att säga upp sitt åtagande att gälla vid en tidpunkt som infaller tidigast två år efter det att garantin lämnades bör göras dispositiv.

**Skälen för regeringens förslag:** En kommun kan inte ge ekonomiskt stöd till enskilda utan en uttrycklig befogenhet i lag. Syftet med förslaget är att ge kommuner befogenhet att lämna stöd till hushåll som inte befinner sig i en så svår situation att de har rätt till bistånd enligt socialtjänstlagen (2001:453) för sitt boende men som ändå har behov av stöd för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. En kommun skall kunna använda den föreslagna befogenheten för att t.ex. lämna borgen till säkerhet för att ett hushåll uppfyller sina skyldigheter enligt ett hyresavtal. Enligt 4 kap. 2 § socialtjänstlagen har kommunerna redan i dag en befogenhet att ge bistånd till enskilda som inte befinner sig i en sådan situation att de har rätt till stöd enligt samma lag (jfr prop. 2000/01:80 s. 86 f och 165). Socialtjänstlagen är emellertid inte avsedd att ge kommunerna befogenhet att vidta åtgärder för att hjälpa enskilda att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunernas roll när det gäller bostadsförsörjningen regleras i stället i speciallagstiftning som t.ex. lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Genom lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet har kommuner befogenhet att ge enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanent bostad. Regeringens uppfattning är att kommuner även bör kunna ställa säkerhet för att enskilda hushåll betalar hyran för en bostadslägenhet, om det sker i syfte att hushållet skall få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Med rätt till förlängning avses den rätt till förlängning av hyresavtalet som en hyresgäst har enligt bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. 45–52 §§ jordabalken).

*Sveriges Kommuner och Landsting* har ifrågasatt om förslaget kan bli verkningsfullt för den enskilde. Regeringen bedömer att en hyresgaranti kan vara ett verkningsfullt instrument som underlättar för vissa hushåll att kunna hyra en bostad. Flera kommuner har också uttryckt en positiv inställning, liksom partsorganisationerna på hyresmarknaden. Regeringen anser därför att *SKL*:s tveksamhet inte bör hindra att möjligheten att ställa hyresgarantier öppnas för de kommuner som är intresserade av denna möjlighet. Regeringen avser att i samband med den ekonomiska vårpropositionen 2007 återkomma med förslag till närmare precisering av ändamålet för det särskilda anslag för stöd till boende som reserverades i budgetpropositionen för 2007.

I sin prövning av om stöd skall ges till ett enskilt hushåll är en kommun bunden av den likställighetsprincip som kommer till uttryck i 2 kap. 2 § kommunallagen (1991:900). Där anges att kommuner skall behandla sina medlemmar lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Likställighetsprincipen innebär att en kommun inte får särbehandla kom-

munmedlemmar på annat än objektiv grund. Innan en kommun lämnar stöd till ett enskilt hushåll bör det göras en prövning av om hushållet är i behov av hjälp för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Därigenom tillgodoses likställighetsprincipens krav på att stöd till enskilda skall lämnas efter individuell behovsprövning. Bedömningen av behovet bör ske på lokal nivå.

Syftet med förslaget är att ge kommuner rätt att lämna hyresgaranti till hushåll som befinner sig i sådan situation att de har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden trots att de har ekonomiska förutsättningar att klara kostnaderna för ett eget boende. Regeringen delar *Statskontorets* invändning att syftet med en utvidgning av lagen bör klargöras, så att befogenheten att lämna stöd riktas till de individer som har behov av det. Regeringen anser därför att den i promemorian föreslagna lagtexten bör förtydligas. Genom ett tillägg till den föreslagna lagändringen klargörs att kommuner inte får utfärda hyresgarantier om det enskilda hushållets behov av en egen permanentbostad med hyresrätt kan tillgodoses på annat sätt.

