



**National Library  
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2013

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1967:1

*Inrikesdepartementet*



---

**KOMMUNAL  
BOSTADSFÖRMEDLING**

BETÄNKANDE AVGIVET AV  
1962 ÅRS BOSTADSFÖRMEDLINGSUTREDNING

---

*Stockholm 1967*

STATENS  
OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1967

*Kronologisk förteckning*

1. Kommunal bostadsförmedling. Hæggström. I.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1967:1

*Inrikesdepartementet*



# KOMMUNAL BOSTADSFÖRMEDLING

BETÄNKANDE AVGIVET AV  
1962 ÅRS BOSTADSFÖRMEDLINGSUTREDNING

IVAR HEGGSTRÖMS TRYCKERI AB  
STOCKHOLM 1967

STATENS OFFENTLIGA BOKFÖRLAG 1962

1962

# KOMMUNAL BOSTADSFÖRMEDLING

REDAKTÖR AVDELNING 7

1962 ÅRS BOSTADSFÖRMEDLINGSI FÖREDNING

1962 ÅRS BOSTADSFÖRMEDLINGSI FÖREDNING

1962

*Till*

*Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Inrikesdepartementet*

Bostadsförmedlingsutredningen, som tillkallats med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 28 juni 1962, avgav den 10 september 1965 betänkandet »Gemensamma bostadsförmedlingar» (SOU 1965: 51), vari behandlats de lagtekniska förutsättningarna för anordnande av kommunal bostadsförmedling, gemensam för flera kommuner. Utredningen framhöll därvid, att med denna fråga sammanhängande övriga spörsmål som utredningen enligt sina direktiv hade att överväga, särskilt bedömningsnormerna vid bostadsförmedlingarna och förmedlingarnas tillgång till lägenheter. Med hänsyn till uppdraget — enligt tilläggsdirektiv utfärdade den 29 november 1963 — att skyndsamt med förtur framlägga förslag om gemensamma bostadsförmedlingar ansåg sig utredningen emellertid som delredovisning av uppdraget böra framlägga betänkandet.

I utredningens fortsatta arbete har deltagit lagmannen Folke Nyquist, tillika ordförande, direktören i Sveriges fastighetsägareförbund Claës Breitholtz, sekreteraren hos Svenska Stadsförbundet Mats Edling, ledamoten av riksdagens första kammare, TCO:s jurist Lennart Geijer samt biträdande stadsrevisorn hos Stockholms stad Sture Lennerfors, tidigare t. f. direktör vid Stockholms stads bostadsförmedling. Fastighetsintendenten Sven Rosén, förut föreståndare för bostadsförmedlingen i Gävle, har som expert biträtt utredningen. Som sekreterare har tjänstgjort revisionssekreteraren Robert Söderblom och som biträdande sekreterare sedan den 17 september 1966 byrådirektören Carl-Gustav Carlsson.

Till utredningen har inkommit eller överlämnats ett antal skrivelser och framställningar, som tagits i övervägande vid fullgörande av utredningsuppdraget. Utredningen har avgivit remissutlåtande över bostadsbyggnadsutredningens betänkande »Höjd bostadsstandard» (SOU 1965:32).

Utredningen får härmed värdsamt överlämna sitt slutbetänkande »Kommunal bostadsförmedling».

Herr Breitholtz har reserverat sig mot utredningens förslag om bättre tillgång till lägenheter för bostadsförmedlingarna.

Stockholm den 6 december 1966.

*Folke Nyquist*

*Claës Breitholtz*

*Lennart Geijer*

*Mats Edling*

*Sture Lennerfors*

*/Robert Söderblom*

*Carl-Gustav Carlsson*

### Hur Statistiken och Census för Årskräningen utarbetas

Bestandsundersökningen som tillhört med alla de kända och okända ägarna ägnades den 28 juni 1962 mycket stor uppmärksamhet av Folkstyrelsens styrelse samt bestandskommittén (SOU 1962: 31) vid beredningen av förslaget till utredningen för anordnande av årskräningen av beständstaxeringen. Den kommande utredningen framhåller också att det förefaller vara av största vikt att utredningen innehåller en detaljerad analys av den för närvarande pågående undersökningen om beständstaxeringen, och att utredningen också skall innehålla en analys av denna undersökning och dess resultat, och av den undersökning som ägnades åt att bestämma vilka som äga beständstaxeringsbara byggnader. Med hänsyn till utredningens omfattning och innehåll bör utredningen innehålla en översikt över den för närvarande pågående undersökningen om beständstaxeringen samt en analys av denna undersökning och dess resultat.

I utredningen föreslås vidare att de viktigaste delarna av denna undersökning utvärderas, särskilt i förhållande till de viktigaste delarna av denna undersökning, och att de viktigaste delarna av denna undersökning utvärderas, särskilt i förhållande till de viktigaste delarna av denna undersökning. Detta innebär att utredningen också skall innehålla en analys av den undersökning som ägnades åt att bestämma vilka som äga beständstaxeringsbara byggnader, och en analys av den undersökning som ägnades åt att bestämma vilka som äga beständstaxeringsbara byggnader.

Till utredningen har inkommit eller överlämnats en del andra uppgifter som inte ingår som lagts i förslaget vid tillämpande av utredningsansordning. Dessa uppgifter har avsett utställande över beständstaxeringsbara byggnader, särskilt i förhållande till de viktigaste delarna av denna undersökning.

Utredningen får härmed förklaras överlämnas till statsvetenskapliga kommissionen för beständstaxeringen.

Härmed förklarar jag att utredningen förklarar sig som följande:

Härmed förklarar jag att utredningen förklarar sig som följande:

Stockholm den 6 december 1966

Folke Nyman

Sten Wallin

Class Breitholtz

Yngve Johansson

Lennart Geijer

Robert Johansson

Carl-Göran Carlsson

## Innehållsförteckning

Skrivelse till statsrådet och chefen för Kungl. Inrikesdepartementet . . . . .	3
Utredningsdirektiven . . . . .	9
Den kommunala bostadsförmedlingen i Sverige . . . . .	11
Kap. 1 Bostadsförmedlingarna och deras organisation . . . . .	11
Inledning . . . . .	11
Storstäderna . . . . .	13
Stockholm . . . . .	13
Göteborg . . . . .	14
Malmö . . . . .	14
Andra kommuner . . . . .	14
Kap. 2 Lägenhetstillgången . . . . .	18
Inledning . . . . .	18
Stor-Stockholmsområdet . . . . .	19
Göteborgsområdet . . . . .	22
Malmö—Lundområdet . . . . .	23
Andra kommuner . . . . .	24
Rättsfrågor . . . . .	26
Kap. 3 Principerna för bostadsanvisningen . . . . .	34
Inledning . . . . .	34
Storstäderna . . . . .	34
Stockholm . . . . .	34
Göteborg . . . . .	43
Malmö . . . . .	47
Andra kommuner . . . . .	51
Kap. 4 Den offentliga insynen i bostadsförmedlingarnas verksamhet . . . . .	60
Inledning . . . . .	60
Sekretessfrågor . . . . .	60
Kommunalbesvär . . . . .	61



Kap. 5	Tidigare lagstiftningsinitiativ på bostadsförmedlingens område m. m.	64
	Inledning	64
	Hysesregleringskommittén	65
	Frivillig behovsprövning	74
	Arbetsmarknadsutredningen	76
	Bostadsbyggnadsutredningen	78
	Hyseslagstiftningssakkunniga	78
	Förslaget om gemensamma bostadsförmedlingar	82
	Utredningens överväganden och förslag	88
Kap. 6	Anvisningsverksamheten	88
	Inledning	88
	Kommuntillhörighetens betydelse vid lägenhetsanvisningen	89
	Ökad rörlighet på bostadsmarknaden	92
	Behovsprövning och tidsmässig turordning	93
	Organisationsfrågor	96
	Lägenhetsreservationer	98
	Sökande med bytesdisponibel lägenhet	100
	Förtur i bostadskön	101
	Väntetid i bostadskön	103
	Upptagande av bostadsanmälan m. m.	104
	Anvisningsförslag	105
	Förmedlingsavgift	106
	Offentlig insyn	106
	Interkommunal förmedling	107
Kap. 7	Underlaget för verksamheten	110
	Inledning	110
	Nuvarande rättsläge	112
	Bättre tillgång till lägenheter	120
	Sammanfattning	130
	Reservation av herr Breitholtz	135
Bilagor:		
1	Verksamheten vid de kommunala bostadsförmedlingarna under år 1965	137
2—5	Exempel på »värdförbindelser» i Stockholm, Göteborg och Malmö	152

6	Avtal om förmedlingsrätt till nyproducerade lägenheter m. m. i Stockholm .....	155
7—9	Avtal om förmedlingsrätt till nyproducerade lägenheter och successionslägenheter m. m. i Göteborg .....	157
10	Medgivande om förmedlingsrätt till nyproducerade lägenheter i Malmö .....	162
11—14	Avtal om förmedlingsrätt till nyproducerade lägenheter m. m. i Norrköping, Hälsingborg och Halmstad .....	163
15	Lagförslaget angående skyldighet att inrätta bostadsförmedling ...	171
16	Offentlig bostadsförmedling i utlandet .....	172

46	8	Avis om föreläsning i teoretisk fysik
46	8	Stoffet
50-51	9	Avis om föreläsning i teoretisk fysik
47		konferens i den 1 oktober
67-70	10	Medlems om föreläsning i teoretisk fysik
87		Malmö
11-14	14	Avis om föreläsning i teoretisk fysik
23		Nordborg. Helsingborg & Halmstad
12		Införskoleutgåvan för de olika föreläsningarna
16		Obersta postbesökning i oktober

47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116  
117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152

## Utredningsdirektiven

I anförande till statsrådsprotokollet den 28 juni 1962 uttalade dåvarande chefen för socialdepartementet, statsrådet Nilsson, följande:

Enligt 10 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äger Kungl. Maj:t förordna att i kommun, där lagen äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad. Bestämmelsen har tillämpats endast i fråga om ett fåtal kommuner. Kungl. Maj:ts förordnande har i dessa fall meddelats på framställning av vederbörande kommun.

Utan förordnande av Kungl. Maj:t har kommunal bostadsförmedling inrättats i ett flertal kommuner. Bostadsstyrelsen företar årligen en enkätundersökning angående läget på bostadsmarknaden. Enkäten omfattar 80 av rikets kommuner, därav praktiskt taget samtliga städer med mer än 20 000 invånare. Vid den senaste enkäten uppgav 58 av de 80 kommunerna, att de hade anordnat kommunal bostadsförmedling. Femton kommuner upplyste, att register över bostadssökande fördes av något annat kommunalt organ. På grundval av dessa uppgifter kan det antagas, att kommunal bostadsförmedling finns anordnad i flertalet av de kommuner som har en relativt stor hyresmarknad.

Bostadsförmedlingarnas organisation är ej reglerad av statsmakterna. Ej heller har några riktlinjer för verksamhetens bedrivande fastställts. Förhållandena torde i dessa avseenden skifta från kommun till annan.

Spörsmålet om införande av behovsprövning på bostadsmarknaden har vid ett flertal tillfällen övervägts av riksdagen. Tanken på obligatorisk bostadsförmedling har därvid förkastats.

Vid 1962 års riksdag väcktes en motion (II: 373) om införande av obligatorisk bostadsförmedling. Vidare väcktes motioner (I: 192 och II: 246) med yrkande om en utredning angående bostadsförmedlingens organisation och principer. Yrkandet om obligatorisk bostadsförmedling avvisades av riksdagen. I den andra frågan anförde allmänna beredningsutskottet (utlåtande nr 37), att ett klarläggande av vissa förhållanden inom bostadsförmedlingen och en undersökning av möjligheterna att vidtaga olika åtgärder skulle betyda ett stöd för kommunerna i strävandena att göra bostadsförmedlingen så effektiv som möjligt. Utskottet förordade därför en utredning beträffande vissa frågor på bostadsförmedlingens område.

Om utredningen anförde utskottet bl. a., att en första uppgift skulle bli att kartlägga rådande förhållanden. Utredningen, som borde vara förutsättningslös, borde pröva möjligheterna att nå större enhetlighet i de av bostadsförmedlingarna tillämpade bedömningsnormerna vid tilldelning av lägenheter åt bostadssökande. Vid denna prövning borde beaktas exempelvis att sociala hänsyn och behov av särskild arbetskraft på vissa orter kan föranleda avsteg från den tidsmässiga turordningen i bostadskön. Utredningen borde också ta upp frågan hur bostadsförmedlingarna skall få bättre tillgång till lägenheter. Obligatorisk bostadsförmedling borde dock ej införas. Utredningen borde vidare pröva möjligheterna att åstadkomma en effektivt organiserad interkommunal förmedling. Slutligen borde övervägas hur den offentliga insynen i förmedlingarnas verksamhet lämpligen bör ordnas.

Riksdagen biföll utskottets förslag (rskr nr 209).

I anledning av vad sålunda förekommit tillkallades bostadsförmedlingsutredningen med uppgift att utreda frågor rörande bostadsförmedlingens organisation och principer.

Genom beslut den 29 november 1963 uppdrog Kungl. Maj:t åt utredningen att skyndsamt med förtur framlägga förslag till åtgärder för att få till stånd en gemensam och effektivare bostadsförmedling för kommuner, som kunde anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende. I anförande till statsrådsprotokollet nämnda dag uttalade chefen för inrikesdepartementet, statsrådet Johansson:

Behovet av en samordnad och effektivare bostadsförmedling inom framförallt Storstockholmsområdet har efter hand blivit alltmer accentuerat. Det synes angeläget, att möjligheter skyndsamt skapas för att förmå kommuner, vilka ingår i ett område som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, att anordna gemensam bostadsförmedling för hela området. Bostadsförmedlingsutredningen bör därför närmast inrikta sitt arbete på att undersöka vilka åtgärder som erfordras härför. Finner utredningen därvid, att en effektivare bostadsförmedling inte kan åstadkommas utan att obligatorisk bostadsförmedling införes, bör utredningen vara oförhindrad att låta sina förslag omfatta även en sådan lösning. Det är emellertid angeläget, att denna i så fall inte ges en vidare omfattning än som påkallas av det angivna syftet samt att en tungrodd administrativ regleringsapparat undviks.

Den 10 september 1965 avlämnade utredningen betänkandet »Gemensamma bostadsförmedlingar» (SOU 1965: 51), i vilket utredningen behandlade de lagtekniska frågor, som sammanhänger med anordnande av kommunal bostadsförmedling, gemensam för flera kommuner. De övriga spörsmål som utredningen enligt sina direktiv har att överväga behandlas i nu förevarande betänkande.

# DEN KOMMUNALA BOSTADSFÖRMEDLINGEN I SVERIGE

## KAPITEL 1

### Bostadsförmedlingarna och deras organisation

#### Inledning

De första kommunala bostadsförmedlingarna i landet kom till redan före första världskriget. Under krigsåren 1914—1918 tog statsmakterna på grund av omfattande störningar på bostadsmarknaden vissa initiativ till institutionens utveckling. I de s. k. hyresstegringslagar som då utfärdades intogs sålunda bestämmelser om kommunal bostadsförmedling för städerna och större stadsliknande samhällen. Initiativen visade sig emellertid snart föga framgångsrika. Till följd av bostadsbristen var nämligen utbudet av lägenheter obetydligt, varför förmedlingsverksamheten på de flesta orter blev ringa eller ingen. I de flesta orter där kommunal bostadsförmedling inrättades under denna tid avvecklades den efter ganska kort tid.

Frågan om behovet av kommunal bostadsförmedling aktualiserades på nytt i samband med den bostadsbrist, som uppstod under och efter andra världskriget.

Vissa bestämmelser om kommunal bostadsförmedling finnes upptagna i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. Enligt 10 § i denna lag äger sålunda Kungl. Maj:t förordna att i kommun, där lagen äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad. Motivet till detta stadgande var i huvudsak att motverka oskäliga ersättningar vid bostadsförmedling samt en önskan att under kristid bespara de bostadssökande kostnader.

Vad som möjliggjorts genom stadgandet är att Kungl. Maj:t kan ålägga en kommun, där lagen äger tillämpning, att anordna bostadsförmedling även mot kommunens vilja. Däremot innebär ett förordnande för kommun att inrätta bostadsförmedling icke något tvång för dem som upplåter bostäder. Det står dessa fritt att som tidigare välja bostadssökande utan att anlita den kommunala bostadsförmedlingen.

Jämlikt 12 § hyresregleringslagen samt 13 § i den därtill anknutna lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. äger Kungl. Maj:t vidare meddela föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande hyresledighet och hyresavtal respektive lediga bostadsrättslägenheter. I motiven till dessa bestämmelser framhölls bl. a., att när kommunal bostadsförmedling infördes dess verk-

samhet kunde underlättas genom att uppgifter lämnades om lediga lägenheter. Med stöd härav utfärdades 1943 en kungörelse om skyldighet att anmäla hyresledighet m. m. Enligt Kungl. Maj:ts förordnande äger kungörelsen tillämpning bl. a. i Borås, Gävle, Göteborg, Halmstad, Hälsingborg, Jönköping, Karlskrona, Landskrona, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping, Stockholm, Uppsala, Västerås och Örebro.

Syftet med kungörelsen var i första hand att på de orter, där kommunal bostadsförmedling fanns inrättad, giva denna ett fullständigare material att arbeta med. Förmedlingen skulle därigenom icke bli hänvisad endast till de anmälningar om lediga lägenheter, som hyresvärdarna självmant gjorde, utan författningsenligt få in ett uppgiftsmaterial, som gav upplysningar om var lediga lägenheter fanns eller kunde beräknas bli tillgängliga under den närmaste tiden.

Kungörelsen har enligt vad utredningen erfarit saknat praktisk betydelse i de kommunala bostadsförmedlingarnas verksamhet. Detta torde närmast sammanhånga med det förhållandet att anmälningsskyldighet icke föreligger, om lägenhet uthyrts inom viss angiven tid. I orter med bostadsbrist brukar sådan uthyrning så gott som undantagslöst kunna ske inom tidsfristen i fråga. Någon skyldighet att upplåta lediga lägenheter till bostadssökande som anvisas av bostadsförmedlingen stadgas icke i kungörelsen.

Slutligen må erinras om att bestämmelser om bostadsförmedling återfinnes i ytterligare en hyresregleringsförfattning, nämligen Kungl. Maj:ts kungörelse med närmare föreskrifter angående hyresnämndernas verksamhet. Enligt 2 § i denna kungörelse åligger det hyresnämnd att handha bostadsförmedling då kommuns beslutande myndighet så bestämt. Stadgandet är tillämpligt såväl då kommun frivilligt anordnat bostadsförmedling som då Kungl. Maj:t jämlikt 10 § hyresregleringslagen ålagt kommun att bedriva dylik verksamhet. Det finnes emellertid icke någon ort, där kommunal bostadsförmedling handhaves av hyresnämnd.

I fråga om ett fåtal kommuner — Göteborg, Solna och Södertälje — har Kungl. Maj:t jämlikt 10 § hyresregleringslagen förordnat om inrättande av kommunal bostadsförmedling. Förordnandet har i dessa fall meddelats på framställning av vederbörande kommun. Något åläggande mot en kommuns vilja att anordna bostadsförmedling har hittills icke förekommit. Däremot har ett förhållandevis stort antal av landets större kommuner själva inrättat kommunal bostadsförmedling. Förutom i Stockholm förekommer enligt vad som uppgivits vid en av bostadsstyrelsen i samråd med utredningen anordnad enkät angående bostadsmarknadsläget m. m. organiserad kommunal bostadsförmedling i följande 83 kommuner.

*Stockholms län:* Boo, Botkyrka, Danderyd, Gustavsberg, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Norrtälje, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Österhaninge och Österåker;

*Uppsala län:* Enköping, Upplands-Bro och Uppsala;

*Södermanlands län:* Eskilstuna, Flen, Katrineholm, Nyköping, Oxelösund och Strängnäs;

- Östergötlands län:* Linköping, Motala och Norrköping;  
*Jönköpings län:* Huskvarna, Jönköping och Nässjö;  
*Kronobergs län:* Växjö;  
*Kalmar län:* Kalmar, Vimmerby och Västervik;  
*Gotlands län:* Visby;  
*Blekinge län:* Karlshamn och Karlskrona;  
*Malmöhus län:* Burlöv, Hälsingborg, Landskrona, Lund, Malmö, Trelleborg och Ystad;  
*Hallands län:* Halmstad, Kungsbacka och Varberg;  
*Göteborgs och Bohus län:* Göteborg, Kungälv, Källered, Mölndal, Partille, Råda, Stenungsund, Torslanda och Uddevalla;  
*Älvsborgs län:* Alingsås, Borås, Lerum, Nödinge och Trollhättan;  
*Värmlands län:* Arvika och Karlstad;  
*Örebro län:* Karlskoga och Örebro;  
*Västmanlands län:* Köping och Västerås;  
*Kopparbergs län:* Borlänge;  
*Gävleborgs län:* Bollnäs, Gävle, Hudiksvall och Söderhamn;  
*Västernorrlands län:* Sundsvall;  
*Jämtlands län:* Östersund;  
*Norrbottnens län:* Gällivare, Kiruna och Luleå.

### Storstäderna

Den kommunala bostadsförmedlingen i *Stockholm* utgör en fristående kommunal förvaltningsgren med egen styrelse, bestående av sju ledamöter, vilka jämte samma antal suppleanter väljes av stadsfullmäktige för en tid av två år med successiv förnyelse. En av styrelsens ledamöter utses av stadsfullmäktige till ordförande under nämnda tid. Partsrepresentation är ej föreskriven, men stadsfullmäktige utser regelmässigt vissa styrelseledamöter representerande stadens fastighetsägar- resp. hyresgästorganisationer. I förvaltningsmässigt hänseende tillhör bostadsförmedlingen storstockholmsroteln.

Enligt en av stadsfullmäktige i Stockholm utfärdad instruktion har styrelsen för bostadsförmedlingen till uppgift att ombesörja avgiftsfri förmedling av bostadslägenheter. Styrelsen skall även tillse att fortlöpande statistik över anmälda bostadsökande och lediga lägenheter upprättas samt tillhandagå stadens myndigheter med uppgifter om läget och utvecklingen på bostadsmarknaden. Det åligger vidare styrelsen att ombesörja de angelägenheter i övrigt, vilkas vård av stadskollegiet överlämnas till styrelsen, samt att inom sitt förvaltningsområde lämna stadsfullmäktige, stadskollegiet, borgarråden, stadskansliet och stadens nämnder det biträde dessa myndigheter begär. Styrelsen äger uppdraga åt särskild inom styrelsen bildad av-



delning (delegation) eller åt ledamot av styrelsen eller åt tjänsteman, lydande under styrelsen, att enligt de principer och villkor i övrigt, som styrelsen äger föreskriva, å styrelsens vägnar fatta beslut i ärenden, som gäller förmedling av bostadslägenheter. I enlighet med detta bemyndigande har styrelsen inom sig tillsatt två särskilda delegationer — bostadsdelegerade — med uppgift att handlägga från bostadssynpunkt ömmande och svårbedömda fall. Under styrelsen lyder bostadsförmedlingskontoret, vilket förestås av en direktör. Förmedlingens tjänstemän handlägger självständigt ärenden, som icke ankommer på bostadsdelegerade, enligt av styrelsen uppdragna allmänna riktlinjer.

Liksom i Stockholm utgör den kommunala bostadsförmedlingen i *Göteborg* ett fristående kommunalt organ. Enligt ett av stadsfullmäktige fastställt reglemente har styrelsen för bostadsförmedlingen till uppgift att avgiftsfritt förmedla avtal rörande upplåtelse eller överlåtelse av bostäder samt lägenheter av annat slag. Styrelsen består av sju ledamöter och tre suppleanter, vilka av stadsfullmäktige väljes för en tid av fyra år. Partsrepresentation är ej föreskriven, men i allmänhet utser stadsfullmäktige styrelseledamöter representerande såväl fastighetsägar- som hyresgästintressen. Styrelsen äger befogenhet att delegera vissa uppgifter åt särskild inom styrelsen bildad avdelning, åt ledamot av styrelsen eller åt i styrelsens tjänst anställd befattningshavare. Under styrelsen lyder bostadsförmedlingskontoret med en chefs-tjänsteman jämte för verksamheten i övrigt erforderlig personal. Två delegationer har utsetts, vilka har till främsta uppgift att besluta i förtursfrågor. Ärenden av större principiell betydelse handlägges av styrelsen. Verksamheten i övrigt handhaves av förmedlingens tjänstemän, som i enlighet med av styrelsen angivna allmänna riktlinjer beslutar om lägenhetsfördelningen.

I *Malmö* är den kommunala bostadsförmedlingen underställd stadens fastighetsnämnd, som delegerat beslutanderätten i ärenden angående förmedling av bostadslägenheter till tre av ledamöterna. Denna delegation, kallad bostadsnämnden, har till uppgift att ansvara för verksamhetens inriktning i stort och därvid besluta i ärenden av principiell och svårbedömd natur, bl. a. i förtursfrågor. Alla ärenden angående anvisning av bostadslägenheter i nyproduktionen behandlas av bostadsnämnden. Verksamheten i övrigt skötes av förmedlingskontorets tjänstemän, vilka sålunda bl. a. har att självständigt besluta om fördelningen av de lägenheter i det äldre fastighetsbeståndet, som ställes till förmedlingens förfogande. Reglemente eller instruktion har icke utfärdats. Emellertid har fastighetsnämnden uppdragit vissa allmänna riktlinjer för förmedlingsarbetet.

### **Andra kommuner**

De kommunala bostadsförmedlingarna i övrigt i landet är i huvudsak inordnade i den kommunala förvaltningsorganisationen på enahanda sätt som i storstäderna. I vissa av de större städerna utgör bostadsförmedlingen sålunda en särskild kommunal förvaltningsgren med egen styrelse eller nämnd, som utsetts av fullmäktige-representationen. I andra kommuner är förmedlingen — såsom fallet är i Malmö

och även i Lund — inordnad i den verksamhet, som avser kommunens fastighetsförvaltning, dvs. under fastighetskontoret, varvid i allmänhet kommunens styrelse, eller i vissa fall fastighetsnämnden, utsett en särskild delegation med uppgift att handha förmedlingen.

Av följande redogörelse framgår, hur bostadsförmedlingsverksamheten är organiserad i de städer — förutom Stockholm, Göteborg och Malmö — som vid årskiftet 1965/66 hade en folkmängd överstigande 50 000 innevånare. I samtliga dessa städer har sedan länge funnits kommunal bostadsförmedling.

*Norrköping:* Bostadsförmedlingen utgör en särskild förvaltningsgren med en av stadsfullmäktige utsedd bostadsförmedlingsnämnd om fem ledamöter jämte tre suppleanter. Stadsfullmäktige har fastställt reglemente för nämnden. Enligt reglementet åligger det nämnden bl. a. att årligen samråda med fastighetsnämnden om riktlinjerna för förmedlingsverksamheten.

*Västerås:* Bostadsförmedlingen är underställd fastighetskontoret, vilket i sin tur sorterar under drätselkammaren. Någon styrelse eller nämnd har icke utsetts; förmedlingsverksamheten handhas av förmedlingstjänstemännen under överinseende av fastighetschefen. Ärenden av principiell natur, t. ex. frågor om förturer för anställda i vissa industrier, underställes drätselkammaren. Instruktion för förmedlingen har utfärdats av drätselkammaren.

*Uppsala:* Bostadsförmedlingen bildar en särskild förvaltningsenhet med en av stadsfullmäktige utsedd styrelse om sju ledamöter. Det är förutsatt, att en ledamot skall representera fastighetsägarföreningen och en ledamot hyresgästföreningen. Bostadsförmedlingens styrelse handlägger förtursfrågor av social och medicinsk natur, medan fastighetsnämnden behandlar framställningar om förtur för kommunala befattningshavare och anställda inom näringslivet. Frågan om bostadsförmedlingsverksamhetens framtida organisation är för närvarande föremål för utredning.

*Örebro:* Bostadsförmedlingen är underställd fastighetskontoret, vilket i sin tur sorterar under drätselkammaren. En delegation bestående av tre ledamöter av drätselkammaren och fastighetsdirektören beslutar om lägenhetsfördelningen. Reglemente eller instruktion för bostadsförmedlingen har icke utfärdats.

*Hälsingborg:* Bostadsförmedlingen lyder under en av stadsfullmäktige utsedd bostadsförmedlingsnämnd om tre ledamöter jämte suppleanter. Det förutsattes, att en ledamot skall representera fastighetsägarföreningen och en ledamot hyresgästföreningen. Stadsfullmäktige har fastställt reglemente för bostadsförmedlingsnämnden.

*Linköping:* Bostadsförmedlingen är en fristående förvaltningsenhet med en av stadsfullmäktige utsedd bostadsförmedlingsnämnd bestående av fem ledamöter jämte lika många suppleanter. Drätselkammaren har av stadsfullmäktige förbehållits rätt att i bostadsförmedlingsnämndens ställe fatta beslut om lägenhetstilldelning i sådana fall, där det ligger i stadens intresse att tillhandahålla lägenheter. Reglemente för bostadsförmedlingsnämnden har fastställts av stadsfullmäktige.

*Borås:* Bostadsförmedlingen ingår som en underavdelning inom fastighetskontorets kamerala avdelning. En delegation om tre ledamöter jämte suppleanter ur stadens fastighetsnämnd har utsetts att handha förmedlingen. Instruktion eller reglemente har icke utfärdats.

*Eskilstuna:* Bostadsförmedlingen utgör en avdelning inom fastighetskontoret. Stadens fastighetsnämnd har överinseende över förmedlingsverksamheten. Till fastighetsnämndens ordförande har delegerats beslutanderätt i bostadsärenden. Instruktion eller reglemente har icke utfärdats.

*Gävle:* Bostadsförmedlingen utgör en avdelning inom fastighetskontoret, som i sin tur sorterar under drätselkammaren. Stadsfullmäktige har bemyndigat drätselkammaren att utse en delegation för handhavande av bostadsförmedlingsverksamheten. Med stöd av detta bemyndigande har drätselkammaren utsett den s. k. bostadsnämnden bestående av tre ledamöter jämte suppleanter. Reglemente har utfärdats av drätselkammaren.

*Sundsvall:* Bostadsförmedlingen är en fristående förvaltningsenhet med en av stadsfullmäktige vald bostadsförmedlingsnämnd om fem ledamöter jämte suppleanter. Stadsfullmäktige har fastställt reglemente för bostadsförmedlingsnämnden.

*Solna:* Bostadsförmedlingen är underställd drätselkammaren, som inom sig utsett en delegation för bostadsförmedlingsärenden om tre ledamöter. Instruktion eller reglemente har icke utfärdats.

*Jönköping:* Bostadsförmedlingen är en särskild förvaltningsenhet med en av stadsfullmäktige utsedd bostadsförmedlingsnämnd om tre ledamöter med suppleanter. Det är avsett, att en ledamot skall representera drätselkammaren, en ledamot fastighetsägareföreningen och en ledamot hyresgästföreningen.

I residensstäderna — utöver dem som ovan särskilt redovisats — finnes organiserad kommunal bostadsförmedling i *Nyköping* (underställd en av stadsfullmäktige utsedd styrelse; ej instruktion eller reglemente), *Växjö* (underställd en av stadsfullmäktige utsedd styrelse; enligt ett av stadsfullmäktige utfärdat reglemente har drätselkammaren tillagts befogenhet att i vissa fall föreslå avvikelser från den tidsmässiga turordningen), *Kalmar* (avdelning inom fastighetskontoret med drätselkammarens fastighetsutskott som beslutande organ; reglemente utfärdat av drätselkammaren), *Visby* (drätselkammarens fastighetsavdelning; ej instruktion eller reglemente), *Karlskrona* (avdelning inom fastighetskontoret med en delegation ur drätselkammarens beredningsutskott; instruktion och riktlinjer utfärdade av drätselkammaren), *Halmstad* (underställd drätselkammaren, som utfärdat riktlinjer för verksamheten), *Karlstad* (avdelning inom fastighetskontoret med styrelse utsedd av stadsfullmäktige; ej instruktion eller reglemente), *Östersund* (underställd drätselkammaren med en av denna utsedd styrelse, bostadsförmedlingsnämnden; instruktion utfärdad av drätselkammaren) samt *Luleå* (underställd drätselkammaren med en av denna utsedd nämnd; ej instruktion eller reglemente).

Beträffande övriga residensstäder har inhämtats, att i *Kristianstad* en anmälningscentral för hyressökande inrättats inom fastighetskontoret, att i *Vänerns borg* registrering av bostadssökande förekommer å fastighetskontoret, att i *Mariestad*, *Falun*

och *Umeå* sådan registrering sker hos kommunal bostadsstiftelse m. fl. samt att i *Härnösand* inrättats ett bostadsregister inom fastighetskontoret.

Av större kommuner i övrigt med organiserad kommunal bostadsförmedling må nämnas *Huddinge* (underställd kommunalnämnden som delegerat beslutanderätten i förmedlingsärenden till en avdelning av nämnden), *Järfälla* (särskild förvaltningsenhet med en av kommunalfullmäktige utsedd styrelse; instruktion utfärdad av kommunalfullmäktige), *Partille* (delegation ur kommunalnämnden) samt *Sollentuna* (särskild förvaltningsenhet under en av kommunalfullmäktige utsedd nämnd).

I åtskilliga andra kommuner sker registrering av bostadssökande hos kommunalt bostadsföretag (t. ex. *Kristinehamn*, *Falkenberg*, *Kramfors*, *Sala*, *Säffle*, *Finspång*, *Mora*, *Valbo*). Det förekommer även på sina håll, att sådan registrering äger rum hos kooperativt bostadsföretag.

För utredningens räkning har bostadsstyrelsen lämnat en redogörelse för verksamheten vid de kommunala bostadsförmedlingarna under år 1965 (bilaga 1).

## Lägenhetstillgången

### Inledning

De kommuner som inrättat bostadsförmedling verkar på olika sätt för att lägenheter, som är avsedda att uthyras eller upplåtas med bostadsrätt, tillföres den kommunala bostadsförmedlingen för fördelning bland de hos förmedlingen anmälda bostadssökandena. Sålunda träffas överenskommelser med de kommunala bostadsföretagen om anvisningsrätt till lägenheterna i företagens hus. Vidare begagnar man sig av de kontakter med bostadsproducenter, som olika kommunala organ får vid försäljning av mark, tomträttsupplåtelser och förmedling av statliga lån, och söker erhålla medgivande till att bostäderna i planerade nybyggen skall få upplåtas till sökande som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen. På vissa håll har även avtal träffats mellan företrädare för kommunen och organisationer av bostadsproducenter om att den kommunala bostadsförmedlingen skall erhålla anvisningsrätten till lägenheterna i nyuppförda hus. När bostadsförmedlingarna anvisar lägenheter åt bostadssökande, som redan har bostad, söker förmedlingarna också i allmänhet förskaffa sig anvisningsrätten till de ledigblivna lägenheterna (successionslägenheterna). Även i övrigt söker man på olika sätt verka för att tillföra de kommunala bostadsförmedlingarna anvisningsobjekt. Genom åtgärder av antytt slag har de kommunala bostadsförmedlingarna på många håll erhållit anvisningsrätt till alla eller flertalet nyproducerade lägenheter och i regel till successionslägenheterna samt därutöver i allmänhet till de lägenheter som eljest blir lediga i de kommunala företagens fastigheter.

Beträffande successionslägenheterna tillämpas regelmässigt den ordningen, att vederbörande hyresvärd eller bostadsrättshavare avfordras en skriftlig förbindelse — s. k. värdförbindelse — av innehåll, att successionslägenheten kommer att uthyras eller överlåtas till bostadssökande som förmedlingen anvisar. När det gäller bostadsrättslägenheter, uppmanas bostadsrättshavaren dessutom att inhämta medgivande till överlåtelsen av styrelsen för bostadsrättsföreningen. Det förekommer att sådant medgivande tecknas å nyss angivna värdförbindelse. I stort sett synes förfarandet med värdförbindelser ha godtagits av lägenhetsupplåtarna, vilket bl. a. tagit sig uttryck i att åtskilliga lokala fastighetsägarorganisationer rekommenderat sina medlemmar att icke motsätta sig en sådan ordning. Till detta betänkande har fogats exempel på förbindelseformulär av nyssnämnd innebörd (bilaga 2—5).

