

Cirkulärnr: 1997:107
Diariernr: 1997/1791
Handläggare: Per-Olov Nylander
Avdelning/sektion: Gatu- och fastighet
Datum: 1997-06-27
Mottagare: Kommunstyrelsen
Rubrik: Nyheter Bostadspolitik

Handläggare:
Per-Olov Nylander

1997-06-27

Kommunstyrelsen

I detta cirkulär lämnas en kortfattad översikt över olika förslag och beslut på det bostadspolitiska området.

Nyheter bostadspolitik

Allmännyttiga bostadsföretag

Den 6 juni överlämnade Bengt A.W. Johansson utredningen "Allmännyttiga bostadsföretag" (SOU 1997:86) till inrikesminister Jörgen Andersson.

Utredningen föreslår att begreppet allmännyttigt bostadsföretag återinföres i lagstiftningen. Avgörande blir att en eller flera kommuner tillsammans har det rättsligt bestämmande inflytandet över företaget. Definitionen föreslås bli införd i 55§ hyreslagen.

Vidare föreslår utredningen att kommunen skall få en minskning av det generella statsbidraget ifall kommunen säljer ut bestämmanderätten över företaget. Minskning av statsbidraget skulle vara hälften av skillnaden mellan försäljningspriset för aktierna och det av kommunen tillskjutna kapitalet.

Ifall ett kommunalt bostadsföretag säljer ut hela eller delar av beståndet och tillför kommunen intäkter så skall det generella statsbidraget minskas med hälften av skillnaden mellan försäljningspriset och anskaffningsvärdet av de försålda fastigheterna.

Utredningen förslår också att kommunala bostadsföretag med stora ekonomiska svårigheter bör kunna få hjälp med rekonstruktioner. Formerna för statens medverkan behöver utredas närmare.

Utredningen sänds nu på remiss till ett 20-tal kommuner. Remisstiden är satt till den 15 september 1997.

Förbundskansliet anser att förslaget att minska det generella statsbidraget är principiellt fel och innebär en inskränkning i den kommunala självstyrelsen. Utredningens egna undersökningar visar att de kommuner som genomfört försäljningar gjort detta på ett ansvarsfullt sätt.

Bostadsbidrag

De nya bestämmelserna för bostadsbidrag har visat sig få allt för negativa konsekvenser för vissa hushåll och regeringen avser därför att förändra regelverket. En lägsta nivå införs under vilken boendekostnaden inte skall reduceras på grund av bostadsytans storlek.

Dessutom exkluderas räntebidragen från den bidragsgrundande inkomsten. De mest omfattande förändringarna har genomförts för bidragstagare som bor i egnahem.

Garantinivån föreslås träda i kraft den 1 november 1997 och frånräknandet av räntebidrag den 1 januari 1998.

Bostadspolitik 2000

Kommunförbundets styrelse avgav den 21 mars 1997 sitt yttrande över slutbetänkandet från den bostadspolitiska utredningen "Bostadspolitik 2000" (SOU 1996:156). Yttrandet återfinns i Kommunförbundets Cirkulär 1997:54.

Effektivare förvaltning av kommunens lokaler och bostäder

En ny skrift, "Samarbetsstrategier", har tagits fram i samarbete mellan SABO och Kommunförbundet. Materialet har nu kompletterats avseende gällande lagstiftning, främst Lagen om offentlig upphandling, och erfarenheter från de senaste årens samverkansformer inom de kommunala fastighetsförvaltningarna.

Boken kan beställas från Kommentus förlag, tfn 08-709 59 90, fax 08-19 24 10.

Fastighetstaxering, oförändrade omräkningstal

Det har visat sig att det årliga taxeringsförfarande som infördes från och med 1996 års fastighetstaxering inte fungerar tillfredsställande. T ex går det inte, enligt reglerna, att beakta andra värdefaktorer än prisutvecklingen för fastigheter av ett visst slag vid omräkningen. Vidare medger inte lagstiftningen att man tillämpar olika omräkningstal för äldre och yngre hus.

I mars 1997 tillsatte regeringen en särskild utredare med uppgift att se över förfarandet vid fastighetstaxeringen.

