

Nr 32

Utlåtande i anledning av motioner om obligatorisk kommunal bostadsförmedling.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta och till lagutskott hänvisade motioner, nr 489 i första kammaren av herr *Werner* och nr 615 i andra kammaren av herr *Nilsson* i Gävle *m. fl.*

I motionerna, som är likalydande, hemställes

»att riksdagen måtte besluta en sådan ändring av lagen av den 10 juli 1947 (nr 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande att i 4 § första stycket tillägges: 'Bostadsförmedlingen skall förmedla alla inom området nyproducerade och ledigblivna lägenheter'».

Gällande bestämmelser m. m.

Enligt 4 § *lagen den 10 juli 1947 (nr 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande* äger Kungl. Maj:t förordna att kommun skall anordna avgiftsfri bostadsförmedling. Bestämmelsen, som tidigare motsvarades av 10 § hyresregleringslagen, har tillämpats endast i fråga om ett fåtal kommuner. Kungl. Maj:ts förordnanden har i dessa fall meddelats på framställning av kommunen. Utan förordnande av Kungl. Maj:t har kommunal bostadsförmedling inrättats i drygt 80 kommuner.

Enligt ett år 1967 i 4 § i bostadsförsörjningslagen infört stadgande äger Kungl. Maj:t vidare, om det behövs för bostadsförsörjningens främjande, förordna att kommuner i område som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende skall anordna gemensam bostadsförmedling och tillämpa enhetliga grunder vid anvisning av bostäder. Meddelas sådant förordnande blir kommunerna skyldiga att samverka i kommunalförbund för bostadsförmedlingsverksamheten. Enligt vad utskottet erfarit har något förordnande av nu avsett slag inte meddelats.

Bostadsförmedlingarnas tillgång till lägenheter tryggas genom bestämmelser i *bostadslånekungörelsen den 1 september 1967 (nr 552)*, vilka gör det möjligt att i viss utsträckning som villkor för beviljande av statliga bostadslån föreskriva kommunal förmedlingsrätt. Enligt 51 § i kungörelsen kan sålunda länsbostadsnämnden, på begäran av kommun som bedriver förmedling av bostäder i flerfamiljshus eller i småhus som inte skall bebos av låntagaren, besluta att bostadslån för sådant hus kommer att beviljas och får övertagas endast om sökanden tillförsäkrar kommunen rätt att för-

medla upplåtelse av bostäderna. Villkoret gäller endast förstagångsupplåtelser.

På begäran av kommun kan länsbostadsnämnden också besluta, att lån för småhus som skall bebos av låntagaren kommer att beviljas endast om han i skälig omfattning medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av bostad som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i huset.

I kommuner där lånevillkoren tillämpas omfattar de i princip alla bostäder av ifrågavarande slag som byggs i kommunen. Undantag kan dock göras när särskilda skäl finns, t. ex. när lånet avser bostäder i kategorihus eller när låntagaren är bostadsrättsförening (52 § bostadslånekungörelsen). Lånevillkoren förenas med vissa anvisningsnormer som kommunerna skall iakttä vid tillämpningen.

De nämnda bestämmelserna angående villkor om bostadsförmedling i samband med beviljande av bostadslån har tillkommit efter beslut av statsmakterna under föregående år (prop. 1967:100, SU 100, rskr. 265). Kommunerna var tidigare hänvisade till möjligheten att genom särskilda avtal i samband med markförsäljning och markupplåtelse ställa villkor om kommunal förmedlingsrätt till bostäder i hus som byggdes på den berörda marken. Denna möjlighet föreligger självfallet alltjämt.

Motionerna

I motionerna anförs bl. a. att behovet av en bostadsförmedlingsverksamhet skött av samhällets egna organ framstår som alltmer trängande, såväl i storstadsregionerna som i de mellanstora städerna och tätorterna. Denna bostadsförmedling bör omfatta alla lägenheter i flerfamiljsfastigheter och i enfamiljshus byggda för uthyrning, oberoende av finansieringsförhållandena och såväl i nybyggnation som i äldre fastighetsbestånd, inbegripet s. k. successionslägenheter och övriga ledigblivna lägenheter. Förmedlingen skall så rättvist som möjligt fördela lägenheterna utan avgift från de bostadssökandes sida och bör, genom att ha tillgång till alla lägenheter, bedöma turordning i kombination med bedömning av sociala förhållanden.

Motionärerna förklarar att de skäl som 1962 års bostadsförmedlingsutredning anförde gentemot obligatorisk bostadsförmedling — att en lagstiftning i frågan skulle bli mycket omfattande och därtill förutsätta en betydande kontrollapparat för att bli effektiv — inte kan anses relevanta. Att denna form av bostadsförmedling blir arbetskrävande kan inte anses som en negativ faktor, allra minst om man ser till den mängd av negativa faktorer som vidlåder den nuvarande uppsplittringen i dels kommunala bostadsförmedlingar, dels privata bostadsförmedlingar. Utöver det förkastliga i denna splittring på lägenhetsförmedlingens område kan man enligt motio-

närernas mening inte bortse ifrån, att den privata förmedlingsverksamheten till betydande delar inrymmer en klart asocial tendens med hyresocker, s. k. svart börs och fullständig frånvaro av social bedömning. Därtill kan inte den privata förmedlingsverksamheten eftersträva någon som helst turordning, då det främst är ett penningförhållande som bestämmer vem som skall tilldelas ledig bostad.

