

Lagrådsremiss

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 21 september 2000

Lars-Erik Lövdén

Nils Dexe
(Finansdepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås en lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt förslaget skall varje kommun vara skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vidare skall kommunen, om det behövs, anordna bostadsförmedling. Det bör stå kommunen fritt att i enlighet med kommunallagens bestämmelser avgöra på vilket sätt förmedlingsuppgiften skall utföras. Kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid föreslås få en möjlighet att ta ut en köavgift av de hyressökande.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2001.

Innehållsförteckning

1 Beslut	3
2 Lagtext	4
2.1 Förslag till lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	4
2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	5
3 Ärendet och dess beredning	7
4 Bakgrund.....	8
4.1 Den sociala bostadspolitiken.....	8
4.2 Tidigare lagstiftning.....	8
4.3 Dagens situation.....	9
4.4 Avgifter vid kommunal bostadsförmedling.....	10
5 Överväganden och förslag	12
5.1 Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	12
5.2 Skyldighet för kommunerna att planera för bostadsförsörj- ningen	13
5.3 Länsstyrelsens uppgift	15
5.4 Kommunal bostadsförmedling.....	16
5.5 Köavgifter vid kommunal bostadsförmedling	19
6 Ikraftträdande och kostnader.....	24
7 Författningskommentar	25
7.1 Förslaget till lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	25
7.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	29
Sammanfattning av promemorian Kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	30
Promemorians lagförslag	31
Förteckning över remissinstanser.....	33

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
2. lag om ändring i jordabalken.

2 Lagtext

2.1 Förslag till lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Häri genom föreskrivs följande.

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige.

2 § Länsstyrelsen skall lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

3 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

4 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (*köavgift*) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

5 § En kommun skall lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 35 och 65 a §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

35 §²

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att *anvisa eller förmedla* denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. *Detta gäller även kommunalförbund som har hand om bostadsförmedling som är gemensam för två eller flera kommuner.*

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

65 a §³

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för *anvisning* av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för *förmedling* av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1993:400.

³ Senaste lydelse 1993:407.

regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:000) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

3 Ärendet och dess beredning

Promemorian Kommunernas bostadsförsörjningsansvar har upprättats inom Finansdepartementet och Justitiedepartementet. Promemorian har remissbehandlats. En sammanfattning av promemorians förslag finns i *bilaga 1* och promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3* och en sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Finansdepartementet (dnr Fi2000/1847).

4 Bakgrund

4.1 Den sociala bostadspolitiken

Bostadspolitiken är en väsentlig del av välfärdspolitiken. De bostadspolitiska målsättningar som redovisas i den bostadspolitiska propositionen Bostadspolitik för hållbar utveckling och som riksdagen har anslutit sig till anger bl.a. att bostaden är en social rättighet och att bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader (prop. 1997/98:119, bet. 1997/98:BoU10, rskr. 1997/98:306).

Den svenska bostadspolitiken har under mer än femtio år grundats på en uppgiftsfördelning där staten svarar för att rättsliga och finansiella instrument finns tillgängliga för bostadsbyggandet och där kommunerna tillsammans med andra aktörer svarar för att de bostäder som behövs kan erbjudas kommunens invånare. Avgörande för en framgångsrik bostadspolitik är att den är förankrad där den skall förverkligas, dvs. i kommunerna.

4.2 Tidigare lagstiftning

Lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. (bostadsförsörjningslagen) tillkom som ett led i samhällets strävanden att få igång och styra bostadsbyggandet efter andra världskriget. Lagen innehöll bestämmelser om såväl befogenheter som skyldigheter för kommunerna när det gäller kommunala åtgärder för att främja bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet inom kommunen. Lagen upphävdes med verkan från den 1 juli 1993 (prop. 1992/93:242, bet. 1992/93:BoU19, rskr. 1992/93:351). Samtidigt upphävdes lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt (bostadsanvisningslagen). Den innehöll bl.a. regler som gav kommuner rätt att anvisa bostadssökande till vissa bostadslägenheter.

Regler om kommunernas befogenheter fanns huvudsakligen i 1 och 6 §§ bostadsförsörjningslagen. De handlade främst om rätten att använda kommunala skattemedel. I något förändrat skick fördes bestämmelserna över till annan lagstiftning. En regel om rätt för en kommun att använda kommunala medel för att lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd till boendet togs in i en särskild lag (lagen [1993:406] om kommunalt stöd till boendet). Vidare fördes en bestämmelse in i bostadsförvaltningslagen (1977:792) om att en kommun i vissa fall får förskottera medel till en fastighets skötsel om fastigheten är ställd under tvångsförvaltning.

Regler om kommunala skyldigheter fanns i 2–4 §§ bostadsförsörjningslagen. I 2 § ålades kommunen vissa förvaltningsuppgifter beträffande det statliga bostadsstödet samt att samla uppgifter om bostadsförsörjningen i kommunen och informera om bostadsmarknads-

läget. Enligt 3 § skulle en kommun fortlöpande bedriva bostadsförsörjningsplanering i syfte att främja att alla i kommunen fick en egen bostad av god kvalitet samt att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen inom kommunen förbereddes och genomfördes. Bostadsförsörjningsplaneringen skulle komma till uttryck i ett program som skulle antas av kommunfullmäktige. Kommunen skulle också varje år lämna redovisning av bostadsförsörjningsplaneringen till länsstyrelsen och länsbostadsnämnden på sätt som bestämdes av regeringen.

Om det behövdes för att främja bostadsförsörjningen var vidare kommunen enligt 4 § skyldig att anordna bostadsförmedling. Reglerna gav även regeringen möjlighet att ålägga en kommun att anordna sådan förmedling, liksom möjlighet att förordna att flera kommuner skulle anordna gemensam bostadsförmedling och tillämpa enhetliga grunder vid anvisning av bostäder. I samma paragraf föreskrevs också att kommunal bostadsförmedling skulle vara avgiftsfri. Avgift fick dock tas ut för vissa tjänster (se vidare avsnitt 4.4).

4.3 Dagens situation

Upphävandet av bostadsförsörjningslagen innebar att det överlämnades till kommunerna själva att bestämma formerna för bostadsförsörjningsverksamheten. Kommunerna har liksom tidigare möjlighet att bedriva bostadsförsörjningsplanering och upprätta särskilda bostadsförsörjningsprogram samt att engagera sig i förmedlingen av bostäder.

Då den tidigare regleringen avskaffades angavs att utgångspunkten var att kommunen självantog vidtog de åtgärder som behövdes för att kommuninvånarna skulle kunna få godtagbara bostäder. I propositionen framhölls bl.a. att statliga regler borde utfärdas bara om staten hade krav på att kommunen skulle vidta åtgärder som annars inte skulle komma till stånd. Det ströks särskilt under att ett slopande av kravet på särskilda kommunala bostadsförsörjningsprogram m.m. inte syftade till att ändra den hävdvunna principen om kommunernas grundläggande ansvar för boendefrågor (se prop. 1992/93:242 s. 20).

Kommunala bostadsförsörjningsprogram

Sedan bostadsförsörjningslagen upphävdes 1993 har allt fler kommuner valt att inte utarbeta särskilda bostadsförsörjningsprogram. Enligt Boverkets årliga undersökningar tog 177 kommuner eller 72 procent av de kommuner som svarat på verkets frågor fram ett bostadsförsörjningsprogram år 1992. Antalet har därefter successivt minskat. För år 1998 angav endast 47 kommuner eller 17 procent att de upprättat ett årligt bostadsförsörjningsprogram som antas av kommunfullmäktige. Motsvarande uppgift för år 2000 var 28 kommuner eller 10 procent.