Omräkningstalen för 1988 års taxeringsvärden skall vara oförändrade i avvaktan på att översynen avslutas.

Investeringsbidrag

1991 och 1992 infördes ett momskompenserande investeringsbidrag till ny- och ombyggnad av åretrunt bostäder.

Nu föreslår regeringen att ansökan om bidrag skall ha kommit in till länsstyrelsen senast den 31 juli 1997 och att ansökan om utbetalning av bidrag skall ha kommit in till länsstyrelserna senast den 31 oktober 1997 (samma tidsfrister som föreslås för räntebidrag).

Lokala investeringsprogram

Enligt förslag i 1997 års ekonomiska vårproposition skall staten avsätta 5,4 miljarder kr till lokala investeringsprogram under en treårsperiod. Det statliga stödet skall främja utvecklingen mot ett ekologiskt hållbart Sverige.

Det är kommunerna som engageras i genomförandet av investeringsprogrammen. Åtgärderna skall minska miljöbelastningen, öka effektiviteten i användningen av energi och andra naturresurser, gynna användningen av förnybara råvaror och öka återvinningen av resurser samt bidra till att öka sysselsättningen. De lokala förutsättningarna är avgörande för vilka åtgärder som vidtas i de kommuner som ingår i programmet. De insatser som genomförs i de lokala projekten måste även ske på ett sådant sätt att många människor och företag blir delaktiga.

Ombyggnad och hyreslagstiftningen

Den 1 april 1997 ändrades hyreslagens regler för hyresgästinflytande vid ombyggnad samt flera bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Ändringarna i hyreslagen innebär att fastighetsägaren får utföra standardhöjande åtgärder endast om dessa godkänns av den berörda hyresgästen. Om åtgärden berör gemensamma delar av en fastighet skall en majoritet av de berörda hyresgästerna ha givit sitt godkännande.

I hyresförhandlingslagen återinfördes förbudet mot flera förhandlingsordningar för ett hus. Huvudregeln är nu att en förhandlingsordning omfattar samtliga lägenheter i ett hus, oberoende av om de enskilda hyresavtalen innehåller en förhandlingsklausul.

Outhyrda lägenheter, nedsättning av fastighetsskatt

Kammarrätten i Stockholm har medgivit nedsättning av fastighetsskatt p g a outhyrda lägenheter till följd av ombyggnad. Däremot har kammarrätten i Jönköping kommit fram till motsatsen dvs att outhyrda lägenheter inte utgör en självständig grund för nedsättning av fastighetsskatten. I det fallet var lägenheterna outhyrda p g a bristande efterfrågan. Domen har överklagats till regeringsrätten.

Eftersom rättsläget är oklart bör företag som har haft outhyrt och vill begära omprövning av fastighetsskatten för inkomståret 1991 göra det för att vara säkra på att inte gå miste om några framtida möjligheter efter regeringsrättens ställningstagande i frågan.

För de stiftelser som överlätit hela sin verksamhet till kommunägda bolag, återstår frågan om vilka möjligheter det finns att yrka nedsättning av fastighetsskatten för lägenheter som var outhyrda före överlåtelsen och hur man för över motsvarande belopp till aktiebolaget.

Radon i dricksvatten

Radonet i dricksvattnet skall minska. När dricksvattnet når konsumenterna skall radonhalten inte överstiga 100 bequerel per liter. Enligt regeringens förslag skall kommuner, i de fall de har dricksvatten med en radonhalt överstigande 100 bequerel per liter få bidrag från staten för hela inköps- och installationskostnaden för en s k radonavskiljare. Boverket och länsstyrelserna skall svara för bidraget.

Räntebidrag

Ansökan om statligt räntebidrag till ny- och ombyggnad av bostäder enligt 1992 års regler skall ha kommit in till länsstyrelsen senast den 31 juli 1997. Projektet i sin helhet skall vara färdigställt och ansökan om utbetalning av bidrag skall ha kommit in till länsstyrelsen senast den 31 oktober i år. Kommer ansökan om utbetalning in efter den 31 oktober behandlas den enligt 1993 års regler.