Frågans tidigare behandling

Riksdagen har vid flera tillfällen, senast föregående år, tagit ställning till frågan om obligatorisk bostadsförmedling i den meningen att hyresvärdar genom lagstiftning skulle vara skyldiga att till ett offentligt förmedlingsorgan anmäla alla lediga bostäder och att låta dessa organ anvisa innehavare av bostäder. De med en sådan verksamhetsform förenade nackdelarna har ansetts överväga de fördelar som kunnat stå att vinna därmed, och förslagen har inte föranlett någon riksdagens åtgärd. För tiden före år 1967 må här hänvisas till utskottets utlåtanden 1950:9, 1951:13, 1953:18, 1956:28, 1962:24 och 1964:14.

Vad beträffar frågans behandling vid 1967 års riksdag och vad därmed äger samband må nämnas följande.

Frågan om de kommunala bostadsförmedlingarnas tillgång till bostäder har i utredningssammanhang senast behandlats av 1962 års bostadsförmedlingsutredning (SOU 1967:1). Vid sina överväganden av frågan om obligatorisk förmedling av upplåtelser i det befintliga bostadsbeståndet fann utredningen bl. a. att en sådan förmedling skulle fordra en omfattande lagstiftning med detaljbestämmelser och anvisningsnormer, tidsfrister m. m. Tillämpningen av en sådan lagstiftning skulle med säkerhet bli administrativt tungrodd och för att bli effektiv förutsätta en betydande kontrollapparat. Övervägande skäl talade enligt utredningens mening för att statsmakterna beträffande lägenheterna i det befintliga bostadsbeståndet borde avstå från att ingripa till förmån för de kommunala bostadsförmedlingarna.

Beträffande bostadsförmedlingarnas tillgång till nyproducerade lägenheter föreslog utredningen att statligt bostadslån till flerfamiljshus och småhus, som inte skulle bebos av lånesökanden, inte fick beviljas om kommunen beslutat att kommunal förmedling av de blivande bostäderna skulle äga rum men avtal härom inte kommit till stånd. Med hänsyn till den helt privatfinansierade bostadsproduktionens förhållandevis ringa andel av den totala produktionen ansåg utredningen att de hus som uppförs utan statligt stöd kunde lämnas åsido i sammanhanget.

De allra flesta remissinstanserna tillstyrkte utredningens förslag eller lämnade det utan erinran.

Kungl. Maj:ts ställningstagande till frågan om bostadsförmedlingarnas

tillgång till bostäder redovisades i den förut omnämnda *propositionen 1967:100* angående riktlinjer för bostadspolitiken. Föredragande *departementschefen* anförde bl. a. att om husägarna genom lag ålades att ställa bostäderna till kommunernas förfogande för förmedling var det uppenbart att lagstiftningen också måste utformas så att förmedlingen i varje särskilt fall skedde efter godtagbara principer. En tungrodd och dyrbar organisation för tillämpning och kontroll skulle därför bli nödvändig. Samtidigt kunde förmedlingsverksamheten inte anordnas så att kommunmedlemmarna fick möjligheter att utan begränsningar överklaga bostadsförmedlingens beslut. Det var av praktiska skäl uteslutet att varje sökande hos förmedlingen skulle kunna tillerkännas rätt att överklaga en bostadsanvisning. Någon överprövning av alla sökandens inplacering i bostadsförmedlingens turordning kunde inte heller gärna tänkas.

Departementschefen ansåg därför att man i stället för obligatorisk bostadsförmedling borde pröva de utvägar utredningen anvisat för att förse bostadsförmedlingarna med lägenheter. Han fann för sin del att samspelet mellan staten och kommunerna på bostadsförsörjningens område var tillräcklig motivering för att staten på kommunens begäran skulle ställa lånevillkor av det slag utredningen förordat om det var lämpligt från bostadsförsörjningssynpunkt.

Departementschefen föreslog följande huvudsakliga bestämmelser.

Jag föreslår — — — att bestämmelserna om de statliga bostadslånen kompletteras på så sätt att de långivande organen på framställning av kommunen skall ställa sådant villkor för beslut om lån, vilket tillförsäkrar kommunen förmedlingsrätt till bostäder som med stöd av statliga lån tillkommer i flerfamiljshus och småhus som inte skall bebos av låntagaren. Med hänsyn till bytesrätten bör villkoret gälla endast förstagångsupplåtelser. Vid lån till småhus som skall bebos av låntagaren bör kunna fästas villkoret att han medverkar till att bostadsförmedlingen får förmedlingsrätt till den bostad han lämnar. I kommuner där lånevillkoren tillämpas bör dessa i princip omfatta alla sådana bostäder som byggs i kommunen. Undantag bör dock kunna göras när särskilda skäl finns, t. ex. när lånet avser bostäder i kategorihus eller när låntagaren är bostadsrättsförening.