Samtidigt redovisar allt fler kommuner att man behandlar bostadsförsörjningsfrågorna i översiktsplaneringen eller någon form av strategisk plan för kommunen. Av de kommuner som inte upprättat bostadsförsörjningsprogram för innevarande år uppgav 155 kommuner eller 54 procent att man arbetar med dessa frågor i översiktsplanen eller i fördjupningar

av översiktsplanen. Ett ökande antal kommuner redovisar också att de behandlar bostadsförsörjningsfrågorna i någon annan form av strategisk plan för kommunens utveckling eller i något annat sammanhang. Det kan röra sig om en årlig bostadsöversikt, mark- och bostadsplan eller motsvarande som inte behandlas i kommunfullmäktige.

Kommunal bostadsförmedling

Enligt en undersökning som Boverket genomförde 1990 fanns en kommunal bostadsförmedling i 105 kommuner eller i 39 procent av kommunerna. Nästan alla kommuner med minst 50 000 invånare hade bostadsförmedling. Under 1990-talet har kommunerna i snabb takt utvecklats eller dragit ner på denna service till kommuninvånarna.

I januari 2000 fanns kommunal bostadsförmedling eller delvis kommunägd bostadsförmedling i 16 kommuner enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Fem kommuner redovisar att det finns bostadsförmedling som drivs i samarbete mellan flera fastighetsägare. Vidare har 100 kommuner redovisat att det finns någon form av förtursverksamhet. Enligt Boverket saknas i 85 procent av kommunerna helt någon form av samordnad förmedling av bostäder.

4.4 Avgifter vid kommunal bostadsförmedling

1947 års bostadsförsörjningslag

Enligt bostadsförsörjningslagen skulle kommunal bostadsförmedling vara avgiftsfri. År 1991 infördes dock en bestämmelse i lagen som gav kommunen rätt att ta ut en avgift för sådana tjänster som kommunen tillhandahöll och som inte avsåg registrering av bostadssökande eller anvisning av bostad till registrerad bostadssökande. Avgiftens storlek fick bestämmas av kommunen. Samtidigt klargjordes genom ett tillägg till 12 kap. 65 a § jordabalken (hyreslagen) att kommunerna inte skulle omfattas av de särskilda bestämmelserna i den paragrafen om möjlighet att ta ut ersättning för anvisning av lägenhet (se prop. 1990/91:109 om avgifter vid kommunal bostadsförmedling).

Nu gällande bestämmelser

När bostadsförsörjningslagen avskaffades fick kommunerna möjlighet att ta ut avgifter och blev skyldiga att följa de avgiftsregler som gäller yrkesmässiga bostadsförmedlare (jfr prop. 1992/93:242). Dessa regler återfinns i 65 a § hyreslagen. Där anges att det i princip är förbjudet att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av lägenhet, men att sådan ersättning får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Den som uppsåtligt bryter mot reglerna kan straffas. Den som har tagit emot otillåten ersättning är

dessutom skyldig att betala tillbaka den. Regeringen har i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling föreskrivit att ersättning skall tas ut enligt en taxa som fastställs av Kammarkollegiet. Av taxan, som ändrades den 1 juli 2000, framgår att den högsta ersättning för anvisning som får tas ut är 2 000 kr för en lägenhet och 700 kr för ett rum (se Kammarkollegiets författningssamling, KAMFS 2000:2).

Tidigare överväganden

Det har från flera håll påtalats att det är svårt att bedriva bostadsförmedling om kostnaderna skall täckas enbart av ersättningar för anvisning enligt nuvarande taxa. Detta har t.ex. framhållits i en framställning från Stockholms kommun till Justitiedepartementet i december 1998 (se Ju 98/4559). Kommunen begärde då författningsändringar som skulle göra det möjligt för bostadsförmedlingar att ta ut en årlig köavgift. Som skäl för sin begäran angav kommunen bl.a. att den nuvarande ersättningen – anvisningsersättningen – inte ger full kostnadstäckning, att det inte är rimligt att skattebetalarna skall finansiera kostnaden för verksamheten och att det är naturligt att kommunen tar ut avgifter för kommunala verksamheter.

I en departementspromemoria som utarbetades inom Justitiedepartementet föreslogs i november 1999 att alla yrkesmässiga bostadsförmedlare som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid under vissa förutsättningar skall ha rätt att ta ut en köavgift av de bostadssökande (se Köavgifter vid bostadsförmedling, Ds 1999:69). Promemorian har remissbehandlats. Den har ännu inte föranlett några lagstiftningsåtgärder (se vidare avsnitt 5.5).

5 Överväganden och förslag

5.1 Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Regeringens förslag: Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen skall förtydligas i en särskild lag.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Huvuddelen av remissinstanserna bland myndigheter och organisationer tillstyrker eller har inga erinringar mot promemorians förslag om att införa en ny lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Omkring två tredjedelar av de kommuner som yttrat sig avstyrker förslaget. Många menar att nuvarande lagstiftning är fullt tillräcklig eftersom det kommunala ansvaret framgår av socialtjänstlagen (1980:620) och plan- och bygglagen (1987:10). Många kommuner framhåller också att en ny bostadsförsörjningslag knappast kommer att leda till ökat bostadsbyggande. *Svenska Kommunförbundet* och ett tiotal kommuner tillstyrker förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Bostaden är en social rättighet. Målsättningen är att bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader. Förverkligandet av denna målsättning förutsätter aktiva insatser av kommunerna. Avgörande för en framgångsrik bostadspolitik är att den är förankrad där den skall förverkligas, dvs. i kommunen. En väl fungerande bostadsförsörjningsplanering och bostadsförmedling är betydelsefulla medel i kommunernas arbete.

De ändringar som i början av 1990-talet genomfördes av reglerna för den kommunala verksamheten inom bostadssektorn förändrade inte kommunernas grundläggande ansvar för bostadsförsörjningen på lokal nivå. Det kommunala åtagandet baseras i allt väsentligt på kommunallagen (1991:900) och socialtjänstlagen. Plan- och bygglagen ger kommunen ett grundläggande ansvar för planeringen av markanvändningen som också är av betydelse i sammanhanget.

Kommunallagen ger kommunerna rätt att engagera sig i verksamheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område eller medlemmar. Enligt socialtjänstlagen har kommunen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Den som inte själv kan tillgodose sina behov, eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till bistånd för sin försörjning och för sin livsföring i övrigt. Biståndet skall tillförsäkra den enskilde en skälig levnadsnivå. Plan- och bygglagen ger kommunen ett allmänt ansvar för användningen av mark och vatten samt för bebyggelseutvecklingen inom

kommunens område. I detta ligger också ett ansvar för att goda boendemiljöer skapas och vidmakthålls.

Trots att, som ovan framhållits, kommunernas ansvar i grunden inte förändrades till följd av att bostadsförsörjningslagen upphävdes visar situationen på bostadsmarknaden att det nu tycks finnas en osäkerhet i många kommuner om vilket ansvar man har för bostadsförsörjningen. I vissa kommuner byggs det ingenting alls även om det finns ett stort behov. Vidare förekommer också missuppfattningen att bostadsförsörjningen inte är ett kommunalt ansvar.

Mot bakgrund av att bostadsförsörjningen har en grundläggande betydelse för välfärdspolitiken i samhället och för kommunernas möjligheter att utvecklas anser regeringen att det är viktigt att bostadspolitiken får en mer framskjuten plats i den kommunala debatten. Varje kommun, inte bara kommunerna i tillväxtregionerna, behöver en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen skall utvecklas. Enligt regeringens uppfattning finns det därför ett behov av att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen bör framgå av en särskild lag. I lagen bör bl.a. slås fast en skyldighet för kommunerna att planera bostadsförsörjningen.