Beträffande lägenheter som eljest blir lediga erhåller de kommunala bostadsförmedlingarna ofta anvisningsrätten, förutom i kommunens egna fastigheter, i kommunala företags hus men däremot mera sällan i privata hyreshus och bostadsrättsföreningar.

Det bör anmärkas, att vissa bostäder regelmässigt förmedlas på annat sätt än genom den kommunala bostadsförmedlingen. Detta gäller bland annat egna hem samt bostäder som är avsedda för vissa kategorier bostadssökande. Exempel på kategoribostäder utgör ungdomshotell, studentbostäder, pensionärsbostäder samt vissa personalbostäder t. ex. bostäder för sjukhuspersonal. Emellertid är bostadsförmedlingarna ofta inkopplade även i dessa fall, nämligen när det gäller bevakningen av eventuella successionslägenheter.

För att mera i detalj belysa nuläget beträffande underlaget för den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten redovisas här till en början hur bostadsförmedlingsorganen i de tre storstadsregionerna får tillgång till anvisningsobjekt. Härefter lämnas en mer kortfattad redogörelse för förhållandena i vissa större städer utanför dessa regioner.

### **Stor-Stockholmsområdet**

Bostadsförmedlingen i Stockholm har generell förmedlingsrätt till nyproducerade och ledigblivande lägenheter inom stadens eget samt de kommunala bostadsbolagens fastighetsbestånd, dock att bostadsbolagen medgivits viss rätt till omflyttningar inom beståndet. Med undantag som ovan nämnts av vissa kategoribostäder erhåller bostadsförmedlingen anvisningsrätt beträffande övervägande delen av övrig nyproduktion. Denna rätt grundar sig på avtal med vederbörande bostadsproducent.

Staden upplåter i allmänhet mark för bostadsbyggande med tomträtt. År 1947 bemyndigades fastighetsnämnden av stadsfullmäktige att träffa avtal med tomträtts-havaren om skyldighet att vid förstagångsuthyrning av bostadslägenheter anlita bostadsförmedlingen. Från början intogs en klausul av denna innebörd i själva tomträttskontraktet, men sedan tomträttslagstiftningen ändrats 1954 har i stället separata avtal rörande anvisningsrätten träffats vid sidan av tomträttskontraktet, varvid tomträtts-havaren förbundit sig att, då upplåtelse av nyttjanderätt till bostadslägenheter i byggnad tillhörande tomrätten första gången sker, utvälja hyresgäster bland sådana bostadssökande, som anvisas av Stockholms stad, varvid dock tomträtts-havaren skall vara skyldig att antaga anvisad bostadssökande allenast om denne skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst. Vidare har generella överenskommelser träffats med de kommunala bostadsbolagen om att bostadsförmedlingen skall ha anvisningsrätten till samtliga av bolagen nyproducerade lägenheter och även till samtliga successionslägenheter i bolagens befintliga fastighetsbestånd. Bolagen har därvid medgivits en viss intern omflyttningsrätt.

Då det gäller de tre kooperativa företagen Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening i Stockholm (HSB) och Svenska Riksbyggens lokalavdelning i Stockholm, har särskilda överenskommelser träffats mellan dessa företag och bostadsförmedlingen om lägenhetsanvisningen.

Överenskommelsen med SKB innebär, att föreningens medlemmar vid upplåtelse av såväl nyproducerade lägenheter som lägenheter i föreningens befintliga fastighetsbestånd, vilka frigjorts genom bostadsförmedlingens medverkan, får räkna sig till godo sin medlemstid hos föreningen. Om en av föreningen till erhållande av lägenhet utsedd medlem därigenom skulle få sitt bostadsbehov snabbare tillgodosett än hos bostadsförmedlingen anmälda bostadssökande av samma kategori, har bostadsförmedlingen enligt överenskommelsen rätt att vägra att godkänna föreningens förslag och att, om föreningen inte kan föreslå annan medlem som kan godkännas av förmedlingen, i stället bland de hos förmedlingen tidigare anmälda utvälja bostadssökande, som föreningen kan godtaga. Hos bostadsförmedlingen anmäld sökande, som är medlem i SKB, har däremot inte rätt att tillgodoräkna sig medlemstiden hos föreningen vid anvisning av lägenhet utanför föreningens fastighetsbestånd.

Med HSB har träffats en liknande överenskommelse. Bland de anmälda lägenhetsspekulanterna hos HSB, vilka förutsättes vara medlemmar i föreningen, sker tilldelningen av lägenheter efter samråd mellan föreningen och bostadsförmedlingen. Om lägenhet som disponeras av HSB-medlem frigöres i samband med bostadsupplåtelse i föreningens nyproduktion, bör sålunda vederbörande medlem söka medverka till att sådan lägenhet får anvisas av bostadsförmedlingen. HSB äger i princip — med nedan angiven inskränkning — disponera högst 15 % av de nyproducerade lägenheterna för omflyttningar inom det egna fastighetsbeståndet. Den nyproducerade lägenheten skall därvid upplåtas till sådan medlem, som förut innehar lägenhet hos föreningen, medan den därigenom friställda lägenheten i sin tur skall överlåtas till annan medlem. Om även den senare medlemmen innehar lägenhet hos föreningen, kan ytterligare liknande omflyttningar göras, eventuellt i flera led. Först när HSB-medlem har tillgodosetts med lägenhet i föreningens fastighetsbestånd eller om spekulant till den i sista ledet friställda HSB-lägenheten inte finns bland föreningens medlemmar, upphör omflyttningsrätten. I detta läge skall friställd lägenhet ställas till bostadsförmedlingens förfogande för överlåtelse till annan sökande i förmedlingens bostadskö. Därest lägenhet utanför föreningens bostadsbestånd friställes, gäller som förutsättning för omflyttning att sådan lägenhet får upplåtas till person som anvisas av bostadsförmedlingen. HSB:s rätt att disponera nyproducerade lägenheter för egna omflyttningar gäller inte beträffande sådant byggnadsprojekt, där bostadsförmedlingen medverkar vid evakuering av äldre bostadslägenheter. Det bör i detta sammanhang framhållas, att väntetiden för erhållande av lägenhet hos HSB i Stockholm hittills i allmänhet varit längre än till de nyproducerade lägenheter, som anvisas genom bostadsförmedlingen.

I fråga om det praktiska förfarings sättet vid samrådet mellan HSB och bostadsförmedlingen gäller i princip, att föreningen med utgångspunkt från de allmänna normer, som tillämpas av förmedlingen, i möjligaste mån skall tillse, att endast de lägenhetsförvärv, där förutsättningar för bostadsförmedlingens godkännande kan bedömas föreligga, överlämnas till förmedlingen för prövning. Föreningen medverkar till att skriftlig förbindelse från vederbörande hyresvärd eller bostadsrätts-

förening angående upplåtelse av tidigare innehavd lägenhet genom bostadsförmedlingen föreligger, innan fråga om lägenhetsförvärv underställes förmedlingens prövning. Efter verkställd prövning meddelar bostadsförmedlingen föreningen skriftligen sitt beslut, varvid motiven till eventuellt vägrat godkännande i varje särskilt fall närmare anges.

I förevarande sammanhang kan även anmärkas, att överenskommelse under hand träffats med HSB om att bostadsförmedlingen skall underrättas även i sådana fall, då föreningen anvisar medlem lägenhet i sin nyproduktion i grannkommun. Detta möjliggör för bostadsförmedlingen att få anvisningsrätten till successionslägenheten och att avföra eventuellt föreliggande bostadsansökan hos förmedlingen.

Mellan Svenska Riksbyggen och bostadsförmedlingen slutligen har överenskommit, att förslag till lägenhetsanvisning i föreningens nyproduktion skall lämnas av bostadsförmedlingen.

Beträffande bostadsbebyggelse på staten tillhörig mark gällde tidigare en underhandsöverenskommelse mellan Djurgårdsnämnden i egenskap av förvaltningsorgan för vissa staten tillhörande markområden i Stockholms stad, å ena, och staden, å andra sidan, enligt vilken i köpeavtal mellan Djurgårdsnämnden och enskilda byggnadsföretagare skulle intagas en bestämmelse om att köparen skulle förbinda sig att göra första upplåtelsen av lägenheterna i blivande nybyggnader å markområdet i fråga i samråd med Djurgårdsnämnden och Stockholms stads vederbörande myndighet, dvs. den kommunala bostadsförmedlingen. Numera ombesörjes nämnda förvaltning av byggnadsstyrelsen. Det är avsett, att klausuler av samma innebörd även i fortsättningen skall tillämpas vid försäljning för bostadsändamål av staten tillhörig mark i Stockholm.

Då det gäller nyproduktion av bostäder på enskild mark, har staden i vissa fall kunnat tillförsäkra bostadsförmedlingen anvisningsrätt genom frivilliga uppgörelser med vederbörande bostadsproducenter, exempelvis i samband med träffande av exploateringsavtal. I fråga om saneringsfastigheter belägna på enskild mark fordrar staden principiellt som förutsättning för medverkan till evakuering av de boende i den för rivning avsedda äldre bebyggelsen, att bostadsförmedlingen erhåller anvisningsrätt beträffande förstagångsupplåtelser i nytillkommande lägenheter och sedermera friställda sådana eller att anvisningsrätt tillförsäkras förmedlingen i annat objekt, varöver producenten förfogar.

Fastighetsnämnden har i början av år 1964 bemyndigat fastighetskontoret att vid tecknande av nya tomträttskontrakt träffa avtal med tomträttshavarna om anvisningsrätt för staden såväl vid den första upplåtelsen som vid senare upplåtelser av ledigblivande lägenheter, att beträffande redan befintliga tomträttskontrakt i samband med avgäldsregleringar eller förhandlingstillfällen av annan anledning med tomträttshavaren träffa avtal av samma innebörd, att i fråga om blivande bostadsbebyggelse på enskild mark vid uppkommande förhandlingstillfällen verka för att avtal av motsvarande innebörd träffas med bostadsproducenten samt att upptaga förhandlingar med Djurgårdsnämnden (numera alltså byggnadsstyrelsen) om motsvarande ändring i nu gällande överenskommelse. De nya tomträttskontrakten är



avsedda att innehålla en bestämmelse, varigenom tomträttshavaren förbinder sig att vid överlåtelse av tomträtten verka för att den nye tomträttshavaren övertager skyldigheten beträffande stadens anvisningsrätt och att underrätta fastighetskontoret om den planerade överlåtelsen. Till detta betänkande har fogats ett avtalsformulär avseende de nya tomträttskontrakten (bilaga 6).

Med stöd av lagen den 10 juli 1947 (nr 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande har Stockholms stad träffat avtal med vissa grannkommuner om samverkan rörande bostadsbebyggelse i vederbörande kommun. I dessa avtal har i varje särskilt fall angivits hur stor del av den avsedda lägenhetsproduktionen, som skall anvisas genom Stockholms stads bostadsförmedling och genom grannkommunens bostadsförmedlingsorgan.

Bortsett från nyssnämnda avtal har bostadsförmedlingsorganen i Stockholms större grannkommuner i princip generell anvisningsrätt till lägenheterna i kommunens eller kommunalt bostadsföretags fastighetsbestånd. Åtskilliga kommuner har genom åtgärder av skilda slag tillförsäkrat sina bostadsförmedlingsorgan anvisningsrätt beträffande förstagångsupplåtelser i större delen av övrig nyproduktion av lägenheter i flerfamiljshus. Åtgärderna har bestått i överenskommelser med bostadsproducenterna, som träffats i samband med markupplåtelser, exploateringsavtal eller ansökan om statligt bostadslån. Beträffande lägenheter i det äldre fastighetsbeståndet synes bostadsförmedlingsorganen i gemen som villkor för förmedling fordra, att ev. successionslägenhet ställes till förmedlingens förfogande.

### **Göteborgsområdet**

Bostadsförmedlingen i Göteborg erhåller sedan åtskilliga år anvisningsrätt till huvuddelen av nyproducerade lägenheter i flerfamiljshus. Denna rätt härrör från överenskommelser med bostadsproducenterna. Sålunda har generella avtal träffats år 1952 med Göteborgs byggmästares intresseförening och år 1961 med Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag (bilaga 7—8). Överenskommelsen med byggmästareföreningen innebär, att föreningen medverkar till att dess medlemmar, som för egen räkning skall uppföra byggnad i staden, inrymmande minst tre bostadslägenheter för uthyrning i allmänna marknaden, i sin tur träffar avtal med drätselkammaren eller kommunala bostadsförmedlingen att samtliga lägenheter i flerfamiljshus utom två skall upplåtas till bostadssökande, som enligt vissa i överenskommelsen angivna grunder anvisas av bostadsförmedlingen. Under en tid av fem år skall även ledigblivna lägenheter upplåtas genom bostadsförmedlingen, dock att den s. k. omflyttningsrätten icke får inskränkas eller lägenhetsbyte förhindras. I händelse av äganderätts- eller tomträttsöverlåtelse förutsättes, att överlåtaren tillser att föreskrifterna i avtalet blir gällande mot den nye ägaren eller tomträttshavaren. — Avtalet med de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagen innebär, att bostadsförmedlingen får anvisningsrätt till samtliga lägenheter i nyuppförda fastigheter, dock att 15 % av lägenheterna i HSB:s och Riksbyggens produktion och 5 % i övriga företags produktion skall anvisas till av respektive

företag föreslagna bostadsrättshavare eller hyresgäster från vederbörande företags äldre fastighetsbestånd. De härigenom friställda lägenheterna skall upplåtas till bostadssökande, som bostadsförmedlingen anvisar.

Beträffande det äldre fastighetsbeståndet i övrigt har en överenskommelse träffats år 1955 med stadens fastighetsägareförening, enligt vilken föreningen skall medverka till att dess medlemmar undertecknar s. k. bytesförbindelser samt upplåter successionslägenheterna till sökande som förmedlingen anvisar (bilaga 9).

Bostadsförmedlingsorganen i de större av Göteborgs förortskommuner har uppgivit sig erhålla anvisningsrätt till huvuddelen av nyproduktionen i flerfamiljshus. Denna rätt grundas på överenskommelser med bostadsproducenterna, som i vissa fall träffas i samband med tecknande av kommunal borgen för byggnadskreditiv eller vid markupplåtelser. I det äldre beståndet förfogar förmedlingarna regelmässigt över lägenheter i kommunernas egna eller de allmännyttiga bostadsföretagens fastighetsbestånd. Därutöver uppställs i allmänhet krav om förmedlingsrätt till successionslägenheter.

### Malmö-Lundområdet

Bostadsförmedlingen i Malmö har sedan länge varit tillförsäkrad anvisningsrätten till större delen av nyproducerade lägenheter i sådana fastigheter, som uppföres med stöd av statligt bostadslån. Denna rätt grundar sig på överenskommelser mellan stadens fastighetsnämnd och bostadsproducenterna. I samband med att ansökan om bostadslån ingives till fastighetsnämnden uppdrager vederbörande lånesökande åt bostadsförmedlingen att anvisa bostadssökande till de blivande lägenheterna (bilaga 10).

Bostadsförmedlingen disponerar vidare samtliga lägenheter — såväl nyproducerade som sedermera ledigblivna — i stadens eget och ett kommunalt bostadsbolags fastighetsbestånd. I HSB:s och Svenska Riksbyggens lägenhetsproduktion fördelas cirka 20 % av lägenheterna av företagen själva. Detta gäller i första hand lägenheter som tilldelas ungdomssparare. Vissa lägenheter reserveras även för fastighetsskötare m. fl. Nämnda företag har dessutom förbehållit sig rätt att i viss utsträckning medge interna omflyttningar inom respektive fastighetsbestånd. I fråga om privatfinansierade nybyggnader söker bostadsförmedlingen i varje särskilt fall nå överenskommelse om anvisningsrätt. Omkring hälften av lägenheterna i denna produktion har under senare år förmedlats genom bostadsförmedlingen. I de fall förmedlingen medverkar till anskaffning av bostäder i samband med sanering tillförsäkras sig förmedlingen anvisningsrätt till de lägenheter, som kommer att inrymmas i den planerade nybebyggelsen. Sedan flera år har den lokala fastighetsägareföreningen uppmanat sina medlemmar att ställa genom bostadsförmedlingens medverkan friställda lägenheter till förmedlingens förfogande. Denna ordning har godtagits av de flesta fastighetsägare. Däremot får förmedlingen sällan anvisningsrätt till på annat sätt friställda lägenheter (t. ex. vid avskrivning av kontrakt, avhysning, dödsfall). Av egnahemsbyggare, som erhåller statliga lån, kräves prin-

cipiellt anvisningsrätt till eventuell successionslägenhet. — Genom avtal med Burlövs kommun erhåller Malmö sedan några år förmedlingsrätt till ett antal nyproducerade lägenheter i Burlöv. I L u n d råder likartade förhållanden som i Malmö beträffande bostadsförmedlingens tillgång till förmedlingsobjekt.

### Andra kommuner

Som ovan anmärkts har åtskilliga kommuner även utom storstadsregionerna sedan länge genom skriftliga eller muntliga avtal med bostadsproducenterna tillförsäkrat bostadsförmedlingen anvisningsrätt till större delen av nyproducerade lägenheter och i viss utsträckning dessutom till sådana lägenheter som efter den första upplåtelsen åter blivit lediga.

Nedan redovisas i korthet vissa uppgifter om lägenhetstillgången i de städer förutom Stockholm, Göteborg och Malmö, som vid årsskiftet 1965/1966 hade en folkmängd överstigande 50 000 innevånare. Uppgifterna har lämnats vid en av utredningen gjord skriftlig enkät, vilken därefter kompletterats genom muntliga förfrågningar och studiebesök.

*Norrköping:* Rätt för bostadsförmedlingen att anvisa bostadssökande till nyproducerade och sedermera ledigblivna lägenheter föreligger genom avtal (bilaga 11) mellan bostadsförmedlingsnämnden och de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagen samt Norrköpings byggmästareförening. Enligt avtalen har företagen i fråga förbundit sig att utvälja hyresgäster och bostadsrättshavare bland de sökande, som förmedlingen anvisar och vilkas förhållanden är sådana, att de skäligen kan tagas för goda som hyresgäster resp. bostadsrättshavare. Avtalen innehåller bestämmelser om skyldighet för upplåtarna att i viss angiven utsträckning mottaga barnfamiljer. I avtalen är vidare förutsatt, att företagen får använda nybyggda lägenheter för omflyttning av personer från lägenheter i företagets befintliga fastighetsbestånd. Företagen äger rätt att på begäran reservera erforderligt antal lägenheter för personer med sådana arbetsuppgifter, som har väsentlig betydelse för företagets verksamhet. Det har uppgivits, att avtalet med byggmästareföreningen i praktiken tillämpas så att förmedlingen anvisar ca 90 % av lägenheterna i fastigheter som uppföres på mark som staden tillhandahåller och ca 80 % av lägenheterna i fastigheter som uppföres på mark vilken byggnadsföretaget i fråga på annat sätt disponerar. Till successionslägenheter erhålles förmedlingsrätt genom överenskommelser med fastighetsägarna, s. k. värdförbindelser. Norrköpings fastighetsägareförening har rekommenderat medlemmarna att träffa sådana överenskommelser.

*Västerås:* Genom överenskommelser med bostadsproducenterna i samband med markupplåtelse erhåller staden förmedlingsrätt till flertalet nyproducerade lägenheter. Drygt en tredjedel av dessa lägenheter tilldelas stadens största industrier, ASEA och Svenska Metallverken, vilka företag själva ombesörjer lägenhetsanvisning till sina anställda. Övrig nyproduktion med undantag av 50 % av de bostadsrättslägenheter, som uppföres av HSB, anvisas genom den kommunala bostadsför-

medlingen. I fråga om successionslägenheter råder likartade förhållanden som i Norrköping.

*Uppsala:* Bostadsförmedlingen disponerar samtliga lägenheter — såväl nyproducerade som sedermera ledigblivna — i det kommunala bostadsföretagets fastighetsbestånd. Av nyproduktionen i övrigt erhåller bostadsförmedlingen anvisningsrätt till cirka 40—50 % av lägenheterna. Överenskommelser härom träffas i samband med att staden upplåter mark för bostadsbyggande. Beträffande successionslägenheterna tillämpas samma förfarande som i Norrköping.

*Örebro:* Genom muntliga överenskommelser med bostadsproducenterna erhåller staden förmedlingsrätt till flertalet nyproducerade lägenheter. I gengäld får producenterna bostadsförmedlingens bistånd vid utrymning av saneringsfastigheter. I princip kräver bostadsförmedlingen anvisningsrätt till successionslägenheterna.

*Hälsingborg:* Det ankommer på bostadsförmedlingsnämnden att i samråd med stadens berörda myndigheter verka för, att bostadsproducenterna — senast i samband med att byggnadslov beviljas — avgiver en förbindelse innebärande, att anvisningsrätt till största möjliga antal lägenheter tillförsäkras bostadsförmedlingen. Sådana förbindelser — avtal mellan bostadsförmedlingsnämnden och vederbörande producent — har avgivits av de flesta producenterna (bilaga 12—13). Enligt avtalen skall i fråga om statsbelånade fastigheter 90 % av lägenheterna utom två — avsedda för fastighetsägare och fastighetsskötare — anvisas av bostadsförmedlingen. Avtalen innehåller föreskrifter om skyldighet för upplåtarna att i viss utsträckning mottaga flerbarnsfamiljer. Producenterna äger alltså rätt att fritt upplåta 10 % av lägenheterna. De personer som härigenom erhåller bostad skall dock vara anmälda hos förmedlingen. Det förutsattes i avtalen, att bostadsförmedlingen skall vara producenterna behjälplig vid placering av hyresgäster i samband med sanering av äldre fastigheter. I första hand bör därvid nyss angivna 10 % reserverade lägenheter tagas i anspråk. Beträffande fastigheter utan statlig belåning däremot är förmedlingsrätten enligt avtalen begränsad till 50 % av lägenheterna. I fråga om successionslägenheter tillämpas samma förfarande som i ovannämnda städer.

*Linköping:* Bostadsförmedlingen disponerar samtliga lägenheter — såväl nyproducerade som sedermera ledigblivna — i ett kommunägt bostadsföretags fastighetsbestånd. I princip förfogar bostadsförmedlingen även över de bostadsrättslägenheter, som produceras av HSB och Svenska Riksbyggen. Av den nyproduktion som sker i enskild regi erhåller bostadsförmedlingen anvisningsrätt i begränsad omfattning. Om påbörjade eller planerade byggnadsföretag får bostadsförmedlingen kännedom genom fastighetskontoret. Regelmässigt kontaktas producenterna av förmedlingen angående lägenhetsanvisningen. Liksom i övriga städer kräver bostadsförmedlingen i Linköping anvisningsrätt till successionslägenheter. Detta gäller även då staden tillhandahåller egna hemstomter.

*Borås:* De allmännyttiga bostadsföretagen lämnar i princip hela sin nyproduktion till bostadsförmedlingen liksom även ledigblivna lägenheter i företagens befintliga fastighetsbestånd. Anvisning av bostadsrättslägenheter i HSB:s och Svenska Riksbyggens produktion sker i samarbete med bostadsförmedlingen. Med enskilda

bostadsproducenter träffas överenskommelse från fall till fall om hur många lägenheter som skall anvisas genom bostadsförmedlingen. Beträffande successionslägenheter råder i Borås likartade förhållanden som i ovannämnda städer.

*Eskilstuna:* Ett kommunalt bostadsföretag och Svenska Riksbyggen ställer hela sin nyproduktion jämte sedermera ledigblivna lägenheter till bostadsförmedlingens förfogande. HSB ombesörjer själv lägenhetstilldelning i sin produktion, medan 75 % av de lägenheter som produceras av enskilda byggnadsföretag lämnas till förmedlingen. Förmedlingen kräver i princip förmedlingsrätt till successionslägenheter.

*Gävle:* Så gott som alla lägenheter i nyproduktionen anvisas genom den kommunala bostadsförmedlingen. Vid upplåtelse av mark för bostadsbyggnadsändamål uppställer staden villkor att de nyproducerade lägenheterna skall ställas till förmedlingens förfogande. Bostadsförmedlingen medverkar vid evakuering av saneringsfastigheter under förutsättning att vederbörande byggherre förbinder sig att lämna de nyproducerade lägenheterna på saneringsområdet till förmedlingen. Likaså kräver förmedlingen i princip anvisningsrätt till successionslägenheter.

*Sundsvall:* Genom överenskommelser med bostadsproducenterna erhåller bostadsförmedlingen anvisningsrätt till större delen av nyproduktionen, såväl bostäder som upplåtes med hyresrätt som bostadsrättslägenheter. Förmedlingen kräver i princip att få anvisa successionslägenheter.

*Solna:* I samband med planering av nybebyggelse — främst sådan som skall tillkomma med statligt lånestöd — träffas överenskommelser mellan bostadsproducenterna och stadens fastighetskontor, att blivande bostadslägenheter skall fördelas genom den kommunala bostadsförmedlingen. Härigenom har förmedlingen fått tillgång till större delen av nyproduktionen. Lägenheter i fastigheter som uppföres utan statligt lånestöd förmedlas dock i allmänhet av vederbörande producent. Förmedlingen kräver i princip anvisningsrätt till successionslägenheter.

*Jönköping:* Några överenskommelser om anvisningsrätt för bostadsförmedlingen till nyproducerade lägenheter har icke träffats. Förmedlingen disponerar dock i princip över lägenheterna — såväl nyproducerade som sedermera ledigblivna — i ett allmännyttigt bostadsföretags fastighetsbestånd. Hyreslägenheter i Svenska Riksbyggens produktion anvisas regelmässigt genom bostadsförmedlingen. HSB och Svenska Riksbyggen förmedlar däremot själva bostadsrättslägenheter. Understundom lämnar enskilda byggnadsföretag lägenheter till förmedlingen framförallt för att erhålla hjälp vid utrymningar i samband med sanering av äldre fastigheter. Förmedlingen kräver i princip anvisningsrätt till successionslägenheter.

### Rättsfrågor

Frågan om underlaget för den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten har tilldragit sig åtskillig uppmärksamhet alltsedan hyresregleringslagstiftningens ikraftträdande i början på 1940-talet. I ett senare avsnitt av betänkandet kommer att redovisas vissa lagstiftningsinitiativ som tagits på detta område.

I detta sammanhang vill emellertid utredningen erinra om, att vissa av de åtgärder — nämligen avtal om anvisningsrätt i samband med markupplåtelser och ansökan om statliga lån för bostadsbyggnad — som från kommunernas sida vidtagits och som ovan framgått alltjämt vidtoges för att förskaffa den kommunala bostadsförmedlingen underlag för dess verksamhet, tidigare varit föremål för överväganden från rättslig synpunkt. Bl. a. har *hyresregleringskommittén* — som tillkallades i mars 1951 för att utreda i vilken utsträckning och på vad sätt en fördelning av lediga bostadslägenheter efter behovsprinciper borde genomföras — behandlat frågan i sitt betänkande »Behovsprövning på bostadsmarknaden» (SOU 1952: 37 s. 66—70).

Hyresregleringskommittén konstaterade, att det förhållandet att lägenheter över huvud stod till bostadsförmedlingarnas förfogande i regel var resultatet av särskilda åtgärder från de kommunala myndigheternas sida. Kungl. kungörelsen den 3 december 1943 om skyldighet att anmäla hyresledighet m. m. syntes däremot icke ha haft någon effekt i detta hänseende.

Huruvida de kommunala myndigheternas åtgärder var lagligen grundade kunde enligt hyresregleringskommittén vara tvivel underkastat. Kommittén hänvisade till två fall ur administrativ praxis.

Det första gällde villkor om förmedlingsrätt som intagits i köpekontrakt. *Drätselkammaren i Linköping* beslöt den 1 november 1949 bemyndiga stadens fastighetskontor att i blivande köpekontrakt å hyreshustomter intaga bestämmelser om att hyreslägenheterna i fastigheter, som uppfördes på försålda tomter, skulle uthyras till hyressökande, som anvisades av vissa kommunala organ. Över beslutet anfördes besvär hos magistraten med yrkande att beslutet måtte upphävas, enär det kränkte klagandens enskilda rätt som fastighetsägare och byggnadsföretagare, vilade på orättvis grund och var olagligt. Klaganden anmärkte särskilt, att villkoret icke skulle gälla vid försäljning av tomter till bostadsrättsföreningar och ej heller syntes vara avsett att gälla för andra köpare än enskilda fysiska eller juridiska personer samt att genom beslutet sålunda gjorts skillnad mellan olika kategorier av fastighetsägare.

Magistraten undanröjde beslutet, enär detta, i vad detsamma stadgade skyldighet för vissa fastighetsägare att i fastigheter, uppförda å tomter försålda från staden, upplåta lägenheter till hyresgäster, som anvisats av staden, måste anses innefatta, att denna kategori fastighetsägare försattes i ogynnsammare ställning än andra, och därför vilade på orättvis grund.

Drätselkammaren besvärade sig hos vederbörande länsstyrelse, som lämnade besvären utan bifall.

Sedan drätselkammaren fullföljt talan, fann *regeringsrätten* i beslut den 17 oktober 1951 att vad klaganden i målet anmärkt mot drätselkammarens beslut väl icke utgjorde skäl för att anse beslutet kränka klagandens enskilda rätt eller vila på orättvis grund. Men enär beslutet, med hänsyn till dess lydelse och omständigheterna vid dess tillkomst, kunde så förstås, att med bestämmelsen angående viss skyldighet för fastighetsköpare avsetts villkor för köpens bestånd, samt vid sådant förhållande de anvisningar för fastighetskontoret som i beslutet meddelats stod i strid mot

reglerna rörande köp av fast egendom, prövade regeringsrätten lagligt fastställa det beslut, vartill magistraten och länsstyrelsen kommit i målet.

Hyresregleringskommittén anmärkte, att av målet syntes framgå att en kommun vid försäljning av tomtmark i och för sig var befogad att avkräva köparen en förbindelse att uthyra lägenheter i hus, som uppfördes å den upplåtta marken, till sökande som anvisades av kommunen. Förbindelsen fick dock ej på sådant sätt kombineras med köpet, att den framstod som ett resolutivt köpevillkor. Tänkbart vore måhända enligt kommittén, att uppfyllandet av en dylik förbindelse säkrades med vitesbestämmelse. I regel torde dock vetskapen hos köparen, att brott mot förbindelsen kom att framdeles utesluta honom från möjligheten att förvärva mark från kommunen, vara tillräcklig garanti för att förbindelsen efterlevdes. Kommunerna syntes således enligt kommittén ha laglig möjlighet att i samband med försäljning av tomtmark tillförsäkra sina bostadsförmedlingar de nyproducerade lägenheterna. Detsamma torde enligt kommittén gälla de fall, där villkoret kombinerades med tomträttsavtal eller borgensåtagande.

Det andra fallet gällde lagligheten av vissa direktiv — utfärdade av stadsfullmäktige — till förmedlingsorganet för den statliga långivningen.

Efter framställning från bostadsnämnden i Uppsala, som var stadens förmedlingsorgan för låneförmedling enligt den då gällande kungörelsen om tertiärlån och tillägglån till flerfamiljshus, beslöt *stadsfullmäktige* den 17 oktober 1947 bl. a. att byggnadstillstånd för bostadshus tills vidare icke skulle tillstyrkas för bostadsföretag, som avsågs att komma till stånd utan stöd av statslån.

Häröver besvarade sig ett flertal enskilda under anförande, att den på stadens myndigheter ankommande prövningen av ansökningar om byggnadstillstånd borde ske i varje särskilt fall enligt dittills tillämpade grunder utan hänsynstagande till något förbehåll från stadsfullmäktiges sida.

*Länsstyrelsen* upphävde beslutet, när stadsfullmäktige icke ägde meddela anvisningar angående den handläggning av ärenden om tillstånd till byggnadsföretag, som enligt gällande föreskrifter ankom å bostadsnämnden i dess egenskap av kommunalt låneförmedlingsorgan, och fullmäktige alltså genom det klandrade beslutet överskridit sin befogenhet.

Efter besvär av stadsfullmäktige fann *regeringsrätten* enligt beslut den 17 november 1948 icke skäl att göra ändring i länsstyrelsens utslag.

Några slutsatser rörande frågan om lagligheten av att villkor uppställdes av låneförmedlingsorganet kunde enligt hyresregleringskommittén icke dragas av målet. Däri hade konstaterats, att en kommun icke var befogad att ge direktiv beträffande en kommunal självförvaltningsmyndighets avgöranden. Enligt kommittén hade en sådan myndighet vid sin handläggning av ärendena att under ämbetsansvar tillämpa gällande föreskrifter och om — såsom fallet var i fråga om reglerna för behandlingen av ansökningar om byggnadstillstånd — något stöd i dessa för uppställande av villkor icke kunde erhållas, torde myndigheten icke äga att tillämpa dylika. Det sagda syntes enligt kommitténs mening äga motsvarande tillämpning såvitt angick förmedling av statliga bostadslån.

Beträffande villkor om förmedlingsrätt i samband med ansökan om statliga bostadslån må vidare erinras om att denna fråga diskuterades i samband med riksdagsbehandlingen av Kungl. Maj:ts proposition 1947 med förslag till förenämnda lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande (K. prop. 1947 nr 259).

I anledning av propositionen väckte ett antal riksdagsledamöter en motion i andra kammaren (II: 480/1947) vari bl. a. uttalades, att den föreslagna lagen utan tvivel skulle få stor betydelse för att främja en planmässig bostadsförsörjning. Motionärerna anmärkte, att de med tillfredsställelse registrerat de åtgärder som föreslagits, särskilt som samma motionärer i en motion till 1946 års riksdag hemställt att en dylik lagstiftning skulle genomföras. Då emellertid i denna motion framförts förslag om skyldighet för fastighetsägarna att upplåta hyreslediga lägenheter till bostadssökande, som den kommunala bostadsförmedlingen anvisade, men förslag härom inte då framlagts, borde i stället bostadsförsörjningslagen kompletteras med bestämmelser om skyldighet för enskilda företagare, som erhöll statliga lån vid uppförande av hyreshus, att uthyra lägenheterna genom kommunal bostadsförmedling. Stockholms stad hade exempelvis beslutat, att som villkor för förmedling av statliga tertiärlån skulle gälla, att låntagarna förband sig att vid uthyrning av lägenheter anlita den kommunala bostadsförmedlingen. Om kommunerna ålades obligatorisk skyldighet att förmedla lån och bidrag, som utgick av statsmedel, så förföll möjligheten för kommun att uppställa ett dylikt villkor med påföljd att kommunernas möjligheter att åstadkomma ett rationellt och på behovsförsörjningen grundat utnyttjande av det nya bostadsbeståndet försämrades. Med hänvisning till det anförda yrkade motionärerna, att riksdagen med bifall till propositionen för sin del måtte besluta att lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande skulle kompletteras med en bestämmelse enligt vilken byggnadsföretagare, som åtnjöt lån och bidrag av statsmedel för uppförande av hyreshus, skulle vara skyldiga att, om kommun så beslutade, uthyra lägenheterna genom kommunal bostadsförmedling.

Andra lagutskottet (utl. 1947: 53 s. 16) konstaterade, att kommunerna — sedan det blivit en kommunal skyldighet att förmedla statliga lån och bidrag — förlorade möjligheten att vid sin förmedling fästa särskilda villkor, exempelvis skyldighet för låntagare att vid uthyrning av fastigheter anlita kommunal bostadsförmedling. De berättigade kommunala önskemål, som kunde finnas, att med tillhjälp av den kommunala bostadsförmedlingen skaffa möjligheter att dirigera hyresmarknaden lät sig emellertid icke tillgodoses inom ramen för den förevarande lagstiftningen. I stället torde enligt utskottet, om ett dylikt villkor för den statliga långivningen på området borde införas, det redan i de allmänna grunder för lånens erhållande, vilka fastställdes av Kungl. Maj:t och riksdag, inryckas en bestämmelse, som möjliggjorde för kommun att knyta detta villkor till sin medverkan.

Någon bestämmelse av denna innebörd infördes emellertid icke i samband med bostadsförsörjningslagens antagande. I förenämnda motioner till 1962 års riksdag (I: 192 och II: 246), vilka föranledde bostadsförmedlingsutredningens tillkallande,



uttalades bl. a., att det borde övervägas om icke som villkor för statlig belåning av hus med exempelvis mer än fyra lägenheter skulle uppställas att samtliga lägenheter utom fastighetsägarens och/eller fastighetsskötarens skulle fördelas genom den kommunala bostadsförmedlingen i de fall kommunen påfordrade detta.

