

Cirkulärnr: 1996:120
Diariernr: 1996/2195
Handläggare: Per-Olov Nylander
Avdelning/sektion: Gatu- och fastighet
Datum: 1996-08-20
Mottagare: Kommunstyrelsen
Rubrik: Redovisning av bostadspolitiska beslut m.m första halvåret 1996

Handläggare:
Per-Olov Nylander

1996-08-20

Kommunstyrelsen

Redovisning av bostadspolitiska beslut m.m. första halvåret 1996.

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

Bostadsbidrag

Riksdagen har antagit nya regler vad gäller bostadsbidragen.

Inkomstprövningssystemet

Bostadsbidraget baseras på uppskattad årsinkomst det år då bidraget skall utgå. Bidraget är preliminärt och slutgiltigt bidrag fastställs vid taxeringen. För högt eller lågt utbetalat bidrag korrigeras. Bidrag betalas ut för högst 12 månader, fr.o.m den månad ansökan inkommer till försäkringskassan.

Ungdomar under 29 år

Regeringens förslag att slopa bidraget till ungdomar 18-29, som inte studerar eller har barn, fick inte gehör i riksdagen. Med motiveringen att gruppen är hårt ansatt på såväl arbets- som bostadsmarknaden kommer denna grupp ha rätt att söka bostadsbidrag.

Inkomstgrundande yta

För att finansiera ovan nämnda bidrag till ungdomar 18-29 år kommer den bidragsgrundande ytan att begränsas ytterligare något. Som exempel kan nämnas att den bidragsgrundande bostadsytan för hushåll med ett barn bestäms till 80 m² (och ej 90 m² som i ursprungligt förslag). Tidigare fanns ingen begränsning för bidragsgrundande yta.

Direktutbetalning

Riksdagen har bifallit bostadsutskottets förslag att se över vilka regeländringar som krävs för att möjliggöra direktutbetalning till någon annan än bidragstagaren. De kommunala bostadsföretagen föreslog detta vid den hearing som anordnades i januari. Flera kommuner har också framfört detta alltsedan Försäkringskassorna övertog handläggningen av bostadsbidragen.

Folkbokföring

Vidare skall den sökande vara folkbokförd på den bostad som han söker bidrag för.

Bostadspolitiska utredningen

Den av regeringen tillsatta utredningen pågår. Den har fått utsträckt tid och skall vara färdig i slutet av oktober 1996. Ett delbetänkande lämnades i november 1995. (SOU 1995:98). Huvudbetänkandet ska redovisa hur det framtida stödet till ny- och ombyggnation ska utformas. Vidare kommer kommunernas roll i bostadsförsörjningen att behandlas samt hur en politik utformas som främjar integration och motverkar segregation i samhället.

Projektledare för förbundets arbete med den bostadspolitiska utredningen och sakkunnig i utredningen är Barbro Fransson, telefon 08-772 41 62.

Bostadsproduktion

Nybyggda lägenheter 1995

Under 1995 färdigställdes endast 12 678 nya lägenheter varav 3 726 i småhus och 8 952 i flerbostadshus. År 1994 byggdes 21 678 lägenheter och 1993 var antalet 35 088. De allmännyttiga bostadsföretagen byggde 3 288 lägenheter år 1995. En stor del av lägenheterna var specialbostäder. I flerbostadshusen utgjorde lägenheter med ett rum utan kök 44 procent.

Påbörjade lägenheter första kvartalet 1996

Under första kvartalet 1996 påbörjades, enligt preliminära uppgifter från SCB, nybyggnad av hus med sammanlagt 2 900 lägenheter, vilket innebär en ökning jämfört med samma period 1995 då 2 082 lägenheter påbörjades. Även i år beräknas en stor del av de nybyggda lägenheterna utgöras av äldre- och studentbostäder.

Byggekostnader

Redan i vårpropositionen aviserade regeringen om att en delegation för byggekostnader skulle tillsättas. Nu har inrikesminister Jörgen Andersson utsett Nils Yngvesson till ordförande i den ny tillkomna byggnadskostnadsdelegationen. Övriga som ingår i delegationen är Eskil Eskilstorp, Gösta Blucher samt departementsråden Charlotte Zackari, Carina Törnblom och Lars Magnusson. Till denna delegation skall också företrädare för byggbranschen och andra experter anknypas.

Arbetet i delegationen skall syfta till att åstadkomma varaktigt lägre byggekostnader och därmed också lägre hyror för nyproducerade bostäder.

Delegationen skall i samverkan med byggsektorn stimulera till ny och kostnadseffektiv byggteknik. Den ska också arbeta för att skapa bättre förutsättningar för konkurrens och att kvaliteten i upphandlingsskedet förbättras. Delegationen ska undersöka om processen för att få tillstånd att uppföra nya byggnader fungerar effektivt. Dessutom ska delegationen se över vilka möjligheter det finns att tidigt upptäcka prisförändringar på byggmarknaden.