5.2 Skyldighet för kommunerna att planera för bostadsförsörjningen

Regeringens förslag: En kommun skall vara skyldig att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Om det behövs skall kommunen samråda med andra kommuner vid planeringen. Kommunfullmäktige skall anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

En kommun skall till regeringen lämna uppgifter om bostadsförsörjningsplaneringen om regeringen begär det.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Många av de kommuner som yttrat sig framhåller att man fortsatt att aktivt arbeta med planering av bostadsförsörjningen även efter det att bostadsförsörjningslagen upphävdes och vissa kommuner ifrågasätter därför behovet av en lagreglering. Flertalet av de kommuner och övriga remissinstanser som stödjer förslaget om skyldighet att planera bostadsförsörjningen är positiva till att lagförslaget inte formaliserar hur planeringen skall ske. *Boverket* och *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO* anser dock att man bör kräva att kommunfullmäktige tar ställning till kommunens riktlinjer med viss regelbundenhet.

Skälen för regeringens förslag: Syftet med bostadsförsörjningsplaneringen är att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i

goda bostäder. I begreppet en god bostad innefattas inte bara själva bostaden utan också boendemiljön. Bostadsområdena är av grundläggande betydelse för de enskildas möjlighet till stimulans och personlig utveckling. Boendemiljön måste kunna främja en god uppväxt för barn och ungdom. En särskild regel bör införas om att en kommun är skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen.

I de fall en kommun ingår i ett område med en för flera kommuner gemensam arbets- och bostadsmarknad och bostadsförsörjningsområdet således omfattar mer än en kommun, är det väsentligt att de enskilda kommunerna i området samråder och samverkar med varandra. Bostadsförsörjningsplaneringen i områden med behov av ett omfattande bostadsbyggande, t.ex. i storstadsområdena, kräver många gånger ett regionalt perspektiv. Det bör därför i lagen ingå en bestämmelse om att en kommun vid bostadsförsörjningsplaneringen vid behov skall samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Sättet att nå de bostadspolitiska målen måste i hög grad bli beroende av de lokala förutsättningarna. Bostadsförsörjningsplaneringen måste vara anpassad efter situationen i den enskilda kommunen. Kommunerna bör själva få avgöra hur de vill utforma och redovisa sin planering av bostadsförsörjningen.

Lagen bör innehålla en bestämmelse om att riktlinjerna för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige. Härigenom markeras att bostadsfrågorna bör ges en förankring i den lokala politiska debatten. Enligt 3 kap. 9 § kommunallagen (1991:900) beslutar fullmäktige i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen. Det kan diskuteras om det är en allmän uppfattning inom landets kommuner att frågor om bostadsförsörjning är av sådan beskaffenhet att de faller in under denna bestämmelse. Genom kravet på att riktlinjerna skall antas av kommunfullmäktige säkerställs emellertid att bostadsförsörjningsfrågan får den behandling i kommunen som dess vikt kräver.

Kommittén för allmännyttiga bostadsföretag och bostadssocial utveckling, Allbo-kommittén (dir. 1999:110), har bl.a. vissa uppdrag när det gäller bostadsförsörjningsfrågor. Enligt vad regeringen erfarit överväger kommittén om det kommunala ansvaret bör preciseras ytterligare i lagstiftningen och om kommunen även i övrigt bör tillföras ytterligare instrument för att klara sina uppgifter inom bostadsförsörjningen. Regeringen anser att det är lämpligt att avvakta Allbo-kommitténs förslag innan några särskilda formkrav ställs på behandlingen av riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunfullmäktige. Detta gäller exempelvis kravet från några remissinstanser att kommunfullmäktige bör ta ställning till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen med viss regelbundenhet.

Bostadsförsörjningsplaneringen bör ange inriktningen av olika åtgärder för bostadsförsörjningen i kommunen. Utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven på bostadsmarknaden som innefattar alla kommuninvånarens behov. Åtgärderna avser inte endast nyproduktion utan i många kommuner är det i första hand fråga om olika insatser i de befintliga bostadsområdena. I planeringen finns det skäl att särskilt uppmärksamma behovet av bostäder för vissa hushåll, t.ex. äldre,

handikappade, studenter och andra ungdomar. En viktig del i bostadsförsörjningsplaneringen är vidare att kommunerna – inte minst i tillväxtregionerna – ser till att ha en tillfredsställande mark- och planberedskap. För att underlätta kommunernas arbete avser regeringen att ge Boverket i uppdrag att ta fram och sprida exempel som närmare belyser hur kommunerna i olika situationer konkret kan arbeta med bostadsförsörjningsplaneringen.

Medborgarna kan genom en väl fungerande bostadsförsörjningsplanering få bättre inflytande och överblick över boendesituationen i kommunen. Genom att bostadsförsörjningsplaneringen ingår i en brett förankrad demokratisk process skapas också förutsättningar för att bostadsförsörjningen ses i ett helhetsperspektiv.

Som framgått ovan är avsikten inte att någon skyldighet för kommunerna att lämna en årlig och formaliserad redovisning av bostadsförsörjningsplaneringen skall införas. Det kan emellertid finnas behov att vid en viss tidpunkt begära särskild information om planeringen av bostadsförsörjningen i vissa kommuner eller i en speciell fråga. Lagen bör därför ge regeringen möjlighet att hämta in vissa uppgifter om bostadsförsörjningsplaneringen från kommunerna. Som *Boverket* framhåller i sitt remissyttrande är det naturligt att en sådan redovisning kanaliseras genom länsstyrelserna.

5.3 Länsstyrelsens uppgift

Regeringens förslag: Länsstyrelsen skall lämna kommunerna råd, information och underlag för den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: De remissinstanser som yttrat sig är i huvudsak positiva till promemorians förslag. *Boverket* framhåller att länsstyrelsen bör ha ett ansvar att bevaka och ta initiativ till att samordning mellan kommuner kommer till stånd. *Socialstyrelsen* betonar att samverkan mellan kommuner är särskilt viktig när det gäller planeringen av bostäder med särskild service för funktionshindrade.

Skälen för regeringens förslag: Av regleringsbrevet för länsstyrelserna för budgetåret 2000 framgår att ett verksamhetsmål för länsstyrelserna är att de i sina kontakter med kommunerna skall uppmärksamma bostadsfrågorna.

Länsstyrelsen genomför årligen besök i länets kommuner. Vid dessa besök diskuteras bostadsförsörjningsfrågor med kommunen. Genom att länsstyrelsen har ansvar för samordningen av svaren på Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät kan länsstyrelsen bistå kommunerna i deras arbete med att skapa en överblick över bostadsförsörjningsläget i länet. Länsstyrelsens arbete med de övergripande planeringsfrågorna och samråd med kommunerna om översiktsplaner utgör också ett stöd för kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningsplaneringen.

Vid de samråd och informationsutbyten som kontinuerligt sker mellan länsstyrelserna och kommunerna om bostadsförsörjnings- och andra planeringsfrågor är det därför enligt regeringens uppfattning naturligt att länsstyrelsen gör kommunerna uppmärksamma på olika frågor som rör bostadsförsörjningsplaneringen.

Som *Socialstyrelsen* framhåller i sitt remissvar skall länsstyrelsen enligt socialtjänstlagen (1980:620) och lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade verka för att kommunerna planerar för att kunna tillgodose framtida behov, bl.a. av bostäder med särskild service för funktionshindrade och särskilt boende för service och omvårdnad för äldre. Regeringen anser att det är angeläget att behovet av bostäder för dessa grupper särskilt uppmärksammas vid kontakterna med kommunerna. Inte minst i det sammanhanget är det också viktigt att länsstyrelsen bevakar och tar initiativ till samordning mellan olika kommuner.