I ett av *justitiekanslern* den 9 juli 1958 avgjort ärende (AD 43/55) har diskuterats, huruvida en kommun hade laglig grund för att uppställa förbehåll om kommunal förmedling av nyproducerade lägenheter som villkor för den bostadslåneförmedlande verksamheten. I ärendet hade påtalats, att på många håll i landet införts en form av obligatorisk bostadsförmedling beträffande nyproducerade lägenheter, trots att riksdagen avvisat framställda förslag om rätt för kommun att anordna sådan förmedling. Det gjordes gällande, att vissa kommuner som villkor för förmedling av ansökan om statligt bostadslån fordrade, att de blivande lägenheterna skulle upplåtas till bostadssökande som anvisades av den kommunala bostadsförmedlingen. I ärendet hemställdes, att justitiekanslersämbetet måtte pröva, huruvida förfarandet hade laglig grund.

*Bostadsstyrelsen* yttrade sig i ärendet och hänförde sig därvid till en inom styrelsen upprättad promemoria. I denna erinrades om nyssnämnda utskottsutlåtande och betraktades som självklart, att en kommun icke kunde ställa något villkor för den låneförmedlande verksamhet, som ålåg densamma enligt 2 § lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande.

I promemorian uttalades vidare bl. a. följande: När det påtalades, att kommun krävt kommunal förmedling av nya bostäder som villkor för att förmedla lån, skulle det, fattat efter bokstaven, innebära, att förmedlingsorganet skulle vägra att vidarebefordra en ansökan om lån till det långivande organet, om villkoret icke var uppfyllt. En sådan vägran skulle av såväl bostadsstyrelsen som länsbostadsnämnderna uppfattas som otillständig. Det fanns emellertid anledning förmoda, att förhållandet i fråga ej skulle fattas bokstavligt. En avstyrkan av lån från en kommuns sida hade nämligen tillräcklig effekt. Kommunernas dryga utgifter för gemensamhetsanläggningar som vägar och gator, anordningar för vatten och avlopp, reningsverk m. m. hade kanske mer än något annat bidragit till att väcka intresset hos kommunerna för en ekonomisk och långsiktig samhällsplanering och därmed en aktiv bostadspolitik. Förmedlingsorganens betydelsefullaste funktioner var icke längre en passiv förmedlingsverksamhet, i förhållande till vilken bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnden hade en övervakande funktion, utan att föra en aktiv kommunal bostadspolitik, och de statliga organens mest betydelsefulla kontakter med förmedlingsorganen tog formen av samarbete mellan likställda organ eller formen av rådgivning i frågor, i vilka de statliga myndigheterna icke hade någon bestämmanderätt. Till de frågor, som ankom på den kommunala planeringen, hörde ej endast att ställa i ordning nya områden för bostadsbyggande utan även avvägningen av förhållandet mellan produktionen i ytterområdena och saneringen av de äldre stadsdelarna. Till saneringsfrågan hörde sådana frågor som att åstadkomma centrumbildningar. Dessa frågor påverkade väsentligt bedömningen av kreditvärdet av hus av olika slag, och ofta diskuterade kommunens representanter på ett förberedande stadium

planerna för samhällets utbyggnad med representanter för länsbostadsnämnden eller bostadsstyrelsen. När sedan låneärendena kom in, kunde det långivande organet finna anledning att sätta den kommunala bedömningen i fråga, och kontakt togs då med representanter för kommunen. Härunder kom ofta frågan i ett nytt läge och en ansökan som var avstyrkt kunde bli tillstyrkt, kanske efter en viss omarbetning av projektet, en ansökan som var tillstyrkt kunde i samförstånd med kommunens representanter bli avslagen. Ej sällan avlogs en ansökan, ehuru den hade tillstyrkts av kommunen, men praktiskt taget aldrig inträffade det, att en låneansökan bifölls, om kommunen vidhöll sitt avstyrkande, eller ens att det belåningsvärde, som avgjorde lånebelopp och lånegränser, fastställdes högre än kommunen hade tillstyrkt. Mot denna bakgrund tedde det sig fullt tillräckligt, att kommunen fäste villkoret i fråga, icke vid den förmedlande funktionen att vidarebefordra låneansökningen till det långivande organet, utan vid dess tillstyrkan av ansökningen, när den vidarebefordrade densamma. Det var att märka, att förmedlingsorganet förutsattes icke skola i sitt yttrande begränsa sig till frågan, om de författningensliga förutsättningarna för lån förelåg. Bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna hade att ställa andra krav än sådana som framgick av författningen, exempelvis beträffande låne-sökandens solvens, företagets planläggning från ekonomisk synpunkt, dispositionen av lägenhetsytan (den s. k. planlösningen), lägenheternas sammansättning (antalet små och stora lägenheter), projektets påräkneliga kreditvärde med hänsyn till dess beskaffenhet och lokalisering m. m. men även till frågan, om det lämpligen borde komma till utförande ur vissa synpunkter. Sålunda skulle det långivande organet i en del fall inhämta lantbruksnämndens utlåtande om dess lämplighet ur jordbruks-politisk synpunkt, det skulle lyssna till vad distriktsingenjören för vatten och avlopp hade att säga i den sanitära frågan liksom till de invändningar vägförvaltningen kunde ha med hänsyn till aktuella planer för vägbyggnader och vägomläggningar m. m. På motsvarande sätt som de nämnda statliga myndigheternas yttrande i en del fall behövde inhämtas skulle även ett yttrande av kommunen behöva inhämtas, även om kommunen icke var skyldig att förmedla lån eller biträda vid låneverk-samheten. Avsikten var nämligen ej endast, att det kommunala förmedlingsorganet skulle biträda det statliga organet med en bedömning av exempelvis kreditvärdet av ett projekt eller en lånsökandes solvens; den var även, att staten icke skulle genom finansiering av projekt, som måhända uppfyllde författningens villkor för statligt lån, bidra till en utformning av samhället, som ur den kommunala planlägg-ningens synpunkter borde motverkas. Det förutsattes alltså, att det kommunala förmedlingsorganet skulle i sitt yttrande över låneansökningen, det kunde vara i form av en ren tillstyrkan eller i form av en avstyrkan, uttala kommunens mening om projektet. I praktiken förhöll det sig så, att lån praktiskt taget aldrig beviljades, om kommunen hade avstyrkt ansökningen. När länsarbetsnämnderna beviljade igångsättningstillstånd för företag, som icke var avsedda att finansieras med statliga lån, hade de att taga hänsyn endast till tillgången på arbetskraft. För företag, som var avsedda att finansieras med statliga lån, däremot, hade den lånemedelsram, över vilken bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna disponerade, fått en verklig,

investeringsbegränsande funktion. Det var till länsbostadsnämnderna kommunerna skulle inge sina turordningsförslag; dessa nämnder hade att vid dispositionen av medelsramen samråda med länsarbetsnämnden rörande arbetskraftssituationen. I kommuner, där bostadsbrist rådde, var det icke möjligt att genast bygga bort bristen. Möjligheterna kunde vara begränsade av en lägenhetsram, en medelsram eller tillgången på arbetskraft; den omständigheten, att de var begränsade, gjorde ett urval av de projekt som skulle komma till utförande nödvändigt. Ett mycket stort antal faktorer bestämde detta urval, endast en del av dem hade kunnat antydas. Till en stor del gällde det bedömningar som det statliga organet icke borde värdera, bedömningar som borde förbli kommunala. Mot bakgrunden av den bostadspolitiska betydelsen av en kommunal bostadsförmedling måste från bostadsstyrelsens sida bestämt hävdas, att kommunen var behörig att ge sådana företag företräde, där lägenheterna ställdes till den kommunala bostadsförmedlingens förfogande. Att kommunens ställningstagande tog formen av ett till- eller avstyrkande kunde emellertid påverka den juridiska bedömningen av spörsmålet. Vid denna var det måhända av värde att känna till, vilken vikt det lånebeviljande organet fäste vid ett avstyrkande av kommunen, som icke hade annan motivering än att sökanden icke ville förbinda sig att ställa lägenheterna till den kommunala bostadsförmedlingens förfogande. Till de förenklingar i förfarandet, som bostadsstyrelsen hade infört hörde, att de ansökningar om lån för flerfamiljshus, som hade avstyrkts av kommunen, avslogs utan någon närmare granskning. Som motiv för avslaget anfördes då, att förmedlingsorganet hade avstyrkt ansökningen. Kommunens avstyrkande var oftast icke motiverat. Att bostadsstyrelsen likväl understundom hade anledning att taga kontakt med kommunen i ett avstyrkt ärende berodde på att sökanden hos styrelsen fört en argumentering i saken antingen innan avslagsbeslutet ännu var meddelat eller sedan han erhållit del av detsamma. Ett avslag hindrade ju icke att frågan om lån till företaget kunde på nytt tagas upp till bedömning. Kommunernas skäl i de fall en ansökan avstyrkts blev på grund av detta förfarande icke alltid kända hos bostadsstyrelsen. Styrelsen hade emellertid icke haft att ta ställning till något fall, i vilket det hade upplysts, att skälet för förmedlingsorganets avstyrkande skulle ha varit, att sökanden icke hade åtagit sig att ställa lägenheterna till den kommunala bostadsförmedlingens förfogande.

Vid sitt avgörande av ärendet erinrade *justitiekanslersämbetet* bl. a. om att det i den inom bostadsstyrelsen upprättade promemorian ansetts självklart, att kommun icke kunde ställa något villkor för den låneförmedlande verksamhet, som ålåg densamma enligt 2 § bostadsförsörjningslagen. Däremot hade i promemorian antagits, att kommun kunde ställa villkor för tillstyrkan av lån samt att det knappast kunde komma i fråga, att det lånegivande organet skulle finna ett villkor om kommunal förmedling av bostäder olämpligt. Vidare anfördes i promemorian, att från bostadsstyrelsens sida bestämt måste hävdas, att en kommun var behörig att ge sådana byggnadsföretag företräde i turordningen för tillstånd att igångsätta företagen, där lägenheterna ställdes till den kommunala bostadsförmedlingens förfogande. Av promemorian framgick, att i en kommuns bostadspolitiska verksamhet

meddelades olika slag av beslut, som kunde vara av betydelse för genomförande av en kommunal bostadsförmedling. Enligt justitiekanslersämbetet förelåg i ärendet icke en sådan kännedom om ifrågavarande beslut, att en bedömning från ämbetets sida av lagligheten av besluten var möjlig. Ämbetet ansåg heller icke att tillräckliga skäl förelåg att föranstalta om en utredning i syfte att erhålla material för en dylik prövning. Ämbetet hade av vad i ärendet förekommit bibragts den uppfattningen, att vad som påtalats icke kunde anses i rådande läge innefatta missförhållande av beskaffenhet att kräva ämbetets ingripande.

## Principerna för bostadsanvisningen

### Inledning

Som tidigare anförts finns det för närvarande organiserad kommunal bostadsförmedling i 84 kommuner. Även i orter, där särskild bostadsförmedling icke inrättats, har kommunerna regelmässigt ett större eller mindre inflytande på lägenhetsfördelningen. Sålunda ombesörjes på många håll bostadsanvisning i andra former, t. ex. av personal hos drätselkammaren eller kommunalnämnden eller hos kommunal bostadsstiftelse eller kooperativt bostadsföretag. Över huvud taget torde det förhålla sig så, att speciellt expanderande kommuner i större utsträckning än tidigare eftersträvar att få grepp om bostadsmarknaden i syfte att åstadkomma en så rättvis och ändamålsenlig fördelning av lediga lägenheter som möjligt.

Från allmän synpunkt har principerna för bostadsanvisningen otvivelaktigt sin största betydelse i orter, där det råder en utpräglad brist på balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder exempelvis såsom fallet är i storstadsregionerna. Det torde därför vara på sin plats att till en början särskilt redovisa, hur lägenhetsanvisningen tillgår i landets tre största städer, för att därefter lämna en mer översiktlig framställning av förhållandena i andra orter.

### Storstäderna

Först bör erinras om att bostadsförmedlingarna i Stockholm och Göteborg i organisatoriskt hänseende utgör särskilda kommunala förvaltningsgrenar med egna styrelser, utsedda av stadsfullmäktige, medan bostadsförmedlingen i Malmö är underställd stadens fastighetsnämnd, som delegerat beslutanderätten angående förmedlingsverksamheten till tre av ledamöterna. Vidare bör anmärkas, att det i samtliga tre städer är bostadsförmedlingen och icke något annat kommunalt organ, som anförtrots ansvaret för fördelningen av de lägenheter, som genom åtgärder från kommunens sida eller på annat sätt ställes till förmedlingens förfogande. Det förhåller sig med andra ord icke så, att kommunledningen förbehållit sig själv eller annat kommunalt organ rätt att i bostadsförmedlingens ställe fatta beslut om lägenhetsanvisning. I de tre städerna tillämpas i huvudsak följande regler vid lägenhetsanvisningen.

*Stockholm:* Riktlinjerna för bostadsförmedlingens verksamhet fastställs av styrelsen. Vid årligen återkommande principöverläggningar fattas beslut om ändringar eller kompletteringar av dessa riktlinjer. För närvarande tillämpas följande huvudgrunder för lägenhetsanvisningen.

På grund av den framträdande bostadsbristen bland i Stockholm sedan länge

hemmahörande familjer har bostadsförmedlingen som ett huvudvillkor för lägenhetsanvisning uppställt, att vederbörande bostadssökande varit bosatt (kyrkobokförd) i staden under ett visst antal av de senaste åren. Under de första verksamhetsåren sedan bostadsförmedlingen inrättades i början av år 1947 utgick man ifrån vissa vid skilda tidpunkter fixerade inflyttningsgränser, lika för alla kategorier bostadssökande. Enligt styrelsens beslut år 1953 övergick man till trappstegsformade inflyttningsgränser, så utformade, att en bostadssökande med en viss hushållsstorlek måste ha varit bosatt i Stockholm åtminstone från den tidpunkt, då en i staden sedan länge hemmahörande familj med närmast mindre hushållsstorlek borde ha ingivit sin bostadsansökan för att i normal turordning kunna anvisas nyproducerad lägenhet. Eftersom en av huvudreglerna för lägenhetsfördelningen är, att familjer med flera barn skall ges företräde framför familjer med färre barn, åstadkom man därigenom att anvisningarna av lägenheter åt inflyttande familjer i viss mån hölls tillbaka till förmån för i staden sedan länge bosatta familjer med närmast mindre antal hushållsmedlemmar, vilka anmält sitt bostadsbehov till bostadsförmedlingen vid en tidpunkt före den inflyttade familjens inflyttningsdag. Denna konstruktion av inflyttningsgränserna bibehålles allttjämt i princip, och inflyttningsgränserna har i enlighet därmed årligen framflyttats i takt med ansökningstiderna för gamla stockholmsfamiljer, som kommit i tur för lägenhetsanvisning. När väntetiderna som en följd av det minskade lägenhetstillskottet under senare år visade sig bli allt längre även för barnfamiljerna fann sig styrelsen emellertid år 1961 nödsakad att tillsvidare fastlägga inflyttningsgränserna vid då gällande tider i avvaktan på att väntetiderna längre fram återigen skulle nedgå. En viss framflyttning av dessa — dock allttjämt tillsvidare fastlagda — inflyttningsgränser har därefter kunnat ske i början av år 1965. Kravet på anknytning från boendesynpunkt till Stockholm som ett villkor för lägenhetsanvisning anses uppfyllt även om endast en av de vuxna medlemmarna i en egentlig familj — makar eller blivande makar — inflyttat till Stockholm senast vid den gällande inflyttningsgränsen och därefter varit fortlöpande boende i Stockholm. Av bostadsbristen framtvungade avbrott i boeandanknytningen till Stockholm saknar betydelse, förutsatt att utflyttningen sker till ort i Stor-Stockholmsregionen och att utflyttningen icke skett till bostad, med vilken sökandefamiljens bostadsfråga kan anses ha blivit tillfredsställande löst. När särskilda skäl därtill föreligger kan styrelsen i enskilda fall medgiva avsteg från reglerna i fråga, t. ex. vid tvångsförflyttning i tjänsten.

En inflyttad bostadssökande, som uppfyller nämnda anknytningskrav till Stockholm, anvisas lägenhet när hans ansökningstid hos bostadsförmedlingen motsvarar ansökningstiden för en i Stockholm sedan länge bosatt sökande med hushåll av samma storlek, som kommit i tur för lägenhetsanvisning, dvs. inflyttade jämställes från turordningssynpunkt med »gamla stockholmare». Är ansökningstiden kortare får den »inflyttade» avvakta sin tur enligt gängse regler. Bostadsförmedlingen har lämnat följande exempel härvidlag:

En i Stockholm sedan länge hemmahörande familj om makar med ett barn kunde år 1966 — om behov av bostad förelåg — anvisas nyproducerad lägenhet

i ytterstaden när bostadsansökan ingivits före den 1 januari 1959. Med utgångspunkt härifrån fastställs inflyttningsgränsen för en inflyttad familj om fyra personer — makar med två barn — till denna tidpunkt, alltså den 1 januari 1959. Uppfyller den inflyttade familjen detta villkor, kan nyproducerad lägenhet i ytterstaden anvisas familjen om bostadsansökan ingivits senast under år 1958, vilket för närvarande är den normala väntetiden för de bostadsbehövande gamla stockholmsfamiljerna om makar med två barn. Skulle den inflyttade familjens ansökningstid vara kortare får vederbörande avvakta sin tur i likhet med övriga bostadssökande, som har andra sökande med motsvarande hushållsstorlek framför sig i kön. Skulle återigen ansökningstiden i och för sig vara tillräcklig men inflyttningen till Stockholm ha skett vid en tidpunkt efter den gällande inflyttningsgränsen utelämnas lägenhetsanvisningen till dess genom framflyttning av inflyttningsgränsen vederbörande kommer att uppfylla »skrivningskravet».

Det förekommer att bostadssökande, som varit bosatt men vägrats mantalsskrivning i Stockholm, efter särskild prövning kan berättigas bli jämställd med sökande som är skriven i staden. Exempel härpå utgör bostadssökande, som för sin utbildning vistas i Stockholm men vars familj kvarstannar i hemorten.

Vad slutligen gäller personer bosatta i Stor-Stockholmsområdet, vilka efterfrågar bostad i annan kommun inom regionen än boendekommunen, skall enligt överenskommelse mellan kommunerna tillhörande Stor-Stockholms planeringsnämnd bostadsanmälan ske i boendekommunen, varefter anmälan vidarebefordras till Stor-Stockholms bostadsregister.<sup>1</sup> Detta betyder, att dessa bostadssökande får tillgodoräkna ansökningstid till de lägenheter som ställes till bostadsregistrets förfogande av de till bostadsregistret anslutna kommunerna. Ansökningen kvarstår dock hos boendekommunens bostadsförmedling, som har möjlighet att erbjuda den sökande lägenhet inom kommunen när ansökningstiden så medger.

Avvikelse från skrivningskravet kan vidare förekomma i samband med det samarbete i form av s. k. bostadsclearing, som under vissa betingelser äger rum med andra bostadsförmedlingar i landet. Initiativ till denna form av interkommunal samverkan på bostadsförmedlingens område togs ursprungligen av bostadsförmedlingarna i Stockholm, Göteborg och Malmö, som alltsedan början av 1950-talet genom ett clearingsystem sökt lösa bostadsfrågan för personer, som på grund av sin tjänst e. d. varit tvungna att flytta mellan dessa städer.

Under senare år har clearingsarbetet kommit att omfatta åtskilliga andra kommuner med kommunal bostadsförmedling eller annat motsvarande organ. Någon formell överenskommelse om samarbete i detta hänseende mellan kommunerna har emellertid icke träffats.

Clearingförfarandet innebär kort sagt att, när en lägenhet genom bostadsförmedlingsorganets försorg i en kommun ställes till förfogande för en inflyttad från annan kommun, förmedlingen i inflyttningskommunen får ett tillgodohavande om en lägenhet i avflyttningskommunen, varefter såvitt möjligt clearing skall äga rum.

<sup>1</sup> Ang. Stor-Stockholms bostadsregister se SOU 1965: 51 s. 14—15.

En vägledning vid bostadsclearing har år 1963 upprättats av ett av bostadsförmedlingsföreståndarna tillsatt arbetsutskott. Det har uppgivits, att den ordning för bostadsclearing som därvid föreslagits i princip antagits och i praktiken även kommit att tillämpas av flertalet kommuner med kommunal bostadsförmedling. Enligt nämnda vägledning skall framställning om clearing för den bostadssökandes räkning göras av bostadsförmedlingen i den kommun, där sökanden är bosatt (boendekommunen), och riktas till bostadsförmedlingen i den kommun, dit den sökande skall flytta (inflyttningkommunen). Beviljande av clearing förutsätter, att den sökande fått tjänsteförflyttning till eller annan anställning eller egen förvärvsverksamhet i inflyttningkommunen samt att den sökande innehar bytesdisponibel lägenhet i boendekommunen eller står i tur för anvisning av lägenhet i boendekommunen. Det ankommer på bostadsförmedlingen i boendekommunen att pröva huruvida clearing skall begäras. Vid framställning om clearing åligger det boendekommunens bostadsförmedling att bevaka förmedlingsrätten till lägenhet, som den sökande innehar, och att underrätta den sökande om att clearing icke innebär omedelbar lägenhetsanvisning i inflyttningkommunen utan att visst dröjsmål med anvisningen kan uppkomma, beroende exempelvis på bristande lägenhetstillgång för inflyttningkommunens bostadsförmedling. Inflyttningkommunens bostadsförmedling prövar frågan om den närmare tidpunkten för lägenhetsanvisningen och frågan om den avsedda lägenhetens standard, storlek, läge, etc. Härvid må hänsyn även tagas till rådande väntetider för olika lägenhetstyper för inflyttningkommunens bostadssökande och till den innehavda lägenhetens standard och storlek. Envar bostadsförmedling skall eftersträva att uppnå balanserad ställning å sina clearingkonton. Bostadsförmedling, som utan erhållen clearingframställning friställer lägenhet å annan ort, bör överföra förmedlingsrätten till bostadsförmedlingen i lägenhetsorten. Skriftlig s. k. värdförbindelse skall därvid användas. Bostadsförmedling, som på sådant sätt övertager förmedlingsrätten till lägenhet, prövar frågan huruvida lägenhet skall påföras clearingkontot.

Beviljande av en clearingframställning betyder alltså, att vederbörande bostadssökande så att säga får förtur i inflyttningkommunens bostadskö. I allmänhet brukar lägenhetsanvisning vid clearing ske till nyproducerade lägenheter. För Stockholms vidkommande har hittills stor restriktivitet beträffande clearingverksamheten måst iakttagas med hänsyn till det betydande inflyttningsöverskott, som råder inom huvudstadsområdet. Det bör vidare anmärkas, att clearingförfarandet enligt överenskommelse icke tillämpas mellan de kommuner som tillhör Stor-Stockholms planeringsnämnd. Angående formerna för det interkommunala samarbetet på bostadsförmedlingens område som äger rum mellan dessa kommuner genom inrättandet av Stor-Stockholms bostadsregister må hänvisas till utredningens första betänkande »Gemensamma bostadsförmedlingar» (SOU 1965: 51 s. 14—15).

Av följande tabell framgår clearingkontots ställning vid Stockholms bostadsförmedling den 30 april 1966. Siffrorna inom parentes anger motsvarande uppgifter den 31 oktober 1965.



## Clearingställningen vid Stockholms bostadsförmedling den 30 april 1966

(Inom parentes anges motsvarande uppgifter den 31 okt. 1965)

Kommun	Tillgodo för Stockholm	Skuld till annan bostadsförmedling	Kommun	Tillgodo för Stockholm	Skuld till annan bostadsförmedling
			Transport	82 (77)	1 (3)
Avesta	2 (2)		Malmö	3 —	— (6)
Bollnäs	1 (1)		Mariestad	2 (2)	
Borås	2 (2)		Mora	2 (2)	
Eksjö	1 (1)		Motala	1 (1)	
Enköping	4 (3)		Mölndal	1 —	
Eskilstuna	5 (3)		Mönsterås	1 (1)	
Fagersta	1 (1)		Norberg	1 (1)	
Flen	1 (1)		Norrköping	6 (4)	
Grödinge	1 (1)		Norrtälje	5 (4)	
Gävle	4 (5)		Nyköping	5 (4)	
Göteborg	5 (7)		Nynäshamn	3 (3)	
Halmstad	2 (2)		Nässjö	3 (3)	
Hudiksvall	4 (4)		Oskarshamn	1 (1)	
Hälsingborg	— —	1 (3)	Oxelösund	5 (5)	
Härnösand	1 (1)		Ronneby	1 (1)	
Hässleholm	1 (1)		Skellefteå	2 (2)	
Järna	1 (1)		Sollefteå	2 (2)	
			Sundsvall	5 (6)	
Kalmar	7 (5)		Söderhamn	2 (2)	
Karlsborg	1 (1)		Södertälje	1 (2)	
Karlskoga	1 (1)		Torshälla	1 (1)	
Karlskrona	16 (16)		Uddevalla	2 (2)	
Karlstad	3 (3)		Umeå	5 (5)	
Katrineholm	4 (3)		Uppsala	15 (14)	
Kristianstad	1 (1)		Varberg	1 (1)	
Kumla	1 (1)		Visby	2 (2)	
Kungsör	1 (1)		Vänersborg	— —	1 (1)
Landskrona	1 (1)		Västerås	3 (5)	
Linköping	3 (3)		Växjö	— —	7 (13)
Ludvika	1 (1)		Ängelholm	1 (1)	
Luleå	4 (3)		Örebro	4 (2)	
Lund	2 (1)		Östersund	7 (7)	
	Transport 82 (77)	1 (3)	Summa	175 (163)	9 (23)

Bortsett från angivna s. k. »skrivningstvång» gäller som tidigare berörts vid bostadsförmedlingen i Stockholm den huvudregeln för anvisningsförfarandet, att ansökningstiden skall vara avgörande för turordningen mellan bostadssökande, tillhörande samma hushållstyp och med jämförbart bostadsbehov, så att sökande med längre ansökningstid ges företräde framför sökande inom samma grupp med kortare ansökningstid. I princip bör sökande med flera barn ges företräde framför sökande med färre barn och barnfamiljer i sin tur lämnas företräde framför sökande

utan barn. Sistnämnda grupp — alltså huvudsakligen makar eller blivande makar utan barn — bör i princip sättas före ensamstående bostadssökande.

Det är vidare avsett, att viss hänsyn skall tagas till de svårigheter i samband med sen familjebildning, som på grund av de rådande långa väntetiderna kan uppkomma för barnlösa eller blivande makar utan bostad i högre levnadsålder. Man eftersträvar därjämte att i största möjliga utsträckning särskild hänsyn skall tagas till i första hand familjer med tre eller flera barn, som saknar egen bostad, som är ytterst trångbodda eller som bor i undermåliga bostäder. Svår trångboddhet anses föreligga, när boendetätheten överstiger två boende per rumsenhet, varvid kök men icke kokvrå räknas som rumsenhet. Såsom undermålig betecknas sådan lägenhet, som saknar vatten eller avlopp inom lägenheten eller som saknar tillgång till wc inomhus, ävensom sådan lägenhet, vilken av hälsovårdsnämndens bostadsinspektion utdömts såsom bostad.

I princip gäller eljest, att s. k. bostadslösa och bostadssökande med direktförhyrd bytesdisponibel lägenhet, tillhörande samma hushållstyp och med i övrigt jämförbara förhållanden, tilldelas lägenhet i samma turordning, dvs. anvisas lägenheter i inbördes ordning efter ansökningstiden. Avvikelser från den normala turordningen för sökande med lägenhet genom förtur göres dock — förutom av sociala och medicinska skäl — när den bytessökande önskar byta till lägenhet av mindre storlek eller lägre standard eller när den innehavda lägenheten behövs för att lösa annat bostadsärende, exempelvis vid evakuering. Väntetiden för bytessökande kan å andra sidan också bli längre än normalt, såsom när den innehavda lägenheten inte utan inskränkningar får uthyras av bostadsförmedlingen.

Omfattningen av förmedling av direkta lägenhetsbyten eller byten i kedja är ringa. Däremot äger bostadsförmedlingen enligt riktlinjerna för förmedlingsverksamheten rätt att organisera s. k. kedjebytten med tillskottslägenhet. Bostadsförmedlingen får t. ex. tillskjuta en nyproducerad lägenhet om tre rum och kök eller större i ett ytterområde för att möjliggöra en byteskedja. Som villkor för anvisning av tillskottslägenhet gäller i princip, att minst fyra parter, som förhyr lägenhet direkt av värd, ingår i kedjan och att bostadsförmedlingen med hyresvärdens medgivande får uthyra den lägenhet, som friställes genom bytet. Som regel bör tillskottslägenhet förbehållas barnfamiljer med stora hushåll. Under förutsättning att berörda bytesparter i ett kedjebyte med tillskottslägenhet innehar hyreskontrakt på lägenhet respektive äger villa samt bebor lägenheten respektive villan medges i regel direktbyte. För närvarande förekommer i praktiken icke kedjebytten med tillskottslägenhet men möjligheten till sådana byten kvarstår.

Tidigare ägde bostadssökande inte rätt att nyttja av bostadsförmedlingen erbjuden men ej kontraktbunden lägenhet som bytesobjekt. Numera har man ändrat denna praxis såtillvida att bytesönskemål, som avser lägenhet med storlek och standard motsvarande den av bostadsförmedlingen erbjudna lägenheten men med exempelvis ett för den sökande fördelaktigare läge inom staden, skall kunna villfaras efter särskild prövning.

Bostadssökande, som innehar tjänstebostad, jämställes i turordningshänseende med s. k. bostadslösa sökande, om arbetsgivaren sagt upp vederbörande från anställningen eller om sökanden av medicinska skäl inte kan fortsätta sin anställning. Om däremot sökanden av andra skäl avser att säga upp sin anställning eller med bibehållande av anställningen önskar erhålla annan lägenhet, jämställes han med sökande, som innehar bytesdisponibel lägenhet, varvid anvisning sker utan krav på byte av tjänstebostaden. Därest sökanden på annat sätt än genom bostadsförmedlingens direkta anvisning erhåller tjänstebostad, får den sökande stå kvar i bostadskön för anvisning av annan lägenhet i den turordning, som gäller för motsvarande sökande med bytesdisponibel lägenhet. När tjänstebostad erhålles genom bostadsförmedlingens direkta anvisning, avregistreras ansökningsen. Den sökande under rättas härom före kontraktsteckningen liksom om möjlighet att ingiva ny bostadsansökan.

Några preciserade regler för avsteg från den normala turordningen har inte fastställts. Bostadsförmedlingens hittills gällande praxis har utformats efter prövning från fall till fall. Förtursanvisning förekommer bl. a. av starka sociala och medicinska skäl, som är styrkta med läkarintyg och som har direkt samband med bostadsfrågan. Vid bedömningen av dessa läkarintyg förekommer ett nära samarbete med vissa läkare ävensom med kuratorer vid stadens sjukhus och andra institutioner. Man har planerat att få till stånd ett fastare organiserat samarbete på detta område med hälsovårdsnämnden.

Ett viktigt led i bostadsförmedlingsverksamheten utgör lägenhetsanvisning i samband med s. k. evakuering av bostadslägenheter på grund av sanering av äldre bebyggelse. I Stockholm uppgöres rullande femårsplaner på detta område av fastighetskontorets saneringsavdelning i samråd med bostadsförmedlingen. I de fall bostadsförmedlingen medverkar vid evakuering, innebär bostadsanvisningen så att säga en form av förtur.

Härutöver har under årens lopp förekommit vissa generella undantag från turordningen i form av tilldelning av lägenhetskvoter. Dessa har gällt exempelvis vårdpersonal, lärare, byggnadsarbetare, nyanställda vid enskilda eller allmänna företag, vilka haft samband med uppbyggnaden av nya bostadsområden — t. ex. Vällingby, Farsta och Högdalen — polismän samt viss teknisk personal hos staden. Beslut om dessa förturer har i regel träffats av bostadsförmedlingsstyrelsen. Det har ankommit på vederbörande arbetsgivare att själv ombesörja lägenhetsfördelningen bland de anställda. Lägenhetsupplåtelseerna till stadens personal har skett på det sätt, att staden förhyrt lägenheten i första hand och i sin tur stått som hyresvärd i förhållande till den anställde. Den anvisade lägenheten har under senare år enligt bestämmelser i hyresavtalet mellan staden och den anställde varit att betrakta som tjänstebostad under fem år. Efter denna tid har den anställde varit oförhindrad att träda i direkt hyresförhållande med fastighetsägaren. Skulle den anställde däremot lämna den anställning, som motiverat förturen, innan nämnda tid gått till ända, har den anställde icke haft rätt att kvarbo i lägenheten och staden ingen skyldighet att anvisa annan bostad.

Med undantag av lägenhetsbyten direkt eller i kedja gäller vid anvisning till hyreslägenheter — oavsett om lägenhetsanvisningen sker med förtur eller efter ansökningstid — den regeln, att ensamstående bostadssökande skall kunna anvisas lägenhet om högst ett rum och kök samt hushåll om två personer — företrädesvis makar eller blivande makar utan barn — högst tre rum och kök, medan större lägenheter normalt skall förbehållas hushåll om tre eller flera personer. När särskilda skäl föreligger, kan avvikelser från de angivna riktlinjerna ske efter särskild prövning.

Envar i Stockholm samt utom Stor-Stockholmsområdet<sup>1</sup> boende har rätt att anmäla sig som bostadssökande hos förmedlingen, om vederbörande uppnått 18 års ålder. I särskilda fall, t. ex. efter framställning från barnavårdsnämnden eller då lösandet av bostadsfrågan för en familj enklast kan åstadkommas genom anvisning av mindre lägenhet åt hemmavarande barn, kan undantag från denna regel medges och bostadsansökan i det enskilda fallet upptagas och prövas redan efter 16 års ålder.

Barn, som upptagits såsom medsökande på föräldrars bostadsansökan, kan — under förutsättning att föräldrarnas ansökan är aktuell — efter prövning från fall till fall medges att vid ansökan i eget namn eller tillsammans med annan tillgodoräkna sig tiden för föräldrarnas ansökan. En förutsättning härför är dock, att barnet vid ansökans ingivande uppnått 18 års ålder. Liknande regler om tillgodoräkning av ansökningstid gäller även för medsökande hustru eller blivande hustru.

Sökande, som anvisas omodern lägenhet, dvs. lägenhet utan centralvärme, varmvatten eller wc, skall — om ny ansökan inlämnas inom 30 dagar — få tillgodoräkna sig den ursprungliga ansökningstiden för senare anvisning av lägenhet.

Ursprunglig ansökningstid kan i vissa fall få tillgodoräknas bostadssökande, när t. ex. s. k. reservbostad eller genomgångsbostad anvisats. Detsamma gäller om vederbörande placerats i kategorilägenhet, t. ex. hem för ensamstående mödrar.

Ansökningstid för ensamstående, som övergår till gruppen sökande av familjebostad, får helt tillgodoräknas.

Om en bostadssökande själv genom byte eller på annat sätt skaffat sig direktförhyrd bostad och den anskaffade lägenheten till storlek och standard bedömes vara lika bra eller bättre, än vad förmedlingen kunnat erbjuda en motsvarande sökande, som står i tur till anvisning, avföres ansökan. Är däremot den av sökanden anskaffade lägenheten sämre, än vad förmedlingen normalt kunnat erbjuda, får ansökan kvarstå.

Vissa föreskrifter härvidlag har fastställts. Om den erhållna lägenheten (hyreslägenhet, insatslägenhet eller egen villafastighet) är fullt modern — dvs. är utrustad med centralvärme, varmvatten, wc och badrum — och icke har karaktären av tjänstebostad, skall ansökan avföras från handläggning, därest lägenheten är lika stor som eller större än vad nedan angives:

<sup>1</sup> Ang. bostadsanmälan till Stor-Stockholms bostadsregister se ovan s. 36.