1993 års subventionssystem får en ny regel som säger att ett projekt aldrig kan anses ha påbörjats tidigare än två år före den dag då ansökan om utbetalning av bidrag kommer in till länsstyrelsen.

Beräkningen av räntebidraget ändras för den del av bidragstiden som ligger före bidragstagarens besked om bindning av den första femårsperioden. Räntebidraget bör för denna del beräknas efter en räntesats för lån mot rörlig ränta.

Självförvaltning

Riksdagen beslöt den 11 juni 1997 i enlighet med proposition 1996/97:119 att avdrag på den ordinarie hyran som en hyresgäst får för att utföra förvaltningsuppgifter av enklare beskaffenhet på hyresfastighet inom ett öppet system för självförvaltning genom en ändring i kommunalskattelagen skall undantas från skatteplikt. Undantaget gäller dock endast till den del avdraget inte överstiger den egna lägenhetens andel av den totala kostnaden för den aktuella förvaltningsuppgiften och under förutsättning att samtliga hyresgäster som deltar i självförvaltningen får hyresavdrag med samma belopp. Motsvarande gäller för bostadsrättsföreningar och liknande. Vidare föreslås att hyresförhandlingslagen ändras så att det klargörs att den s k likhetsregeln inte hindrar att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att de hyresgäster som deltar i ett öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Förslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1997 och, såvitt gäller ändringen i kommunalskattelagen, tillämpas första gången vid 1998 års taxering.

Studentbostäder

Från och med 1 januari 1997 gäller en ny förordning om ett tillfälligt investeringsbidrag för anordnande av studentbostäder (SFS 1996:1371). Till denna förordning har Boverket utgivit föreskrifter om statligt investeringsbidrag för anordnande av studentbostäder, BFS 1996:59, FiA 1.

Ungdomsbostäder Bostadsidéer sökes!

En idéävling om bostäder för unga kommer att utlysas av Boverket i augusti 1997. Syftet med tävlingen är dels att fånga in ungdomars idéer, dels att initiera projekt för att underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden och för att skapa bra och billiga bostäder för unga.

Boverket inbjuder kommuner, fastighetsägare/förvaltare och byggföretag att i samarbete med ungdomar delta i tävlingen.

Kontaktperson på Kommunförbundet är Per-Olov Nylander, tfn 08-772 41 03.

Översyn av statliga myndigheter

Den 19 december 1996 beslutade regeringen att tillsätta en utredning med uppgift att genomföra en organisationsöversyn av myndigheterna inom bostadssektorn, i första hand Boverket, Statens bostadskreditnämnd och Byggforskningsrådet. Med utgångspunkt i en analys av myndigheternas uppgifter och ansvar inom området skulle förslag på en framtida organisation lämnas.

Nu föreslår utredningen, i ett delbetänkande, att en ny **bostadsadministrativ myndighet** och en ny **plan-, bygg- och miljömyndighet** inrättas från den 1 juli 1998.

Den nya bostadsadministrativa myndigheten skapas genom en sammanslagning av Bostadskreditnämnden och delar av Boverket. Den nya plan-, bygg- och miljömyndigheten kommer huvudsakligen från Boverkets plan-, bygg- och stadsmiljöavdelningar.

Båda myndigheterna skall ligga kvar i Karlskrona.

Utredare är generaldirektör Ulf Göransson.

Utredningen skall vara klar i oktober 1997.

Litteratur

Boverket: Bostad sökes! - En idéskrift om bostäder för unga,
ISBN 91-7147-336-X

Svensk Byggtjänst (1997): Statligt stöd till bostadsbyggande,
ISBN 91-7332-803-0

Svenska Kommunförbundet, SABO (1997): Samarbetsstrategier - samverkan
för effektivare förvaltning av kommunens lokaler och bostäder, Kommentus
förlag, ISBN 91-7099-619-9

UFOS (1997): Elköpet - upphandling av elleveranser inom offentlig fastig-
hetsförvaltning, Kommentus förlag, ISBN 91-7099-621-0

UFOS (1997): Digital ritningshantering - datorstödd ritningshantering i
offentlig fastighetsförvaltning, Kommentus förlag, ISBN 91-7099-630-X

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET

Evert Lindholm

Per-Olov Nylander