Delegationen skall arbeta under en treårsperiod. Under denna tid skall delegationen kontinuerligt föreslå åtgärder och i övrigt rapportera sitt arbete till regeringen.

Enklare fastighetstaxering för ägare av hyreshus, industrifastigheter m.m färdig (SOU 1995:148)

Utöver detta föreslår man i utredningen vissa materiella förändringar som bl.a värderingen av hyreshus och lantbruk. Dessutom föreslås det i utredningen att skattefriheten för statliga och kommunala förvaltningsbyggnader och för vissa kommunikationsbyggnader ska upphöra.

Förslaget kommer att lämnas ut på remiss och svaren skall lämnas omkring midsommar 1996. Det innebär att eventuella lagändringar förmodligen inte kan komma att träda i kraft förrän till 1 januari 1998.

Extra statligt stöd för förbättring av bostäder samt bidrag för förbättring av inomhusmiljön

Regeringen beslutade den 14 december 1995 att införa en sista ansökningsdag för det extra statliga stödet för förbättring av bostäder. För hyres- och bostadsrättshus skall ansökan ha inkommit till länsstyrelsen senast den 29 februari 1996 och för egna hem är det den 28 februari 1997 som är sista ansökningsdag.

Riksdagen beslutade den 19 december avseende bidrag för förbättring av inomhusmiljön att den tid, inom vilken bindande avtal rörande merparten av arbetena skall ha träffats, förlängs till den 1 oktober 1996. Den tidpunkt då arbetena skall vara slutförda förlängs till den 1 oktober 1997. Sista ansökningsdag för bidrag ändras till den 29 februari 1996.

Husets värde före ombyggnad

Med anledning av ändrade regler i fastighetstaxeringslagstiftningen ändrar Boverket föreskrifterna för beräkning av husets värde före ombyggnad. Vid det första beslutstillfället för bidrag skall värdet före ombyggnad motsvara det senast fastställda taxeringsvärdet för byggnaden till den del det avser bostäder multiplicerat med faktorn 1,33.

Boverket ändrar sina föreskrifter med ikraftträdande den 17 april 1996. De nya föreskrifterna skall även tillämpas på beslut som är meddelade efter den 24 mars 1996.

På beslut som meddelats före den 24 mars 1996 tillämpas de äldre föreskrifterna och då skall köpeskillingskoefficienten 1,34 användas.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad beslutat (prop 1995/96:101)

Riksdagen gjorde dock en ändring angående hyresgästinflytandet vid ombyggnad. Den regel som regeringen föreslog innebar att ansökan om statligt stöd ska prövas endast om hyresvärden har träffat en överenskommelse med hyresgästen. Detta skall gälla endast i det fall hyreskontrakt sägs upp i samband med ombyggnaden.

Lagförslag med den ändrade innebörden kommer att läggas fram i höst. Regeln är tillfällig och gäller tills dess att en ny lag om hyresgästinflytande träder i kraft. Den nya lagen träder i kraft den 1 juli 1997.

Kooperativ hyresrätt

Regeringen föreslår i proposition 1995/96:212 att lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt ska förlängas till utgången av år 1998. Anledningen till lagförslaget är att regeringen avvaktar Boverkets utvärdering av pågående försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Om utvärderingen visar att försöksverksamheten borde leda till en permanent lagstiftning kommer det att krävas ett nytt förslag med sedvanligt utrednings- och remissförfarande. I detta fall kan en ny lag inte införas och träda i kraft före den 1 januari 1999 och därför föreslås att nuvarande lag förlängs till utgången av år 1998. Om det skulle visa sig att det inte finns några skäl att införa en permanent lagstiftning återkommer regeringen till riksdagen med förslag om att försökslagen skall upphävas.

Krisåtgångarna m.m.

Regeringen överlämnade den 13 mars till riksdagen en proposition 1995/96:101 om vissa frågor kring de ekonomiska villkoren för det sent byggda bostadsbeståndet. Förslagen bygger till stor del på det betänkande (SOU 1995:98) som Bostadspolitiska utredningen lämnade till regeringen i november förra året.

Kvalitetssystem, byggförsäkring m.m

Regeringen har utsett hovrättsrådet Rolf Lundmark till särskild utredare för att:

- utvärdera det tioåriga skyddet mot byggfel för de boende, byggförsäkringen och småhusgarantier
- belysa frågor om heltäckande kvalitetssystem i byggprocessen och förvaltningen
- se över den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystem
- belysa behovet av det statliga stödet för att komma till rätta med fukt- och mögelskador i befintliga egnahem.

Utredningen ska vara klar 1 oktober 1997.

Lediga lägenheter i SABO-företagen 1 mars 1996

Den 1 mars i år var 34 150 lägenheter (4,1 %) i SABO-företagen lediga till uthyrning. Det är en ökning med 295 lägenheter sedan 1 september.

I sexton län har antalet lediga lägenheter ökat. Stockholms län har fortfarande lägst andel outhyrt.