*Hushållsstorlek (när lgh erhöles)*

- 1 person
- 2 personer
- 3 personer
- 4 eller flera personer

*Lägenhetsstorlek*

- 1 rum och kokvrå
- 2 rum och kök
- 3 rum och kök
- 4 rum och kök

Bostadsförmedlingen söker genom s. k. aktualitetsförfrågningar hos de bostads-sökande uträna den reella bostadsefterfrågan. Om en förfrågan lämnas obesvarad, avföres vederbörande ansökan ur ansökningsregistret. Det är dock möjligt att under vissa förutsättningar få en sålunda avförd ansökan återupptagen. Beträffande den som själv skaffat sig lägenhet samt bytessökande gäller att ansökan får återupptagas, om sökanden låtit sig avhöra hos förmedlingen inom en tidpunkt från ansökningsdagen räknat, som icke överstiger den aktuella, normala väntetiden för bostadslösa sökande tillhörande motsvarande hushållstyp. Det förutsättes dock att, om sökanden själv anskaffat lägenhet, som till storlek och standard är lika bra som eller bättre än vad förmedlingen kan erbjuda motsvarande sökande, ansökan skall förbli avförd med tillämpning av den särskilda regeln för avförande av ansökan, som gäller när den sökande anskaffat lägenhet av viss storlek och standard. I vissa fall kan undantag medges från denna regel.

Beträffande underlåtenhet att besvara aktualitetsförfrågan av bostadslösa sökande, vilka alltsedan ansökan ingavs saknar egen lägenhet, gäller att ansökan återupptages i de fall, där ansökningstiden understiger 10 år. Vid längre ansökningstider och eljest i tveksamma fall skall frågan om återupptagande särskilt prövas.

När den bostadssökande anmäler sig hos förmedlingen, förelägges han ett ansökningsformulär, vari skall angivas sökandens och ev. medsökandes namn, bostadsadress, yrke, födelsedatum, civilstånd, familjestorlek, barns ålder, skrivningstid i Stockholm, årsinkomst, arbetsgivares namn och adress, uppgifter om rådande bostadsförhållanden samt uppgift om den önskade bostadens storlek, standard, kostnad och belägenhet. Regelmässigt kontrolleras den sökandes uppgifter omsorgsfullt före lägenhetsanvisning. I vissa fall tages s. k. soliditetsupplysningar. Är fråga om förtur av sociala eller medicinska skäl, göres en särskilt noggrann utredning ofta i samarbete med skilda socialmyndigheter i staden. När lägenhet anvisas, lämnar bostadsförmedlingen i sin tur lägenhetsupplåtaren aktuella uppgifter om sökandens och ev. medsökandens adress, arbetsplats, civilstånd och familjestorlek. Om bostadsförmedlingen önskar, att ett anvisningsförslag skall snabbbehandlas hos lägenhetsupplåtaren, anges orsakerna härtill.

Vid anvisning till de allmännyttiga bostadsföretagens nyproduktion gäller i princip, att förmedlingen skall lämna bostadsföretagen ett antal förslag å hyresgäster, som med 20 % överskrider det aktuella antalet nyproducerade lägenheter. Förmedlingen skall härvid ange vilka sökande, som i första hand bör erhålla lägenhetserbjudande. Anvisningsförslaget skall ej avse viss lägenhet. Om föreslagen hyresgäst av särskilda skäl ej lämpligen kan anvisas nyproducerad lägenhet eller inte anser sig kunna antaga erbjudande härom, försöker bostadsföretaget i allmänhet att genom

omflyttning lösa vederbörandes bostadsfråga. Det bör i sammanhanget erinras om att i de avtal om förmedlingsrätt, som staden träffar i samband med tomträttsupp-låtelser, förutsatts att anvisad bostadssökande skäligen kan tagas för god som hyresgäst.

Vid anvisning av lägenhet i det privatägda fastighetsbeståndet äger ofta för-handlingar rum mellan bostadsförmedlingens tjänstemän och hyresvärden.

Personer, som beviljats förtur av sociala skäl, placeras i allmänhet i stadens eget eller kommunalt bostadsföretags fastighetsbestånd.

*Göteborg:* I motsats till förhållandena i Stockholm uppställs vid bostadsför-medlingen i Göteborg formellt icke något villkor om mantals- eller kyrkoskrivning i staden som förutsättning för bostadsanvisning. Emellertid gäller den regeln att bostadssökande, som ej är bosatt i Göteborg eller som utan att ha erhållit egen bostad inflyttat från annan ort, i princip skall ha längre väntetid än sökande som bor i staden, såvida vederbörande icke tvångsförflyttats till staden i tjänsten eller särskilda omständigheter föreligger. För närvarande tillämpas i allmänhet två års längre väntetid för sökande från annan ort, men det övervägs att införa nya beräkningsgrunder som i stort sett överensstämmer med vad som nu tillämpas vid bostadsförmedlingen i Stockholm. Om den sökande tidigare tillbringat en väsentlig del av sin levnad i Göteborg och därvid haft förvärvsverksamhet under minst fem år, anses sådana särskilda omständigheter som nyss sagts vara för handen. Liksom i Stockholm upprätthålles icke nyssnämnda företrädesrätt för i staden boende sökande i samband med det förenämnda clearingsarbetet med andra bostads-förmedlingar. För att en clearingsökande skall kunna anvisas lägenhet fordras i regel anställning eller annan utkomst i staden. Clearingkontots ställning vid bostadsför-medlingen i Göteborg den 30 april 1966 framgår av tabellen å s. 44. Siffrorna inom parentes anger motsvarande uppgifter den 31 oktober 1965.

Vissa allmänna riktlinjer för verksamheten har fastställts. Bostadsförmedlingens uppgift har angivits vara att bereda alla bostadssökande möjlighet att erhålla bostad, vilket enligt riktlinjerna innebär att hänsyn måste tagas till väntetiden i bostadskön. Emellertid bör förmedlingen samtidigt eftersträva att sökande med större bostads-behov anvisas lägenhet före sökande med mindre bostadsbehov. Behovsprövning kan ske gruppvis eller individuellt. Därvid åligger det bostadsförmedlingen att tillse att för samhället och dess näringsliv viktiga funktioner ej eftersättes på grund av bostadsbristen. Förtur bör sålunda enligt riktlinjerna meddelas personer, vilkas verksamhet är av stor betydelse för staden och dess medborgare.

För varje kalenderår fastställer bostadsförmedlingsstyrelsen vilka kategorier sökande, som skall erhålla förtur. Härvid beaktas behovet av förtur för såväl sär-skilda yrkesgrupper som sådana sökande, som har besvärliga arbetsförhållanden på grund av skiftarbete, långt avstånd till arbetsplatsen e. d. I samband härmed fastställs även de normer som skall tillämpas beträffande bostadssökande som icke äger rätt att byta sin lägenhet. I praktiken har nämnda bostadssökande i allmänhet avsevärt längre väntetid för anvisning till bostad än s. k. bostadslösa sökande. Som nedan anges förekommer dock vissa situationer, där förturshänvisning bör ifråga-

*Clearingställningen vid Göteborgs bostadsförmedling den 30 april 1966*

(Inom parentes anges motsvarande uppgifter den 31 okt. 1965)

Kommun	Tillgodo för Göteborg	Skuld till annan bostadsförmedling	Kommun	Tillgodo för Göteborg	Skuld till annan bostadsförmedling
			Transport 212 (202) 11 (8)		
Alingsås . . . . .	11 (10)		Märsta . . . . .	4 (4)	
Arvika . . . . .		1 (—)	Mölndal . . . . .	3 (1)	
Borlänge . . . . .	1 (1)		Nacka . . . . .	— (2)	
Borås . . . . .	49 (44)		Norrköping . . . . .	26 (21)	
Botkyrka . . . . .	1 (1)		Norrälje . . . . .	3 (3)	
Danderyd . . . . .	3 (2)		Nyköping . . . . .	4 (5)	
Enköping . . . . .	2 (1)		Nässjö . . . . .	9 (9)	
Eskilstuna . . . . .	8 (8)		Partille . . . . .		15 (14)
Falun . . . . .	1 (1)		Sigtuna . . . . .	1 (1)	
Gustavsberg . . . . .	1 (1)		Skövde . . . . .	3 (3)	
Gävle . . . . .	8 (5)		Sollefteå . . . . .	1 (1)	
Halmstad . . . . .	5 (5)		Sollentuna . . . . .		— (1)
Huddinge . . . . .		1 (1)	Solna . . . . .		4 (1)
Hälsingborg . . . . .	12 (10)		Stockholm . . . . .		4 (5)
Härnösand . . . . .	9 (9)		Strängnäs . . . . .	1 (1)	
Hässleholm . . . . .	7 (7)		Sundbyberg . . . . .	2 (2)	
Järfälla . . . . .		1 (—)	Sundsvall . . . . .	5 (5)	
Jönköping . . . . .	8 (9)		Söderhamn . . . . .	2 (2)	
Kalmar . . . . .	9 (9)		Södertälje . . . . .		1 (3)
Karlskrona . . . . .	20 (19)		Trollhättan . . . . .	2 (3)	
Karlstad . . . . .	5 (7)		Tyresö . . . . .		2 (1)
Katrineholm . . . . .	3 (3)		Täby . . . . .	1 (1)	
Kiruna . . . . .	1 (1)		Uddevalla . . . . .	32 (30)	
Kristianstad . . . . .	1 (1)		Upplands-Väsby . . . . .		2 (1)
Kristinehamn . . . . .	2 (2)		Uppsala . . . . .	32 (32)	
Kungsbacka . . . . .	2 (1)		Varberg . . . . .	8 (8)	
Köping . . . . .	6 (6)		Visby . . . . .		1 (—)
Landskrona . . . . .	6 (6)		Vänersborg . . . . .	4 (2)	
Lidköping . . . . .	6 (6)		Västervik . . . . .	7 (7)	
Linköping . . . . .	12 (13)		Västerås . . . . .	11 (9)	
Ludvika . . . . .	3 (3)		Växjö . . . . .	6 (5)	
Luleå . . . . .	5 (4)		Ystad . . . . .	1 (1)	
Lund . . . . .		4 (7)	Åmål . . . . .	2 (2)	
Malmö . . . . .	(2)	4	Örebro . . . . .	15 (14)	
Mariestad . . . . .	1 (1)		Österhaninge . . . . .	1	
Motala . . . . .	4 (4)		Östersund . . . . .	6 (6)	
	Transport 212 (202) 11 (8)			Summa 404 (382) 40 (34)	

*Anm.:* Dessutom har clearing förekommit mellan Göteborgs bostadsförmedling och försvarets bostadsförmedling samt HSB i Järfälla och Skövde.

komma. Till en början må nämnas exempel på generella förturer. Tjänstemän vid polisverket medges i princip förtur därest det gäller gifta befattningshavare, vilka är bosatta på avlägsen ort och erhållit tjänst i staden. I fråga om präster inom

svenska statskyrkan och frikyrkliga organisationer anses det angeläget, att den verksamhet som bedrivs av stats- och frikyrkoförsamlingarna icke omöjliggöres på grund av rådande bostadsbrist. I den mån det för denna verksamhets bedrivande visar sig oundgängligen erforderligt, att bostadslägenhet anvisas i församlingen tjänstgörande präst, kan bostadsförtur medges. Då det anses vara av väsentlig betydelse för staden, att undervisningsväsendet fungerar på ett tillfredsställande sätt, medges i viss utsträckning förtur för lärarpersonal i samråd med stadens skoldirektion. I fråga om innehavare av högre lärartjänster vid Göteborgs universitet har bostadsförmedlingsstyrelsen uttalat, att den vid universitetet bedrivna undervisnings- och forskningsverksamheten visserligen icke är att bedöma som en kommunal angelägenhet men att då verksamheten är av utomordentligt stor betydelse för landet i dess helhet förtur bör kunna beviljas i samråd med universitetets ledning för lärare, som oundgängligen erfordras för universitetets verksamhet.

Tvångsförflyttade statstjänstemän utan byteslägenhet anvisas i princip bostad efter samma väntetider, som gäller för personer utan egen lägenhet, vilka är bosatta i Göteborg. Vad slutligen gäller befattningshavare inom det enskilda näringslivet kan förtur medges efter prövning i varje individuellt fall. Dyliga förturer lämnas vanligen först efter utredning som verkställs i samråd med länsarbetsnämnden. Avgörande hänsyn tages till arbetets karaktär. Endast om likvärdig arbetskraft icke finnes att tillgå inom Göteborgsregionen kan förtur komma i fråga. Bl. a. har förtur förekommit för byggnadsarbetare och specialarbetare inom industrien. Liksom i Stockholm utgör evakueringar i samband med fastighetssaneringar en viktig del av förmedlingsverksamheten. Även i Göteborg upprättas långtidsplaner på detta område i samråd med bostadsförmedlingen. De personer som erhåller anvisning till annan bostad i stället för den evakuerade kan sägas få förtur i bostadskön.

För bostadskön i övrigt gäller vidare vissa allmänna anvisningsregler. Sålunda anvisas bostadssökande, som bor i omodern lägenhet om högst ett rum och kök, bostad i samma ordning som sökande utan egen lägenhet. Barnfamilj, som bor i omodern lägenhet om högst ett rum och kök, anvisas lägenhet i samma ordning som sökande, vilken får byta innehavd modern eller halvmodern lägenhet om ett rum och kök med icke centralt bostadsläge. Ensamstående sökande anvisas i princip lägenheter om högst ett rum och kök eller två rum med kokvrå. Undantag härifrån kan dock medges exempelvis om sökanden önskar byta större lägenhet mot mindre. Person som innehaft tjänstebostad och avgår med pension anvisas lägenhet utan hänsyn till anmälningstid. Därest vederbörande avlider före pensioneringen, erhåller samboende familjemedlemmar enahanda rättighet. Förtur kan även förekomma i samband med äktenskapsupplösning.

Det åligger förmedlingen att i största möjliga utsträckning medverka till lägenhetsbyten samt att i samband därmed söka väcka intresse för sådana byten som anses vara angelägna från allmän synpunkt. När det gäller byte från det äldre fastighetsbeståndet till nyproduktionen eftersträvar man största möjliga rörlighet. Personer som har bytesdisponibel bostad kan därför i vissa fall få företräde till nyproducerad lägenhet, därest byteslägenheten av bostadsförmedlingen bedömes som



lämplig för annan sökande. Emellertid gäller sedan länge i Göteborg en s. k. omflyttningspraxis. Denna grundar sig på en överenskommelse mellan fastighetsägarnas och hyresgästernas intresseorganisationer i staden och innebär att bostadsförmedlingen i utbyte mot en friställd lägenhet får disponera den lägenhet som blir ledig i allmänhet först sedan en serie omflyttningar vidtagits inom en fastighet. Även i de ovan under framställningen om de nuvarande förhållandena i Göteborg såvitt gäller förmedlingsrätten omnämnda avtalen dels mellan staden och Göteborgs byggmästares intresseförening och dels mellan bostadsförmedlingen och Göteborgs fastighetsägareförening har bestämmelser om omflyttningsrätt intagits. Däremot förutsättes det enligt motsvarande avtal mellan bostadsförmedlingen och Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag, att omflyttning i allmänhet ej skall ske såvida icke särskild överenskommelse träffas.

Själva anvisningsförfarandet vid tilldelning av nyproducerade lägenheter regleras i stor utsträckning i ovannämnda avtal med bostadsproducenterna. Enligt överenskommelsen med byggmästareföreningen förbinder sig sålunda vederbörande byggmästare att utvälja hyresgäster bland sådana sökande som anvisas av bostadsförmedlingen, i första hand sökande, som saknar egen bostad, bebor hälsovådlig bostad eller är trångbodd. Hyreskostnaden bör i regel icke uppgå till mer än 20 % av sökandens och hans familjs sammanlagda inkomst. Anvisad sökande och hans familj skall besitta god bostadskultur. Sökande skall förete »klart kontrakt» beträffande senast innehavd lägenhet. I övrigt skall sökanden och hans familjs skötsamhet icke ge anledning till några mer allvarliga anmärkningar. Hänsyn skall vidare tagas till avståndet mellan byggnaden och sökandens arbetsplats.

Senast tre månader innan lägenheterna i nybyggnad beräknas bli färdigställda för inflyttning skall byggmästaren till bostadsförmedlingen göra anmälan om antalet disponibla lägenheter. Det åligger bostadsförmedlingen att omedelbart därefter meddela byggmästaren, om sökande kommer att anvisas av förmedlingen eller om byggmästaren själv har att vidtaga erforderliga åtgärder för uthyrning av lägenheterna. Staden åtager sig ingen förpliktelse att åt byggmästare anskaffa sökande samt är fritagen från all eventuell ersättningsskyldighet för hyresförluster eller andra kostnader, som kan tillskyndas byggmästaren av anvisad hyresgäst. Vidare åligger det bostadsförmedlingen att inom en månad sedan byggmästaren erhållit meddelande om att sökande till lediga lägenheter kommer att anvisas av förmedlingen till byggmästaren översända förslag å sökande. Förslaget skall innehålla flera sökande, bland vilka byggmästaren har att välja, dock högst 50 % fler sökande än antalet lediga lägenheter. Utan hinder härav skall likväl tre sökande anvisas för det fall att endast en enda lägenhet är till uthyrning ledig.

Byggmästaren förbinder sig att mottaga barnrika familjer (familjer med tre eller flera minderåriga barn) till minst 15 %, familjer med två minderåriga barn till minst 15 % och familjer med ett minderårigt barn till minst 40 % av de lediga lägenheterna, dock skall byggmästaren oberoende härav vara beredd att i en fastighet mottaga familjer med ett sammanlagt antal familjemedlemmar ej överstigande summan av antalet rum och kök i fastigheten.

Det åligger byggmästaren att inom en månad efter det förmedlingen översänt förslag å sökande, som uppfyller angivna fordringar, med de uttagna sökandena träffa hyresavtal för samtliga lediga lägenheter och inom en vecka härefter till förmedlingen anmäla, vilka sökande som erhållit lägenhet.

I huvudsak enahanda bestämmelser angående anvisningsförfarandet återfinnes i avtalet med de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagen. Det bör i sammanhanget anmärkas, att om en bostadssökande erhåller lägenhet i ett allmännyttigt bostadsföretags bestånd och anvisningen grundas på ett förtursbeslut som betingats av arbetsmarknadshänsyn eller förturen avsett befattningshavare för den offentliga verksamhetens funktion vederbörande i allmänhet icke brukar få bytesrätt förrän han intjänat »normal väntetid».

Då en person avflyttar från Göteborg och kan ställa en för annan bostadssökande lämplig lägenhet till förmedlingens förfogande, förekommer det att förmedlingen utfärdar en skriftlig förbindelse enligt vilken vederbörande har rätt att bli anvisad en motsvarande lägenhet vid återflyttning. Förbindelsen gäller i allmänhet viss tid icke överstigande två år.

Vid anvisning av ledigbliven bostad i det privatägda fastighetsbeståndet sker ofta förhandlingar mellan förmedlingen och hyresvärden om vilken sökande som skall anvisas. I princip genomför bostadsförmedlingen en omsorgsfull kontroll av de sökandes uppgifter i bostadsansökan. I alla tveksamma fall inhämtas soliditetsupplysningar.

När fråga uppkommer om förtur av sociala skäl eller då sjukdom åberopas som grund för förtursanvisning, verkställs regelmässigt en noggrann utredning beträffande sökandens förhållanden, ofta i samråd med de sociala myndigheterna. Läkarityg granskas och graderas av stadsläkare eller hälsovårdsnämndens läkare.

I fråga om slutligen åldersgränser för upptagande av bostadsanmälan, registreringsförfarandet, aktualitetskontroll o. dyl. överensstämmer förhållandena i stort sett med vad som i dessa hänseenden tillämpas vid bostadsförmedlingen i Stockholm. Det bör dock tilläggas, att aktualitetskontroll beträffande samtliga bostadssökande regelmässigt sker en gång om året genom att s. k. förnyelsekort tillställs sökandena genom förmedlingens försorg.

*Malmö:* Enligt de allmänna riktlinjerna för den kommunala bostadsförmedlingen i Malmö är förmedlingens huvuduppgift att tjäna som ett serviceorgan för såväl bostadsupplåtarna som den bostadssökande allmänheten. Vid bättre balans på bostadsmarknaden bör förmedlingsverksamheten i främsta rummet inriktas på att förmå de bostadssökande till en högre bostadsstandard. I den aktuella bristsituationen anses det vara av största vikt, att planerande myndigheter på bostadsområdet genom förmedlingens försorg förses med ett tillförlitligt underlag för bedömning av det framtida bostadsbyggnadsbehovet. Gentemot de bostadssökande åligger det förmedlingen att söka åstadkomma en så rättvis och ändamålsenlig fördelning av lediga lägenheter som möjligt samt att lämna en effektiv bytesservice. I de allmänna riktlinjerna understrykes vidare, att tillbörlig hänsyn måste tagas till bostadsupplåtarnas intressen och att en väl avvägd boendestruktur bör åstadkommas. I förmed-

lingsarbetet bör vidare tillses, att viktiga samhällsintressen ej eftersättes på grund av bostadsmarknadsläget.

Någon inflyttningspär upprätthålles inte. Alla bostadssökande oberoende av kommundillhörighet är i princip berättigade att på lika villkor konkurrera om de lägenheter som anvisas genom förmedlingen. Emellertid gäller den inskränkningen beträffande sökande från annan ort, att förutsättning för bostadstilldelning är att vederbörande vid anvisningstillfället fått anställning eller driver egen förvärvsverksamhet i staden. Undantag från denna regel medges, om den sökande kan åberopa annan stark anknytning till staden såsom släkt, tidigare bosättning e. dyl. Det bör tilläggas att även Malmö deltagit i förenämnda clearingssamarbete med andra bostadsförmedlingar.

Clearingkontots ställning vid bostadsförmedlingen i Malmö den 30 april 1966 framgår av följande tabell. Siffrorna inom parentes anger motsvarande uppgifter den 31 oktober 1965.

*Clearingställningen vid Malmö bostadsförmedling den 30 april 1966*

(Inom parentes anges motsvarande uppgifter den 31 okt. 1965)

Kommun	Tillgodo för Malmö	Skuld till annan bostadsförmedling	Kommun	Tillgodo för Malmö	Skuld till annan bostadsförmedling	
			Transport	133 (114)	13 (10)	
Bollnäs	1 (1)		Mölnadal	4 (4)		
Borås	11 (10)		Nacka	— (—)	1 (1)	
Enköping	3 (2)		Norrköping	15 (10)		
Eskilstuna	7 (6)		Nyköping	3 (3)		
Gävle	14 (13)		Nässjö	10 (10)		
Göteborg	4 (—)	— (2)	Stockholm	— (6)	3 (—)	
Halmstad	3 (2)		Sundbyberg	1 (—)		
Huddinge	3 (2)		Sundsvall	3 (3)		
Hälsingborg	9 (8)		Söderhamn	— (—)	1 (—)	
Järfälla	2 (1)		Södertälje	2 (1)		
Jönköping	10 (7)		Trelleborg	2 (2)		
Kalmar	22 (20)		Trollhättan	— (—)	1 (1)	
Karlskoga	1 (1)		Täby	2 (—)		
Karlskrona	4 (2)		Uddevalla	4 (4)		
Karlstad	3 (5)		Uppsala	9 (8)		
Katrineholm	3 (2)		Varberg	1 (1)		
Kumla	1 (1)		Vaxholm	1 (1)		
Kungsbacka	1 (—)		Vänersborg	1 (1)		
Kungälv	1 (1)		Värnamo	— (—)	1 (1)	
Landskrona	3 (4)		Västervik	2 (—)		
Lidingö	1 (1)		Västerås	9 (8)		
Linköping	18 (17)		Växjö	7 (6)		
Luleå	5 (5)		Ystad	— (—)	— (1)	
Lund	— (—)	13 (8)	Örebro	20 (19)		
Motala	3 (3)		Östersund	1 (1)		
	Transport	133 (114)	13 (10)	Summa	230 (202)	20 (14)

Frånsett nyss angivna clearingsarbete sker lägenhetsanvisningen vid bostadsförmedlingen i Malmö i första hand efter väntetid i bostadskön. Emellertid försöker förmedlingen även ta hänsyn till sökandens bostadsbehov. Härvid beaktas ett flertal omständigheter, såsom förekomst av egen lägenhet eller bostad över huvud taget, standarden på innehavd bostad, familjens storlek m. m. För att kunna genomföra behovsbedömningen klassificeras de sökande vid registreringen i olika kategorier. Denna klassificering inverkar emellertid i allmänhet inte på väntetiderna i någon större utsträckning. Tillgången på bostäder av olika storlekar och modernitetsgrad i förhållande till efterfrågan påverkar ofta väntetiden mer än nämnda allmänna gruppering. Bostadssökande anvisas i görligaste mån lägenhet som överensstämmer med önskemålen när det gäller modernitetsgrad, storlek, hyra (ev. insats) och belägenhet.

Under vissa betingelser kan avvikelser från den normala turordningen medges. De bostadssökande har sålunda möjlighet att begära s. k. förhandsprövning av bostadsansökan. Förtur kan således komma i fråga vid svår bostadsnöd, sjukdom och ohälsa eller då det för samhället är oundgängligen nödvändigt att viss arbetskraft beredes bostad. Vid förtursanledningar fästes största vikt vid om och i vad mån de varit oförutsebara.

Verklig bostadsnöd anses föreligga, när den innehavda lägenheten kan betecknas som undermålig eller på annat sätt olämplig för vederbörande bostadssökande. Svår trångboddhet anses vara för handen, när boendetätheten uppgår till eller överstiger två boende per rumsenhet, varvid kök men icke kokvrå räknas som rumsenhet. Såsom undermålig betecknas sådan lägenhet som saknar vatten eller avlopp inom lägenheten ävensom sådan lägenhet, vilken av hälsovårdsnämnden omedelbart utdömts såsom bostad. Förtursanledningar kan dessutom vara akuta sjukdomar eller varaktig ohälsa, där ett fortsatt boende i innehavd lägenhet allvarligt kan påverka vederbörandes hälsotillstånd. Som olämplig kan bostad betecknas om det föreligger svåra praktiska olägenheter vid nyttjandet. Detta kan gälla äldre och familjer med många barn.

Som nyss sagts kan samhällsviktiga intressen motivera förtur till bostadsanvisning. Förturen kan avse enskilda fall eller grupper av sökande, s. k. kategoriförtur. Mycket stor restriktivitet tillämpas vid bedömningen av sådana ansökningar.

Alla förtursavgöranden föregås av noggrann utredning. När det gäller förturer av sociala eller medicinska skäl samarbetar bostadsförmedlingen regelmässigt med de sociala myndigheterna. Vid förtur av arbetsmarknadshänsyn förekommer i allmänhet samråd med länsarbetsnämnden.

Liksom i Stockholm och Göteborg medverkar bostadsförmedlingen i Malmö i stor utsträckning vid evakuering i samband med sanering av äldre bebyggelse. De personer som därvid anvisas lägenhet kan i allmänhet endast påräkna en lägenhet som till standard och storlek motsvarar den utrymda. Längre väntetid kan dock i vissa fall medföra, att vederbörande får en bättre lägenhet än den tidigare.

Vid anvisning av sökande till nyproducerade lägenheter har man hittills tillämpat den ordningen, att ca 50 % av lägenheterna tilldelas personer med bytesdisponibel bostad och ca 30 % personer som avser att ingå äktenskap eller är gifta och

som saknar egen bostad eller bor i undermåliga lägenheter. Högst 20 % av lägenheterna anses böra förbehållas nyinflyttad arbetskraft.

Bostadsförmedlingen strävar efter att i största möjliga utsträckning beakta fastighetsägarnas önskemål vid anvisning av bostadssökande. Beträffande barnantalet inom olika fastigheter söker man åstadkomma en lämplig spridning.

Till lägenhet om två eller flera rum och kök, som är lämplig som familjebostad, anvisas i regel icke ensamstående sökande. Personer som beviljas förtur på grund av sociala indikationer måste ofta placeras i stadens eget lägenhetsbestånd eller kommunalt fastighetsbolags bestånd. — Tjänstebostadsklausuler beträffande personer som fått förtur av arbetsmarknadshänsyn eller för den offentliga verksamhetens funktion förekommer i allmänhet inte. Det har dock hänt att dylika avtal upprättats vid förtur åt vårdpersonal och skådespelare vid stadsteatern.

Angående själva anvisningsförfarandet må följande anföras.

Bostadsansökan mottages i princip endast från person som fyllt 20 år. Avvikelse från nämnda huvudregel kan medges t. ex. om barn väntas eller om bostadssökande saknar föräldrahem. Ungdomar som besöker bostadsförmedlingen underrättas om, att minimiåldern för inträde i det av HSB och Svenska Riksbyggen organiserade ungdomssparandet till insatslägenheter är 17 år.

Bostadssökande har rätt att upptaga medsökande på sin ansökan. Därvid måste eventuellt ändrade bostadsönskemål anges. Bostadssökande avföres ur ansökningsregistret så snart vederbörande av bostadsförmedlingen erhållit anvisad modern eller halvmodern lägenhet eller anvisats och godtagit villafastighet. Bostadssökande äger rätt att kvarstå i bostadskön om sökanden själv skaffat sig direktförhyrd bostad. Person (äkta make, fästmö etc.) som upptagits såsom medsökande på annans bostadsansökan kan vid ansökan i eget namn eller tillsammans med annan medges rätt att tillgodoräkna sig ansökningstid från den dag, vederbörande upptogs som sökande eller medsökande första gången. Ensamstående som övergår till gruppen sökande av familjebostad (dvs. med medsökande) får helt tillgodoräkna sig tidigare väntetid, dock fordras minst ett års gemensam väntetid för det planerade hushållet. Sökande till modern eller halvmodern lägenhet vilken anvisas omodern lägenhet, dvs. lägenhet utan centralvärme och wc, såsom genomgångsbostad, får tillgodoräkna sig den ursprungliga ansökningstiden för senare anvisning av annan lägenhet.

Vad slutligen gäller lägenhetsbyten eftersträvar bostadsförmedlingen att intensifiera verksamheten på detta område. Förutom förenämnda clearingsarbete med andra kommunala bostadsförmedlingar i landet tillämpar bostadsförmedlingen följande principer. Med lägenhetsbyte i egentlig mening avses byte, varvid exempelvis två lägenhetsinnehavare byter lägenhet med varandra. Lägenhetsbyte kan även omfatta flera parter, så att triangelbyte eller byte i ännu flera led uppkommer. Utmärkande för egentliga byten är att de i byteskedjan ingående parterna övertar varandras lägenheter. Kontroll av direktbyten och byteskedjor göres av bostadsförmedlingen på fastighetsägarens anmodan. En annan form av byte är att bostadsförmedlingen organiserar s. k. kedjebyte med tillskotts lägenhet. Bostadssökande äger inte rätt att nyttja erbjuden men ej kontraktbunden lägenhet som bytesobjekt.

## Andra kommuner

Som inledningsvis anförts skall efter redovisningen av hur lägenhetsanvisningen tillgår i landets tre största städer lämnas en mer översiktlig framställning av förhållandena på detta område i andra orter.

I allmänhet har inga detaljerade riktlinjer utfärdats för den förmedlande verksamheten. I den mån normer för anvisningsförfarandet utformats skriftligen är det oftast fråga om ganska allmänt hållna föreskrifter. Ett exempel på nyligen utfärdade skriftliga riktlinjer för den bostadsförmedlande verksamheten kan hämtas från Sundsvall, vars bostadsförmedling omorganiserats i samband med att vissa grannkommuner sammanlagts med staden. I riktlinjerna heter det bl. a.: »Bostadsförmedlingsnämnden bör själv, efter hand som erfarenhet vunnits av verksamheten, närmare utforma de regler, efter vilka lägenheterna skola fördelas mellan skilda kategorier av sökande och mellan de bostadssökande inbördes. Huvudprincipen bör härvid vara, att fördelningen skall ske efter den tid, som den bostadssökande varit anmäld vid förmedlingen. Förtur vid lägenhetstilldelning bör ges sökande, som är i oundgängligt behov av bostad på grund av familjeförhållanden, sjukdomsfall, uppsägning och vräkning eller annan liknande anledning. Därutöver bör förtur lämnas i fall då det är av särskild betydelse för staden och dess medborgare att en sökandes inflyttning eller kvarstannande underlättas. Som villkor vid förmedling av lägenhet till sökande, som redan har lägenhet i staden eller annorstädes, skall där så är möjligt gälla, att förmedlingsrätten till den tidigare lägenheten lämnas till bostadsförmedlingen.»

Vad först angår kommuntillhörighetens betydelse vid lägenhetsanvisningen synes det genomgående förhålla sig så, att kommunerna ser som en av sina främsta uppgifter att tillgodose efterfrågan av bostäder bland de kommunmedlemmar som saknar egen lägenhet. Är bostadsmarknadsläget ansträngt kan detta på många håll ta sig uttryck i viss restriktivitet mot bostadssökande från annan ort. I allmänhet brukar emellertid sådan sökande jämföras med kommunmedlem, därest vederbörande har förvärvsverksamhet eller annan stark anknytning till orten. Vissa bostadsförmedlingar (t. ex. i Norrköping och Eskilstuna) har uppgivit, att man håller mycket hårt på denna princip och att man därför ansett det erforderligt att begränsa rätten till registrering. För upptagande av bostadsansökan från person i annan ort kräves sålunda, att vederbörande redan innehar eller kommer att erhålla anställning i inflyttningsorten. Detta måste styrkas genom intyg från arbetsgivare e. dyl. Sådan anknytning som släkt eller tidigare bosättning kan i vissa fall godtagas. S. k. »skrivningstvång» förekommer i flera av Stockholms förortskommuner.

Liksom i de tre storstäderna förekommer det på de flesta andra håll, att bostäder reserveras för sådan arbetskraft från annan ort som anses vara av väsentlig betydelse för samhället. I allmänhet sker dessa lägenhetsreservationer av arbetsmarknadshänsyn eller för befattningshavare som erfordras för den offentliga verksamheten. Reservationerna i fråga brukar benämnas »bostadsförturer» även om lägenhetstilldelningen sker så att säga vid sidan av den egentliga bostadskön. Reserva-

tionerna kan gälla enskilda personer eller grupper av viss arbetskraft, s. k. kategori-förturer. På de flesta håll prövas angelägenheten av dylika reservationer från fall till fall. Omfattningen av lägenhetsreservationerna varierar då från år till år. Vanligen försöker man begränsa antalet, så att den egentliga bostadskön icke blir alltför stillastående. Vid tilldelning av lägenheter åt en viss kategori personer är det oftast så att arbetsgivarna själva ombesörjer lägenhetsanvisningen bland de anställda.

I vissa orter med ett eller flera dominerande industriföretag tillämpar man den ordningen, att en stor del av nyproduktionen varje år reserveras för anställda inom dessa företag, varvid lägenheterna fördelas av företagen själva utan medverkan av den kommunala bostadsförmedlingen. I Västerås erhåller sålunda de två största industrierna, ASEA och Svenska Metallverken, varje år en betydande del av all nyproduktion. Dessa lägenhetskvoter tilldelas i första hand sådan arbetskraft, som vederbörande företag rekryterar eller omplacerar från egna företag i andra orter. Samma förhållande råder t. ex. i Oxelösund, där Oxelösunds Järnverk disponerar större delen av nyproduktionen. Åtskilliga andra exempel på detta finnes. Särskilt i industriorter, där kommunal bostadsförmedling icke inrättats, ombesörjer företagen regelmässigt själva erforderlig lägenhetsanvisning genom sina rekryteringskontor direkt i samråd med lägenhetsupplåtarna.

När det gäller lägenhetsreservationer som betingas av arbetsmarknadshänsyn må i detta sammanhang erinras om, att statsmakterna i syfte att underlätta den offentliga arbetsförmedlingens ansträngningar att till orter med arbetskraftsbrist anvisa arbetssökande från orter med arbetslöshet eller undersysselsättning under några av de senaste åren beviljat vissa tilläggskvoter i fråga om bostadsbyggandet. Fördelningen av dessa kvoter har skett i samråd mellan arbetsmarknads- och bostadslånemyndigheterna. I den mån någon ort på detta sätt erhållit ett tillskott av nyproducerade lägenheter har dessa eller ett motsvarande antal i det äldre fastighetsbeståndet tilldelats sådan arbetskraft, som genom arbetsmarknadsmyndighetens försorg förflyttas till orten i fråga.