Beträffande frågan hur länge en kommunal hyresgaranti skall gälla följer av 12 kap. 28 a § jordabalken att en kommun har rätt att säga upp sitt åtagande att gälla vid en tidpunkt som infaller tidigast två år från det att garantin lämnades. Jordabalkens bestämmelse innebär att en hyresgaranti skall gälla minst två år men att den kan, om kommunen så vill, omfatta en längre tidsperiod. *Fastighetsägarna Sverige* har framfört att denna bestämmelse bör göras dispositiv. För att en hyresgaranti skall vara meningsfull bedömer regeringen att kommunens garantiåtagande bör omfatta minst två år för att utgöra en ökad säkerhet för risk om hyresbortfall. Det står däremot öppet för kommun och hyresvärd att i varje enskilt fall avtala om längre tid än två år för garantiåtagandets varaktighet. Bestämmelsen i jordabalken är således redan dispositiv i fråga om en garantis varaktighet längre än två år. Att ändra 12 kap. 28 a § jordabalken är därför inte aktuellt.

## 6.2 Statligt stöd till boendet

I budgetpropositionen för 2007 har avsatts 100 miljoner kronor under anslaget 31:13 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad under utgiftsområde 18. Stödet är begränsat till tillgängliga medel som avsatts på anslaget. Regeringen avser att återkomma till riksdagen i samband med den ekonomiska vårpropositionen 2007 med ett förslag till närmare precisering av anslagets ändamål.

I korthet bör statens stöd utformas som ett statligt bidrag till kommuner som gått i borgen till säkerhet för enskilda hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad (hyresgarantier) och avse sådana hyresgarantier som kommuner lämnat för hushåll som saknar ett självständigt boende. Avsikten är att Statens bostadskreditnämnd (BKN) skall få i uppgift att administrera det statliga bidraget samt bistå kommunerna med stöd för riskbedömningar.

**Regeringens förslag:** Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2007.

**Promemoriornas bedömning:** Överensstämmer med regeringens förslag vad gäller ändringen i lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Vad gäller ändringen i lagen om kommunalt stöd till boendet föreslog promemorian att denna skulle träda i kraft den 1 januari 2007.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har inte haft något att erinra mot tidpunkten för de föreslagna lagändringarnas ikraftträdande.

**Skälen för regeringens förslag:** Tillståndsplikten i lagen om allmännyttiga bostadsföretag innebär enligt regeringens bedömning en opropor­tionerligt stor begränsning av det kommunala självbestämmandet. Som framgår av regeringens överväganden i kap. 4 pågår en omläggning av bostadspolitiken mot mindre av hämmande reglering och skadliga produktionssubventioner och mer av konkurrens, valfrihet och kommunalt självbestämmande. Det är därför angeläget att borttagandet av inskränkningar och införandet av nya möjligheter sker i den takt det är möjligt. De föreslagna lagändringarna bör därför träda i kraft den 1 juli 2007.

## 8 Konsekvenser

### *Konsekvenserna för kommunerna och de kommunala bostadsföretagen*

Upphävandet av tillståndsplikten i allbolagen får störst konsekvens för kommunerna som återtar självstyrelsen på bostadsområdet och därmed får möjlighet att självständigt, med utgångspunkt i kommunens egna förutsättningar och behov, prioritera mellan sina insatser för bostadsförsörjningen, liksom storleken på och sammansättningen av det egna bostadsföretagets fastighetsbestånd. För de kommunala bostadsföretagen blir det möjligt att utifrån sina egna och kommunens bedömningar göra förändringar i den egna fastighetsportföljen.

### *Konsekvenserna för privata allmännyttiga bostadsföretag och kooperativa hyresrättsföreningar samt för näringslivet i övrigt*

Enligt allbolagen är allmännyttiga bostadsföretag, även privata, och kooperativa hyresrättsföreningar undantagna från den tillståndsprövning som gäller övriga privata presumtiva förvärvare. För det fåtal icke-kommunala allmännyttiga bostadsföretag som finns får det föreslagna upphävandet av tillståndsplikten i allbolagen som enda konsekvens att denna indirekta företrädesrätt försvinner. Därmed blir spelreglerna mer neutrala för olika kategorier av fastighetsägare och hyresvärdar. Det blir också lättare för nya aktörer att etablera sig på den befintliga bostadsmarknaden.

I övrigt får ett upphävande av 2 kap. allbolagen inga konsekvenser för de privata företag som i dag är godkända som allmännyttiga bostadsföretag.