5.4 Kommunal bostadsförmedling

Regeringens förslag: En kommun skall vara skyldig att anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling skall de berörda kommunerna anordna sådan bostadsförmedling. Regeringen skall kunna förelägga en kommun att fullgöra denna skyldighet.

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. I promemorian föreslogs – till skillnad från vad regeringen föreslår – att en kommun inte fick lämna över skötseln av bostadsförmedlingen till någon annan än ett kommunalt företag.

Remissinstanserna: Av de remissinstanser som tillstyrker förslaget att en kommun skall vara skyldig att anordna bostadsförmedling framhåller flera, bl.a. *Boverket*, *Hyresgästernas Riksförbund* och ett antal kommuner att en förutsättning för en fungerande bostadsförmedling är att det finns lediga lägenheter att förmedla. De menar att förslaget därför måste kompletteras med en ny bostadsanvisningslag.

Boverket och flera av organisationerna på bostadsmarknaden avstyrker promemorians förslag att bostadsförmedlingen måste bedrivas i egen regi eller av ett kommunalt företag. Remissinstanserna framhåller att det är viktigt att lagstiftningen inte försvårar lösningar där bostadsmarknadens aktörer i samverkan sköter bostadsförmedlingsuppgiften.

Skälen för regeringens förslag: Under 1990-talet har bostadsförmedlingsverksamheten genomgått stora förändringar. Kommunernas ansträngda ekonomi har inneburit att resurserna minskat för bostadsförmedlingarna. Bättre balans på bostadsmarknaden och ett stort antal outhyrda lägenheter har på många orter också inneburit att behovet av en kommunal bostadsförmedling inte ansetts vara lika stort som i en brist-situation. I flertalet kommuner har verksamheten därför avvecklats eller

skurits ned. På vissa håll har endast den del av verksamheten som avser förtursförmedling behållits.

Som flera remissinstanser framhåller har det samtidigt utvecklats nya former för hur bostadsförmedlingen i en kommun kan organiseras. Enligt *Sveriges Fastighetsägareförbund* har det under årens lopp vuxit fram ett intresse av samverkan mellan privata och kommunala fastighetsägare. Det förekommer även bostadsförmedlingar i fastighetsägareföreningars regi, bedrivna enligt samma principer som kommunal förmedling. Ibland har förmedlingen utsträckts till att omfatta bostadsrätter och egna hem samt även uthyrning av lägenheter i andra hand. Växjö kommun har sedan flera år en fungerande bostadsförmedling genom en bostadsbutik som drivs som en ekonomisk förening där såväl de allmännyttiga bostadsföretagen som privata bostadsförvaltare är medlemmar. Verksamheten finansieras dels med medlemmarnas insatser och ersättning för förmedlingen, dels med avgifter från de bostadssökande.

Det är angeläget att kommunerna inom ramen för sitt bostadsförsörjningsansvar också överväger behovet av en kommunal bostadsförmedling. I en besvärlig bostadsmarknadssituation med brist på bostäder är en kommunal bostadsförmedling ofta det lämpligaste sättet att se till att även resurssvaga hushåll ges rimliga möjligheter att få tillgång till en god bostad. En aktiv och serviceinriktad bostadsförmedling är således ett viktigt medel i arbetet med att uppnå målet om allas rätt till en god bostad.

En bestämmelse i lag som ger kommunerna en skyldighet att vid behov anordna kommunal bostadsförmedling bör därför införas.

Den tidigare bostadsförsörjningslagen innehöll inte någon definition av vad som avses med bostadsförmedling. Det finns nu anledning att behandla innebörden av begreppet bostadsförmedling och vad som kan anses vara att hänföra till kommunal bostadsförmedling.

Ordet bostadsförmedling har historiskt använts både som beteckning på verksamheten som sådan och på den organisatoriska enhet som bedrivit den. Bostadsförmedling kan sägas avse sådan verksamhet som syftar till att skapa kontakt mellan en bostadssökande och en bostadsupplåtare som inte är identisk med förmedlaren (se SOU 1992:71 s. 28 f. och Ds 1999:69 s. 6).

Några remissinstanser har uppfattat promemorians förslag så att även allmännyttiga bostadsföretags uthyrning av de egna lägenheterna skulle vara att anse som bostadsförmedling. Gränsen mellan bostadsförmedling och uthyrning kan ibland vara svår att dra. En fastighetsägare som själv anvisar sina lägenheter bedriver förstås inte bostadsförmedling. Det är då i stället fråga om uthyrningsverksamhet. Om flera fastighetsägare bildar ett särskilt förmedlingsföretag i en fristående organisatorisk form bör verksamheten däremot kunna anses som bostadsförmedling (jfr Ds 1999:69 s. 8).

Den form i vilken verksamheten bedrivs bör inte inverka på om en bostadsförmedling skall anses vara kommunal eller inte. Det avgörande bör vara om bostadsförmedlingen är en sådan kommunal tjänst som kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper (jfr SOU 1992:71 s. 61).

Behovet av en kommunal bostadsförmedling är beroende av bostads-situationen i den enskilda kommunen. Som en allmän utgångspunkt bör därför gälla att kommunerna själva utifrån lokala förutsättningar får avgöra om en bostadsförmedling skall inrättas. Det bör också stå kommunen fritt att i enlighet med kommunallagens bestämmelser avgöra på vilket sätt förmedlingsuppgiften skall utföras. Uppgiften kan t.ex. utföras i egen regi, lämnas över till ett kommunalt företag eller genom avtal om drift av verksamheten på entreprenad lämnas över till ett annat privaträttsligt subjekt (jfr 3 kap. 16–19 §§ kommunallagen [1991:900]). I de fall där det blir aktuellt att anordna gemensam bostadsförmedling kan de samverkande kommunerna också välja att bilda kommunalförbund eller tillsätta en gemensam nämnd (jfr 3 kap. 3 a och 20 §§ kommunallagen).

Det bör i detta sammanhang erinras om att vården av en angelägenhet som innefattar myndighetsutövning enligt 11 kap. 6 § regeringsformen får lämnas över till ett privaträttsligt subjekt endast om det finns stöd för det i lag. Den del av bostadsförmedlingens verksamhet som kan anses innefatta myndighetsutövning måste därför även i fortsättningen ligga kvar under kommunalt beslutsfattande (jfr SOU 1992:71 s. 40 f.). Det gäller framför allt förtursärenden där en enskild tillhandahålls en bostad i form av bistånd enligt socialtjänstlagen (1980:620) eller lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Även om en kommun lägger ut verksamheten på entreprenad så har kommunen alltjämt huvudmannaskapet och det yttersta ansvaret för verksamheten. Det åligger därför kommunen att ange bl.a. mål och riktlinjer för verksamheten i samband med att den lämnar över vården av den kommunala angelägenheten.

I ett bostadsförsörjningsområde som omfattar mer än en kommun kan det finnas behov av att anordna en gemensam bostadsförmedling. Det bör därför i lagen ingå en bestämmelse om att två eller flera kommuner vid behov tillsammans skall fullgöra skyldigheten att anordna sådan bostadsförmedling.

Med hänsyn till den betydelse från bostadsförsörjningssynpunkt som en kommunal bostadsförmedling kan ha bör det liksom i den tidigare bostadsförsörjningslagen finnas en möjlighet för staten att ingripa genom att i ett visst fall ålägga en eller flera kommuner gemensamt de i lagen angivna skyldigheterna. Lagen bör således innehålla också en bestämmelse som gör det möjligt för regeringen att vid behov ålägga en kommun eller vissa kommuner gemensamt att anordna bostadsförmedling.