Vid bedömningen av framställningar om tilldelning av bostäder åt arbetskraft inom näringslivet äger regelmässigt samråd rum med arbetsmarknadsmyndigheterna. I allmänhet sker en omsorgsfull behovsprövning, varvid avgörande hänsyn togs till arbetets karaktär. Endast om tillgång till den arbetskraft varom fråga är saknas inom orten finnes utsikter till bifall. I ett senare avsnitt av betänkandet redovisas vissa synpunkter på bostadsförmedlingsverksamheten som framförts av 1960 års arbetsmarknadsutredning i beräkandet »Arbetsmarknadspolitik» (SOU 1965: 9).

Exempel på andra fall, där lägenhetsreservationer är ofta förekommande, utgör vårdpersonal, lärare, poliser, över huvud taget tjänstemän i statlig och kommunal förvaltning. Saken kan uttryckas så, att kommunernas ledning anser det föreliggande skyldighet för de för den bostadsförmedlande verksamheten ansvariga organen att tillse att för samhället och dess näringsliv viktiga funktioner icke eftersättes, varav följer att s. k. förtur anses böra meddelas personer, vilkas verksamhet är av särskild betydelse för kommunen och dess medborgare.

Denna grundsats har — såsom fallet är i storstäderna — även på många andra håll kommit till uttryck i skriftligen utfärdade normer för anvisningsförfarandet (jfr ovannämnda normer för bostadsförmedlingen i Sundsvall). Tilläggas må i detta sammanhang, att avsaknaden av skriftligen utformade riktlinjer för verksamheten inte innebär, att kommunerna inte angivit hur verksamheten skall bedrivas. Generellt sett torde det förhålla sig så, att kommunernas ledning, drätselkammare och kommunalnämnd, med största uppmärksamhet följer och styr den bostadsförmedlande verksamheten.

Det förekommer att tjänstebostadskontrakt upprättas i samband med lägenhetsreservationer. Emellertid synes kommunerna eftersträva att sådana avtal icke skall komma till stånd. Om lägenhetsreservationen sker i ett kommunalt bostadsföretags bestånd uppställs således i allmänhet icke något villkor för upplåtelsen. Å andra sidan uppställs på en del håll en »bytesspär» under viss tid, vanligen icke överstigande fem år (Norrköping, Linköping, Växjö). Bytesspärren tillämpas av bostadsförmedlingen på det sätt, att förmedlingen avböjer medverkan vid byte eller clearing till annan ort under nämnda tid. Man menar därvid att lägenhetsreservationen i vart fall bör medföra, att vederbörande i någon mån bör vara bunden, om icke vid anställningen som motiverat reservationen, så dock vid näringslivet i orten där bostaden erhållits.

Det bör liksom i fråga om storstäderna omnämnas att på de flesta håll där kommunal bostadsförmedling inrättats samarbete förekommer med andra bostadsförmedlingar i form av bostadsclearing för vilken verksamhet en redogörelse tidigare lämnats.

Vad sedan gäller anvisning av lägenheter i den egentliga bostadskön har det i allmänhet uppgivits, att huvudregeln är att tilldelningen sker efter den tid vederbörande varit anmäld hos förmedlingsorganet. Denna princip har fastslagits i de fall skriftliga normer för verksamheten utfärdats. Emellertid synes man ofta sträva efter att fördela tillgängliga förmedlingsobjekt efter behovsprinciper i stället för att strikt upprätthålla den tidsmässiga turordningen i bostadsköerna. Det skulle dock vara oriktigt att påstå att väntetidens längd saknar betydelse för erhållande av bostad. Bortsett från förtursfallen — dvs. lägenhetsanvisning efter ingen eller endast kortare väntetid — tillämpas genomgående den regeln, att ansökningstiden skall vara avgörande för turordningen mellan bostadssökande, tillhörande samma hushållstyp och med jämförbara bostadsbehov, så att sökande med längre ansökningstid ges företräde framför sökande inom samma grupp med kortare ansökningstid. Vidare ger förmedlingarna i allmänhet sökande med flera barn företräde framför sökande med färre barn och barnfamiljer i sin tur lämnas företräde framför sökande utan barn. Nämnda kategorier kan dessutom sägas ha förtur före ensamstående bostadssökande. Någon bestämd gräns i turordningshänseende mellan å ena sidan bostadslösa, dvs. sökande utan direktförhyrd lägenhet, och å andra sidan bytessökande, dvs. bostadssökande med sådan direktförhyrd lägenhet, som vid friställande kan ställas till bostadsförmedlingens förfogande (successionslägenhet), torde i regel inte upprätthållas. I stor utsträckning eftersträvar bostadsförmed-



lingarna att intensifiera bytesverksamheten för att därigenom åstadkomma en större rörlighet på bostadsmarknaden. Det föreligger sålunda generellt sett en stor efterfrågan på »billigare» lägenheter i det äldre fastighetsbeståndet.

Ansträngningarna att få till stånd en större rörlighet på bostadsmarknaden torde i praktiken ofta leda till, att personer med bytesdisponibel bostad — i de fall bostaden av bostadsförmedlingen bedömes som lämplig för annan bostadssökande — erhåller visst företräde i bostadskön. Förutsättningen härför är dock, att icke alltför avsevärd skillnad i fråga om läge, standard eller storlek föreligger mellan den efterfrågade lägenheten och byteslägenheten. Vid inbördes konkurrens mellan flera bytessökande med jämförbara förhållanden får väntetiden bli utslagsgivande. Likaledes torde man på de flesta håll taga hänsyn till väntetiden såtillvida, att en sökande utan byteslägenhet med lång väntetid icke blir förbigången av en bytessökande med ingen eller mycket kort väntetid.

I exempelvis Växjö har i det av stadsfullmäktige fastställda reglementet för bostadsförmedlingsstyrelsen uttalats, att avvikelse från tidsmässig turordning bl. a. bör ske, då bostadssökande som där innehar bostadslägenhet företer skriftligt medgivande från hyresvärd, vari denne — därest sökanden anvisas annan lägenhet genom styrelsens förmedling — förpliktar sig att träffa hyresavtal med annan hos styrelsen anmäld bostadssökande som av styrelsen anvisas hyresvärden.

För att genomföra en angelägenhetsgradering av bostadsbehovet bland de bostadssökande har olika vägar prövats. Det kan sålunda nämnas, att man vid bostadsförmedlingarna i bl. a. Linköping och Västerås i början av 1950-talet började tillämpa ett poängsystem — som enligt uppgift ursprungligen emanerat från England — till ledning för bostadsanvisningen. Systemet vann efterföljd i andra orter. Det är för flera år sedan övergivet i Linköping och Västerås men användes fortfarande på några håll (Motala, Trollhättan och Uddevalla). Enligt detta system indelas de sökande på följande sätt:

*Grupp I.* Sökande utan egen bostad.

- a) Giftna.
- b) Giftermål (sökande med barn hänföres till I a).
- c) Katastroffall (uppsägning, vräkning etc.).

*Grupp II.* Sökande med egen bostad.

- a) Utdömd eller utdömningsbar lägenhet.
- b) Trångboddhet.
- c) Annan anledning (standardhöjning, sjukdom etc.).

*Grupp III.* Ensamstående bostadssökande.

Poängsättningen sker enligt nedan angivna grunder.

1. Antal familjemedlemmar: 1 poäng för varje.  
Tillägg för varje familjemedlem mellan 0 och 6 år: 1/2 poäng.  
Tillägg för varje familjemedlem mellan 7 och 20 år: 1 poäng.
2. Trångboddhet: 1 poäng för varje person över 2 boende per rumsenhet (ej kök).

3. Sjukdom: 1—3 poäng (styrkes med läkarintyg som underställes stadsläkaren för utlåtande).
4. Undermålig lägenhet: 1—3 poäng (graden av undermålighet bedömes i samråd med bostadsinspektionen).
5. Speciella förhållanden:
  - a) Havandeskap: 1/2 poäng (läkarintyg eller intyg från mödravårdscentralen).
  - b) Giftna som bott åtskilda på olika orter mer än 6 månader: 1/2 poäng/halvår.
  - c) Andra särskilda omständigheter såsom skiftarbete, nattjänstgöring, olyckliga hemförhållanden, försörjningsplikt etc.: 1/2—3 poäng.
  - d) Ansökningstid vid bostadsförmedlingen: 0,2 poäng per månad = 2,4 per år.
6. Balanserad poäng:
  - a) Sökanden (eller hustrun) mantalsskriven i staden mer än 10 år: 1 poäng.
  - b) Sökanden (eller hustrun) infödd och sedan födelsen boende i staden: 2 poäng.

Anledningen till att man i Linköping frångick poängsystemet var bl. a., att man ansåg att systemet icke tog tillbörlig hänsyn till om den bostadssökande hade byteslägenhet att lämna eller ej. I stället borde principiellt sett gälla den regeln, att om två sökande hade samma bostadsbehov men endast den ene kunde åberopa bytesrätt borde företrädesrätt vid lägenhetsanvisningen ges den som hade sådan rätt. Nämnda princip gäller fortfarande vid bostadsförmedlingen i Linköping (jfr ovan Växjö).

I några kommuner tillämpar man viss annan gruppindelning av de sökande (Borås, Eksjö samt vissa av Stockholms förortskommuner). Som exempel på sådan gruppindelning kan nämnas följande som tillämpas i Järfälla.

De bostadssökande indelas i fem grupper.

*Grupp I.* Sökande utan egen bostad.

- a) Giftna.
- b) Personer som ämnar ingå äktenskap (sökande med barn hänföres till grupp I a).
- c) Evakuerings-, uppsägnings-, avhysningsfall etc.

*Grupp II.* Sökande med egen bostad.

- a) Utdömda eller utdömningsbara bostäder.
- b) Trångboddhet (enl. hälsovårdsnämndens bedömning).
- c) Sjukdom e. d., standardhöjning m. m.

*Grupp III.* Ensamstående sökande (som ej hänföres till någon av ovanstående grupper).

*Grupp IV.* Förvaltning och industrier m. m.

*Grupp V.* Sökande från annan ort.

Grupperna tillföres av de för förmedling tillgängliga lägenheterna en viss kvot, vilken vid varje fördelningstillfälle bestämmes med hänsyn till gruppernas inbördes storlek, lägenheternas beskaffenhet, hyres- och insatskostnader etc. Beträffande sökande med kortare mantalsskrivningstid i kommunen göres viss reduktion vid inplacering i turordningen. Sökande med arbete inom kommunen men boende utanför densamma eller med familjen på annan ort behandlas i turordningshänseende såsom bosatt i kommunen och inplaceras i vederbörlig grupp. Inom grupperna placeras sökandena i första hand i turordning efter ansökningstid. Förturer beviljas inom grupperna efter prövning i varje särskilt fall. Beträffande grupp IV fordras, att framställning om placering gjorts av vederbörande myndighet eller företag. Placering i denna grupp bestämmes av förmedlingens styrelse. Motivet för lägenhetstilldelning bör vara, att den anställde för att fullgöra sin tjänst är beroende av bostad inom kommunen och att han ej på egen hand genom byte eller på annat sätt kan ordna sin bostadsfråga. En ytterligare förutsättning är, att anställningen kan betraktas som stadigvarande och att det skäligen kan antagas att vederbörande kommer att behålla anställningen. — Där fråga slutligen är om sådana bostadssökande, som av ekonomiska eller andra skäl icke kan godtagas av hyresvärd, bör förmedlingen samråda med kommunens sociala myndigheter.

Vid bostadsförmedlingen i Solna tillämpas den regeln för bostadssökande som vid anmälningstillfället varit ensamstående men sedermera begärt överföring till s. k. äktenskapsgrupp, att vederbörande för erhållande av familjebostad endast får tillgodoräkna sig halva den tid under vilken ansökan avsett lägenhet för en person.

Oavsett om man till ledning för lägenhetsanvisningen genomfört en gruppindelning av bostadskön eller ej förekommer det genomgående vissa bostadsfrågor som måste lösas mer eller mindre omgående. Härvid avses de s. k. katastroffallen som betingas av sociala eller medicinska skäl. Det kan ofta vara fråga om plötsliga förändringar i människornas levnadsförhållanden såsom dödsfall, svår sjukdom, äktenskapsupplösning, vräkning eller sådan ändring av inkomst- eller förmögenhetsförhållanden som omöjliggör ett fortsatt boende i innehavd lägenhet. Till detta kommer svåra fall av trångboddhet eller fall då bostaden är av så undermålig beskaffenhet att ett fortsatt boende kan befaras allvarligt äventyra de boendes hälsa. Bedömningen av sådana förtursfall föregås genomgående av en omsorgsfull utredning varvid ett nära samarbete äger rum med socialmyndigheterna. Åberopas läkarintyg till stöd för ansökan om förtur förekommer det att läkarintygen granskas och graderas av stadsläkare eller annan förtroendeläkare.

Liksom i storstäderna förekommer på många andra håll problemet med utrymning av bostadslägenheter i samband med sanering av den äldre bebyggelsen. Det förutsattes genomgående att bostadsförmedlingarna så långt möjligt skall medverka i detta avseende. Ofta har detta också lyckats genom att planeringen av saneringsverksamheten skett på längre sikt. I vissa orter har svårigheterna dock varit betydande, främst beroende på bristande tillgång på lämpliga ersättningsbostäder. Förmedlingarna och deras huvudmän har i allmänhet ansett sig kunna medverka vid sanering endast i den mån vederbörande byggherre ställt motsvarande

antal lägenheter i sin nyproduktion till förfogande. En icke ringa del av saneringsverksamheten äger rum i städernas egen regi (gaturegleringar o. d.). I dessa fall har bostadsförmedlingarna alltid medverkat. I många fall har man varit tvungen att tillgripa nödlösningar i form av tillfälliga genomgångsbostäder. Utrymningar i samband med sanering betraktas som förtursfrågor.

Vid all lägenhetsanvisning — oavsett om fråga är om förtur eller tidsmässig turordning — söker bostadsförmedlingarna i görligaste mån tillgodose bostadsökandenas önskemål i vad gäller upplåtelseform, kostnader för bostaden, lägenhetsstorlek, läge i förhållande till arbetsplatsen etc. Även i andra bristorter än storstäderna förekommer en behovsprövning såtillvida, att ensamstående endast anvisas smålägenheter, medan familjer och ensamstående med barn förbehålles de större lägenheterna. Även härvidlag göres på många håll en gradering med hänsyn till barnantalet. Vidare tages stor hänsyn till sökandenas personliga förhållanden och samtidigt till lägenhetsupplåtarnas anspråk på att erhålla skötsamma och solventa lägenhetsinnehavare. I förekommande avtal om förmedlingsrätt i nyproduktionen har vanligtvis intagits bestämmelser i detta hänseende liksom om skyldighet för upplåtaren att mottaga barnfamiljer. Vid inplacering av bostadssökande i det äldre fastighetsbeståndet — framförallt i det privatägda — sker ofta förhandlingar mellan bostadsförmedlingen och vederbörande hyresvärd. Förmedlingarna anser det angeläget att framhålla, att en lägenhetsanvisning endast är att betrakta som ett förslag och att ansvaret för hyresförluster o. d., som kan tillskyndas upplåtaren av anvisad bostadssökande, icke åvilar förmedlingen eller dess huvudman. En erinran härom brukar återfinnas i nyssberörda avtal om förmedlingsrätt.

Själva anvisningsförfarandet såvitt gäller fördelningen av nyproducerade lägenheter regleras på en del håll liksom i Göteborg genom generella avtal med bostadsproducenterna. Så är fallet bl. a. i Norrköping, Hälsingborg och Halmstad (bilaga 11—14).

I andra kommuner torde lägenhetsanvisningen tillgå på ungefär samma sätt. Det har genomgående uppgivits — såvitt angår anvisning till nyproduktionen — att lägenhetsupplåtarna följer förmedlingarnas förslag. I praktiken blir det oftast icke fråga om något urval bland tre sökande e. d. Det förekommer alltid ett visst bortfall av sökande vid varje anvisningstillfälle och detta måste täckas med reserver.

Vid anvisning av bostadssökande till en nyproducerad flerfamiljsfastighet förekommer det på en del håll, exempelvis i Gävle, att bostadsförmedlingens förslag innehåller en sökande till varje lägenhet. På andra håll däremot ombesörjes inplaceringen av vederbörande lägenhetsupplåtare.

Från förmedlingshåll har framhållits, att det är angeläget att förmedlingarna i så god tid som möjligt innan lägenheterna i en nybyggnad blir färdigställda erhåller anmälan från vederbörande byggherre om tidpunkten för inflyttning och om antalet för upplåtelse disponibla lägenheter med uppgift om hyror och avgifter samt upplysningar i övrigt som erfordras för att anvisning till lägenheterna skall kunna ske. Genom att så tidigt som möjligt påbörja anvisningsförfarandet får nämligen förmedlingarna längre tid och därmed bättre möjligheter att med hjälp av friställda

successionslägenheter lösa bostadsfrågan för flera bostadssökande. I allmänhet har byggherrarna åtagit sig att göra en dylik anmälan senast före viss tidpunkt — vanligen 3—6 månader — innan lägenheterna beräknas bli färdigställda (jfr ovan nämnda avtal med bostadsproducenter). Det har uppgivits att byggherrarna i regel fullgör nämnda åtagande. Svårigheten att i ett tidigt skede, då den slutliga produktionskostnaden ännu icke är känd, kunna med tillfredsställande noggrannhet beräkna erforderliga hyror och avgifter medför emellertid, att förmedlingarna i vissa fall kan påbörja anvisningsförfarandet först vid en tidpunkt då inflyttningen är nära förestående. I ogynnsamma fall har det förekommit, att anvisning påbörjats först 14 dagar eller kortare tid före inflyttningen. Hos bostadsförmedlingarna eftersträvar man sålunda att få till stånd ett samarbete med byggherrarna i syfte att påskynda uppgiftslämnandet.

Har anvisning skett till nyproducerad lägenhet och vederbörande bostadssökande accepterat den erbjudna lägenheten sker regelmässigt avregistrering. Om särskilda skäl föreligger såsom att den erbjudna och mottagna lägenheten icke motsvarar den bostadssökandes önskemål t. ex. i fråga om läge i förhållande till arbetsplats e. d. kan vederbörande få behålla sin turordning. Detsamma gäller vid förmedling av lägenhet i det äldre fastighetsbeståndet där det många gånger kan vara fråga om s. k. genomgångsbostäder. Däremot avföres de bostadssökande på många håll från ansökningsregistret i de fall, då den bostadssökande på egen hand lyckats skaffa bostad som motsvarar vad som efterfrågats genom bostadsförmedlingen.

Minimiåldern för registrering är i regel 18 år. Dispens härifrån kan beviljas, om särskilda förhållanden föreligger (unga mödrar eller flickor i graviditet). Många bostadsförmedlingar har dock icke uttryckligen fastställt någon åldersgräns. Det torde dock endast vara i rena undantagsfall, som någon person under 16 år blivit registrerad hos kommunal bostadsförmedling. I princip tillåts registrering av bostadssökande från andra kommuner även om man som ovan framhållits ej sällan tillämpar den ordningen, att anvisning till bostad — förutom i förtursfall — endast kan komma i fråga om vederbörande har arbetsanställning eller annan stark anknytning till kommunen.

Regelmässigt förelägges de bostadssökande ett ansökningsformulär, vari skall angivas sökandens och eventuella medsökandes namn, bostadsadress, yrke, födelse-datum, civilstånd, antal familjemedlemmar, eventuella barns ålder, arbetsgivare, årsinkomst, uppgifter om de nuvarande bostadsförhållandena, orsaken till ansökan m. m. samt uppgifter om vad slags bostad som efterfrågas. På de flesta håll sker en omsorgsfull kontroll av sökandenas uppgifter. Det torde dock icke vara regel att bostadsförmedlingarna låter utföra fullständiga soliditetsundersökningar. Genomgående synes förmedlingarna sträva efter att skaffa sig underlag för en allmän bedömning av sökandenas situation, deras hyresbetalningsförmåga, lämplighet som hyresgäst etc. När det gäller sökandenas ekonomiska förhållanden tillämpas ofta den »tumregeln», att hyreskostnaden icke skall överstiga 20 % av bruttoinkomsten. Härvidlag tages hänsyn till sådana faktorer som förutsättningarna för erhållande av familjebostadsbidrag, möjligheterna till bostadssparande, kommunal borgen etc.

Bostadsförmedlingarna företar med jämna mellanrum aktualitetskontroller av bostadsansökningarna. Oftast sker detta årligen. Det förekommer även, att vederbörande sökande skall förnya sin ansökan varje kvartal eller halvårsskifte. Härvid skall inträdda förändringar i familjesammansättning, inkomst- och anställningsförhållanden etc. angivas. Vid utebliven förnyelse eller om det framgår av anmälan att vederbörande på egen hand lyckats lösa sin bostadsfråga så, att han erhållit den lägenhetstyp ansökan avsåg, sker regelmässigt avregistrering. Enahanda blir förhållandet om vederbörande avflyttat och icke längre har anställning i orten. Föreligger särskilda omständigheter kan bostadsansökan återupptagas, dock icke om längre tid förflutit.

Hur en bostadskö kan vara sammansatt framgår av en i Uppsala i februari 1964 avslutad undersökning härom. Av det härvid framkomna resultatet må följande antecknas.

Uppsala hade då en folkmängd om ca 80 000 personer. Enligt 1960 års bostadsräkning fanns i staden detta år ca 30 000 lägenheter, varav 25 000 i flerfamiljshus. Under åren 1958—1962 producerades ungefär 3 800 lägenheter i flerfamiljshus, vilka till ca 66 % fördelades av den kommunala bostadsförmedlingen. I äldre hus förmedlas under samma period ca 6 % av beståndet.

I slutet av år 1963 uppgick antalet bostadssökande vid den kommunala förmedlingen till ca 5 000. Ca 21 % utgjordes av sökande, som icke var mantalsskrivna i Uppsala. Bostadskön utgjordes till 30 % av sökande, som saknade egen lägenhet. 18 % av de sökande önskade lägenhet först efter något år eller senare. Ungefär 81 % av sökandena hade inskrivit sig vid förmedlingen under något av åren 1961, 1962 eller 1963. Några få hade stått i kö mer än 10 år. 28 % av kön utgjordes av sökande födda efter 1940 och 37 % av sökande födda under 1930-talet. Ungefär hälften av sökandena var gifta och ca 19 % förlovade. Flertalet sökande var barnlösa. Endast 4 % hade tre eller flera barn. Ungefär 15 % av sökandena stod även i annan bostadskö (möblerade rum genom studentkårsförmedling, pensionärs-hemskö; HSB, Diös' byggnadsaktiebolag, stiftelsen Uppsalahem, Svenska Riksbyggen m. fl. hade egna köer).

Övervägande flertalet av de bostadssökande önskade enligt undersökningen i Uppsala modern lägenhet. Två rum och kök efterfrågades av 37 %, 33 % önskade tre rum och kök och 14 % ännu större lägenhet.

Av de sökande som innehade lägenhet i Uppsala bodde 70 % i lägenhet utrustad med såväl centralvärme som wc och badrum. De vanligaste orsakerna till önskemål om en annan lägenhet angavs vara, att den innehavda lägenheten var för liten, därnäst att lägenheten saknade moderna bekvämligheter, och därnäst att lägenheten icke fick behållas eller bytas (t. ex. studentbostäder och tjänstebostäder). Bostadens belägenhet i förhållande till arbetsplats och stadens centrum angavs även som skäl till bostadsansökan.

## Den offentliga insynen i bostadsförmedlingarnas verksamhet

### Inledning

Av de handlingar och anteckningar m. m. vilka ligger till grund för de kommunala bostadsförmedlingarnas anvisningsförfarande kommer i främsta rummet i betraktande bostadssökandenas egna uppgifter.

Vid registreringen av bostadsanmälningar förelägges sålunda vederbörande bostadssökande i allmänhet ett ansökningsformulär vari skall angivas namn, bostadsadress, yrke, födelsedatum, civilstånd, familjestorlek, arbetsgivare, inkomstförhållanden, uppgifter om rådande bostadsförhållanden samt om bostadsönskemål, orsak till ansökan m. m. Till stöd för en bostadsansökan åberopas understundom intyg av skilda slag, t. ex. läkarintyg, intyg från arbetsgivare, uppgift om uppsägning, s. k. värdförbindelse från hyresvärd eller styrelse för bostadsrättsförening. Det förekommer icke sällan, att bostadsförmedlingen kontrollerar uppgifterna i bostadsansökan genom att inhämta upplysningar från arbetsgivare, tidigare hyresvärd o. d. Göres framställning om förtur av sociala eller medicinska skäl verkställes regelmässigt en tämligen grundlig utredning om den sökandes situation. Ibland händer det, att bostadsförmedlingen låter utföra soliditetsundersökning beträffande bostadssökande. Ofta kan en bostadsansökan utgöra en ganska omfattande akt innehållande ett flertal handlingar. Inom förmedlingarna upprättas förteckningar över skilda kategorier sökande m. m. Bostadsförmedlingarnas beslut i bostadsärenden upptages på ett flertal håll i protokoll, varvid besked lämnas om placering i turordningsgrupp, förtur, lägenhetsanvisning m. m.

### Sekretessfrågor

Något sekretesskydd föreligger icke beträffande de uppgifter och handlingar som den bostadssökande allmänheten lämnar eller inger till kommunal bostadsförmedling. Enligt tryckfrihetsförordningen är såväl bostadssökandenas eget ansökningsmaterial som de anteckningar eller handlingar som bostadsförmedlingen upprättar eller införskaffar rörande de bostadssökande allmänna handlingar och får sålunda i princip anses tillgängliga för envar.

Det bör i detta sammanhang erinras om, att även hyresregleringskommittén i förenämnda betänkande »Behovsprövning på bostadsmarknaden» (SOU 1952: 37) uttalat, att bostadsförmedlingens anteckningar om de bostadssökande samt de intyg och andra skriftliga redogörelser, som dessa kunde ha ingivit, enligt tryckfrihetsförordningen torde vara allmänna handlingar. Enligt hyresregleringskommittén

syntes det vidare uppenbart, att de uppgifter om de sökandes personliga förhållanden, som ingick i dessa handlingar, icke borde vara tillgängliga för allmänheten. Kommittén föreslog i anslutning till sitt förslag till bostadsanvisningslag<sup>1</sup> ett tillägg till 14 § lagen den 28 maj 1937 om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar, enligt vilket nyssnämnda uppgifter skulle beredas skydd mot obehörigt utlämnande.

Såvitt utredningen erfarit har frågan om utlämnande av uppgifter, som rör bostadssökandes strängt personliga förhållanden, t. ex. om familjeliv, vandel, psykiskt hälsotillstånd, hittills icke ställts på sin spets hos bostadsförmedlingarna. Man är på bostadsförmedlingshåll angelägen om att bereda allmänheten full insyn i förmedlingsverksamheten. Sålunda hålles uppgifter om skedd lägenhetsanvisning, protokoll från sammanträden med styrelse, nämnd eller delegation för kommunal bostadsförmedling m. m. tillgängliga. På förfrågan lämnas regelmässigt närmare uppgifter om motivet för ett beslut om lägenhetstilldelning t. ex. att förtur beviljats på grund av sociala eller medicinska skäl.

### **Kommunalbesvär**

Det anförda ger anledning att något beröra frågan om besvär över beslut som meddelas av kommunal bostadsförmedling.

Då bostadsförmedlingsverksamheten icke tillhör det specialreglerade området för kommunal verksamhet står härvidlag endast till buds anförande av kommunalbesvär enligt 76 § kommunallagen och motsvarande bestämmelse i kommunallagen för Stockholm. Enär vidare kommunalbesvärsinstitutet är tillgängligt bara för kommunmedlemmar följer, att bostadssökande från annan ort i allmänhet är avskurna från möjligheten att besvära sig över beslut av bostadsförmedling i kommun, dit vederbörande önskar inflytta.

För att kommunalbesvär skall kunna bifallas fordras att en felaktighet föreligger i beslutets innehåll eller i det förfarande, vars resultat beslutet är. Vid kommunalbesvär gäller endast vissa i lagen angivna besvärsgrunder, nämligen att beslutet icke tillkommit i laga ordning, står i strid med allmän lag och författning eller annorledes överskrider deras befogenhet, som fattat beslutet, eller kränker klagandens enskilda rätt eller eljest vilar på orättvis grund.

Det har förekommit några fall, där mål i anledning av besvär över beslut av kommunal bostadsförmedling avgjorts av regeringsrätten. Av dessa mål må följande nämnas.

1. Mellan bostadsförmedlingen och HSB i Stockholm gäller som tidigare angivits en överenskommelse om visst samråd vid tilldelning av lägenheter i HSB:s nyproduktion. Enligt överenskommelsen skall HSB, efter förhandsgranskning av ansökningar från medlemmar i HSB, vilka anmält sig till erhållande av lägenhet, till bostadsförmedlingen överlämna sina förslag, varefter bostadsförmedlingen, efter

<sup>1</sup> Se närmare nedan s. 70 ff.



verkställd prövning, skriftligen skall meddela sitt beslut i de särskilda fallen, därvid motiven för eventuellt vägrat godkännande av lägenhetsförvärv skall angivas.

En person — icke svensk medborgare men bosatt och mantalsskriven i Stockholm — hade genom HSB fått en bostadsrättslägenhet anvisad för sig. Bostadsförmedlingen avlog emellertid hans hemställan om tillstånd att förvärva lägenheten i fråga under motivering att han icke var svensk medborgare.

Vederbörande bostadssökande besvärade sig hos överståthållarämbetet, som upphävde beslutet, enär detsamma ansågs vila på orättvis grund och jämväl kränka klagandens enskilda rätt.

Sedan bostadsförmedlingen fullföljt talan hos Kungl. Maj:t fann *regeringsrätten* i utslag den 19 november 1951, att även om klaganden, dvs. bostadssökanden, enligt överenskommelse med HSB ägt av denna fordra upplåtelse av rätt att bebo lägenhet i föreningens ifrågavarande hus samt bostadsförmedlingens beslut medfört hinder eller svårighet för honom att göra samma fordran gällande så hade dock icke förebragts omständighet, på grund varav bostadsförmedlingen skulle i sitt handlande vara bunden av vad klaganden och föreningen sålunda avtalat, eller visats att klandrade beslutet annorledes kränkte klagandens rätt.

Enligt *regeringsrätten* tillkom det uppenbarligen bostadsförmedlingen att i sin verksamhet göra den skillnad mellan olika bostadssökande, som kunde hänföras till deras större eller mindre behov av bostad, och att taga vissa yttre kännetecken till utgångspunkt och ledning för behovsprövningen, därvid jämväl frågan huruvida sökanden var svensk eller utlänning kunde få betydelse, men enär det förhållandet att klaganden ej vunnit svenskt medborgarskap icke ensamt för sig utgjorde giltig orsak för bostadsförmedlingen att vägra klaganden bistånd till anskaffning av bostad, än mindre att, på sätt som skett, söka hindra hans förvärv därav, samt av utredningen i målet framgick att bostadsförmedlingen i det förevarande fallet icke ingått i prövning och jämförelse av olika sökandes behov, kunde beslutet icke antagas vila på rättvis grund. *Regeringsrätten* fastställde därför det beslut, vartill överståthållarämbetet kommit i målet.

2. Solna stads bostadsförmedling tillämpar som förut berörts den regeln för bostadssökande som vid anmälningsstillfället varit ensamstående men sedermera begärt överföring till s. k. äktenskapsgrupp, att vederbörande för erhållande av familjebostad endast får tillgodoräkna halva den tid under vilken anmälan avsett lägenhet för en person.

En bostadssökande i Solna begärde att få räkna tiden som ensamstående i dess helhet vid överföring till äktenskapsgrupp, medan bostadsdelegerade — bostadsförmedlingens beslutande instans — tillerkände vederbörande turordning enligt nyssnämnda princip.

Besvär anfördes över bostadsdelegerades beslut.

Länsstyrelsen lämnade besvären utan bifall, enär klaganden icke förebragt någon omständighet, som enligt 76 § kommunallagen kunde föranleda ändring i klandrade beslutet.

Talan fullföljdes hos Kungl. Maj:t, varefter *regeringsrätten* i utslag den 30 april 1964 lämnade besvärerna utan bifall.

3. En ensamstående person ingav i augusti 1953 till Stockholms bostadsförmedling ansökan att bli anvisad en modern lägenhet om ett rum och kök i innerstaden. År 1961 avförde bostadsförmedlingen ansökningen från vidare handläggning med hänsyn till att vederbörande sökande, enligt lämnad uppgift, då innehade en direktförhyrd lägenhet i innerstaden. Med anledning härav begärde sökanden, som samma år ingått äktenskap, att få kvarstå som bostadssökande för byte till annan lägenhet. Sedan det sedermera framkommit, att sökanden och dennas make, förhyrde en modern lägenhet om tre rum och kök i staden beslöt bostadsdelegerade, att ansökningstid från 1953 icke kunde tillgodoräknas makarna, enär de erhållit lägenhet, som till storlek och standard motsvarade vad bostadsförmedlingen kunnat anvisa dem.

Sedan besvär över bostadsdelegerades beslut anförts lämnade överståthållarämbetet besvärerna utan bifall, enär i målet icke förebragts omständighet av beskaffenhet att kunna hänföras till någon av de besvärsgrunder, som angavs i 80 § 1 mom. kommunallagen för Stockholm.

Målet fullföljdes till Kungl. Maj:t varefter *regeringsrätten* i utslag den 11 februari 1965 ej fann skäl göra ändring i överståthållarämbetets resolution.

Det bör slutligen här omnämnas, att hyresregleringskommittén i sitt förslag till bostadsanvisningslag — beträffande vilken en närmare redogörelse kommer att lämnas i det följande kapitlet — föreslog en bestämmelse, enligt vilken den som var missnöjd med kommunal bostadsförmedlings beslut ägde anföra besvär hos länsstyrelsen, dock att bostadssökande icke tilläts föra talan mot beslut som i första hand berörde annan bostadssökande. Länsstyrelsen skulle utgöra sista instans i dessa mål.

## Tidigare lagstiftningsinitiativ på bostadsförmedlingens område m. m.

### Inledning

Under förarbetena till 1942 års hyresregleringslagstiftning blev frågan om behovsprövning på bostadsmarknaden uppmärksammas. I en inom justitiedepartementet utarbetad promemoria angående hyresregleringen (SOU 1942: 14) föreslogs, att kommunala bostadsförmedlingar skulle inrättas i de kommuner, där hyresregleringen avsågs bli införd, dvs. i princip i orter om minst 2 000 innevånare. Motiven till detta förslag var i huvudsak att motverka oskäligen ersättningar vid hyresförmedling samt en önskan att under kristid bespara de bostadssökande kostnader. Vid remissbehandlingen av nämnda promemoria framförde 1941 års befolkningsutredning närmast med hänsyn till barnfamiljerna tanken på behovsprövning vid bostadsförmedlingen och uttalade därvid bl. a., att som beredskap för en situation med skärpt bostadsbrist syntes det lämpligt att lagen gav möjlighet för Kungl. Maj:t att förordna om en mera bindande reglering, innebärande förbud för hyresvärd att uthyra lägenhet till annan än hyressökande, som anvisats av bostadsförmedlingen.

I propositionen rörande hyresregleringen (Kprop. 1942 nr 201) framhöll vederbörande departementschef i anledning av befolkningsutredningens uttalande, att den kommunala bostadsförmedlingen borde bedrivas så, att företräde i möjligaste mån lämnades familjer med barn och dem som ämnade ingå äktenskap. Erforderliga föreskrifter härom borde lämpligen intagas i de kommunala instruktionerna för förmedlingsorganen.

De närmaste åren efter hyresregleringslagens ikraftträdande framfördes i skilda sammanhang yrkanden och förslag om lagstiftningsåtgärder i syfte främst att bereda ökat skydd åt bostadssökande familjer med barn. Bland förslagen må nämnas ett inom finansdepartementet år 1943 utarbetat utkast till lag om tillstånd att hyra bostad m. m., enligt vilket som villkor för giltigheten av ett upplåtelseavtal skulle gälla, att lägenhetsinnehavaren erhållit s. k. hyreslicens. Det skulle ankomma på hyresnämnden att taga befattning med ärenden angående hyreslicens. Vid prövning av ansökan om hyreslicens skulle fästas särskild vikt vid att tillgodose bostadsbehovet för den som på grund av sin verksamhet måste vistas på en ort, för barnfamiljer samt för dem som ämnade ingå äktenskap. I förslaget upptogs vidare bestämmelser om skyldighet för hyresvärd att till hyresnämnden eller kommunal bostadsförmedling, där sådan fanns inrättad, anmäla ledigblivna bostadslägenheter och uthyrningar av sådana. Lagförslaget, som avstyrktes av flertalet remissinstanser, föranledde icke någon åtgärd.