Förslaget till lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet bedöms vara neutralt med avseende på effekterna på näringslivet. Ett kommunalt stöd till enskilda i form av kommunala hyresgarantier är avsett att underlätta för vissa grupper som i dag inte lyckas hävda sig i konkurrensen om befintliga hyreslägenheter, trots att de har betalningsförmåga. Genom att en kommun lämnar hyresgaranti till en hyresvärd blir denne mer benägen att ingå hyresavtal med hushåll som annars skulle ha nekats hyresavtal. Därigenom får den enskilde möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Det är alltså den enskilde som gynnas av stödet på i princip samma sätt som vid lämnande av bostadsbidrag. En hyresgaranti skall lämnas enbart med utgångspunkt från individens behov och möjlighet att betala den avtalade hyran, varvid hyresvärdens associationsrättsliga status eller ägarkategori är irrelevant. Modellen innebär att den enskilde individ som blir föremål för en kommunal hyresgaranti i riskhänseende kommer att likställas med individer som inte har behov av något särskilt stöd för att kunna få tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunala hyresgarantier kan därför inte anses vara ett stöd till hyresvärdarna. Den föreslagna lagändringen kommer inte att snedvrída konkurrensen på hyresmarknaden eftersom hyresgarantier skall kunna lämnas till både kommunala och privata hyresvärdar. Avsikten är att följa tillämpningen av lagen, bl.a. för att säkerställa att den kommer till användning på ett sätt som är till nytta för den enskilde utan att konkurrensen mellan olika fastighetsägare påverkas.

#### *Konsekvenserna för hyresgästerna*

För de hyresgäster som bor i kommunala bostadsföretag blir konsekvensen av ändringarna i allbolagen att något fler bostadsfastigheter kan komma att säljas. Eftersom tillståndsplikten i sig inte innebär något totalförbud för kommunala bostadsföretag att sälja bostadsfastigheter torde inte upphävandet av tillståndsplikten innebära någon dramatisk förändring. Redan under den tid som lagstiftningen funnits har ett antal hyresgäster antingen fått en ny hyresvärd eller själva medverkat till en ombildning till bostadsrätt. Befintliga regelverk bör vara neutrala till om de hyresgäster som vill medverka till ombildning till en kooperativ boendeform vill välja kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Förslaget till ändring i lagen (1993:406) om stöd till boende medför att bostadssökande som har betalningsförmåga men har svårt att uppfylla hyresvärdars krav för att få ett hyresavtal för en permanent bostad kan få större möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Det är främst unga individer som förväntas få ökade möjligheter till ett självständigt boende genom att kommuner ger stöd genom t.ex. hyresgarantier. De som idag tvingas välja att hyra i andra eller t.o.m. tredje hand ges ökade möjligheter att erhålla ett eget förstahandskontrakt.

#### *Konsekvenserna för myndigheter*

Upphävandet av 2 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag medför endast lättnader för berörda myndigheter (Boverket, länsstyrelserna, Lantmäteriverket), liksom för de kommunala bostadsföretagen och eventuella köpare. För Lantmäteriverket innebär det att vissa admi-

nistrativa rutiner behöver förändras eftersom försäljningen av en fastighet som tillhör ett kommunalt bostadsföretag inte längre kräver tillstånd av länsstyrelsen för att genomföras och registreras. Detta är en engångs-åtgärd av begränsad omfattning som inte bedöms kräva särskilda resurser. Sådana ärenden som inkommit till myndigheter för prövning och där beslut inte meddelats den 1 juli 2007 förfaller i och med upphävandet av andra kapitlet i allbolagen. Även de allmänna förvaltningsdomstolarna kan vara berörda av upphävandet av tillståndsplikten då förvaltningsmyndigheters beslut trots formellt överklagandeförbud kan överklagas hos allmän förvaltningsdomstol om det behövs för att tillgodose rätten till domstolsprövning av civila rättigheter eller skyldigheter. Om tillståndsplikten tas bort förfaller även dessa mål.

Förslaget till ändring i lagen (1993:406) om stöd till boende har direkta konsekvenser för kommunerna, dock endast för de kommuner som beslutar att utnyttja den möjlighet att utfärda åtaganden i syfte att enskilda skall kunna etablera sig på bostadsmarknaden som förslaget ger.