Tillämpning av lånevillkoret innebär ett visst ingrepp i byggherrarnas och bostadsupplåtarnas verksamhet. Staten måste därför enligt min mening ha möjlighet att se till att den kommunala förmedlingsverksamhet som lånevillkoret avser bedrivs på ett sätt som är förenligt med allmänna bostadsförsörjningssynpunkter. Jag anser det därför nödvändigt att förena villkoret med vissa minimikrav som kommunerna skall iaktta vid tillämpningen. Det innebär att i vissa hänseenden anvisningsnormer måste anknytas till villkoret.

Statsutskottet (1967:100 s. 47) fann det föreslagna villkoret lämpligt för att öka bostadsförmedlingarnas tillgång på lägenheter och därmed skapa underlag för en rättvis fördelning. Frågan om att tillämpa lånevillkoret på även andra än förstagångsupplåtelser borde av Kungl. Maj:t prövas i sam-

band med genomförandet av en ny hyreslagstiftning. Utskottet ansåg vidare att möjligheterna att från den kommunala förmedlingen undanta bostäder som förmedlas till dem som bedrivit organiserat bostadssparande borde prövas av Kungl. Maj:t.

Riksdagen gav med bifall till Kungl. Maj:ts förslag och i anledning av vissa motioner i skrivelse till Kungl. Maj:t till känna vad statsutskottet anfört beträffande villkor om bostadsförmedling i samband med beviljande av bostadslån (rskr. 265).

De i det föregående nämnda bestämmelserna i *bostadsförsörjningslagen*, som ger Kungl. Maj:t rätt att förordna att kommuner i område som utgör en enhet i bostadsförsörjningshänseende skall anordna gemensam bostadsförmedling, tillkom genom statsmakternas beslut år 1967 (prop. 1967:101, 3LU 43, rskr. 264). Samtidigt genomfördes också vissa andra ändringar i bostadsförsörjningslagen.

I *motion* (II:1015), som väcktes i anledning av propositionen 1967:101, hemställdes att i bostadsförsörjningslagen skulle införas en bestämmelse som gav bostadsförmedlingen rätt att förmedla alla inom området nyproducerade och ledigblivna lägenheter.

I sitt utlåtande erinrade *tredje lagutskottet* om att tanken på en obligatorisk bostadsförmedling tidigare avvisats av riksdagen. Enligt utskottets mening skulle en förmedling av dylikt slag kräva en omfattande lagstiftning, vars tillämpning skulle bli tungrodd och förutsätta en betydande kontrollapparat för att bli effektiv.

Utskottet hemställde på bl. a. dessa skäl att motionen II:1015 skulle avslås.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Utskottet

Enligt statsmakternas beslut har under år 1967 införts bestämmelser i anslutning till de statliga bostadslånen, som avser att trygga att de kommunala bostadsförmedlingarna får anvisningsrätt till lägenheter. Syftet uppnås genom att de långivande organen på framställning av kommunen kan uppställa kommunal förmedling som villkor för beviljande av lån för uppförande av flerfamiljshus och småhus, som inte skall bebos av låntagaren. Villkoret kan endast gälla förstagångsupplåtelser. Vid lån till småhus, som skall bebos av låntagaren, kan fästas villkoret att han medverkar till att kommunen får förmedlingsrätt till den bostad han lämnar.

De nämnda bestämmelserna blir av betydelse i huvudsak endast såvitt avser nyproduktionen. Undantag kan vidare göras bl. a. när lånet avser bostäder i kategorihus eller när låntagaren är bostadsrättsförening. Lägenhe-

ter i den helt privatfinansierade bostadsproduktionen faller utanför regleringen. Dock torde det förekomma att den kommunala bostadsförmedlingen i samband med markförsäljning eller på annat sätt skaffar sig rätt att förmedla dylika lägenheter.

I motionerna föreslås sådan ändring i 1947 års lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande att kommunal bostadsförmedling skall äga förmedla alla inom förmedlingens område nyproducerade och ledigblivna lägenheter.

Som framgår av den föregående redogörelsen har tanken på en obligatorisk bostadsförmedling vid flera tillfällen avvisats av riksdagen under hänvisning bl. a. till att en förmedling av dylikt slag skulle kräva en omfattande lagstiftning, vars tillämpning skulle bli tungrodd och förutsätta en betydande kontrollapparat för att bli effektiv. Enligt utskottets mening saknas anledning att nu ta annan ställning till frågan, så mycket mindre som de nyssnämnda, under föregående år införda bestämmelserna innebär en betydande förbättring av kommunernas möjligheter att försäkra sig om anvisningsrätt till lägenheter.

Utskottet får därför hemställa

att motionerna I:489 och II:615 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 26 mars 1968

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Alexanderson (fp), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s)*, Ebbe Ohlsson (h), Nils-Eric Gustafsson (cp), Erik Jansson (s), Åkesson (fp) och Hansson (s);

från a n d r a kammaren: herrar Nyberg (fp), Grebäck (cp), Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), fru Ekroth (s), herrar From (fp), Hammarberg (s) och Adolfsson (h).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.