Vid riksdagarna 1943, 1946, 1947 och 1948 förekom flera motioner med yrkanden om införande av s. k. obligatorisk bostadsförmedling. Några åtgärder i anledning av motionerna vidtogs icke. I proposition till 1948 års riksdag föreslog Kungl. Maj:t en ny bestämmelse i hyresregleringslagen, enligt vilken hyresgäst skulle få rätt att även mot hyresvärdens vilja sätta annan i sitt ställe för att därigenom möjliggöra lägenhetsbyte i ett eller flera led. (Kprop. 1948 nr 212). I motioner i anledning härav hemställdes bl. a. om lagstiftning avseende rätt för kommunal myndighet att pröva hyresavtal och att förslaget om bytesrätten måtte överarbetas så att bostadsförmedlingarna skulle få rätt att öva inflytande vid bytesfrågornas avgörande. Riksdagen lämnade utan bifall såväl lagförslaget som motionerna.

1949 återkom i flera motioner kravet om att få till stånd lagstiftning om s. k. obligatorisk kommunal bostadsförmedling, innebärande att ägare av hyreshus skulle vara förpliktade att upplåta hyreslediga lägenheter till bostadssökande, som anvisades av kommunal bostadsförmedling. Därjämte yrkades, att en lagstiftning om bostadsransonering måtte åvägabringas för tillämpning i kommuner som framställde begäran härom. Hyresgästernas riksförbund och bostadsstyrelsen hade samma år i remissyttranden med anledning av en proposition om förlängning av hyresregleringslagstiftningen (Kprop. 1949 nr 136) begärt utredning av frågan om obligatorisk kommunal bostadsförmedling. Även 1950 motionerades om obligatorisk bostadsförmedling. Motionerna lämnades emellertid utan bifall.

Sistnämnda år avlämnades en inom socialdepartementet utarbetad promemoria innehållande bl. a. ett förslag till lag om inskränkning i rätten att hyra bostadslägenhet. Lagen skulle gälla i kommuner om minst 5 000 innevånare och avse bostadslägenhet om minst ett rum och kök eller minst två rum och kokvrå. I princip skulle stadgas förbud för ensamstående att hyra lägenhet, som omfattades av regleringen. Lagförslaget avstyrktes av flertalet remissinstanser (jfr Kprop. 1951 nr 124 s. 19—21) och föranledde ingen åtgärd.

I motioner till 1951 års riksdag framställdes yrkanden om utredning av frågan om obligatorisk bostadsförmedling. Riksdagen ställde sig bakom tanken på en utredning.

### **Hyresregleringskommittén**

I samband med proposition år 1951 om förlängning av hyresregleringslagstiftningen (Kprop. 1951 nr 168) anförde vederbörande departementschef att en närmare undersökning av frågan om reglering av bostadsmarknaden efter behovsprövning borde verkställas. Kungl. Maj:t uppdrog i anledning härav åt särskilt tillkallade sakkunniga (hyresregleringskommittén) att avgiva utlåtande i ämnet. I utredningsdirektiven framhölls bl. a., att det naturligtvis var önskvärt, att när antalet bostadssökande var stort och deras personliga förhållanden mycket olika, de lediga lägenheterna kom de sökande till godo, som bäst behövde dem. Även den tid sökanden varit utan lägenhet borde inverka på förturen, eftersom de skador som bostadslösheten vållade den enskilde — skador på familjeliv, hälsa, arbetsro, ekonomi —

ofta blev allt svårare med tiden. Om icke marknaden på ett eller annat sätt reglerades — vare sig genom lag eller kollektiva överenskommelser eller på annat sätt — blev emellertid dylika synpunkter uppenbarligen otillräckligt tillgodosedda. Det blev i stor utsträckning socialt sett ovidkommande faktorer eller rena slumpen, som avgjorde vilka bland många bostadssökande som erhöll de lediga lägenheterna. Det underströks, att vad saken gällde var anordnande i en eller annan form av en behovsprövning bland de bostadssökande. Detta förhållande syntes icke alltid ha tillräckligt beaktats i den allmänna diskussionen. Oftast angavs frågan gälla införande av »obligatorisk kommunal bostadsförmedling», men denna beteckning sade i och för sig ingenting om förfarandets yttre former. En dylik anordning kunde reellt innebära regleringar av högst olika beskaffenhet, från den allra hårdaste, varvid förmedlingsorganet individuellt bestämde varje särskild lägenhetsupplåtelse, och till mycket liberala sådana, där upplåtaren hade en vidsträckt rätt att välja mellan olika sökande. Det inom socialdepartementet år 1950 utarbetade lagförslaget byggde till skillnad från systemet med bostadsförmedling på den principen, att avgörandet i varje enskilt fall skulle grundas direkt på vissa i lagen inskrivna regler, så att icke varje sådant fall skulle behöva behandlas administrativt. Detta var ett försök att förenkla och förbilliga förfarandet. Emellertid utsattes förslaget vid remissbehandlingen för åtskillig kritik, och det borde ytterligare utredas om denna väg var framkomlig. Med den föreslagna utredningen åsyftades givetvis icke att till någon större del avhjälpa bostadsbristen som sådan. Stundom gjordes den invändningen mot förslag av denna art, att man därmed icke fick fram flera bostäder och att detta var det enda viktiga. Denna invändning gick emellertid vid sidan av förslaget; något dylikt var icke föreslagets egentliga syfte, även om en reglering av denna art även kunde bidra till att frigöra utrymmen och bättre hushålla med dem som fanns. Frågan hur försörjningen med bostäder borde infogas i landets försörjningsprogram i dess helhet var ett helt annat spörsmål, som måste upptagas i ett större samhällsekonomiskt sammanhang. I det föreliggande sammanhanget var det endast fråga om att åstadkomma en riktigare fördelning av det bostadsbestånd, som vid varje tidpunkt stod till förfogande.

Hyresregleringskommittén avlämnade 1952 ett betänkande i ämnet med titeln »Behovsprövning på bostadsmarknaden» (SOU 1952: 37). I detta anförde kommittén bl. a., att den rådande bostadsbristen och den därav föranledda hårda konkurrensen om bostäderna, vilket särskilt drabbade barnfamiljerna, hade påkallat en undersökning, huruvida icke genom en reglering i en eller annan form av upplåtelse av lediga lägenheter en samhälleligt sett mera önskvärd fördelning av det lediga lägenhetsbeståndet kunde uppnås. Enligt kommitténs mening erbjöd sig tre möjligheter att åstadkomma detta, nämligen en reglering av bostadsmarknaden genom lagstiftning eller genom frivilliga överenskommelser, varmed avsågs att fastighets- ägar- och bostadsproducentorganisationerna skulle åtaga sig att verka för att en önskvärd fördelning av lägenheterna kom till stånd, eller slutligen genom åtgärder i syfte att göra önskvärda bostadsupplåtelse ekonomiskt förmånliga och icke önskvärda ekonomiskt oförmånliga.

I betänkandet anfördes vissa synpunkter beträffande vilka konsekvenser en reglering av bostadsmarknaden genom lagstiftning kunde förväntas få. Kommittén framhöll i denna del bl. a. följande.

En ofrånkomlig konsekvens av att bostadsmarknaden reglerades var att de enskildas frihet att sluta avtal om upplåtelse av bostäder måste inskränkas. Detta hade betydelse såväl för bostadssökande som för dem som upplät bostäder. Bostadssökande, som icke tillhörde gynnad kategori, måste finna sig i att deras möjligheter att ordna sin bostadsfråga i vissa hänseenden led intrång. Detta låg i regleringens natur och kunde ej undvikas. Med hänsyn till bl. a. denna konsekvens av en marknadsreglering var det av största betydelse, om någon del av lägenhetsbeståndet kunde lämnas utanför regleringen, så att även bostadssökande av icke gynnad kategori kunde erhålla en om ock inskränkt möjlighet att genom egna ansträngningar skaffa sig den bostad de önskade. För lägenhetsupplåtarna innebar en reglering att deras rätt att själva utse den, till vilken de ville upplåta lägenheterna, antingen helt berövades dem eller minskades. Vid den strängaste formen av reglering var fastighetsägaren skyldig — om han över huvud ville utnyttja lägenheten — att upplåta denna till en viss av vederbörande myndighet utsedd bostadssökande. Vid en mindre sträng reglering lämnades fastighetsägaren frihet att antingen välja mellan ett antal av myndigheten utsedda bostadssökande eller ock utse en lägenhetsinnehavare, vilken han ville, blott denne uppfyllde vissa fastställda kvalifikationer. I och med att fastighetsägarens rätt att välja medkontrahent i hyresförhållandet inskränktes genom reglering av bostadsmarknaden uppkom frågan, huruvida och i vad mån fastighetsägaren borde vara berättigad till ersättning av det allmänna för den händelse han gjorde förlust på ett avtal, som ingåtts i enlighet med regleringen. Det syntes uppenbart, att icke vilken som helst än så obetydlig inskränkning i fastighetsägarens rätt att utse hyresgäst borde medföra ersättningsrätt. En sådan rätt borde inträda endast i den mån det kunde anses, att fastighetsägaren genom regleringens tillämpning utsattes för påtagligt ökad risk att ingå förlustbringande avtal. Om regleringen allenast innebar skyldighet för fastighetsägaren att vid sitt val av hyresgäst hålla sig till bostadssökande med vissa kvalifikationer, torde det icke med fog kunna göras gällande, att någon sådan ökad risk förelåg. I dylika fall syntes alltså utrymme ej finnas för krav på ersättning. Då fastighetsägaren var hänvisad att upplåta lägenheten till bostadssökande, som anvisades av myndighet, syntes frågan om ersättningen däremot komma i ett annat läge. I sådant fall var fastighetsägarens valrätt under alla förhållanden inskränkt i betydande grad; om endast en bostadssökande anvisades förelåg ingen valrätt över huvud. Även om det skulle kunna sägas, att den myndighet, som ägde anvisa bostadssökande, självfallet icke fick anvisa annan sökande än den, som efter noggrann prövning befanns i ekonomiskt hänseende godtagbar, och att myndigheten objektivt sett hade lika goda förutsättningar för en sådan prövning som den enskilde fastighetsägaren, syntes dock billigheten fordra, att ersättningsmöjlighet öppnades i det fall, att icke mera än en bostadssökande anvisades. Då det endast mera sällan torde inträffa, att en anvisad bostadssökande brast i fullgörandet av sina kontraktensliga förpliktelser, syntes det allmännas ansvar

i detta hänseende icke bli alltför betungande. I det fall att fastighetsägaren fick möjlighet att välja mellan ett begränsat antal av myndigheten anvisade bostadssökande var det mera tveksamt om han borde tillerkännas rätt till ersättning för förluster på ett ingånget avtal.

Efter vissa ytterligare överväganden i denna fråga kom hyresregleringskommittén slutligen fram till, att tillräckliga skäl saknades att medge ersättningsrätt åt en fastighetsägare, som bereddes möjlighet att träffa sitt val av hyresgäst bland tre från ekonomisk synpunkt godtagbara bostadssökande.

Angående frågan om obligatorisk bostadsförmedling anförde kommittén bl. a. följande.

Därmed avsågs i regel ett system enligt vilket en ledig lägenhet, som var underkastad regleringen, i princip icke fick hyras ut till annan än bostadssökande, vilken anvisats av det i orten inrättade organ, som hade att övervaka regleringens genomförande. Dennes innebörd var alltså att, då en viss lägenhet blev ledig, det skulle särskilt avgöras, vilken av sökandena till lägenheter av ifrågavarande slag som borde tilldelas densamma. Avgörandet träffades av ett särskilt kommunalt organ, den kommunala bostadsförmedlingen. Denna kunde vid sina avgöranden antingen vara bunden av vissa i lag eller på annat sätt, t. ex. genom kommunalt beslut, fastställda normer för behovsprövningen eller också ha befogenhet att träffa sitt beslut helt enligt eget omdöme efter övervägande av omständigheterna i det särskilda fallet. I sin mest extrema form innebar en reglering av denna art, att endast en sökande anvisades till varje lägenhet, varvid sålunda upplåtaren icke hade någon som helst valmöjlighet. Upplåtaren torde visserligen av systemets förespråkare i allmänhet medges rätt att med avvisande av en sökande, som icke kunde anses godtagbar som hyresgäst, begära att annan sökande anvisades, men eljest måste han, om han över huvud ville upplåta lägenheten, träffa avtal med den av bostadsförmedlingen anvisade. En uppmjukning av systemet kunde ske genom att bostadsförmedlingen ålades att till varje lägenhet anvisa flera sökande, mellan vilka upplåtaren hade att träffa sitt val. Genom obligatorisk bostadsförmedling kunde vinnas åtskilliga fördelar i fråga om behovsprövningens genomförande. I främsta rummet kom, att det i och för sig torde vara möjligt att med detta system få till stånd en effektivare behovsprövning än med något annat. Under förutsättning att normerna för behovsprövningen var lämpligt utformade och att de kommunala bostadsförmedlingar, som hade att tillämpa dem i praktiken, erhöi en tillfredsställande organisation och tillräckliga resurser, torde i princip stora möjligheter finnas, att de lediga lägenheterna kom att tilldelas dem av de anmälda bostadssökandena som bäst behövde dem. En följd av att behovsprövning infördes var att lägenhetsbeståndet blev effektivare utnyttjat. Det var tydligt, att behovsprövningen bl. a. måste förutsätta ett anpassande av hushållen efter lägenheterna. Visserligen torde man vid utformningen av en reglering aldrig kunna till fullo genomföra principen om hushållens anpassning efter bostädernas storlek. Reglerna för behovsprövning måste under alla förhållanden lämna utrymme för tillämpning av andra synpunkter, som i någon mån kunde föranleda avsteg från nämnda princip. På det hela taget måste dock regleringen

verka därhän, att flera lägenheter än förut blev mera effektivt utnyttjade. Denna verkan av regleringen kunde emellertid, så länge regleringen icke gick ut på en ransonering av bostäderna, dvs. ett ingrepp i de existerande boendeförhållandena, först så småningom inträda i det äldre lägenhetsbeståndet. I nyproduktionen däremot blev lägenheterna från början så effektivt utnyttjade som det tillämpade systemet medgav. Det syntes tydligt att lägenhetsbeståndets effektiva utnyttjande i hög grad — kanske bättre än vid något annat system för behovsprövningens genomförande — kunde tillgodoses vid obligatorisk bostadsförmedling, som innebar ett individuellt utväljande av de bostadssökande till de särskilda lägenheterna. Intet annat behovsprövningssystem kunde erbjuda sådana möjligheter att förhindra olagliga transaktioner på bostadsmarknaden som obligatorisk bostadsförmedling. Om systemet genomfördes i sin mest extrema form, dvs. så att blott en sökande anvisades till varje lägenhet, syntes det vara praktiskt taget uteslutet att upplåtaren eller överlåtare skulle kunna med någon utsikt till framgång betinga sig otillåten ersättning av den som anvisats. I samma mån som ett större antal sökande anvisades till en lägenhet skulle möjligheter att begära illegal gottgörelse för upplåtelsen framträda.

Ett system med obligatorisk bostadsförmedling uppvisade emellertid flera nackdelar. Uppenbarligen medförde intet annat system så stort ingrepp i avtalsfriheten i hyresförhållandena som obligatorisk bostadsförmedling. Vid detta systems mest extrema form var avtalsfriheten för hyresvärdens del t. o. m. helt upphävd i vad angick valet av medkontrahent. Även den bostadssökandes rätt att själv avgöra med vem han ville ingå hyresavtal var praktiskt taget upphävd. Väl kunde hyresgästen neka att hyra en honom erbjuden lägenhet. En hyressökande kunde emellertid icke vid obligatorisk bostadsförmedling räkna med att få bostad i viss fastighet. Skulle han utan godtagbara skäl vägra att mottaga honom anvisad lägenhet, torde det kunna ifrågasättas om han icke borde få stå tillbaka vid framtida anvisningar. Då en lägenhet blev ledig hade vid obligatorisk bostadsförmedling vederbörande myndighet bland ett vanligen stort antal sökande att utvälja en eller några få, som anvisades lägenheten. Tydligt var att detta kom att ställa mycket stora krav på myndigheten. Även om i lag eller tillämpningsföreskrifter gavs regler för urvalet, måste det dock i sista hand komma an på den tillämpande myndighetens omdöme och opartiskhet. Med hänsyn till bristfälligheten i allt mänskligt handlande torde det kunna befaras, att i många fall ovidkommande synpunkter fick göra sig gällande vid anvisningarna. Den uttalade farhågan behövde icke betyda antagandet av någon ond avsikt hos de i myndighetens namn handlande personerna. Risken att den beslutande myndigheten vid sina avgöranden lät leda sig av subjektiva bedömningsgrunder syntes vara större vid obligatorisk bostadsförmedling än vid något annat system för behovsprövning och torde icke kunna i nämnvärd grad elimineras genom att besvärsmöjlighet anordnades. Med hänsyn till att vid obligatorisk bostadsförmedling avgöranden skulle träffas särskilt för varje ledig lägenhet torde ett tämligen omfattande arbete behöva nedläggas på ärendenas handläggning. Detta medförde, att de kommunala bostadsförmedlingarna, som skulle handha regleringen, säkerligen måste utrustas med betydande resurser. Obligatorisk bostadsförmedling



kunde därför väntas draga relativt stora kostnader och kräva mycken arbetskraft. En olägenhet, som under vissa förutsättningar kunde vidlåda detta system för behovsprövning, var att det beredde kommunen möjlighet att — genom sin bostadsförmedling — förhindra inflyttning. De avgöranden, som träffades av en kommunal bostadsförmedling, måste i viss mån innefatta en skönsmässig prövning. Med hänsyn härtill och till de avgjorda ärendenas utomordentliga betydelse för den enskilde syntes det i hög grad angeläget att det vid ett system av denna art fanns möjlighet att överklaga bostadsförmedlingens beslut. Emellertid förelåg särskilt stora svårigheter att anordna ett besvär förfarande vid obligatorisk bostadsförmedling. Det skulle bli nödvändigt, att den kommunala bostadsförmedlingen ordnade de sökande i turordning efter deras bostadsbehov. Att anordna en omprövning av denna bostadsförmedlingens placering av de sökande skulle icke vara praktiskt tänkbart. Uppenbarligen kunde ej komma i fråga att meddela den enskilde sökanden något slags beslut varje gång han fick stå tillbaka för en annan sökande. Och det skulle leda till orimliga förhållanden om klientelet hos bostadsförmedlingen mera allmänt begärde att få granska förmedlingens material för att kunna bedöma rättvisan i placeringarna. En sådan granskning skulle dock vara nödvändig för att en viss sökande skulle kunna visa, att han placerats oriktigt i förhållande till andra. Mycket stora svårigheter skulle för övrigt möta om det gällde att inför en omprövningsinstans förebbringa det material, varpå bostadsförmedlingen grundat sitt avgörande i det speciella fallet. Liknande besvärligheter skulle uppstå om det gällde att föra talan mot en av bostadsförmedlingen verkställd anvisning. Under alla förhållanden föreföll det uteslutet, att man skulle kunna tillerkänna andra hyressökande rätt att överklaga en lämnad anvisning. Det kunde ej vara rimligt att hyresvärd skulle behöva avvakta att en anvisning »vann laga kraft» och under tiden måhända gå förlustig hyra. Däremot kunde hyresvärden utan olägenhet berättigas att överklaga en anvisning på den grund att den hyressökande, som anvisats, icke var godtagbar. Därest behovsprövning i form av obligatorisk bostadsförmedling genomfördes skulle de bostadssökande betagas möjligheten att genom egna initiativ medverka till lösande av sin bostadsfråga. Då bostadsmarknaden var oreglerad, var den enskilde bostadssökandens större eller mindre energi vid sökandet efter en bostad av avgörande betydelse. Den som icke skydde besvär och kostnader hade större möjligheter att få en bostad än den som höll sig passiv. I varje fall var den förres utsikter att erhålla en lägenhet som överensstämde med hans önskingar och behov större än den senares. Då önskvärdheten av att den enskilde hade möjlighet att genom eget initiativ ordna sin bostadsfråga var odiskutabel, utgjorde den eliminering av denna möjlighet, som blev en följd av obligatorisk bostadsförmedling, en allvarlig olägenhet. Det borde dock erinras därom, att samtidigt som utrymmet för det enskilda initiativet inskränktes, den givna fördelen uppnåddes, att olikheter i de sökandes ekonomiska möjligheter utjämnades.

Hyresregleringskommittén framlade ett lagstiftningsalternativ, vilket innehöll följande huvudgrunder.

Lagen, som benämndes bostadsanvisningslag, skulle erhålla tidsbegränsad giltig-

het. Den skulle icke föranleda ändring i bestående bostadsförhållanden utan endast avse lägenheter som nyproducerades eller eljest blev tillgängliga. I lokalt hänseende skulle lagen tillämpas endast inom kommun som fattat beslut därom; dock att i fråga om kommun med mindre än 20 000 inneväanare beslut om regleringens införande för att bli giltigt skulle fastställas av Kungl. Maj:t. I sakligt hänseende omfattade lagen i princip sådana upplåtelser och överlåtelse av nyttjanderätt till bostad som grundades på hyresavtal, bostadsrättsförhållande eller med bostadsrätt jämförbart andelsrättsförhållande. En lägenhet i varje fastighet fick fritt nyttjas till egen bostad av fastighetsägaren eller — om flera ägare fanns — en av dem. I fastigheter med minst tre lägenheter fick vidare en lägenhet undantagas för fastighetsskötare eller portvakt. Om särskilda förhållanden föranledde därtill kunde Konungen förordna, att lagen icke eller allenast i särskilt angivna hänseenden skulle äga tillämpning beträffande viss fastighet eller lägenhet; genom detta undantag var avsett att tillgodose personalbehovet för företag, som medverkat till lösandet av bostadsfrågan för sina anställda. Vissa andra upplåtelser var också undantagna från lagen (tjänstebostäder, bostäder i hotell- eller pensionatrörelse, ålderdomshem, pensionärshem, lärar- eller elevbostäder). Regleringen gällde upplåtelser av både möblerade och omöblerade lägenheter samt avsåg uthyrningar såväl i första som i andra hand. Lägenheter, vari ej ingick kök eller del i kök (enkelrum, kokvrålägenheter m. fl.), var emellertid lämnade helt utanför regleringen. Behovsprövningen skulle främst tillgodose hushåll med barn samt sådana bostadssökande utan barn, som ingått eller ämnade ingå äktenskap. En viss del av bostadsbeståndet, en fri sektor, lämnades dock utanför regleringen. Med tillhjälp av denna fria sektor kunde tillgodoses dels sådana speciella bostadsbehov, till vilka eljest icke kunde tagas särskild hänsyn, dels deras bostadsbehov, som icke skulle ha företräde till något slag av lägenheter. Ett annat syfte med anordnande av en fri sektor var att därmed undvika de olägenheter som erfarenhetsmässigt var förenade med s. k. barnrikehus. Storleken av den fria sektorn — eller alltså hur många lägenheter som skulle fritt få upplåtas — var i lagen angiven för fastigheter av olika storlek. Genomsnittligt utgjorde den 25 % av de enligt regleringen underkastade lägenheterna. I en nyuppförd fastighet skulle sålunda 75 % av lägenheterna upplåtas enligt behovsprövningsnormerna, medan fastighetsägaren icke behövde iakttaga några normer vid upplåtelse av återstående lägenheter. I fråga om det äldre fastighetsbeståndet blev verkan av systemet följande. Så länge 75 % av lägenheterna i fastigheten icke var upplåtna i enlighet med normerna, måste fastighetsägaren iakttaga dessa vid upplåtelse av ledigbliven lägenhet. När nämnda mått var fyllt, hade ägaren däremot frihet att upplåta ledig lägenhet till vem han ville. Systemet förutsatte för sin tillämpning, att man ägde kännedom om sammansättningen av hushållen i de olika lägenheterna. Det hade därför föreskrivits, att för varje fastighet, vari fanns mer än en reglerad lägenhet, årligen skulle i fråga om varje sådan lägenhet lämnas uppgift om dess rumsantal och hushållets sammansättning (hushållsuppgift). De senast avgivna hushållsuppgifterna skulle ligga till grund för avgörandet huruvida en ledigbliven lägenhet fick upplåtas fritt eller ej. Såsom norm för behovsprövningen skulle gälla, att lägenheter å ett rum och kök skulle inne-

havas av hushåll med minst två familjemedlemmar samt lägenheter å två eller flera rum och kök av hushåll med minst tre familjemedlemmar. Till familjemedlemmar räknades, utom lägenhetsinnehavaren själv, hans make samt hans eller makens barn oavsett barnens ålder. Vidare räknades dit makarnas föräldrar samt, i fråga om förvärvsarbetande ensamstående med barn under 16 år, jämväl hemhjälp med bostad hos lägenhetsinnehavaren. Genomförandet av behovsprövningen var anordnat på olika sätt för nyproducerade och för äldre lägenheter. I fråga om de förra gällde, att den kommunala bostadsförmedling, som skulle finnas i varje kommun där lagen ägde tillämpning, skulle till varje lägenhet, som ej ingick i den fria sektorn, anvisa så många enligt behovsprövningsnormerna till lägenheten kvalificerade sökande som fastighetsägaren påkallade, dock att förmedlingen icke var skyldig anvisa mer än tre sökande till varje lägenhet. De sökande som anvisades skulle skäligen kunna tagas för goda. Sökande som anmält sig tidigare hos förmedlingen skulle anvisas före sökande som anmält sig senare. Såsom villkor för att sökande skulle kunna komma i fråga till anvisning fick icke uppställas krav på bosättning i kommunen. Förelåg ömmande omständigheter, såsom sjukdom eller avsaknad av egen bostad, fick förmedlingen ge sökande förtur till anvisning av bostad. I motiveringen till förslaget hade närmare angivits de typer av fall, för vilka enligt kommitténs mening förtursbestämmelsen kunde bli tillämplig.<sup>1</sup> Vid upplåtelse av äldre lägenhet, dvs. lägenhet som förut varit tagen i bruk — förelåg icke någon rätt för bostadsförmedlingen att anvisa sökande utan det skulle ankomma på fastighetsägaren att anskaffa hyresgäst. Han måste emellertid välja en hyresgäst, vars hushåll uppfyllde behovsprövningsnormerna. Det förutsattes härvid givetvis, att lägenheten icke ingick i den fria sektorn; var detta fallet, hade han, som förut nämnts, full frihet vid valet. — I vissa fall behövde behovsprövningsnormerna ej vara uppfyllda. Främst bland dessa fall märktes lägenhetsbytena. Kontroll av regleringens efterlevnad skulle ske genom den kommunala bostadsförmedlingen. För att göra kontrollen möjlig skulle i princip samtliga upplåtelser inom kommunen granskas av förmedlingen. Lagen gav endast vissa grundläggande bestämmelser om den kommunala bostadsförmedlingens sammansättning och verksamhet. Kostnaderna för förmedlingen skulle bäras av kommunen. Någon avgift för enskilda fastighetsägare eller hyressökande skulle icke förekomma. Besvär rätt skulle föreligga mot beslut av kommunal bostadsförmedling. Bostadssökande skulle dock få föra talan endast mot beslut, varav han direkt berördes. Besvären skulle prövas av länsstyrelsen. Mot länsstyrelsens beslut fick talan ej föras. Bötesstraff stadgades för överträdelse av lagen. Den som inflyttat i lägenhet utan tillstånd kunde på talan av kommunal bostadsförmedling avhysas av domstol eller överexekutor. Närmare föreskrifter om tillämpningen av lagen avsågs bli utfärdade av Konungen.

Hyresregleringskommittén diskuterade vidare möjligheterna av att på frivillig väg åstadkomma en tillfredsställande fördelning av ledigblivna bostäder. Detta alternativ byggde på tanken att det var möjligt att påverka uthyrningspraxis hos lägen-

<sup>1</sup> Se härom nedan s. 101 f.

hetsupplåtarna. Påverkan avsågs ske dels direkt genom upplåtarnas intresseorganisationer, dels genom lämplig upplysning och propaganda, vilken skulle rikta sig även till sådana upplåtare som stod utanför organisationerna. Kommittén hade varit i kontakt med följande organisationer: Sveriges Fastighetsägareförbund, Svenska Byggnadsindustriförbundet, Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., Svenska Riksbyggen samt Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Samtliga hade förklarat sig villiga att vara aktivt verksamma för att förmå sina medlemmar att vid upplåtelser av lediga bostadslägenheter följa vissa efter överläggningar mellan kommittén och organisationerna utarbetade riktlinjer. I den propaganda som skulle komma till stånd utanför organisationerna skulle samma riktlinjer rekommenderas till efterföljd. Ett närmare planerande av formerna för propagandan avsågs ske under medverkan av reklamteknisk expertis. För var och en av de angivna organisationerna hade utarbetats ett rekommendationsförslag. I sak skilde sig rekommendationerna praktiskt taget icke från varandra på annat sätt än som betingades av att organisationerna delvis hade skilda verksamhetsfält å bostadsmarknaden. Enligt riktlinjerna i den rekommendation som Sveriges Fastighetsägareförbund åtagit sig att verka för skulle då fråga var om upplåtelse utan samband med byte iakttagas, att lägenhet som frigjorts genom att kommunal bostadsförmedling berett innehavaren annan bostad (eller i förekommande fall annan lägenhet som blivit ledig efter omflyttning inom fastigheten i samband med sådan frigörelse) skulle upplåtas till någon av de bostadssökande som förmedlingen kunde vilja anvisa, att lägenheter å ett rum och kök, som icke var påtagligt olämpliga som familjebostäder, skulle upplåtas till hushåll om minst två personer, därvid i första hand borde ifrågakomma personer med barn, personer som ämnade ingå äktenskap samt makar, samt att lägenheter å två rum och kök och större lägenheter skulle upplåtas till hushåll om minst tre personer, därvid i första hand borde ifrågakomma personer med barn (även änklingar, änkor eller ogifta personer med barn). Avvikelse från de angivna principerna skulle kunna ske efter tillstyrkan av ett av ortens fastighetsägareförening inrättat rådgivande organ, uthyrningsnämnd. Fastighetsägarna borde även i fortsättningen medverka till lägenhetsbyten. Det var önskvärt, att fastighetsägarna i största möjliga utsträckning lämnade den kommunala bostadsförmedlingen uppdrag att anvisa hyresgäster till lediga lägenheter.

Genomförandet av den frivilliga ordningen skulle enligt kommitténs förslag ske i form av ett försök. Sedan den verkat under en viss tid, borde man överväga, huruvida utfallet varit så positivt att man ej hade anledning ersätta den med något annat. För att få ett objektivt underlag för bedömningen borde upplåtare åläggas uppgiftsskyldighet beträffande skedda uthyrningar av familjebostäder. Uppgiftsskyldigheten skulle avse lägenhetens storlek, räknad i rumsantal, och sammansättningen av hyresgästens hushåll. Den skulle endast omfatta tätorter med minst 20 000 innevånare. Redovisning av det statistiska material som framkom genom uppgifterna borde ske vid årsskiftet 1954—1955.

Sedan kommittén beträffande de ovan nämnda tre möjligheterna att åstadkomma en önskvärd fördelning av det lediga lägenhetsbeståndet funnit alternativet med

ekonomiska åtgärder icke användbart, anförde kommittén, att man både genom lagstiftning och med stöd av frivilliga överenskommelser kunde nå en acceptabel form för regleringen i fråga. Vid valet mellan dessa två alternativ stannade kommittén slutligen för frivilliglinjen, därvid kommittén tillstyrkte, att Kungl. Maj:t tog initiativ till att åtgärder för genomförande på frivillighetens väg av behovsprövning på bostadsmarknaden kom till stånd i anslutning till kommitténs förslag.

### **Frivillig behovsprövning**

Frågan om åtgärder för att genomföra en behovsprövning vid fördelningen av lediga bostadslägenheter anmäldes i proposition till 1953 års riksdag i samband med förslag till förlängning av hyresregleringslagen (Kprop. 1953 nr 151). Vederbörande departementschef anförde bl. a., att det i rådande läge på bostadsmarknaden uppenbarligen var ett angeläget önskemål, att de lediga lägenheterna kom de sökande till godo, som bäst behövde dem. Någon meningsskiljaktighet torde enligt departementschefen icke råda därom, att familjehushållen i allmänhet borde äga företräde framför de ensamstående vid upplåtelse av köksutrustade och i övrigt för familjer lämpliga bostäder. Även den tid vederbörande varit utan lägenhet borde inverka på förturen, eftersom de skador som bostadsbristen vållade den enskilde ofta blev allt svårare ju längre förhållandet varade. Det var emellertid tydligt, att dessa synpunkter icke kunde bli tillräckligt beaktade, om bostadsmarknaden lämnades helt fri. Särskilt måste i sådant fall den omständigheten spela in, att den ensamstående, som i regel åstadkom mindre förslitning av lägenheten, i allmänhet besatt större konkurrenskraft på bostadsmarknaden än ett familjehushåll, i varje fall om hyresvärden lät ekonomiska synpunkter fälla utslaget. Tanken att genomföra en lagstiftning om behovsprövning på bostadsmarknaden hade emellertid dittills fått anstå, bl. a. på grund av de rent praktiska svårigheter, som mötte på området, och emedan man om möjligt velat undvika en ny krisbetingad reglering, som kunde vålla stor irritation och bli mycket besvärlig att administrera. På lokalt initiativ hade dock, utan stöd av lagstiftning, på många håll åtgärder vidtagits för att möjliggöra en behovsprövning vid fördelningen av lediga lägenheter. Departementschefen pekade därvid särskilt på det förhållandet, att de kommunala bostadsförmedlingarna i de flesta större tätorter lyckats genom avtal med byggnadsföretagarna eller på andra vägar förskaffa sig en mer eller mindre fullständig bestämmanderätt i fråga om uthyrningen av nyproducerade lägenheter.

Det av hyresregleringskommittén framlagda lagförslaget hade under remissbehandlingen mött åtskillig kritik. Departementschefen erinrade härom samt framhöll, att det uppenbarligen skulle möta stora svårigheter att genomföra en tillfredsställande fördelning av lediga bostäder genom lagstiftning. En sådan måste med nödvändighet ingripa i personliga förhållanden av ömtålig natur och föranleda vanskliga avvägningsspörsmål. Mot det av kommittén framlagda lagförslaget hade invänts, att det icke skulle komma att medföra någon större effekt. Förslaget syntes vidare nödvändig göra en vidlyftig administrativ apparat och ett betungande kontrollsystem.

Departementschefen ansåg sig därför icke kunna förorda förslaget upphöjande till lag utan en genomgripande omarbetning. En reglering av bostadsmarknaden genom fastighetsägarorganisationernas frivilliga medverkan framstod från åtskilliga synpunkter som mest tilltalande, ehuru det givetvis var tveksamt om tillräcklig effekt stod att vinna på denna väg. Då organisationerna förklarar sig villiga att aktivt medverka för att åstadkomma en socialt tillfredsställande fördelning av lediga lägenheter, talade dock goda skäl för att ett försök borde göras med denna s. k. frivilliglinje. Departementschefen förordade, att ett försök gjordes att komma tillrätta med fördelningsspörsmålen på bostadsmarknaden genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarorganisationerna efter i huvudsak de riktlinjer som uppdragits av hyresregleringskommittén. Skulle det visa sig att tillräcklig effekt icke stod att vinna med detta system, torde frågan om en lagstiftning på området få återupptagas.

I anledning av propositionen hade väckts motioner berörande bl. a. frågan om obligatorisk bostadsförmedling. Vederbörande lagutskott tillstyrkte propositionen samt hemställde att motionerna icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd. Riksdagen beslöt i enlighet med utskottets förslag.

På Kungl. Maj:ts initiativ vidtogs samma år åtgärder i syfte att åstadkomma en frivillig behovsprövning i enlighet med hyresregleringskommitténs förslag. Förhandlingar ägde rum med bostadsproducenternas och fastighetsägarnas riksorganisationer, vilka resulterade i rekommendationer till dessas lokala medlemmar att tillämpa följande riktlinjer för lägenhetsupplåtelse.

Då fråga är om upplåtelse utan samband med byte skall iakttagas att lägenhet som frigjorts genom att kommunal bostadsförmedling berett innehavaren annan bostad (eller i förekommande fall annan lägenhet som blivit ledig efter omflyttning inom fastigheten i samband med frigörelse som här avses) upplåtes till någon av de bostadssökande som förmedlingen kan vilja anvisa, att övriga lägenheter å ett rum och kök, som icke är olämpliga som familjebostäder, upplåtes till hushåll om minst två personer, därvid i första hand bör ifrågakomma personer med barn, personer som ämnar ingå äktenskap samt makar, samt att övriga lägenheter å två rum och kök och större lägenheter upplåtes till hushåll om minst tre personer, därvid i första hand bör ifrågakomma personer med barn (även änklings, änkor eller ogifta personer med barn). Fastighetsägarna skall även i fortsättningen medverka till lägenhetsbyten. Vidare bör fastighetsägarna i största möjliga utsträckning lämna den kommunala bostadsförmedlingen uppdrag att anvisa hyresgäster till lediga lägenheter.

Vissa avvikelser (dispenser) från de sålunda angivna principerna för lägenhetsupplåtelse förutsattes komma i fråga efter tillstyrkan av särskilda rådgivande organ, s. k. uthyrningsnämnder, som inrättats av fastighetsägareförbundet. HSB, Svenska Riksbyggen och de kommunala bostadsföretagen, som icke inrättat dylika nämnder, skulle i annan form bedriva motsvarande verksamhet. Medlemmarna uppmanades att träffa överenskommelser med bostadsförmedlingarna om anvisningsrätt beträffande såväl förstagångsupplåtelse som friställda bostäder. Ett särskilt organ med en av Kungl. Maj:t utsedd ordförande bildades för handhavande

av erforderlig propagandaverksamhet och rådgivande uppgifter, centralrådet för bostadsfördelning. I rådet ingick representanter för nämnda riksorganisationer.

Centralrådets första uppgift blev att klarlägga i vilken omfattning och på vad sätt bostadsförmedlingarna medverkade till en rättvis fördelning av bostäderna. Rådet hade vidare att avge yttranden i nyssnämnda dispensfrågor. På centralrådets initiativ vidtogs en hel del propagandaåtgärder. Rådet erhöi i anledning därav åtskilliga förfrågningar angående fördelningsprinciper m. m. Rådets verksamhet var avsedd att pågå endast tre år och avslutades i juli 1956. Centralrådet uttalade därvid bl. a., att såvitt rådet kunnat bedöma hade fastighetsägarna dittills i stort sett accepterat de av organisationerna rekommenderade riktlinjerna vid upplåtelse av bostadslägenheter och att det fanns anledning antaga, att organisationerna även i fortsättningen skulle verka för att barnfamiljer och personer, som ämnade ingå äktenskap, fick företräde vid bostadsupplåtelse.

År 1955 väcktes i riksdagen motioner om stävjande av den illojala förmedlingsverksamheten i fråga om uthyrning av lägenheter och möblerade rum. Motionerna föranledde icke någon lagstiftningsåtgärd. Vid riksdagarna 1956, 1962 och 1964 slutligen väcktes ånyo motioner om obligatorisk bostadsförmedling. Motionerna föranledde icke någon åtgärd. Som tidigare nämnts föranledde förevarande utrednings tillkallande av bl. a. två motioner till 1962 års riksdag (I: 192 och II: 246).

### **Arbetsmarknadsutredningen**

Frågan om den kommunala bostadsförmedlingens uppgift och framtida inriktning har berörts i några aktuella offentliga utredningar. Sålunda har 1960 års arbetsmarknadsutredning i sitt år 1965 avgivna betänkande »Arbetsmarknadspolitik» (SOU 1965: 9) diskuterat bostadsförmedlingarnas betydelse från arbetsmarknads-synpunkt. I betänkandet framhålls bl. a., att en fortsatt förskjutning av bostadsbyggandet till förmån för expanderande orter och orter med bostadsbrist synes ändamålsenlig och ägnad att tjäna arbetsmarknadens intressen. Även om produktionen av bostäder kan ökas i de expanderande områdena, torde man enligt arbetsmarknadsutredningen inte med iakttagande av en strikt turordning och med rimlig väntetid kunna få fram bostäder åt flyttande arbetslösa eller åt nyckelmän. I betänkandet framhålls, att efterfrågan på bostäder på många håll är så stor, att väntetiden för nyinflyttade bildar en effektiv spärr för en bättre geografisk utjämning på arbetsmarknaden. För hela landet enhetliga principer för fördelning av nyproducerade eller äldre ledigställda lägenheter saknas. I många större städer finns kommunala bostadsförmedlingar, som helt eller delvis svarar för uppgiften. Men även på orter med bostadsförmedling tillämpas olika principer vid fördelningen. Vanligen ställs lägenheter till de sökandes förfogande i den ordning de anmält sig hos bostadsförmedlingen. Undantag från denna regel förekommer emellertid, bl. a. i den formen att viss del av det årliga tillskottet av bostäder ställs till visst eller vissa företags förfogande för fri disposition. Dessa lägenheter kan då med bortseende från turordningen fördelas bland redan anställda, nyanställda nyckelmän eller arbetslösa från

överskottsområden. I andra fall praktiseras en ordning med prövning från fall till fall. Undantag från en strikt turordning har också gjorts efter överenskommelse mellan arbetsmarknadsmyndigheter och kommuner, huvudsakligen för överflyttade byggnadsarbetare. Dessutom har i samband med extra tilldelning av lånemedel förtur till bostad givits åt arbetslösa placerade även inom andra yrkesområden. Från arbetsmarknadssynpunkt skulle en friare disposition av bostadstillskottet vara av värde. Enär frågan om hur bostäderna skall fördelas har vidare aspekter än de rent arbetsmarknadspolitiska och då problemet är föremål för utredning i annan ordning, har arbetsmarknadsutredningen ej ansett sig ha anledning att ta upp frågan i hela dess vidd. I betänkandet diskuteras likväl vissa begränsade åtgärder, som skulle kunna leda till att de arbetsmarknadspolitiska synpunkterna i högre grad än för närvarande kom att tillgodoses.

Enligt arbetsmarknadsutredningen är det sålunda lämpligt, att länsarbetsnämnder och länsbostadsnämnder även i fortsättningen söker träffa överenskommelser med kommunerna om förtur i bostadskön på sätt som skett framför allt för byggnadsarbetare. Att det hittills — utan det stöd som extra lånemedel kan ge — varit möjligt att nå sådana överenskommelser beror enligt arbetsmarknadsutredningen uppenbarligen på att man på kommunalt håll insett, att ett tillskott av byggnadsarbetskraft varit en förutsättning för ett ökat bostadsbyggande. Från den synpunkten har det också varit lätt att utåt motivera förturen. Om man skall kunna få till stånd en något vidare tillämpning av denna princip, så att den kan bli av värde för andra arbetslösa än eventuella nyckelmän från överskottsområden, synes det nödvändigt att kombinera förturen med möjligheter för de expanderande kommunerna att få extra tilldelning av lånemedel. Som skäl härför kan, utöver de tidigare redovisade arbetsmarknadssynpunkterna, också anföras att åtminstone en del av de arbetslösa, som flyttar från glesbygderna, skulle behövt en ny bostad, om de kunnat få fortsatt arbete i sin gamla hembygd. Det bostadsbyggnadsbehov, som föreligger för dessa personer, flyttas med andra ord till ett område, där de långsiktigt kan beräknas få försörjning. Systemet med extra lånemedel kan självfallet komma i fråga endast i de fall, då en kommuns önskemål och faktiska förutsättningar att bygga överstiger gällande låneramar. I fråga om åtskilliga av de expanderande orterna torde detta komma att bli en vanlig situation. Under perioder då bostadsbyggandet kan tillåtas öka — och särskilt om det ej behöver begränsas av på förhand fastställda ramar — är denna utväg emellertid ej tillämplig. I sådana fall synes man liksom nu få lov att pröva sig fram med frivilliga överenskommelser. Å andra sidan bör förutsättningarna att nå sådana överenskommelser öka, när bostadsproduktionen totalt stiger. Behovet av interlokal omflyttning på arbetsmarknaden blir vanligen också mindre i ett sådant läge. Principen om förtursrätt kan enligt arbetsmarknadsutredningen ej begränsas enbart till arbetslösa från överskottsområden. Redan nu praktiseras metoden att ge förtur till nyckelmän såväl inom näringslivet som inom olika samhällsaktiviteter. I de fall överenskommelser om förtur till bostäder kan träffas mellan arbetsmarknads- och bostadsmyndigheter och kommuner, bör överenskommelsen omfatta — förutom de flyttande arbetslösa — dels sådana nyckelmän som är erforderliga för att



arbetslösa och undersysselsatta från överskottsområden skall kunna anställas, dels också annan personal som är nödvändig för företagets drift eller den offentliga verksamhetens funktion. Det bör enligt arbetsmarknadsutredningen ankomma på arbetsmarknadsorganen att i samråd med vederbörande företag och kommunala myndigheter bedöma, vilka från andra orter rekryterade personer som skall få disponera de lägenheter, som ställs till förfogande för ändamålet.

### **Bostadsbyggnadsutredningen**

Vikten av att ökad rörlighet på bostadsmarknaden åstadkommes har understrukits av bostadsbyggnadsutredningen i sitt år 1965 avgivna betänkande »Höjd bostadsstandard» (SOU 1965: 32). I detta betänkande uttalas, att en förutsättning för att bostadsproduktionen skall kunna ges den inriktning som från den totala efterfrågans synpunkt är den riktiga är att det sker en omfattande cirkulation inom bostadsbeståndet. Enligt bostadsbyggnadsutredningen behöver allmänheten tillgång till service från något organ med en samlad överblick över tillgång och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden och med möjligheter att tillhandahålla informationer även om andra bostadsmarknaders utseende. För detta ändamål bör enligt nämnda utredning centrala bostadsregister upprättas och servicefunktionen läggas på de nuvarande bostadsförmedlingarna.

### **Hyreslagstiftningssakkunniga**

I det år 1966 avgivna betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14) uppehåller sig hyreslagstiftningssakkunniga ingående vid frågan om ett undantag från förbudet att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i och för byte bör införas i en ny hyreslag (bet. s. 350 ff).

De sakkunniga anför härutinnan bl. a. följande. Lägenhetsbytena och försöken att byta lägenhet har blivit allt mera uppmärksammade företeelser på bostadsmarknaden. Den viktigaste anledningen härtill är naturligtvis den fortsatta bostadsbristen, vilken alltjämt på många håll hänvisar efterfrågan på annan bostad så gott som uteslutande till bytesmarknaden. Detta innebär att det på många orter är praktiskt taget omöjligt för den som har hyreslägenhet att skaffa sig annan hyreslägenhet eller bostadsrättslägenhet utan att ställa sin hittillsvarande bostad till förfogande för byte. Önskemålen att byta lägenhet, vilka av skilda orsaker långt ifrån alltid kan tillfredsställas, beror i allmänhet på befogade behov att anpassa bostaden efter ändrade förhållanden såsom i avseende på ekonomi, familjemedlemmarnas antal eller arbetsplatsens läge; under senare år har flyttning till annan ort till följd av att arbete erhållits där fått starkt ökad betydelse inom bytesverksamheten. Arbetsmarknadens påtagliga rörlighet även geografiskt har på grund av bostadsbristen icke kommit att motsvaras av rörlighet på bostadsmarknaden, men en betydande rörlighet har vunnits och kan vinnas genom byten. I samband med frågan om lägenhetsbyten bör de kommunala bostadsförmedlingarnas roll beaktas. Förutom att förmedla lägenheter till personer utan bostad har förmedlingarna en betydelsefull uppgift i att förmedla

lägenheter till dem som redan har bostad men önskar skaffa sig annan på samma ort eller (s. k. clearing) på annan ort. Med hänsyn till de knappa lägenhetsresurserna anser sig bostadsförmedlingarna endast i undantagsfall kunna anvisa bostad åt sökande, som redan har bostad, om denne ej kan ställa den gamla lägenheten till förfogande såsom s. k. successionslägenhet. Bostadsanvisning genom bostadsförmedlingarna sker övervägande till det nyproducerade bostadsbeståndet, varigenom ett betydande antal boende kan få tillgång till moderna och bättre bostäder. I stor utsträckning är detta system också det enda som står många till buds för att nå en bättre bostadsstandard. Under den efter andra världskriget inledda, utomordentligt snabba samhällsomvandlingen, vilken karakteriseras bl. a. av stor efterfrågan på arbetskraft och betydande stegring av de enskildas inkomster, har bostadsefterfrågan genom byte ökat och kan komma att öka ytterligare. Eftersom bytena kan medverka till att de boende får bostäder som bättre passar deras behov och särskilda förhållanden, är det ett betydande bostadspolitiskt intresse att bytena underlättas. Det är också ett allmänt intresse att lägenhetsbeståndet kommer till lämpligast möjliga utnyttjande. Såsom allmänt framhölls redan i samband med det år 1948 framlagda lagförslaget om bytesrätt är det därför angeläget att lagstiftningen ej i onödan försvårar bytesverksamheten. Det sagda gäller även den bytesverksamhet vilken, enligt vad nyss sagts, sker under medverkan av bostadsförmedlingarna. Dessa torde komma att få ökad betydelse såväl genom vidgat inflytande över nyproduktionen som genom att större resurser ställs till deras förfogande såsom serviceorgan.

Helt naturligt är det enligt de sakkunniga svårt att bedöma i vilken utsträckning hyresvärd utan bärande skäl hindrar i och för sig önskvärda byten antingen genom att blankt avvisa tanken på byte eller genom att göra onödiga svårigheter då ett byte skall genomföras. Upplysningar som inhämtats från bostadsförmedlingarnas verksamhet i ett antal städer tyder knappast på att hyresvärdarna i betydande utsträckning vägrar att lämna s. k. värdförbindelse i de fall, där hyresgästen velat byta lägenhet under bostadsförmedlingens medverkan, dvs. överlåta sin bostad såsom successionslägenhet. Huruvida byten utanför förmedlingarna går om intet i förhållandevis flera fall är omöjligt att angiva. Det har emellertid från flera håll gjorts gällande att, sedan man sökt en lösning genom en frivilliglinje under medverkan av fastighetsägarnas organisationer, erfarenheterna likväl givit vid handen att ett betydande antal fastighetsägare ej velat följa organisationernas appell, något som medfört att ett stort antal byten gått om intet och många hyresgäster fastlåsts i otillfredsställande bostadsförhållanden. Även om endast ett mindre antal befogade byten hindras genom att hyresvärderna ej vill lämna samtycke till överlåtelsen, måste olägenheterna härav, sedda mot bakgrunden av vad förut sagts om de allmänna och enskilda intressena av att byten underlättas, anses så väsentliga att man, om andra åtgärder icke visar sig tillräckliga, bör i lagen införa en viss rätt att mot hyresvärdens vägran överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i och för byte av lägenhet. En sådan rätt skulle otvivelaktigt även verka som stöd för bostadsförmedlingarna i deras bytesservice. Enligt förmedlingarnas erfarenheter uppkommer näm-

ligen relativt ofta, oaktat värdförbindelse lämnats, svårigheter då byte skall genomföras, svårigheter som icke alltid kan förklaras av hyresvärdens rättmätiga krav på att få en godtagbar hyresgäst.

På sålunda anförda skäl har de sakkunniga övervägt att såsom 34 a § i förslaget till ny hyreslag intaga regler om *viss rätt för hyresgästen att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i och för byte*. Paragrafen har föreslagits erhålla följande lydelse:

34 a §.

Vill hyresgästen i syfte att åstadkomma lägenhetsbyte överlåta hyresrätten till lägenhet, som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, äger rätten, om hyresvärden vägrat samtycke och förlikning ej träffats inför medlingsnämnden, giva tillstånd till överlåtelsen, såvida hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och det kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden eller annan hyresgäst.

Vad i första stycket sägs skall icke gälla, om lägenheten uthyrts i andra hand eller utgör del av upplåtarens bostad eller är belägen i annat enfamiljshus än sådant, som är avsett att uthyras varaktigt, eller i tvåfamiljshus, ej heller om lägenheten av upplåtaren innehaves med bostadsrätt eller om hyresavtal skall upphöra innan det varat längre tid än nio månader eller om hyresrättens bestånd är betingat av tjänsteförhållande.

Sedan hyresrätten överlåtits i och för lägenhetsbyte må den hyresgäst, som därvid övertagit hyresrätten, ej utan hyresvärdens samtycke i samma syfte överlåta hyresrätten, innan han innehaft lägenheten tre år.

Enligt de sakkunniga menas med lägenhetsbyte i lagtextens avfattning att hyresgästen genom överlåtelse av sin hyresrätt kan förvärva annan hyresrätt eller också en bostadsrätt. Det är därvid likgiltigt om bytet berör två eller flera redan bebodda lägenheter eller om den hyresgäst, som vill överlåta hyresrätten, avser att inflytta i en förut ej upplåten lägenhet och därvid ställer den gamla lägenheten — omedelbart eller senare — till förfogande som successionslägenhet.

Angående motiven i övrigt till bestämmelsen må hänvisas till betänkandet (s. 357—361).

I betänkandet anmärkes härefter, att *Sveriges Fastighetsägareförbund* förklarat sig berett att i en deklARATION till landets samtliga fastighetsägare allvarligt uppmana dem att medverka till att lägenhetsbyten smidigt kan genomföras.

Deklarationen, vars text de sakkunniga granskat, innehåller följande:

»Meddelande till landets fastighetsägare angående lägenhetsbyten.

Hyreslagstiftningssakkunniga, som handhaft utarbetandet av det förslag till ny hyreslag som nu framlagts, har beträffande byte av lägenhet framhållit att olägenheterna av att befogade byten vägras — även om det endast skulle röra sig om ett mindre antal — måste anses så väsentliga, att man allvarligt övervägt införandet av särskilda lagbestämmelser rörande hyresgästs rätt att m o t hyresvärdens vägran

överlåta hyresrätten av bostadslägenhet å annan i och för åstadkommande av byte. Emellertid har de sakkunniga uttalat, att man har anledning räkna med att fastighetsägarna i fortsättningen icke kommer att utan bärande skäl förhindra befogade lägenhetsbyten. Mot bakgrunden härav och med hänsyn till att fastighetsägareorganisationerna förklarar sig villiga att medverka till att befogade byten icke förhindras, har de sakkunniga funnit anledning att tills vidare icke föreslå införandet av en dylik tvångslagstiftning. De sakkunniga har emellertid utarbetat förslag till lagtext med specialmotivering för en dylik lagstiftning, som därför med kort varsel kan införas, därest hyresvärdar utan godtagbara skäl motsätter sig lägenhetsbyten.

Sveriges Fastighetsägareförbund får därför allvarligen uppmana *samtliga fastighetsägare* att medverka till att befogade byten smidigt kan genomföras.

Till belysning av de synpunkter, som bör anläggas av fastighetsägarna, då fråga uppkommer om byten, må följande framhållas.

1. Byte bör medgivas, därest detta icke medför en påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Härmed avses emellertid icke att bytet är olämpligt för hyresvärderna på den grund att det hindrar honom från att komma i besittning av lägenheten, utan exempelvis sådana fall, där den föreslagna hyresgästen bedriver verksamhet, som med hänsyn till husets karaktär lämpligen icke bör förekomma, eller att familjens storlek uppenbarligen icke passar för den ifrågakommande lägenheten.

2. Den föreslagna hyresgästen skall vidare skäligen kunna tagas för god. Härmed avses hyresgästens förmåga att fullgöra såväl sina ekonomiska förpliktelser som sina skyldigheter beträffande vårdnadsplikten och iakttagande i övrigt av ordning och skick.

3. Det skall vara fråga om ett byte i ett konkret fall med en viss bestämd föreslagen hyresgäst och icke någon generell bytesrätt. Om — med hänsyn till den föreslagna hyresgästen — ett byte vägras skall således hyresvärderna klargöra för den hyresgäst som påfordrat bytet, att vägran icke avser att omöjliggöra ett byte i och för sig, utan att hyresgästen bör söka komma med annat lämpligt bytesförslag.

4. Skulle en fastighetsägare på grund av särskilda skäl i samband med bytet önska företaga viss omflyttning inom fastigheten eller fastighetsbeståndet bör detta kunna ske, därest den bytessökande erbjudes att begagna annan likvärdig lägenhet som bytesobjekt.

5. Fastighetsägaren har rätt att fordra att hyresgäst, som påfordrar byte, på lämpligt sätt införskaffar utredning om den föreslagna hyresgästens kvalifikationer.

För att möjliggöra för fastighetsägare och hyresgäst att hänskjuta tvist rörande lägenhetsbyten till ett förtroenderåd, kommer inom varje fastighetsägareförening i de större städerna i den mån så icke redan skett att tillsättas ett förtroenderåd bestående av tre eller flera fastighetsägare. Ingen fastighetsägare, vare sig det är fråga om en medlem i organisationen eller inte, bör slutgiltigt vägra ett byte för såvitt icke detta förtroenderåd har ställt sig bakom fastighetsägarens beslut.

*Endast om landets fastighetsägare — vare sig det är fråga om en medlem i organisationen eller ej — lojalt ställer sig denna allvarliga uppmaning till efterrättelse, kan en tvångslagstiftning i fråga om byten undvikas.*

*Fördelen med detta frivilliga åtagande framför en tvångslagstiftning är framförallt att fastighetsägarna liksom hittills har möjlighet att ha kvar sitt medinflytande vid valet av hyresgäst.»*

Fastighetsägareförbundet har framhållit, att förbundet uppmärksammat kommer att följa utvecklingen efter utsändandet av deklarationen och genom åtgärder i enskilda fall verka för deklarationens efterföljd. Att kommunala och allmännyttiga bostadsföretag delar uppfattningen om det riktiga i att gynna befogade lägenhetsbyten har hyreslagstiftningssakkunniga tagit för givet, liksom även att dessa företag ansluter sig till de synpunkter som framförts i den ovan intagna texten till deklarationen.

Under beaktande av vad sålunda förekommit, vilket de sakkunniga finner vara uttryck för en uppriktig strävan att på helt frivillig väg medverka till en viktig hyresfrågas lösning, och då det icke kan uteslutas att en tvångsbytesrätt skulle medföra en betydande belastning för medlingsnämnder och domstolar, har de sakkunniga slutligen stannat för att föreslå, att den i lagtext och motiv utvecklade rätten till överlåtelse av hyresrätt i och för lägenhetsbyte tills vidare icke införes i hyreslagen.

De sakkunniga föreslår i stället att man avvaktar utvecklingen på bytesområdet och att statsmakterna, om det visar sig att frivilliga åtaganden icke förslår, genomför lagstiftning i enlighet med vad de i lagtext och motiv uttalat.

En reservant har anfört, att ett nytt försök att pröva frivilliglinjen enligt hans mening endast skulle betyda att nuvarande tillstånd skulle komma att bestå. Fastighetsägarnas intressen att hyresgästerna fullgör sina ekonomiska åtaganden och iakttaga ordning och skick vid lägenhetens nyttjande skulle enligt hans mening icke trädas för när vid en utformning av bytesrätten enligt de ovan redovisade lagbestämmelserna, ty fastighetsägaren skulle ju alltså behålla ett betydande medinflytande vid valet av hyresgäst. På grund härav och på de för tvångsbytesrätt i det föregående redovisade skälen har reservanten förordat att bestämmelserna redan från början införes i lagen.

### **Förslaget om gemensamma bostadsförmedlingar**

Här skall till sist i korthet beröras det lagförslag, som framlagts i bostadsförmedlingsutredningens betänkande »Gemensamma bostadsförmedlingar» (SOU 1965: 51). Däri har undersökts de lagtekniska förutsättningarna för anordnande av kommunal bostadsförmedling, gemensam för flera kommuner. Enligt utredningen föreligger det icke något rättsligt hinder mot att kommuner, vilka ingår i ett område, som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, överenskommer om att inrätta gemensam bostadsförmedling. Om emellertid erforderligt samarbete inte skulle kunna uppnås genom frivilliga överenskommelser, och det från allmän synpunkt anses påkallat att gemensam bostadsförmedling anordnas, torde frågan enligt utredningen få lösas genom att Kungl. Maj:t erhåller befogenhet att förordna därom.

Utredningen erinrar om att Kungl. Maj:t jämlikt 10 § hyresregleringslagen kan ålägga kommun att inrätta bostadsförmedling. Detta stadgande avser emellertid endast viss kommun och ger alltså inte befogenhet att förordna om gemensam bostadsförmedling för flera kommuner. Den ifrågasatta befogenheten förutsätter sålunda särskild lagstiftning.

Med hänsyn till att hyresregleringslagen är tillämplig bara i vissa orter och till den pågående avvecklingen av hyresregleringen är det enligt utredningen mindre ändamålsenligt att införa en bestämmelse om denna befogenhet i hyresregleringslagen. Eftersom bostadsförmedlingsverksamheten nära ansluter sig till de uppgifter, som ankommer på kommunerna enligt 1947 års lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande, föreslår utredningen att befogenheten upptages i denna lag.

Detta förslag föranleder enligt utredningen till att överväga om icke 10 § hyresregleringslagen borde överflyttas till bostadsförsörjningslagen. Utredningen framhåller i denna del, att även om behovet av kommunal bostadsförmedling i enskilda kommuner för närvarande skulle vara tillgodosett, torde det med hänsyn till den kvardröjande bostadsbristen vara motiverat, att Kungl. Maj:t bibehålles vid möjlighet att även mot en enskild kommuns vilja få till stånd ett sådant organ. På grund härav och då föreskrifterna om anordnande av kommunal bostadsförmedling bör upptas i en och samma lag föreslår utredningen att bestämmelsen i 10 § hyresregleringslagen med vissa jämkningar flyttas till bostadsförsörjningslagen. Lagförslaget har bilagts även förevarande slutbetänkande (bilaga 15).

I yttranden till Kungl. Maj:t över förslaget har anförts vissa synpunkter beträffande bostadsförmedlingsverksamheten, som äger samband med de spörsmål som nu är föremål för utredningens överväganden. Utredningen har därför funnit anledning att i sitt slutbetänkande redovisa vad som i detta hänseende framkommit under remissbehandlingen av det första förslaget.

Starka skäl kan enligt *arbetsmarknadsstyrelsen* anföras för att bereda allmänheten bättre möjligheter att överblicka bostadsmarknaden särskilt inom kommuner som bildar en sammanhängande arbets- och bostadsmarknad. I en period med snabba omställningar bör den enskilde i princip kunna ställa samma krav på upplysning och service i fråga om bostadsmarknaden som arbetsmarknaden. Arbetsmarknadsstyrelsen understryker vidare vikten av att arbetsmarknadspolitiska intressen tillgodoses vid tillhandahållandet av bostäder och förutsätter att tillkomsten av gemensam bostadsförmedling inte skall hindra överenskommelser med enskilda kommuner om visst bostadsbyggnad för att underlätta överföring av arbetskraft.

*Bostadsstyrelsen* framhåller, att riktlinjerna för gemensam bostadsförmedlingsverksamhet bör utformas så att vederbörlig hänsyn tas till de bostadsfrågor som är av särskild vikt för berörda kommuner samt understryker vidare att den gemensamma bostadsförmedlingens möjligheter att bedriva en effektiv verksamhet i avgörande grad kommer att vara beroende av i vilken omfattning bostäder ställs till förmedlingens förfogande.

*Länsstyrelsen i Stockholms län* påpekar, att Stockholms förortskommuner på grund av ett betydande inflyttningsöverskott har att brottas med mycket stora svårigheter i bostadsförsörjningshänseende. Sedan länge har flertalet av dessa kommuner haft att tillgodose bostadsförturer av olika slag. Det är då fråga om ett legalt behov för kommunerna att få disponera ett icke obetydligt antal lägenheter för vissa yrkeskategorier t. ex. inom sjukvården, skolväsendet m. m. Uppmärksamhet bör även fästas på det särskilda lägenhetsbehov som betingas av sådan omlokalisering av industrier från storstadsregionens centrum till förortskommuner som faller inom ramen för den regionala, lokaliseringspolitiska verksamhet länsstyrelsen har att utöva.

*Göteborgs bostadsförmedling* ifrågasätter om inte den föreslagna möjligheten för Kungl. Maj:t att förordna om gemensam bostadsförmedling kan bli verkningsslös, därest inte denna befogenhet samtidigt kompletteras med till exempel sådana ålägganden för kommunernas del, att den gemensamma bostadsförmedlingen tillförsäkras en tillfredsställande tillgång till lägenheter. Utredningen bör vidare allvarligt pröva olika möjligheter att utvidga skyldigheten för fastighetsägare och byggherrar att ställa nyproducerade och i det äldre fastighetsbeståndet ledigblivna lägenheter till förmedlingens förfogande.

*Länsstyrelsen i Värmlands län* påpekar, att den kommunala aktiviteten att få till stånd överenskommelse med bostadsproducenter om anvisningsrätt till lägenheter för den kommunala bostadsförmedlingen beror av kommunernas fria skön och att ett förordnande att delta i gemensam bostadsförmedling ej synes inskränka kommunernas handlingsfrihet i berörda avseende. Den föreslagna lagstiftningen lider därför av vissa brister ur effektivitetssynpunkt.

*Kommunalrättskommittén* framhåller, att det självfallet måste vara ett allmänt samhällligt intresse av första ordningen att komma tillrätta med den nuvarande bristsituationen på bostäder. Begränsade kommunala intressen bör därvid få vika. Tvångsförordnande att inrätta en gemensam bostadsförmedling synes emellertid endast böra ifrågakomma i sådana fall där det verkligen kan antagas bli till gagn för de bostadssökande.

Enligt *Hyresgästernas Riksförbund* är läget på bostadsförmedlingsområdet inom storstadsregionerna med starkt varierande väntetider och förmedlingsprinciper otillfredsställande från såväl rättvise- som effektivitetssynpunkt. Den nuvarande ordningen försvårar bytesverksamheten och utgör ett hinder mot en önskvärd rörlighet på bostadsmarknaden och ett effektivt utnyttjande av lägenhetsbeståndet. Vid en allmän bedömning av bostadsförmedlingsverksamhetens organisation framträder mycket starka skäl för att den bör omfatta hela landet. En samordning av verksamheten inom och mellan skilda län ter sig därvid naturlig. Vid gemensam bostadsförmedling måste finnas garantier för att deltagande kommuner medverkar till att ledigställda och nyproducerade lägenheter ställs till förmedlingens förfogande.

*Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund (HSB)* erinrar om att den nuvarande ordningen för den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten i regel innebär, att förmedlingarna i första hand anvisar lägenheter till bostads-

sökande, som genom mantalsskrivning, tidigare bosättning m. m. har anknytning till vederbörande kommun. Särskilt inom tätortsregioner, som i bostadsförsörjningshänseende kan anses utgöra enheter, kan de primärkommunala gränserna för bostadsförmedlingsverksamheten på samma sätt som den gamla hemortsregeln te sig godtyckliga och orättvisa. Riksförbundet påpekar, att anvisning av bostadsrättslägenhet förutsätter medlemskap i bostadskooperativ förening och att inom de flesta HSB-föreningar fordras aktivt bostadssparande. Mantalsskrivning i eller annan anknytning till den kommun, där HSB-föreningen är verksam, saknar härvid betydelse för lägenhetstilldelning. Enligt riksförbundets åsikt bör de bostadskooperativa föreningarna själva äga rätt att anvisa medlemmarna lägenhet.

*Svenska Riksbyggen* framhåller, att behovet av en hela landet täckande bostadsförmedlingsverksamhet växt sig allt starkare i takt med näringslivets omstrukturering och den större rörligheten på arbetsmarknaden. Det är angeläget att få till stånd en allsidigare bostadsförmedling, som i likhet med arbetsförmedlingens roll på arbetsmarknaden kunde verka som ett serviceorgan på bostadsmarknaden. Bostadsbyten mellan olika landsdelar skulle kunna underlättas genom inrättande av bostadsförmedling i varje kommunblock. Via ett centralt register kunde förmedlingarna erbjuda bytesalternativ över hela landet. Obligatorisk förmedling av alla lägenhetsbyten och all lägenhetsproduktion är däremot enligt Svenska Riksbyggen helt orealistisk.

*Svenska kommunförbundet* framhåller, att en kommun vid planeringen av bostadsbyggandet inte sällan nödgas reservera en avsevärd del av nyproduktionen för anvisning av bostäder med förtur till personer i kommunal eller statlig tjänst, exempelvis inom sjukvården och försvarsväsendet, ävensom till anställda hos industriföretag. Härigenom blir oftast återstående del av nyproduktionen inte tillräcklig för att tillgodose de bostadsbehov som kommunens egna innevånare anmält.

En förutsättning för att en gemensam bostadsförmedling skall bli tillräckligt effektiv är enligt *Stor-Stockholms planeringsnämnd*, att samtliga nyproducerade lägenheter i flerfamiljshus i princip tillföres förmedlingen, oavsett vem som står som byggherre, således även bostadsrättslägenheter. Det kan dock vara motiverat att förmedlingen tager upp förhandlingar med bostadsrättsföretagen om formerna för fördelning av bostadsrättslägenheter till aktiva bostadssparare. Även småhus i gruppbebyggelse bör förmedlas genom bostadsförmedlingen. Planeringsnämnden anmärker, att de lägenheter i flerfamiljshus ur nyproduktionen som inte fördelas av bostadsförmedlingarna är sådana, som är förbehållna dels vissa kategorier och som fördelas av andra kommunala organ, dels vissa bostadskooperativa företag och privata byggherrar. I flertalet kommuner förmedlas dock genom avtal med de kooperativa bostadsföretagen och enskilda byggherrar en större del av de färdigställda lägenheterna genom bostadsförmedlingarna. Småhusen omfattas vanligtvis inte av bostadsförmedlingarna. I Stockholm förmedlas emellertid småhusbyggandet i betydande utsträckning genom fastighetskontorets småstugebyrå.

Vad successionslägenheterna beträffar blir dessa enligt planeringsnämnden i betydande utsträckning tillförda bostadsförmedlingarna genom att de bostadssökande,



som tilldelas lägenheter ur nyproduktionen, avkräves s. k. värdförbindelser om att de avträdde lägenheterna skall få fördelas av bostadsförmedlingarna. I många kommuner ger varje förmedlad lägenhet ur nyproduktionen anledning till långa byteskedjor.

Bostadsförmedlingarna i flertalet stor-stockholmskommuner har enligt planeringsnämnden hittills lyckats erhålla förmedlingsrätten till större delen av de nyproducerade lägenheterna. I Stockholm går all nyproduktion av flerfamiljshus på tomt-rättsmark till bostadsförmedlingen. Beträffande nybebyggelse på annan mark måste överenskommelse om förmedlingsrätten träffas i varje enskilt fall med respektive byggherre. I förortskommunerna förmedlas de nyproducerade flerfamiljshuslägenheter som uppföres av allmännyttiga bostadsföretag genom de kommunala bostadsförmedlingarna. I fråga om annan nyproduktion träffas även här överenskommelse om förmedlingsrätten i varje enskilt fall med respektive byggherre.

Enligt planeringsnämndens uppfattning är det naturligt, att all nyproduktion förmedlas genom samhällets organ. I fråga om de nybyggda, statligt belånade flerfamiljshusen skulle bostadsförmedlingen kunna tillförsäkras förmedlingsrätten genom villkor härom i samband med bostadslån. Även den privatfinansierade delen av nyproduktionen, ca 10 % av totalproduktionen, bör förmedlas genom bostadsförmedlingen. Successionslägenheterna — dvs. de lägenheter som friställes under medverkan av bostadsförmedlingen — måste också ställas till den gemensamma förmedlingens förfogande. Detta kan ske genom att i sådana fall avgivande av s. k. värdförbindelse får utgöra en förutsättning för lägenhetstilldelning. För att ett system med fördelning av successionslägenheter genom den gemensamma förmedlingen skall fungera friktionsfritt, är det angeläget, att sådana rättsregler skapas, att dessa lägenheter inte utan starkt vägande skäl kan undandras bostadsförmedlingen. Likaså erfordras rättsregler, som möjliggör att lägenhetsbyten inte utan giltiga skäl kan förhindras. Lägenhetsbyten förutsättes kunna ske utan medverkan av bostadsförmedlingen. Önskar bytessökande förmedlingshjälp skall det vara förmedlingens uppgift att tjäna som bytescentral.