Kommunerna bör kunna samordna prövningen av ansökningar om kommunala åtaganden för enskildas boende med den verksamhet som kommuner driver inom ramen för socialtjänstlagen. Det kan därför antas att ett system med kommunala hyresgarantier inte kräver uppbyggnad av någon ny organisation. Avsikten är att Statens bostadskreditnämnd (BKN) skall kunna bistå kommunerna med råd och stöd i kommunernas hantering av hyresgarantier samt ta fram avtalsförslag och riskanalysmodell för kommunerna att använda. Detta bör begränsa behovet av insatser för omfattande kompetensuppbyggnad i varje enskild kommun. Kunskap och erfarenhet av att pröva behov av bistånd finns redan i kommunerna. Denna kompetens är användbar även vid den behovsprövning som kan antas ske innan en kommun ingår ett åtagande i syfte att en enskild skall få hyra en bostad. Förslaget bör därför inte kräva någon betydande personalutbildning från kommunernas sida. Sammantaget kan de kostnader som förslaget innebär för kommunerna antas bli begränsade.

De tillkommande uppgifter som förslaget innebär för BKN medför extra kostnader för myndigheten men bedöms bli av sådan omfattning att de ryms inom myndighetens förvaltningsanslag.

## 9 Författningskommentarer

### 9.1 Förslaget till ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Lagförslaget innebär att 2 kap. i lagen om allmännyttiga bostadsföretag upphör att gälla den 1 juli 2007. Kravet på tillstånd för överlåtelser av aktier eller andelar som kommunen direkt eller indirekt äger i ett kommunalt bostadsföretag, eller av bostäder som ägs av ett kommunalt bostadsföretag, gäller således inte för överlåtelser från och med detta datum.

Sådana ärenden som inkommit till myndigheter för prövning och där beslut inte meddelats den 1 juli 2007 förfaller i och med upphävandet av

andra kapitlet i allbolagen. Även de allmänna förvaltningsdomstolarna kan vara berörda av upphävandet av tillståndsplikten då förvaltningsmyndigheters beslut trots formellt överklagandeförbud kan överklagas hos allmän förvaltningsdomstol om det behövs för att tillgodose rätten till domstolsprövning av civila rättigheter eller skyldigheter. Om tillståndsplikten tas bort förfaller även dessa mål.

Något behov av övergångsbestämmelser kan inte anses föreligga.

## 9.2 Förslaget till ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

### 1 §

Bestämmelsen får en paragrafbeteckning, 1 §. Ett nytt andra stycke läggs till. Tillägget innebär att en kommuns befogenhet att lämna stöd till enskilda har utökats till att även avse att ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs, om det sker i syfte att enskilda hushåll skall få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Innan en kommun lämnar stöd till ett enskilt hushåll skall kommunen göra en prövning av om hushållet är i behov av sådan hjälp för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Med stöd av bestämmelsen kan en kommun t.ex. lämna borgen till säkerhet för att ett hushåll uppfyller sina skyldigheter enligt ett hyresavtal.

Den föreslagna befogenheten för kommuner att lämna stöd till enskilda hushålls boende är inte avsedd att inverka på kommunernas skyldighet att ge bistånd enligt socialtjänstlagen. Ett kommunalt borgensåtagande enligt den nya lagen om kommunalt stöd till boendet kan inte ersätta bistånd enligt socialtjänstlagen.

Med rätt till förlängning avses den rätt till förlängning av hyresavtalet som en hyresgäst har enligt bestämmelserna i hyreslagen (se 12 kap. 45-52 §§ jordabalken).

I lagen (1993:737) om bostadsbidrag definieras i 2 § hushåll som barnfamiljer, makar utan barn och ensamstående utan barn. Med barn menas den som är under 18 år eller som får förlängt barnbidrag eller studiehjälp. Med makar menas makar som lever tillsammans. Enligt 3 § skall sambor likställas med makar. Den definitionen av hushållsbegreppet får anses tillämplig även i denna lag. Det kan inte ses som nödvändigt att föra in definitionen i lagtexten.