Utmärkande för de lediga lägenheterna:

- miljonprogramlägenheter är mest svåruthyrda
- den vanligaste lägenhetstypen är en trerummare
- mindre kommuner är värst drabbade.

Ytterligare 4 674 lägenheter stod tomma, främst pga reparation eller ombyggnad.

Reglering av handeln

Plan- och byggtutredningen lämnade den 18 april sitt delbetänkande "Precisering av handelsändamålet i detaljplanen", SOU 1996:52. I betänkandet föreslår man att kommunerna i framtiden i viss utsträckning skall få reglera vilket slags handel som får förekomma inom planlagda områden.

Plan- och byggtutredningen fortsätter sitt arbete och beräknas avlämna sitt slutbetänkande under året. De frågor som då behandlas är bl.a plangenumförande, gatukostnader och va-frågor. Utredningsman är Sune Andersson, adjungerad professor vid Lunds universitet.

Rivning

Antalet rivna lägenheter ökade från 1 491 år 1994 till 2 458 år 1995, dvs en ökning med drygt 60 procent. De allmännyttiga bostadsföretagen svarade för 2 155 av de rivna 1995 eller 88 procent. Motsvarande andel 1994 var 52 procent.

Självbyggeri i hyresrätt

Svenska Bostäder har byggt 16 radhuslägenheter i Grimsta, Stockholm, med hjälp av självbyggeriinsatser från de boende. Radhuslägenheterna är upplåtna med hyresrätt. Projektet har nu utvärderats av de olika medverkande. Produktionskostnaderna har sänkts och gemenskapen bland de blivande grannarna har stärkts.

Rapporten Grimsta, utvärdering av självbyggda hyresrättsradhus av Maj-Britt Hansson, Rolf Johansson och Sten Lejonhuvud, Forskningsrapport nr 10/95 kan beställas från KTH, Stockholm.

Skattereduktion för utgifter för byggnadsarbeten på bostadshus (prop 1995/96:229)

Skattereduktionen är nu beslutad av riksdagen. Inga ändringar gjordes i lagförslaget. Lagen träder i kraft den 1 juli 1996. OBS! Skattereduktionen avser utgifter för byggnadsarbeten under tiden 15 april 1996 till den 31 december 1997.

Storstadskommittén (SOU 1996:54) "Kooperativa möjligheter i storstadsområden"

Storstadskommittén har till uppgift att initiera och genomföra projekt som syftar till att skapa bättre förutsättningar för utsatta bostadsområden.

Rapporten beskriver ingående sju projekt. Ytterligare 25 omnämns kortfattat

Vårpropositionen

Besparingar skall göras inom boendet och länsstyrelserna med totalt 90 miljoner kronor. Av dessa kommer 50 miljoner kronor att sparas inom bygg- och borsektorn. Regeringen aviserar även en skattereduktion för utgifter för reparation och underhåll samt om- och tillbyggnad av bostadshus som utförs under tiden 15 april 1996 - 31 december 1997.

Ägardirektiv till kommunägda bostadsföretag (Cirkulär 1996:70)

Svenska Kommunförbundet och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO har gemensamt utarbetat en promemoria om "Ägardirektiv till kommunägda bostadsföretag".

Kommunförbundets skrifter - Fastigheter, ekonomi och konkurrens

Samtliga skrifter kan beställas från Kommentus Förlag, tfn 08-709 59 90, fax 08-19 24 10. Efter varje skrift anges beställningsnummer samt pris exkl moms vid beställning av enstaka resp minst fem ex.

- Det medvetna valet, 7099-419-6, 175/125 kr
- Drift- och underhållsinstruktioner, 7099-571-0, 275/195 kr
- Effektiv lokalanvändning - Umeå-projektet, 7099-525-7, 75/45 kr
- Framtidens förvaltare, 7099-5XX-X, 175/125 kr
- Frisk inomhus, 7099-573-7, 175/125 kr
- Fullt hus, 7099-512-5, 175/125 kr
- Förvaltningsnyckeln 1995, 7099-506-0, 250/125 kr
- Förvaltning av kommunernas lokaler - Utbildningspaket
OH-bilder: 7099-409-9, 1 050 kr, Föreläsarmanus: 7099-408-0, 275:-
- Internhyra! 7099-359-9, 175/125 kr
- Lokalens rätta värde (UFOS), 7099-466-8, 175/125 kr
- Lokalresursplanering (UFOS), 7099-5XX-X, 175/125 kr
- Miljöanpassat fastighetsföretagande (UFOS), 7099-548-6. 175/125 kr
- Nyckeln till framgång, 7099-357-2, 175/125 kr
- Nöjda hyresgäster? 7099-513-3, 175/125 kr
- Strategisk fastighetsplanering (UFOS), 7099-546-X, 175/125 kr
- Städ köpet, 7099-451-X, 175/125 kr

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras Per-Olov Nylander telefon 08-772 41 03.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Gatu- och fastighetssektionen

Jan Söderström

Per-Olov Nylander