Ansvaret för bostadsförsörjningen och bostadspolitiken på lokal nivå är i första hand en kommunal angelägenhet som det enligt bestämmelserna om kommunal självstyrelse (jfr 1 kap. 1 och 7 §§ regeringsformen samt 2 kap. 1 § kommunallagen) i princip ankommer på kommunerna själva att besluta om. Enligt regeringens bedömning är allas rätt till en god bostad emellertid av sådan väsentlig betydelse för välfärden att det motiverar att statliga åtgärder inom vad som primärt kan anses vara ett kommunalt ansvarsområde i vissa fall bör kunna komma ifråga.

Flera remissinstanser har påpekat att en förutsättning för att en kommunal bostadsförmedling skall kunna fungera på ett tillfredsställande sätt

är att den får möjlighet att förmedla i princip samtliga lediga hyreslägenheter. Förslaget om skyldighet för kommunerna att anordna bostadsförmedling borde då enligt remissinstanserna kompletteras med en ny bostadsanvisningslag.

I Allbo-kommitténs uppdrag ingår att följa utvecklingen på det bostadssociala området och att om det behövs lämna förslag till åtgärder för att kommunerna skall kunna uppfylla sitt bostadssociala ansvar. Regeringen anser att man bör avvakta Allbo-kommitténs överväganden när det gäller frågan om behovet av en särskild lag om kommunal bostadsanvisningsrätt eller andra instrument för att stärka den kommunala bostadsförmedlingen.

5.5 Köavgifter vid kommunal bostadsförmedling

Regeringens förslag: Om lägenheter förmedlas i turordning efter kötid skall en kommunal bostadsförmedling få ta ut en *köavgift* av den hyressökande. Köavgiften skall få tas ut för högst ett år i taget enligt grunder som kommunen bestämmer.

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser som uttalat sig i frågan tillstyrker eller har inte något att invända mot att en möjlighet att ta ut köavgifter vid kommunal bostadsförmedling införs. Bl.a. *Konkurrensverket* anser att även privata bostadsförmedlare bör få ta ut köavgifter. *Boverket* menar att förslaget är onödigt detaljerat och förespråkar att kravet på förmedling i turordning efter kötid tas bort.

Skälen för regeringens förslag

Viss avgiftsfinansiering ändamålsenlig

Av kommunallagen följer att kommunerna får ta ut avgifter för tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller. Där anges också att när det gäller tjänster och nyttigheter som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla får kommunerna bara ta ut avgifter om det är särskilt föreskrivet (se 8 kap. 3 b § kommunallagen [1991:900]).

Som tidigare har framgått bör kommunerna i vissa fall vara skyldiga att anordna en bostadsförmedling. Behovet av en bostadsförmedling kommer sannolikt att vara störst på bristorter. Där är det ofta naturligt att förmedla lägenheter efter ett kösystem. Ett sådant system uppfattas normalt som att det tillgodoser grundläggande krav på en rättvis fördelning av tillgängliga lägenheter. En förmedlingsverksamhet av detta slag är emellertid ganska kostsam. I synnerhet bostadsförmedlingar med långa kötider är förknippade med höga administrativa kostnader för registerhållning m.m. *Stockholms kommun* har t.ex. framhållit att det inte bör vara kommunens invånare som via skatten skall betala administrationen av köandet utan de bostadssökande. Enligt regeringens

mening framstår det som ändamålsenligt att sådana kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter efter ett kösystem skall få ta ut en särskild avgift. Ett system med köavgifter torde dessutom leda till att köerna bättre återspeglar det verkliga behovet av hyreslägenheter på orten.

Några remissinstanser har ansett att alla yrkesmässiga bostadsförmedlare bör få möjlighet att ta ut en köavgift. Detta föreslogs också i den tidigare nämnda promemorian om köavgifter vid bostadsförmedling (se ovan avsnitt 4.4). Efter remissbehandling av promemorian har regeringen emellertid inte ansett det lämpligt att för närvarande gå vidare med det förslaget. Detta beror främst på svårigheter att säkerställa ett tillräckligt skydd mot missbruk av ett generellt köavgiftssystem.

Som tidigare framhållits kan inte en fastighetsägares anvisning av sina egna lägenheter anses utgöra bostadsförmedling (se ovan 5.4). Några avgifter kan då inte tas ut eftersom det enligt 65 § hyreslagen är straffbart att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. Det finns enligt regeringens mening inte skäl att nu överväga någon ändring av denna reglering.

EG-rätten

Frågan huruvida en särskild rätt för kommunala bostadsförmedlingar att ta ut köavgifter är förenlig med EG-rätten behandlades i den tidigare nämnda promemorian om köavgifter vid bostadsförmedling. Där föreslogs att *alla* yrkesmässiga bostadsförmedlare skulle få en rätt att under vissa förutsättningar ta ut en köavgift av de hyressökande. I promemorian diskuterades emellertid också – främst på grund av behovet att skapa garantier för att inte mindre seriösa bostadsförmedlare skulle missbruka ett system med köavgifter – möjligheten att bara ge kommunala förmedlingar en rätt att ta ut köavgifter. Där drogs den slutsatsen att det är tveksamt om en sådan kommunal särordning är förenlig med EG-rätten. Det som då främst beaktades var rätten att etablera sig och tillhandahålla tjänster samt konkurrensreglerna (se Ds 1999:69 s. 15 f.).

Det nu aktuella förslaget bygger på kommunernas bostadsförsörjningsansvar och skyldigheten för kommunerna att anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Detta föranleder en ny prövning av en särordnings förenlighet med EG-rätten. Det är i synnerhet av intresse att pröva regleringens förenlighet med artikel 82 i EG-fördraget om förbud mot missbruk av dominerande ställning (vilken aktualiseras av artikel 86 i EG-fördraget om beviljandet av särskilda rättigheter till offentliga företag).

Enligt artikel 82 i EG-fördraget är ett företags missbruk av dominerande ställning inom den gemensamma marknaden förbjudet. Förbudet träffar det företag som genom sitt agerande påverkar handeln av en viss tjänst (eller produkt) till nackdel för andra tillhandahållare av liknande, eller utbytbara, tjänster. För att artikel 82 skall komma ifråga krävs att en aktör (ett eller flera företag) är dominerande antingen på hela den gemensamma marknaden eller på en väsentlig del av densamma.

Detta kriterium synes utesluta lokala monopolsituationer från tillämpningen av artikel 82. Vidare är artikel 82 tillämplig bara om ett företags missbruk av en dominerande ställning kan påverka handeln mellan medlemsstater. Även här tillämpas – av både Kommissionen och EG-domstolen – en regel som innebär att ett konkurrensbegränsande förfarande faller under artikel 82 endast om förfarandet märkbart påverkar såväl konkurrensen inom den gemensamma marknaden som handeln mellan medlemsstaterna.

I detta fall inryms alltså den aktuella tjänsten – bostadsförmedlingen – i uppgiften att trygga bostadsförsörjningen för kommunens invånare. Kommunerna föreslås få ett lagstadgat ansvar att planera för bostadsförsörjningen, där kommunal bostadsförmedling – i de fall den behövs – ingår som en naturlig del. Förmedlingsverksamheten är ett av de medel som kommunen kan använda sig av för att uppfylla sin skyldighet att främja bostadsförsörjningen.

Det är denna tjänst som vid en EG-rättslig bedömning skall jämföras med den tjänst en privat förmedling kan erbjuda. Den privata förmedlingens tjänst är rent ekonomisk och direkt inriktad på att förmedla hyreskontrakt. Dessa kontrakt avser till stor del upplåtelse i andra hand. Något inslag av bostadsplanering finns däremot inte.

Den kommunala tjänsten (bostadsförsörjning) inrymmer således ett flertal element som skiljer denna tjänst från den privata förmedlingsverksamheten. Enligt regeringens mening leder detta till den slutsatsen att en förmedling som grundas på bostadsförsörjningsskyldigheten å ena sidan och den privata förmedlingen å den andra knappast kan anses vara två utbytbara tjänster. Detta gäller även om en kommun har utnyttjat möjligheten att lägga ut bostadsförmedlingen på entreprenad till en från kommunen fristående bostadsförmedling. Även i denna situation ingår ju bostadsförmedlingen i kommunens bostadsförsörjningsansvar.

I samma riktning talar att EG-domstolen i sin tidigare praxis slagit fast att ett offentligt organ som handlar utifrån ett offentligt intresse och inte som ett led i en förvärvsverksamhet inte omfattas av artikel 86.1 i EG-fördraget. Detta gäller t.ex. vid myndighetsutövning eller när en myndighet utför en förvaltningsuppgift.¹ Det är möjligt att kommunens bostadsförsörjningsverksamhet omfattas av detta undantag.

Med den utformning förslaget nu får kan det inte heller anses komma i konflikt med reglerna om fri rörlighet för tjänster.

Enligt regeringens uppfattning ger en samlad bedömning vid handen att EG-rätten inte torde medföra något hinder mot den nu aktuella regleringen.

Krav för att få ta ut köavgift

Enligt promemorians förslag bör ett grundläggande krav för att få ta ut köavgift vara att lägenheter förmedlas i turordning efter kötid. Detta föreslogs också i den tidigare nämnda promemorian om köavgifter vid bostadsförmedling (se Ds 1999:69 s. 19 f.). Bl.a. *Boverket* har ifrågasatt

¹ Mål 94/74, IGAV v. ENCC [1975] ECR s. 699, se även definition av begreppet ”företag” i bl.a. mål C-343/95, *Diego Cali & Figli v. Servizio Ecologici di Genova* [1997] ECR I 1547.

om ett sådant kriterium nu behövs eftersom en kommunal bostadsförmedling är underkastad offentlighet och insyn. Boverket menar att detta, tillsammans med den s.k. likställighetsprincipen (se nedan), borde räcka som garanti för rättvis behandling av de hyressökande. Enligt regeringens mening är dock kravet på förmedling i turordning efter kötid grundläggande för att systemet skall bli rättssäkert och genomsiktligt. Likställighetsprincipen ger inte tillräcklig ledning. Ett krav på förmedling i turordning efter kötid bör därför ställas upp som en lagfäst förutsättning.

Inom ramen för kravet på förmedling i turordning efter kötid bör kommunen dock själv få bestämma de närmare principerna för hur kösystemet skall vara utformat. En kommun bör t.ex. kunna ha flera köer för olika kategorier av hyressökande. Vidare bör det vara möjligt att hålla vissa lägenheter utanför kösystemet, exempelvis för att kunna tillgodose önskemål om ett blandat boende. Kommunen bör också kunna bestämma t.ex. vad som skall gälla beträffande turordningen om en hyressökande antar ett erbjudande om en lägenhet men ändå vill stå kvar i kön. Kommunen måste härvid behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för annat (den s.k. *likställighetsprincipen*, se 2 kap. 2 § kommunallagen).

Vid kommunal bostadsförmedling förekommer viss förtursförmedling på grund av särskilda behov. Enligt regeringens mening är det angeläget att en sådan förtursförmedling är möjlig och att den därvid kan omfatta även lägenheter som annars fördelas enligt kösystemet. För tydlighets skull bör detta framgå direkt i lagen. Vid förtursförmedling bör då någon köavgift inte kunna tas ut. Om en hyressökande däremot inledningsvis köar för en lägenhet och betalar köavgift för detta men sedan – t.ex. på grund av ändrade sociala förhållanden – erhåller en lägenhet genom förtursförmedling bör någon återbetalning av den tidigare erlagda köavgiften inte kunna ske.

Det är givetvis viktigt att de hyressökande informeras om vilka principer som gäller för den aktuella förmedlingen. Det får också förut sättas att förmedlingen tillhandahåller sådan grundläggande information i samband med att en hyressökande ställer sig i bostadskön. Härutöver ankommer det förstås på bostadsförmedlingen att svara på de frågor som en hyressökande ställer om t.ex. kötiden för en viss typ av lägenhet. Något behov av att reglera dessa informationsbehov i lagen finns dock knappast.

När skall avgiften kunna tas ut?

På utpräglade bristorter kan kötiden för attraktiva lägenheter bli ganska lång, ofta flera år. Det kan då vara naturligt att en köavgift tas ut för en viss längre tidsperiod under vilken den bostadssökande avser att stå i kön, t.ex. ett år. För bostadsförmedlingen kan det vara av intresse att få ersättning av den bostadssökande i förskott. Regeringen anser därför att det bör vara möjligt för en kommun att ställa upp krav på förskottsbetalning. Det är emellertid inte lämpligt att avgift tas ut för flera år i förskott. Avgiften bör därför få tas ut för högst ett år i taget.

Det bör inte ställas upp krav på att avgiften reduceras för det fallet att förmedling av en lägenhet sker under en löpande avgiftsperiod, inte ens

om det sker mycket tidigt under perioden. Regeringen anser inte heller att det bör ställas krav på att en kommun skall reducera eventuell anvisningsersättning – som i fortsättningen bör kallas förmedlingsersättning, se författningskommentaren till 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken – på grund av tidigare betald köavgift. Det bör dock framhållas att det naturligtvis ändå är möjligt för kommunen att tillämpa sådana mer förmånliga principer.

Avgiftens storlek m.m.

Som tidigare har framhållits bestämmer Kammarkollegiet taxan för den förmedlingsersättning som enligt hyreslagen får tas ut vid sådan förmedling som leder till att hyresavtal ingås. Det har ibland framförts kritik mot systemet med ett maximibelopp (se t.ex. Boendesociala beredningens delbetänkande Oseriösa bostadsförmedlare, SOU 1999:71). Systemet med ett maximibelopp för förmedlingsersättningen består emellertid än så länge oförändrat. Frågan är då om en taxa bör gälla även för köavgifter eller om det bör överlåtas till kommunerna att fritt bestämma avgiftsuttaget.

Allmänt gäller att kommunerna inte får ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller. Detta följer av den s.k. *självkostnadsprincipen* (se 8 kap. 3 c § kommunallagen).

För ett avgiftstak talar att kostnaderna för att bedriva bostadsförmedling kan variera mycket i olika kommuner och att ett avgiftstak skulle skapa viss enhetlighet och hindra alltför betungande avgiftsuttag. Som *Konsumentverket* har framhållit är det naturligtvis viktigt att köavgiften hålls på en rimlig nivå så att inga hushåll behöver avstå från att stå i bostadskö av ekonomiska skäl.

Utifrån principerna om kommunal självstyrelse ligger det emellertid nära till hands att låta kommunerna själva bestämma storleken av sina avgiftsuttag. I självkostnadsprincipen ligger att kommunernas verksamhet inte får drivas i vinstsyfte och att taxorna i princip måste utformas så att avgifterna inte överskrider kommunens självkostnad.

Vid en avvägning av dessa intressen anser regeringen att det mest ändamålsenliga och rimliga är att låta kommunerna själva bestämma vad som bör gälla beträffande avgiften.

En särskild fråga är om det enligt regeringsformen är möjligt att låta kommunen bestämma avgiften. De nu aktuella köavgifterna torde vara att se som offentligrättsliga avgifter utan tvångskaraktär, dvs. sådana avgifter som utgår som ersättning för en prestation som den enskilde frivilligt tar i anspråk men som kommunen är skyldig att tillhandahålla. Rätten att ta ut sådana avgifter torde enligt 8 kap. 5 § regeringsformen kräva bemyndigande i lag. Ett sådant bemyndigande anses kunna riktas direkt till kommunerna (jfr Håkan Strömberg, Normgivningsmakten enligt 1974 års regeringsform, 1999, s. 93 f. och Alf Bohlin Kommunala avgifter, 1984, s. 88). Det är därför möjligt att låta kommunen själv bestämma avgiften.

6 Ikraftträdande och kostnader

Lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2001.

Förslaget om kommunernas skyldighet att planera för bostadsförsörjningen i kommunen innebär endast ett förtydligande av det ansvar för bostadsförsörjningen på lokal nivå som för närvarande i allt väsentligt baseras på kommunallagen (1991:900) och socialtjänstlagen (1980:620). Förslaget innebär således inte en ny uppgift som i grunden förändrar kommunernas ansvar och beräknas därför inte få några påtagliga ekonomiska konsekvenser för kommunerna.

Förslaget om att kommunerna i vissa fall skall vara skyldiga att anordna en bostadsförmedling kan innebära ökade kostnader för kommunerna. Mot denna bakgrund föreslås i promemorian att sådana kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid skall få ta ut en särskild avgift för att finansiera verksamheten.

Kommunala bostadsförmedlingar är vidare – i likhet med privata yrkesmässiga bostadsförmedlingar – redan enligt gällande rätt berättigade att ta ut ersättning för sådan förmedling som leder till att ett hyresavtal ingås.

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 §

Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige.

I *första stycket* slås fast att kommunerna är skyldiga att planera bostadsförsörjningen. Vidare anges att syftet med bostadsförsörjningsplaneringen skall vara att dels skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder, dels främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Uttrycket goda bostäder tar inte sikte enbart på själva bostadens kvalitet utan också på boendemiljön i stort. Med uttrycket åtgärder för bostadsförsörjningen avses inte enbart nybyggnad av bostäder. Det innefattar också ombyggnad och ändringar eller kompletteringar i det befintliga bostadsbeståndet liksom andra åtgärder som är motiverade av bostadsförsörjningsskäl.

Andra stycket innehåller en bestämmelse om att samråd kan behöva ske med andra berörda kommuner vid bostadsförsörjningsplaneringen. Det torde ligga i kommunernas eget intresse att se till att erforderliga samråd kommer till stånd. Några särskilda regler för att bestämma vilka kommuner som skall samråda med varandra har därför inte ansetts nödvändiga.

Enligt *tredje stycket* skall riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige. Kommunerna skall inte vara skyldiga att upprätta särskilda planer eller program för sin bostadsförsörjning. För de kommuner som redan i dag har en tillfredsställande bostadsförsörjningsplanering och som behandlar bostadsförsörjningsfrågan i fullmäktige, kommer den reglering som nu föreslås inte att innebära någon förändring av den enskilda kommunens sätt att arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna.

2 §

Länsstyrelsen skall lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 5.3.

3 §

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

I paragrafens *första stycke* föreskrivs en skyldighet för en kommun att vid behov anordna bostadsförmedling. Innebörden av begreppet bostadsförmedling har behandlats i allmänmotiveringen. Den där gjorda avgränsningen innebär att ett allmännyttigt bostadsföretags förmedling av sina egna lägenheter inte är att betrakta som bostadsförmedling i lagens mening. Av allmänmotiveringen framgår också att det krävs att kommunen har beslutat att tillhandahålla kommuninvånarna bostadsförmedling efter vissa politiska riktlinjer och fastställda förmedlingsprinciper för att kommunal bostadsförmedling skall anses föreligga. Ett kommunalt bostadsföretag som utan något särskilt uppdrag att vara kommunal bostadsförmedling fördelar egna lägenheter är alltså inte att betrakta som kommunal bostadsförmedling.

Enligt *första stycket andra meningen* skall skyldigheten att anordna bostadsförmedling i vissa fall fullgöras av två eller flera kommuner gemensamt. Ett behov av sådan gemensam bostadsförmedling kan föreligga i ett bostadsförsörjningsområde som omfattar mer än en kommun. Det gäller i första hand i storstadsområdena.

Någon särskild verksamhetsform för de kommunala bostadsförmedlingarna har inte föreskrivits i lagen. Som framhållits i allmänmotiveringen kan verksamheten t.ex. läggas ut på entreprenad. En aktör som får i uppdrag att för kommunens räkning driva bostadsförmedling måste dock ha en tillfredsställande överblick över situationen på bostadsmarknaden och ha tillgång till lägenheter att förmedla i hela kommunen. Det kan därför inte anses lämpligt att en kommun lämnar över uppgiften till mer än en aktör i taget.

Paragrafens *andra stycke* gör det möjligt för regeringen att vid behov förelägga en kommun eller vissa kommuner gemensamt att fullgöra de i första stycket angivna skyldigheterna. Det ligger i sakens natur att ett statligt ingripande inte bör komma ifråga utan att det föreligger starka skäl. Staten bör således inte anses vara berättigad att gripa in med tvång förrän det klart visat sig att kommunen eller kommunerna inte fullgör sin skyldighet på frivillig väg. Endast om läget på bostadsmarknaden är sådant att det från allmän synpunkt kan anses erforderligt att bostadsförmedling inrättas bör regeringen överväga att utnyttja möjligheten till ingripande. Det är naturligt att utgå ifrån att kommuner och andra offentliga organ följer bl.a. lagar och beslut som fattats med stöd av lag. Någon särskild sanktionsmöjlighet har därför inte ansetts nödvändig.

4 §

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en

avgift för rätten att stå i kö (*köavgift*) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

Paragrafen innehåller bestämmelser om köavgifter. Skälen för att införa en rätt för kommunala bostadsförmedlingar att ta ut en köavgift har behandlats i avsnitt 5.5.

Av första stycket första meningen framgår att köavgift får tas ut vid kommunal bostadsförmedling. Vad som avses med kommunal bostadsförmedling har angetts under 3 §. Om en kommun har valt att uppdra åt en privat förmedling att fullgöra den kommunala skyldighet som bostadsförmedlingen innebär och detta uppdrag endast omfattar en del av förmedlingens lägenhetsbestånd, kan alltså skilda avgiftsprinciper komma att tillämpas inom förmedlingen.

Köavgiften får tas ut utöver den förmedlingsersättning som kan få tas ut enligt 65 a § hyreslagen.

Vidare anges att en förutsättning för att köavgift skall få tas ut är att lägenheter förmedlas *i turordning efter kötid*. När bostadsförmedlingen tar emot en lägenhet för förmedling har den därför anledning att klara ut om fastighetsägaren accepterar förmedling i turordning efter kötid. Om fastighetsägaren har preciserade krav på den hyresgäst som kan komma i fråga, t.ex. i fråga om ålder, kön eller yrkesgrupp, kan bostadsförmedlingen inte tillhandahålla lägenheten i en ”allmän” kö där köavgift tas ut (med ”allmän” avses då att det inte ställs upp några specifika krav vare sig på de hyressökande eller på lägenheterna i kön). Fastighetsägaren får däremot ställa sådana grundläggande krav på den hyressökande som är förknippade med dennes möjligheter att klara av sina åtaganden som hyresgäst. Härmed åsyftas exempelvis krav på ekonomisk förmåga att betala hyran för aktuell lägenhet och sådana krav som är förknippade med hyresgästens skyldighet att vårda lägenheten. Det är vidare möjligt för förmedlingen att ordna olika köer för skilda grupper av hyressökande (se nedan).

Förmedlingen får i en allmän kö inte ge fördelar exempelvis till personer i kön som kan erbjuda en byteslägenhet eller till dem som har särskilt stort behov av en lägenhet. Inte heller får kommunen avvika från turordningen i kön för att exempelvis tillgodose önskemål om blandade bostadsområden. Sådana önskemål får tillgodoses genom att vissa lägenheter hålls utanför kösystemet, något som i så fall måste göras tydligt i reglerna för kön.

En kommun har dock frihet att inom ramen för förmedling i turordning efter kötid organisera köverksamheten på det mest ändamålsenliga sättet. En kommun kan t.ex. ha flera köer för olika kategorier av lägenheter eller olika kategorier av hyressökande. Det är t.ex. möjligt att ha en särskild kö för sådana sökande som kan erbjuda en byteslägenhet eller en särskild kö för ungdomslägenheter. En kommun kan också förmedla en viss grupp lägenheter utanför kön och efter andra principer än turordningskravet. Så kan t.ex. vara fallet för förtursförmedling eller – som framgått av föregående stycke – för att tillgodose önskemål om blandade bostadsområden. Att även vissa lägenheter som annars är tillgängliga för de

köande får tas undan och fördelas enligt ett förturssystem framgår av andra meningen.

Även om det finns flera köer inom samma bostadsförmedling och en hyressökande där står i flera köer, får bara en avgift tas ut av varje hyressökande.

En bostadsförmedling behöver inte tillämpa ett kösystem utan kan förmedla lägenheter enligt andra kriterier. Då får dock ingen köavgift tas ut.

Av *andra meningen i första stycket* framgår att ett begränsat antal lägenheter i kön får fördelas enligt ett förturssystem utan att detta hindrar att köavgifter tas ut. För att rätt förstå detta undantag bör man observera skillnaden mellan å ena sidan lägenheter som är tillgängliga för de köande och å andra sidan lägenheter som kommunen väljer att hålla utanför kösystemet. Som framgått ovan kan lägenheter hållas utanför kösystemet för olika ändamål. Det kan gälla t.ex. lägenheter i ett visst bostadsområde som kommunen vill fördela utifrån önskemålet att skapa en bättre blandning av olika boendekategorier. Men när det gäller lägenheter som i princip är *tillgängliga för de köande* får bara ett undantag göras från kötidsordningen. Det undantaget gäller s.k. förturer.

Det har inte ansetts nödvändigt att i lagen ställa upp några särskilda krav i fråga om vilka förturer som skall få medföra ingrepp i den normala turordningen efter kötid. De enda krav som ställs är att det skall röra sig om ett begränsat antal lägenheter och ett "förturssystem". Det sistnämnda kravet är avsett att innebära att kommunen måste hålla sig till vissa bestämda regler när det gäller vilka fall som behandlas som förturer. Det kan vara fråga om dels fall där en enskild tillhandahåller en bostad i form av bistånd enligt sociallagstiftningen, dels fall då förtur medges på annan grund.

I *andra stycket* anges att avgiften får tas ut för högst ett år i taget. Vidare anges att kommunen själv får bestämma såväl avgiftens storlek som de närmare principerna för avgiftsuttaget, t.ex. vad som skall gälla beträffande avgiften om en hyressökande antar ett erbjudande om en lägenhet men ändå vill stå kvar i kön.

5 §

En kommun skall lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

Paragrafen ger regeringen befogenhet att från en kommun begära uppgifter i bostadsförsörjningsfrågor som regeringen bedömer att det finns ett särskilt behov av att få belysta.

Som har framgått tidigare är avsikten att någon årlig och formaliserad redovisning till statliga myndigheter av kommunernas bostadsförsörjningsplanering inte skall införas. Det kan emellertid finnas behov för regeringen att i en viss situation begära uppgifter från kommunerna. Regeringens befogenhet att begära in uppgifter från en kommun är avsedd att utnyttjas restriktivt.

7.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

I paragrafens *tredje stycke* har ”anvisa eller” tagits bort före ”förmedla”. Ändringen är redaktionell. Vidare har sista meningen, som jämnställer kommunalförbund med kommuner i nu aktuellt hänseende, utmönstrats. Föreskriften är överflödigt då en motsvarande bestämmelse numera finns i 3 kap. 22 § kommunallagen (1991:900).

12 kap. 65 a §

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyresökande för *förmedling* av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:000) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som uppsåtligt bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

I paragrafens *första stycke* har ordet anvisning bytts ut mot förmedling. Ändringen är bara språklig. Ordet förmedling beskriver bättre vad som faktiskt sker.

Ett nytt *andra stycke* har lagts till. Det innehåller en hänvisning till den nya bostadsförsörjningslagens regler om köavgifter vid kommunal bostadsförmedling. Uttag av sådana avgifter omfattas således inte av förbudet i paragrafen.

Sammanfattning av promemorian Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I promemorian föreslås en ny lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt förslaget skall varje kommun vara skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vidare skall kommunen, om det behövs, anordna bostadsförmedling. Uppgiften kan utföras i egen regi eller lämnas över till ett kommunalt företag. Kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid föreslås få en möjlighet att ta ut en köavgift av de hyresökande.

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2001.

Promemorians lagförslag

Lagförslag

Förslag till lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen vid behov samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

2 § Länsstyrelsen skall ge kommunen råd och information samt bidra med underlag till kommunens bostadsförsörjningsplanering.

3 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Vid behov av bostadsförmedling som är gemensam för flera kommuner skall dessa kommuner anordna gemensam bostadsförmedling.

Kommunen får lämna över uppgiften att anordna bostadsförmedling till en sådan juridisk person som avses i 3 kap. 16 § kommunallagen (1991:900) endast om den juridiska personen helt ägs av kommunen eller kommunen ensam bestämmer över den.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna bostadsförmedling enligt första stycket.

4 § Vid kommunal bostadsförmedling där lägenheter förmedlas i turordning efter kötid får kommunen, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (*köavgift*) av den hyressökande.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

5 § En kommun skall lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 65 a § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

65 a §²

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för *anvisning* av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för *förmedling* av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:000) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1993:407.

Förteckning över remissinstanser

Yttrande över promemorian Kommunernas bostadsförsörjningsansvar har efter remiss lämnats av:

Svea hovrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Kammarkollegiet, Statskontoret, Socialstyrelsen, Riksrevisionsverket, Konsumentverket, Boverket, Konkurrensverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Huddinge kommun, Stockholms kommun, Södertälje kommun, Tyresö kommun, Täby kommun, Uppsala kommun, Oxelösunds kommun, Växjö kommun, Älmhults kommun, Emmaboda kommun, Kristianstads kommun, Malmö kommun, Ängelholms kommun, Kungsbacka kommun, Göteborgs kommun, Kungälv kommun, Marks kommun, Skövde kommun, Kumla kommun, Västerås kommun, Falu kommun, Bollnäs kommun, Härnösands kommun, Östersunds kommun, Umeå kommun, Vindelns kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO, Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Kommittén för allmännyttiga företag och bostadssocial utveckling (Fi 2000:01).

Yttranden har vidare inkommit från:

Sollentuna kommun, Herrljunga kommun, Stockholms Handelskammare, Vaggeryds kommun, Borgholms kommun, Ydre kommun, Hallstahammars kommun, Bostad Direkt Stockholm AB, Skärgårdarnas Riksförbund, Tanums kommun, Lomma kommun, Sotenäs kommun.