Lagen ger kommuner en möjlighet att lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll men innebär inte någon skyldighet för kommunerna att lämna sådant stöd.

Paragrafen behandlas i avsnitt 6.1.

### 2 §

Bestämmelsen är ny.

I paragrafen tydliggörs att en kommuns skyldighet att ge bistånd till enskildas boende enligt 4 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453) inte inskränks genom att kommunen har befogenhet att lämna stöd till enskilda enligt denna lag. Detta innebär att när en behovsbedömning görs enligt

socialtjänstlagen kan det inte anses att en enskilds behov tillgodoses Prop. 2006/07:61  
genom att kommunen lämnar stöd enligt denna lag.  
Bestämmelsen behandlas i avsnitt 6.1.

# Lagförslaget i promemorian Upphävande av till- ståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (Fi2007/764)

Prop. 2006/07:  
Bilaga 1

Förslag till lag om ändring i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostads-  
företag

Härigenom föreskrivs att 2 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bo-  
stadsföretag skall upphöra att gälla vid utgången av juni 2007.

---

## Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över promemorian Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (Fi2007/764)

Remissyttranden över promemorian Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (Fi2007/764) har avgetts av Svea hovrätt, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Juridiska fakulteten vid Stockholms Universitet, Boverket, Konkurrensverket, Stockholms kommun, Uppsala kommun, Hudiksvalls kommun, Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, HSB Riksförbund, Riksbyggen, samt SBC ek för.

Lantmäteriverket, Nynäshamns kommun och Jönköpings kommun har inbjudits men avstått från att yttra sig.

# Lagförslaget i promemorian Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden (Fi2007/110)

Prop. 2006/07:  
Bilaga 3

Förslag till lag om ändring i lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

dels att nuvarande bestämmelse skall betecknas 1 §,

dels att den nya 1 § skall ha följande lydelse,

dels att det skall införas en ny paragraf, 2 §, av följande lydelse.

## *Nuvarande lydelse*

En kommun får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad.

## *Föreslagen lydelse*

### *1 §*

En kommun får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad.

*En kommun får också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll skall få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.*

### *2 §*

*Denna lag inskränker inte de skyldigheter som en kommun har enligt socialtjänstlagen (2001:453).*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2007.

## Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över promemorian Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden (Fi2007/110)

Remissyttranden över promemorian Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden har avgetts av Svea hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Länsrätten i Stockholms län, Hyresnämnden i Göteborg, Integrationsverket, Försäkringskassan, Socialstyrelsen, Statskontoret, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Ungdomsstyrelsen, Avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska högskolan, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet, Juridiska institutionen, Uppsala universitet, Konsumentverket, Boverket, Statens bostadskreditnämnd, Boutredningen (M 2005:01), Konkurrensverket, Botkyrka kommun, Huddinge kommun, Stockholms kommun, Uppsala kommun, Linköpings kommun, Jönköpings kommun, Växjö kommun, Vimmerby kommun, Burlövs kommun, Kristianstads kommun, Malmö kommun, Svedala kommun, Göteborgs kommun, Kungälv kommun, Lerums kommun, Partille kommun, Skövde kommun, Fagersta kommun, Falun kommun, Örnsköldsviks kommun, Luleå kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Jagvillhabostad.nu, Svenska Studentbostadsföreningen, SSBF, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO och Sveriges Förenade Studentkårer, SFS.

Länsstyrelsen i Örebro län, Institutet för bostads- och urbanforskning, IBF, Glesbygdverket, Sollentuna kommun, Solna kommun, Södertälje kommun, Gislaveds kommun, Höörs kommun, Hagfors kommun, Karlskoga kommun, Härjedalens kommun, Gällivare kommun, Landsrådet för Sveriges ungdomsorganisationer, Riksbyggen och Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC har inbjudits men avstått från att yttra sig.



Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 mars 2007

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, statsråden Olofsson, Odell, Ask, Husmark Pehrsson, Leijonborg, Larsson, Erlandsson, Carlgren, Hägglund, Björklund, Littorin, Borg, Malmström, Sabuni, Billström, Adelson Liljeroth, Tolgfors

Föredragande: statsrådet Odell

---

Regeringen beslutar proposition 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder.