

Cirkulärnr: 1993:101
Diariernr: 1993:1266
Handläggare: Irene Lindström
Agneta Lefwerth
Avdsek: SAM Plan
Datum: 1993-06-14
Mottagare: Kommunstyrelsens ordförande
Planfrågor, Stadsbyggnad, Bygglov
Bostadsförsörjning
Rubrik: Minskad statlig reglering av kommunernas ansvar
för boendefrågor, samt krav på konkurrens vid
bostadsförmedling

Minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor, samt krav på konkurrens vid bostadsförmedling

Riksdagen beslöt den 26 maj att minska den statliga regleringen av kommunernas ansvar för boendefrågor (prop 1992/93:242, bostadsutskottets betänkande 1992/93:BoU 19). Beslutet innebär bl a att bostadsförsörjningslagen upphävs. Regler om att kommunerna har rätt att lämna enskilda hushåll visst ekonomiskt stöd tas in i en ny lag. Kommunerna får också rätt att förskotta medel till vissa utgifter i samband med tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen.

Riksdagen har godkänt ett förtydligande som bostadsutskottet gjort beträffande kommunernas rätt att stödja egna företag. Riksdagen har också gjort ett tillkännagivande om en tidsbegränsad befrielse från stämpelskatt för kommunala bostadsföretag vid övergång från stiftelse till aktiebolag.

Vi tar också upp den nya konkurrenslagens regler och deras effekter för organiseringen av bostadsförmedlingar.

Bostadsförsörjningsprogram och bostadsförmedlingar

En utgångspunkt för den statliga regleringen av kommunernas ansvar för boendefrågor bör enligt riksdagens mening vara att kommunerna självmant vidtar de åtgärder som behövs för att kommuninvånarna ska få godtagbara bostäder. Kommunernas befogenheter och skyldigheter bör därför i första hand styras av kommunallagen, plan- och bygglagen och socialtjänstlagen. Särskild lagstiftning ska bara tillgripas om staten har krav på att kommunerna ska vidta speciella åtgärder. Mot den bakgrunden slopas kraven på kommunerna i bostadsförsörjningslagen om bostadsförsörjningsprogram och bostadsförmedling. I fortsättningen får kommunerna själva bestämma om och i vilka former man vill bedriva dessa verksamheter.

Därmed upphör det nuvarande förbudet mot att ta ut avgifter för bostadsförmedlingsverksamheten. Riksdagen beslöt i enlighet med propositionens förslag att kommerskollegiets taxa för yrkesmässig förmedling ska gälla också för kommunerna. Det innebär att kommunerna har rätt att ta ut upp till 1 200 kr i förmedlingsavgift. Kommunerna får dock inte ta ut någon registreringsavgift. Däremot kan en del av förmedlingsavgiften tas ut i form av depositionsavgift i förskott. Om den bostadssökande inte kan anvisas någon lägenhet eller om denne vill avregistrera sig, ska depositionsavgiften betalas tillbaka.

Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs

Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs. När det gäller det ansvar som kommunerna har enligt socialtjänstlagen att skaffa bostäder till svaga grupper, hänvisas i propositionen till att både SABO och Sveriges Fastighetsägareförbund i olika sammanhang har lämnat utfästelser om att verka för att lägenheter också i framtiden kommer att lämnas till kommunerna för detta ändamål. En förutsättning är att rimliga ekonomiska garantier

lämnas av kommunerna. En grupp med företrädare för bl a socialstyrelsen, Boverket, kommunerna, fastighetsägarna och regeringen är tänkt att tillsättas för att följa utvecklingen. Gruppen ska bevaka att bostadsförsörjningen till svaga hushåll fungerar tillfredsställande och löpande bedöma om några åtgärder behövs. Skulle utvecklingen bli en annan efter att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt har upphävts, är det inte uteslutet att någon typ av ett mera begränsat regelsystem måste aktualiseras.

Kommunalt stöd till boendet

Kommunerna får genom en särskild lag - "Lag om kommunalt stöd till boendet" - möjlighet att lämna ensilda hushåll olika former av stöd som syftar till att sänka enskildas boendekostnader. Som exempel på sådant stöd nämns kommunal borgen till enskilda vid nybyggnad av bostäder samt bostadsbidrag utöver vad som följer av de regler som fastställs av staten.

När det gäller stöd till ägare av hyreshus har riksdagen godkänt bostadsutskottets förtydligande enligt följande.

"Av den grundläggande bestämmelsen i 2 kap 1 § Kommunallagen (1991:900) om kommunernas allmänna kompetens följer att kommunerna själva får ta hand om en angelägenhet om det är av allmännat intresse att så sker. Bl a med avseende på det grundläggande ansvar kommunerna förutsatts ha i fråga om bostadsförsörjningen har den kommunala kompetensen ansetts vara omfattande på området. Det får sålunda anses vara kompetensligt för en kommun att skapa och driva bostadsföretag m m. Enligt utskottets uppfattning följer att kommunerna även fortsättningsvis måste anses ha möjlighet att på olika sätt stödja kommunala bostadsföretag oavsett om företagen drivs som aktiebolag, stiftelser eller i annan företagsform."

Övergång från bostadsstiftelse till kommunalt aktiebolag

Riksdagen beslöt också att en tidsbegränsad befrielse från stämpelskatt bör medges för de kommunala bostadsföretag som ändrar sin juridiska form från stiftelse till bolag. Den tidsbegränsade befrielsen från stämpelskatt bör enligt riksdagen medges under två år från det att nödvändiga beslut fattats av regeringen. Skälet för beslutet är att det utifrån företagsekonomiskt perspektiv ofta är rationellt för en kommun att förvalta och förnya bostadsbeståndet inom ramen för aktiebolagslagens regelsystem.

Konkurrenslagens bestämmelser och bostadsförmedlingar

Den avreglering som nu genomförs av den kommunala bostadsförmedlingen innebär att nya former för förmedling av bostäder håller på att utvecklas. På en del håll har fastighetsföretag gått samman och bildat en gemensam bostadsförmedling. Det finns också på flera håll planer på ett sådant samarbete.

En ny konkurrenslag (SFS 1993:20), KL, träder i kraft den 1 juli 1993. Den nya konkurrenslagen innehåller bl a förbud mot konkurrensbegränsande samarbete mellan företag (6 §).

Vi bedömer att vissa av de samarbetsformer som nu växer fram på bostadsförmedlingens område kan komma att strida mot den nya konkurrenslagen. Konkurrensverket har också till förbundet gett uttryck för samma uppfattning. Vi vill därför redogöra för de aktuella bestämmelserna och möjliga handlingsvägar. När KL anges i det följande avses dess lydelse fr o m den 1 juli 1993.

Förbjudna konkurrensbegränsningar och påföljder

6 § KL innebär att avtal mellan företag är förbjudna om de har till syfte att hindra, begränsa eller snedvrیدا konkurrensen på den svenska marknaden på ett märkbart sätt eller om det ger ett sådant resultat. Med företag likställs enligt 3 § KL sammanslutning av företag. Med avtal avses även beslut av en sammanslutning av företag och samordnade förfaranden av företag.

Avtal eller avtalsvillkor som är förbjudna enligt 6 § är ogiltiga.

Ett företag kan åläggas att upphöra med överträdelser av förbudet i 6 §. Företaget kan dessutom åläggas att betala en särskild avgift, konkurrensskadeavgift, om förbudet i 6 § överträts uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften fastställs med hänsyn till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått. Den kan uppgå till lägst 5 000 kronor och högst 5 miljoner kronor eller ett högre belopp som dock inte får överstiga 10 % av företagets omsättning föregående räkenskapsår.

Om förbud överträds uppsåtligen eller av oaktsamhet kan skadeståndsskyldighet ådömas företaget.

Anmälan av avtal för undantag

Ett företag kan enligt 8 och 9 §§ anmäla ett avtal till Konkurrensverket för undantag från förbudet i 6 §. Förutsättningarna för att undantag skall kunna beviljas är att avtalet

- 1 bidrar till att förbättra produktionen eller distributionen eller till att främja tekniskt eller ekonomiskt framåtskridande
- 2 tillförsäkrar konsumenterna en skälig andel av den vinst som därigenom uppnås
- 3 bara ålägger de berörda företagen begränsningar som är nödvändiga för att uppnå målet i 1, och
- 4 inte ger de berörda företagen möjlighet att sätta konkurrensen ur spel för en väsentlig del av nyttigheterna i fråga.

Undantag kan också gälla för avtal som utformats i enlighet med något av de gruppundantag som meddelats i särskilda förordningar. Förmedling av bostäder faller emellertid inte under något sådant undantag.

Om Konkurrensverket inte har fattat beslut med anledning av en anmälan enligt ovan eller gjort invändningar mot den inom 3 månader från det att den kom in till verket, ska undantag från förbudet i 6 § anses beviljat i enlighet med anmälan. Undantaget gäller i sådant fall för en tid av 5 år räknat från den tidpunkt då avtalet ingicks.

Icke-ingripandebesked

Den som är osäker på om ett avtal faller under förbudet i 6 §, kan hos Konkurrensverket ansöka om en förklaring att avtalet inte anses förbjudet enligt denna paragraf, s k icke-ingripandebesked. Ett sådant besked innebär att Konkurrensverket inte får ålägga företaget att upphöra med förfarandet eller föra talan om påförande av konkurrensskadeavgift. Ett icke-ingripandebesked får återkallas i vissa fall. Om ett företag samtidigt ansöker om undantag och icke-ingripandebesked, kan Konkurrensverket i ett sammanhang bedöma om avtalet står i strid med KL eller ej.

Överklagande

Konkurrensverkets beslut om undantag respektive icke-ingripandebesked får överklagas vid Stockholms tingsrätt.

Övergångsbestämmelser

Förbud mot bl a samordnade förfaranden enligt 6 § gäller även avtal som träffats före den 1 juli 1993. Enligt övergångsbestämmelserna gäller för avtal som träffats före detta datum, att förbud enligt 6 § inte ska gälla om avtalet inom 6 månader från lagens ikraftträdande

- upphör att tillämpas

- ändras så att det inte längre omfattas av förbudet i 6 § eller
- ändras så att det omfattas av gruppundantag.

Om anmälan eller ansökan enligt ovan sker efter den 1 juli 1993 men före den 31 december 1993, träffas avtalet av ett eventuellt förbud först 6 månader efter det att Konkurrensverket konstaterat att avtalet är förbjudet. Konkurrensskadeavgift eller skadestånd får inte heller dömas ut för tid före denna tidpunkt.

Om anmälan för undantag eller ansökan om "icke-ingripandebesked" görs före den 1 juli 1993, gäller att tidsfristen förlängs från 6 till 10 månader.

Bedömning med anledning av konkurrensreglerna

Det bör först påpekas att det inte går att dra någon klar skiljelinje mellan tillåtna och förbjudna förfaranden. Kommande praxis blir vägledande. Om fastighetsföretag på en ort samarbetar så att de gemensamt bildar en bostadsförmedling genom vilken flertalet bostäder på orten förmedlas, kan detta alltså komma att anses begränsa konkurrensen på marknaden för bostadsförmedlingstjänster.

För de företag som redan träffat avtal om sådant samarbete som vid en bedömning riskerar att omfattas av förbudet i 6 § KL, finns möjlighet att senast den 31 december 1993 anmäla avtalet till Konkurrensverket för beviljande av undantag och/eller ansöka om icke-ingripandebesked alternativt ändra avtalet så att det inte faller under förbudet.

För de som står i begrepp att träffa avtal om samarbete om bostadsförmedling rekommenderar vi att överväganden görs med hänsyn till den nya konkurrenslagen.

Det behov som finns av ett väl fungerande förturssystem får, oavsett i vilken form bostadsförmedlingen bedrivs, tillgodoses genom överenskommelser med enskilda fastighetsföretag i särskild ordning.

Vi avser att vid behov återkomma med ytterligare information i denna fråga.

Frågor med anledning av detta cirkulär beträffande minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor kan ställas till Irene Lindström, tfn 08 - 772 43 69 och beträffande konkurrenslagen till Agneta Lefwerth, tfn 08 - 772 44 43 eller Hans Ekman, tfn 08 - 772 44 37.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Samhällsbyggnad och miljöpolitik
Plan- och miljösektionen

Rolf A Karlson

Irene Lindström