Planeringsnämnden syftar således till att samtliga nyproducerade lägenheter i flerfamiljshus samt i succession ledigblivna lägenheter skall tillföras den gemensamma bostadsförmedlingen som har att arbeta med så enhetliga fördelningsnormer som möjligt, men där av praktiska skäl vissa avsteg får göras. Med hänsyn till rådande förhållanden på bostadsmarknaden måste enligt planeringsnämnden lägenheter kunna anvisas med förtur till anställda inom vissa viktiga samhällsfunktioner, t. ex. sjukvårdspersonal, lärare, poliser, tekniker och administratörer för den kommunala förvaltningen, vissa handels- och industrianställda etc.

I en *reservation* mot innehållet i planeringsnämndens yttrande uttalas bl. a., att det synes framkomligt att genom överenskommelser med de byggande och förvaltande bostadsföretagen samt dessas branschorganisationer uppnå en mycket hög förmedlingsprocent. Om möjligheten till frivilliga överenskommelser effektivt utnyttjas, skulle efter allt att döma relativt litet vara att vinna ytterligare genom lagstiftning om förmedlingsrätt. Härtill kommer att vissa betänkligheter mot en

tvingande lagstiftning kan anföras. En sådan skulle lätt kunna öka stelheten på bostadsmarknaden ytterligare, t. ex. genom svårigheter att taga nödig hänsyn till exempelvis sådana omständigheter som de bostadskooperativa företagens särskilda struktur eller kommunala och enskilda byggande och förvaltande företags behov av rörelsefrihet för omflyttningar inom eget bostadsbestånd.

*Stadskollegiet i Stockholm* anser i likhet med Stor-Stockholms planeringsnämnd, att vid gemensam bostadsförmedling i Stor-Stockholm samtliga nyproducerade lägenheter och i succession ledigblivna skall ställas till förmedlingens förfogande och att statsmakterna bör vidtaga erforderliga åtgärder för att säkerställa sådan anvisningsrätt.

En *minoritet* inom stadskollegiet hävdar att vissa samhälleliga åtgärder bör övervägas för att i görligaste utsträckning öka bostadsförmedlingens tillgångssida och skapa förutsättningar för effektivast möjliga insatser inom denna sektor av bostadsförsörjningsområdet. Åtgärderna bör dock enligt minoritetens mening avvägas på ett sådant sätt att riskerna för att förmedlingsverksamheten skall glida över i ett ransoneringssystem — en obligatorisk bostadsförmedling — elimineras.

Utredningen har undersökt huruvida någon motsvarighet till de svenska kommunala bostadsförmedlingarna finns i övriga nordiska länder samt i England och Frankrike (bilaga 16.)

# UTREDNINGENS ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG

## KAPITEL 6

### Anvisningsverksamheten

#### **Inledning**

Vi har utgått ifrån, att den offentliga bostadsförmedlingsverksamheten i landet som hittills skall utgöra en kommunal angelägenhet och icke överföras på statliga myndigheter. Detta synes naturligt med hänsyn till att den praktiska verksamheten på bostadsområdet har sin tyngdpunkt i kommunerna.

Oavsett hur frågan om lägenhetstillgången löses, uppkommer med denna utgångspunkt det spörsmål som även omnämnts i utredningsdirektiven nämligen vilka möjligheter som står till buds för att få till stånd en större enhetlighet i de av kommunerna tillämpade bedömningsnormerna vid tilldelning av lägenheter åt bostadsökande. Frågan är med andra ord, om den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten bör göras till föremål för s. k. specialreglering. Lämnas inte författningsföreskrifter i detta avseende, finnes ju formellt sett inga säkra garantier för att den åsyftade enhetligheten kommer att uppnås.

En specialreglering skulle medföra, att kommunernas rörelsefrihet begränsades genom författningsföreskrifter beträffande själva verksamheten. Vi anser emellertid, att detta inte är vare sig nödvändigt eller önskvärt, och har därför stannat för, att bostadsförmedlingsverksamheten alltjämt bör falla utanför det specialreglerade området för den kommunala förvaltningen. De förslag rörande anvisningsförfarandet och organisationen som vi framlägger har sålunda givits formen av rekommendationer och inte av bindande föreskrifter.

De flesta kommunala bostadsförmedlingar arbetar under trycket av förhållandevis långa köer bostadssökande och med för få lägenheter för att utan alltför lång väntetid kunna tillgodose alla sökande med önskad lägenhet. Detta gäller framför allt i större orter och även i sådana fall, då bostadsförmedlingarna kan disponera en stor del av de tillgängliga lägenheterna för anvisning åt sina sökande. Det är därför naturligt att de grunder som bostadsförmedlingarna tillämpar för anvisning av lägenheter i bristorter tilldrar sig stort intresse och är av stor betydelse för de bostadssökande. Även om vissa bostadsförmedlingar redan nu arbetar med

en mera balanserad marknad och detta framdeles kan bli förhållandet med allt fler förmedlingar, finner vi inte anledning att närmare uppehålla oss vid de grunder för lägenhetsanvisning, som kan bli tillämpliga i en sådan marknad. Det uppstår nämligen knappast några större problem vid anvisningen, om alla sökande kan erhålla önskad lägenhet med relativt kort varsel.

När bostadsbrist föreligger, måste de kommunala bostadsförmedlingarna fastställa vissa principer för fördelning av de tillgängliga lägenheterna bland de bostadssökande. Den grundläggande principen har då blivit att anvisa lägenheter till de bostadssökande i den ordning som de anmält sig hos förmedlingen. Den tidsmässiga turordningen tillämpas också allmänt av bostadsförmedlingarna men aldrig undantagslöst. En viss hänsyn tages också till de bostadssökandes större eller mindre behov av bostad, till samhällets behov av arbetskraft för offentlig verksamhet och till det enskilda näringslivets behov. Detta är ofrånkomligt, när bostadsbristen är så stor att det med en tillämpning av den tidsmässiga turordningen tar flera år från ansökningen till dess bostad kan anvisas.

Huvuduppgiften för de kommunala bostadsförmedlingarna måste vara att anvisa lägenheter åt bostadslösa, dvs. personer som saknar egen direktyrd lägenhet eller lägenhet som innehas med bostadsrätt eller liknande. Bland dessa sökande finns många, som av olika skäl icke kan eller vill antaga erbjudande om lägenhet i nyproduktionen utan söker lägenhet, som är mindre modern och billigare. De kommunala bostadsförmedlingarna kan i viss utsträckning tillmötesgå sådana önskemål genom att — med frångående av den tidsmässiga turordningen — hänvisa sökande, som innehar bytesdisponibel lägenhet i det äldre beståndet, till en nybyggd lägenhet och hänvisa en bostadslös sökande till den ledigblivna successionslägenheten. Det är vidare vår uppfattning, att bostadsförmedlingarna inte bör stanna vid att medverka till sådana bostadsbyten, som tillför förmedlingarna en ledig lägenhet att förmedla, utan även bör medverka till direkta byten mellan två eller flera hushåll. Att detta kräver en betydande utbyggnad av bostadsförmedlingarna i personellt hänseende har vi uppmärksammat.

Mot bakgrunden av nu anförda allmänna synpunkter på den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten kommer vi i det följande att behandla vissa huvudfrågor rörande denna verksamhet.

### **Kommuntillhörighetens betydelse vid lägenhetsanvisningen**

Det bör understrykas, att bostadsförmedlingarna i dagens läge på många håll, inte minst inom storstadsområdena, fått vidkännas ett större tryck utifrån än tidigare genom den stora efterfrågan på lägenheter, vilken har sin grund bl. a. i näringslivets expansion, rörligheten på arbetsmarknaden och befolkningsskoncentrationen till tätorterna. Därför har det ansetts nödvändigt att vid fördelningen av tillgängliga lägenheter göra en avvägning mellan å ena sidan kommunmedlemmarnas anspråk på bostad i hemortskommunen och å andra sidan anspråken från den stora grupp icke

kommunmedlemmar som själva eller genom sina arbetsgivare efterfrågar bostad i samma kommun.

Genom att åtskilliga kommuner vidtagit åtgärder som gjort det möjligt för bostadsförmedlingarna att förfoga över en betydande del av bostadsmarknaden — flertalet nyproducerade lägenheter och successionslägenheter — har förmedlingsverksamheten otvivelaktigt kommit att utgöra en mycket viktig gren av den kommunala förvaltningen. Principerna för lägenhetsanvisningen torde således vara av vital betydelse inte endast för den enskilda bostadssökanden utan även för samhällsutvecklingen i stort.

En fråga som från principiell synpunkt tilldrar sig stor uppmärksamhet, när det gäller principerna för lägenhetsanvisningen, är huruvida den bostadssökandes kommuntillhörighet bör tillmätas betydelse vid fördelningen av tillgängliga lägenheter.

Härvidlag må till en början erinras om att kommun jämlikt 1 § lagen den 10 juli 1947 om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande enligt den lydelse bestämmelsen erhållit efter lagändring den 18 december 1959 äger, om den så finner påkallat för att främja bostadsförsörjningen inom kommunen eller område, i vilket kommunen ingår och som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, ställa medel till förfogande att enligt de grunder och i den ordning kommunen bestämt användas till åtgärder i syfte att nedbringa den enskildes kostnader för anskaffande eller innehav av en fullvärdig bostad. Enligt den proposition som lades till grund för 1959 års lagändring ansågs det motiverat bl. a. med ett förtydligande av paragrafens ordalag, så att därav framgick att kommunens åtgärder enligt stadgandet kunde syfta till att nedbringa bostadskostnaderna inte bara för personer, som redan var bosatta inom kommunen, utan även för sådana, som sökte bostad därstädes. Enligt paragrafens ursprungliga lydelse skulle nämligen ifrågavarande åtgärder vara begränsade till inom kommunen bosatta personer.

Från allmän kommunalrättslig synpunkt torde det inte möta något hinder, att bostäder i en kommun genom de kommunala myndigheternas försorg anvisas även sökande som inte är bosatt i kommunen. Genom ovannämnda stadgande i bostadsförsörjningslagen har det dessutom uttryckligen slagits fast, att en kommun är oförhindrad att bispringa bostadssökande oberoende av kommuntillhörigheten.

Eftersom man i flera orter med utpräglad bostadsbrist — med hänsyn till kommunmedlemmarnas intressen — ansett sig böra uppställa krav på längre tids bosättning i eller annan stark anknytning till orten som förutsättning för turordning i bostadskön och lägenhetsanvisning, skulle ett slopande av reglerna härom uppenbarligen få vittgående praktiska konsekvenser, vilka bostadssökande kommunmedlemmar kan ha svårt att acceptera. Frågan tarvar därför en närmare analys.

Hysesregleringskommittén uttalade i betänkandet »Behovsprövning på bostadsmarknaden» (SOU 1952: 37 s. 103 ff) att en reglering av bostadsmarknaden, hur den än konstruerades, skulle komma att utöva stort inflytande på arbetsmarknaden. Uttalandet torde i ännu högre grad ha sin giltighet i dag. Bostadsfrågan är ju i många fall av avgörande betydelse för benägenheten att söka och mottaga arbets-

anställning i hemorten eller på annan ort. Är å ena sidan bostadsmarknadsläget i hemorten så ansträngt, att möjligheterna att inom rimlig tid där erhålla bostad framstår som osäkra, blir den naturliga följden, att den arbets sökande tar anställning på annat håll där bostadsfrågan lättare kan ordnas. Arbetsmarknadsförhållandena i hemorten kan å andra sidan vara sådana att en flyttning till annan ort är nödvändig för att den enskilde skall kunna trygga sin försörjning.

I en bristsituation, när konkurrensen om tillgängliga lägenheter gör att stor restriktivitet är av nöden då det gäller att tillgodose bostadsefterfrågan inom skilda intresseområden, kan det vara förklarligt, om de för bostadsförsörjningen ansvariga i en kommun är angelägna att i första hand de mest trängande bostadsfrågorna för den egna kommunens medlemmar blir lösta. Det torde emellertid vara uppenbart, att för samhället och dess näringsliv nödvändiga funktioner inte härigenom får eftersättas. Att kommunerna är medvetna om vikten härav ligger i sakens natur. Det bör anmärkas, att på de flesta håll, där skriftliga normer för förmedlingsverksamheten utfärdats, vad nyss sagts har särskilt understrukits. Vid lägenhetstilldelningen måste sålunda hänsyn tagas till näringslivets behov av att rekrytera arbetskraft från andra orter, så att inte bostadsfrågan hindrar eller rent av omöjliggör utvidgning eller lokalisering av en viktig industri eller annan näringgren. Motsvarande synpunkter gör sig gällande beträffande bostäder åt befattningshavare vid betydelsefulla allmänna inrättningar, t. ex. sjukhus- och annan vårdpersonal, lärare, polismän, över huvud taget personer i tjänst hos statlig och kommunal förvaltning. En allvarlig olägenhet är exempelvis om en person — privatanställd eller i allmän tjänst — som erbjudes befordran på annan ort, på grund av bostadsfrågan måste finna sig nödsakad att avböja förflyttning. Det är även otillfredsställande om exempelvis företagare i industri och hantverk, affärsidkare, läkare, tandläkare, advokater och andra yrkesmän till följd av svårigheter att skaffa bostad avhålls från att söka sin utkomst på den ort de tänkt sig. Viktigt är också, att bostäder beredes den arbetskraft som erfordras för bostadsbyggandet.

Även hyresregleringskommittén uttalade, att det syntes erforderligt att tillse, att bostadsförmedlingarnas anvisningsverksamhet inte ledde till uppställande av inflyttningsspärrar. Som villkor för att sökande skulle kunna komma i fråga till anvisning borde det alltså ej få uppställas krav på att sökanden skulle vara bosatt i kommunen.

I anslutning härtill må även erinras om, att 1960 års arbetsmarknadsutredning i betänkandet »Arbetsmarknadspolitik» (SOU 1965: 9 s. 147 ff) berört frågan om bostadsförmedlingarnas betydelse från arbetsmarknadssynpunkt. I betänkandet framhålles bl. a., att en fortsatt förskjutning av bostadsbyggandet till förmån för expanderande orter och orter med bostadsbrist synes ändamålsenlig och ägnad att tjäna arbetsmarknadens intressen. Även om produktionen av bostäder kan ökas i de expanderande områdena, torde man enligt arbetsmarknadsutredningen inte med iakttagande av en strikt turordning och med rimlig väntetid kunna få fram bostäder åt flyttande arbetslösa eller åt »nyckelmän». I betänkandet uttalas vidare,

att efterfrågan på bostäder på många håll är så stor, att väntetiden för nyinflyttade bildar en effektiv spärr för en bättre geografisk utjämning på arbetsmarknaden.

Det torde vara omöjligt att åstadkomma en adekvat angelägenhetsgradering av de skilda intressen, som utifrån gör sig gällande på bostadsmarknaden i en ort. Emellertid måste konstateras att de beslut som på hithörande område fattas av kommunerna genom deras bostadsförmedlingar eller andra organ innebär såväl näringspolitiska som för den enskilde högst betydelsefulla ställningstaganden. Från allmän synpunkt är det angeläget, att de lokala intressena inte ensidigt tillgodoses på bekostnad av de intressen, som sammanhänger med rörligheten på arbetsmarknaden, näringslivets utveckling och lokalisering samt framför allt den enskildes rätt att välja bosättningsort. Det bör sålunda principiellt sett — liksom när det gäller arbetsmarknaden — stå öppet för alla att på lika villkor konkurrera om tillgängliga lägenheter på en ort. Den omständigheten, att en person råkar tillhöra en kommun med ingen eller mycket begränsad arbetsmarknad, som motsvarar hans intentioner och förutsättningar, bör alltså ej medföra att han på grund av bostadsfrågan förhindras att söka sin utkomst där sådan kan erbjudas honom. Inte endast arbetsmarknadsförhållandena bör tillmätas betydelse härvidlag. Av helt andra skäl kan en person vilja flytta till annan ort. Det kan då vara fråga om anknytning på olika sätt till orten såsom släktskap eller tidigare bosättning men även en sådan omständighet som vantrivsel i bosättningsorten eller andra mer eller mindre irrationella faktorer. I sammanhanget bör också de hemvändande utlandssvenskarnas och immigranternas intressen uppmärksammas.

Det har gjorts gällande att kommunmedlemmarna skulle kunna ha anspråk på företräde till bostäderna i kommunen med hänsyn till de insatser kommunen gjort för bostadsförsörjningen och för anläggning av gator, vatten- och avloppsledningar m. m. Häremot kan emellertid invändas att även de som inflyttar i kommunen kommer att få bidra till anläggningarna genom hyror och årsavgifter samt även i övrigt kommer att bidra till kommunens utgifter såsom skattebetalare.

Det anförda leder enligt vår mening till att kommuntillhörigheten inte bör få inverka på rätten att erhålla lägenhet genom den kommunala bostadsförmedlingen.

### **Ökad rörlighet på bostadsmarknaden**

I skilda sammanhang har framhållits vikten av att ökad rörlighet på bostadsmarknaden åstadkommes. Sålunda har bostadsbyggnadsutredningen i förenämnda betänkande »Höjd bostadsstandard» (SOU 1965: 32 s. 507) uttalat, att en förutsättning för att bostadsproduktionen skall kunna ges den inriktning som från den totala efterfrågans synpunkt är den riktiga är att det sker en omfattande cirkulation inom bostadsbeståndet.

En ganska stor rörlighet torde förekomma på bostadsmarknaden. Hyreslagstiftningssakkunniga har sålunda i betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14 s. 115) redogjort för vissa beräkningar rörande antalet årligen uppkomna hyresavtal. Beräkningarna, som omfattat Stockholms stad och Linköping, har i fråga

om Stockholm grundats på elverkets uppgifter om nya och flyttade elabonnemang och i fråga om Linköping på statistiska uppgifter angående hushållens inflyttning och omflyttning. Enligt de gjorda beräkningarna uppgår antalet nya hyresavtal årligen i Stockholm till omkring 10 % av hela bostadshyresbeståndet och i Linköping till omkring 12 % av beståndet.

Enligt en av statistiska centralbyrån under hösten 1965 verkställd bostadskostnadsundersökning avseende hushåll i hyres- och bostadsrättslägenheter i hela landet (Statistiska meddelanden Bo 1966: 14) präglas bostadsmarknaden av stor rörlighet. Under tidsperioden 1961—1965 har sålunda mer än hälften av de hushåll som omfattats av undersökningen flyttat till annan bostad. Undersökningen, i vilken uppgift lämnats om hur bostaden anskaffats, har givit vid handen att av samtliga undersökta hushåll 25,3 % skulle ha erhållit sin lägenhet genom att lämna annan lägenhet i utbyte. Av de hushåll som inflyttat under perioden 1961—1965 skulle 26,9 % ha erhållit lägenheten genom byte.

Även om bostadsförmedlingarna och deras huvudmän är medvetna om betydelsen av ökad rörlighet på bostadsmarknaden, har särskilda åtgärder i syfte att främja bytesverksamheten hittills endast vidtagits på vissa håll. En stor del av förmedlingsklientelet — speciellt ungdomar som står i kö hos bostadsförmedlingen för erhållande av sin första familjebostad — saknar ofta ekonomiska förutsättningar att mottaga nyproducerade bostäder. Det föreligger därför hos åtskilliga förmedlingar ett stort behov av fler lägenheter att förmedla i det äldre fastighetsbeståndet.

Såsom inledningsvis understrukits är syftet med den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten i en bristsituation på bostadsmarknaden i första hand att söka lösa bostadsfrågan för dem som saknar egen bostad. Ett medel att åstadkomma detta erbjuder sig genom att bostadsförmedlingarna verkar för att en intensifierad bytesverksamhet från det äldre fastighetsbeståndet till det nyproducerade kommer till stånd, varigenom successionslägenheter lösgöres. Det bör som ovan framhållits ligga inom ramen för bostadsförmedlingarnas serviceverksamhet att även i övrigt främja bostadsbyten.

### **Behovsprövning och tidsmässig turordning**

När det råder brist på bostäder är det angeläget, att en så rättvis fördelning som möjligt av tillgängliga lägenheter åstadkommes. Därvid måste särskild hänsyn tagas till viktiga samhällsintressen och sådan bostadsefterfrågan som betingas av sociala eller medicinska skäl. Av stor betydelse i allt förmedlingsarbete är samarbetet med lägenhetsupplåtarna. Dessas intresse av att som hyresgäster resp. bostadsrättshavare erhålla skötsamma och solventa personer får sålunda inte eftersättas. En icke oväsentlig uppgift för bostadsförmedlingen är vidare att förse vederbörande myndigheter på bostadsförsörjningsområdet med ett tillförlitligt underlag för bedömning av det framtida bostadsbyggnadsbehovet.

Även om bostadsförmedlingarna har till uppgift att tjäna enskilda utan åtskillnad har bostadsmarknadsläget på många håll medfört att vissa enskilda bostadssökande



eller intresseområden givits företräde framför andra. Härigenom har förmedlingarna kommit att i viss utsträckning fungera som ransoneringsmyndigheter. Saken kan uttryckas så, att bostadsförmedlingen i stället för att strikt upprätthålla den tidsmässiga turordningen i bostadskön tillämpar behovsprinciper vid lägenhetsanvisningen. Det skulle dock vara oriktigt att påstå att väntetidens längd saknar betydelse för erhållande av bostad. Bortsett från de s. k. förtursfallen, då det i princip är fråga om lägenhetsanvisning utan hänsynstagande till tidpunkten för anmälan hos förmedlingen, tillämpas genomgående den regeln att ansökningstidens längd skall vara avgörande för turordningen mellan bostadssökande tillhörande samma hushållstyp och med jämförbara bostadsbehov, så att sökande med längre ansökningstid ges företräde framför sökande inom samma grupp med kortare ansökningstid. Beviljande av förtur åter förutsätter särskild prövning och avser att tillgodose bostadsbehovet inom vissa speciella intresseområden.

Man torde även i fortsättningen så länge bostadsbristen består få räkna med att förtur till bostadsanvisning måste lämnas i vissa fall. Främst kommer därvid i betraktande sådana bostadsfrågor som betingas av sociala eller medicinska skäl. I vissa fall kan förtursanvisning böra komma i fråga av lokaliserings- och arbetsmarknadspolitiska hänsyn eller då fråga är om för samhället och dess näringsliv viktiga yrkesutövare inom såväl den allmänna som den privata sektorn. Därtill kommer bostadsfrågor som har samband med utrymning av saneringsfastigheter. Det bör även erinras om, att vissa bostadsfrågor regelmässigt handlägges i särskild ordning i kommunerna. Detta gäller anvisning till s. k. kategoribostäder avsedda för exempelvis pensionärer, ensamstående mödrar, invalider, vårdpersonal och studenter.

Om man alltså förutsätter, att vissa särskilt angelägna bostadsfrågor av ovan nämnd karaktär måste lösas särskilt, frågar man sig sedan efter vilka grunder övriga tillgängliga lägenheter skall fördelas bland de bostadssökande. Bör även här lägenhetsanvisningen grundas på behovsprövning i de enskilda fallen eller är det mer förenligt med kravet på rättvisa att i stället avgörande hänsyn toges till den tid vederbörande bostadssökande varit anmäld hos förmedlingen? Frågeställningen är uppenbarligen icke helt adekvat. Det torde sålunda vara omöjligt att uppdra en klar skiljelinje mellan å ena sidan vad som menas med lägenhetsanvisning enbart efter behovsprövning och å andra sidan innebörden och effekten av ett strikt upprätthållande av tidsmässig turordning. Otvivelaktigt förhåller det sig så, att ju längre tid en bostadssökande saknat egen lägenhet, varit trångbodd eller varit bosatt i en med hänsyn till dagens krav på modern standard icke fullvärdig eller på annat sätt olämplig lägenhet, desto mer angeläget framträder bostadsbehovet och detta oavsett om det registrerats hos kommunal bostadsförmedling. För den som t. ex. har sitt arbete förlagt till en ort men själv är bosatt eller med familjen boende på annan ort spelar naturligtvis tidsfaktorn en motsvarande roll. Det finns å andra sidan sådana bostadssökande, som i och för sig har bostadsfrågan någorlunda tillfredsställande ordnad och där behovet av annan bostad inte är så påtagligt, vilka ändock efterfrågar annan bostad, exempelvis för att höja bostadsstandarden, komma

närmare arbetsplatsen eller ortens centrala delar e. d. eller som av helt andra skäl önskar flytta. Beträffande dessa bostadssökande ligger det onekligen närmast till hands att i stället för att man försöker sig på en angelägenhetsgradering av bostadsbehovet tillämpa tidsmässig turordning, om man nu anser att denna kategori i en bristsituation på bostadsmarknaden över huvud taget skall komma i fråga vid anvisning av bostad genom förmedlingen. Bostadssökande från annan ort åter, som inte gynnas med förtursanvisning, kan som tidigare framhållits antagas vilja göra anspråk på att komma i åtnjutande av turordning i bostadskön och därvid jämföras med den som redan är bosatt eller har arbetsanställning i orten.

I debatten kring frågan om principerna för lägenhetsanvisningen vid de kommunala bostadsförmedlingarna har framförts tanken, att så länge bostadsbristen varar endast den som kan åberopa starka sociala eller motsvarande skäl, s. k. »styrkt bostadsbehov», skall vara berättigad att erhålla anvisning till bostad genom förmedlingen. I vart fall bör enligt denna tankegång principiellt gälla, att företräde framför andra bostadssökande alltid skall lämnas i de fall, där styrkt bostadsbehov föreligger. På detta sätt — menar man — skulle bostadsköerna avsevärt reduceras och en mer nyanserad bild av det verkliga bostadsmarknadsläget på en ort erhållas.

En sådan bedömning torde emellertid inte stå i överensstämmelse med önskemålet om ökad rörlighet på bostadsmarknaden och dessutom antagligen få den från allmän synpunkt mindre önskvärda effekten, att arbetsmarknadens intressen på bostadsområdet inte kunde tillbörligen tillgodoses, låt vara att anvisning skulle kunna påräknas — förutom med hänsyn till nödvändiga funktioner i samhället — i viss utsträckning även av arbetsmarknadspolitiska hänsyn. Många enskilda bostadssökande skulle då utsättas för risken att bli helt utestängda från vissa bostadsmarknader, vilket inte gärna kan tolereras i ett samhällssystem, vars syfte bl. a. är att värna om den enskildes frihet vid val av arbetsanställning och uppehållsort. Det bör vidare understrykas, att det är synnerligen vanskligt att — förutom i rena katastrofsituationer — söka bedöma när ett styrkt bostadsbehov verkligen är för handen och vidare nästan omöjligt även med mycket ringa krav på rättvisa och rättssäkerhet att genomföra en inbördes angelägenhetsgradering av de olika fallen.

Man kan med skäl fråga sig vad som egentligen avses med social rättvisa i förevarande sammanhang. Är det verkligen socialt sett alltid motiverat att gynna just barnfamiljerna vid lägenhetsanvisningen bortsett från när fråga är om en ren katastrofsituation? Ensamstående bostadssökande och personer utan barn som ämnar ingå äktenskap eller som av annan anledning önskar sammanbo kan mången gång ha minst lika stort behov av att tilldelas bostad som barnfamiljer. Bostadslöshet, trångboddhet, vantrivsel etc. kan även här menligt påverka hälsa, arbetsro, ekonomi m. m.

Enligt vår mening kan behovsprövning inte vara huvudprincip för bostadsanvisningen. I stället bör den tidsmässiga turordningen läggas till grund och de avsteg som göres därifrån genom lägenhetsreservationer eller förturer i den egentliga bostadskön vara snävt begränsade.

## Organisationsfrågor

I anslutning till ovan angivna synpunkter på den kommunala bostadsförmedlingens uppgifter skall vissa organisatoriska frågor beröras.

Beträffande bostadsförmedlingens inordnande i den kommunala förvaltnings-administrationen bör anmärkas, att verksamheten kan handhas antingen av den egna kommunen eller, om gemensam bostadsförmedling inrättas för flera kommuner, som ingår i ett område som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjnings-hänseende, av en eller flera av de i området ingående kommunerna som därom träffat avtal eller bildat kommunalförbund.

Vad först angår organisationen i enskilda kommuner förhåller det sig för närvarande så — vilket ovan redovisats — att i åtta av landets femton största städer bostadsförmedlingen utgör ett fristående kommunalt organ med egen styrelse utsedd av stadsfullmäktige. I de övriga sju största städerna är bostadsförmedlingen inordnad i den verksamhet, som avser stadens fastighetsförvaltning, varvid i allmänhet vederbörande organ, vanligen drätselkammaren, i några fall fastighetsnämnden, utsett en särskild delegation med uppgift att handha förmedlingen. Motsvarande två organisationsformer — bostadsförmedlingen underställd ett fristående organ eller kommunstyrelsen — förekommer ganska jämnt fördelade i övriga orter i landet med organiserad kommunal bostadsförmedling.

Från kommunalrättslig synpunkt torde båda dessa organisationsformer vara godtagbara. Det bör observeras, att fullmäktige — liksom när det gäller val av kommunala nämnder och styrelser i allmänhet — vid utseende av en från kommunstyrelsen fristående nämnd eller styrelse för bostadsförmedlingen har att iaktta reglerna i kommunallagen, vilket bl. a. innebär att det ej är tillåtet att bestämma att viss eller vissa personer skall vara självskrivna i bostadsförmedlingens styrelse eller uppställa andra valbarhetsvillkor för ledamotskap i styrelsen än de i kommunallagen stadgade. Detta betyder att fullmäktige exempelvis inte äger föreskriva att ortens lokala fastighetsägare- och hyresgästföreningar skall vara representerade i styrelsen. Fullmäktige torde emellertid ha möjlighet att i samband med val av styrelse för kommunal bostadsförmedling tillgodose önskemål om partsrepresentation.

Det torde ligga i sakens natur, att det i princip inte bör ankomma på den kommunala bostadsförmedlingen såsom kommunalt organ vid sidan av kommunstyrelsen att bära ansvaret för de bostadsfrågor som sammanhänger med exempelvis lokaliserings- och arbetsmarknadspolitiken. Att fatta beslut i sådana frågor bör i stället åvila kommunstyrelsen eller eventuellt fastighetsnämnden där sådan inrättats, även om bostadsförmedlingen utgör ett helt fristående organ. I nästa avsnitt kommer vi att närmare ingå på frågan för vilka ändamål det kan vara motiverat att reservera vissa bostäder.

Är alltså förmedlingen i en enskild kommun ej underställd kommunstyrelsen eller fastighetsnämnden synes det vara av vikt, att fullmäktige genom reglemente eller på annat sätt fastslår, att det skall ankomma på kommunstyrelsen eller fastighetsnämnden att besluta om lägenhetsreservationer för särskilda ändamål. Det torde

vara lämpligt att det samtidigt föreskrives, att det skall åligga bostadsförmedlingen att verkställa besluten i fråga. Något kommunalrättsligt hinder för fullmäktige att i detta hänseende begränsa förmedlingens kompetensområde torde inte föreligga.

Vid samarbete två eller flera kommuner emellan i gemensam bostadsförmedling däremot synes nämnda ordning beträffande lägenhetsreservationer inte vara godtagbar. Skulle de deltagande kommunernas styrelser vara berättigade att fritt besluta om lägenhetsreservationer kan befaras att syftet med gemenskapen — nämligen att skapa en gemensam bostadsmarknad för en näringsgeografisk enhet — förfelas genom att de enskilda kommunerna för egna behov undantar hela eller större delen av det lägenhetsbestånd som ställes till förmedlingens förfogande i medlemskommunerna. Det torde därför i fråga om gemensam bostadsförmedling vara erforderligt, att i det avtal eller den förbundsordning, varigenom kommunernas samverkan närmare regleras, slås fast att det skall ankomma på den gemensamma bostadsförmedlingens styrelse — vid kommunalförbund förbundsstyrelsen — att besluta om lägenhetsreservationer.

Till organisationen hör inte endast frågorna om hur bostadsförmedlingen bör inordnas i den kommunala förvaltningsadministrationen och i vilka former samarbetet mellan två eller flera kommuner i gemensam bostadsförmedling bör bedrivas. Av vikt är också bostadsförmedlingarnas interna organisation, att förmedlingarna har tillgång till kvalificerad personal och att förmedlingskontoren utrustas med ändamålsenliga kontorstekniska hjälpmedel. Det är tydligt, att kommunerna inte minst under de senaste åren funnit det angeläget att öka insatserna på detta område. I åtskilliga städer har man nyligen genomfört eller håller man på att genomföra betydande organisatoriska förändringar i syfte att effektivisera den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten. På andra håll återstår dock mycket att göra i dessa avseenden. Vi vill understryka, att bostadsförmedlingsverksamheten utgör en så betydelsefull service till allmänheten att den är värd största möjliga stöd i ekonomiskt och personellt hänseende.

Av särskild betydelse om bostadsförmedlingarna skall rätt fylla sin uppgift och åtnjuta förtroende både hos dem som upplåter lägenheter och hos de bostadsökande är att förmedlingarna har föreståndare som är väl kvalificerade för uppgifterna att leda förmedlingsarbetet och övervaka verkställigheten av meddelade beslut samt själva i förekommande fall efter delegation fatta beslut. Föreståndaren skall vara verksam för att anskaffa lägenheter och måste därför hålla god kontakt med lägenhetsupplåtarna och med den kommunala förvaltningen. Han skall också tillse att de bostadsökande får informationer om tillgängliga lägenheter och att fördelningen av lägenheterna sker i enlighet med antagna normer. Både lägenhetsupplåtare och bostadsökande har stort intresse av att bostadsanvisningar lämnas i god tid innan flyttning äger rum. För att detta skall kunna ske fordras att arbetet planlägges omsorgsfullt. Ansvar för att verksamheten vid kontoren fungerar tillfredsställande vilar på föreståndaren. Denne måste därför få erforderlig kvalificerad personal med fasta anställningsförhållanden till sitt förfogande för att kunna ägna sig åt ledningen av förmedlingsarbetet.

I sin verksamhet bör förmedlingarna inrikta sig på att lämna allmänheten informationer om bostadsmarknaden. Denna sida av verksamheten har uppmärksamats av bostadsbyggnadsutredningen i betänkandet »Höjd bostadsstandard» (SOU 1965: 32 s. 507). Enligt bostadsbyggnadsutredningen bör arbetsförmedlingssystemets uppbyggnad kunna tjäna som förebild i detta avseende.

Utän tvivel finns det åtskilliga beröringspunkter mellan den statliga arbetsförmedlingen och den kommunala bostadsförmedlingen. Båda verksamheterna har till uppgift att informera allmänheten om läget i stort på respektive marknader och samtidigt lämna råd och vägledning i de enskilda fallen. Det ligger i sakens natur, att såväl arbetssökande som bostadssökande i samband med att de anmäler sig hos förmedlingsorganen beredes tillfälle att framföra alla önskemål och synpunkter beträffande den efterfrågade arbetsanställningens resp. bostadens beskaffenhet, belägenhet, ekonomiska villkor osv. och att det självfallet inte bör ifrågakomma, att önskemålen undertryckes. Vid anvisning av bostad — liksom i fråga om arbetsanställning — bör sålunda förmedlingen i möjligaste mån beakta sökandens synpunkter men naturligtvis i förekommande fall råda vederbörande att ändra eller modifiera sina önskemål, om dessa visar sig oralistiska.

Så tillvida kan arbetsförmedlingssystemets uppbyggnad tjäna som förebild för de kommunala bostadsförmedlingarna, att den informativa och rådgivande sidan av verksamheten bör utvecklas och främjas. Av stor vikt är sålunda, att bostadsförmedlingen håller den bostadssökande allmänheten underrättad om sin verksamhet. Uppgifter bör tillhandahållas om lägenhetstillgången, planerad nybebyggelse, ungefärliga väntetider till skilda lägenhetstyper, storleken av hyror och avgifter etc.

### Lägenhetsreservationer

Huruvida bostäder vid sidan av den egentliga bostadskön genom de kommunala myndigheternas försorg bör reserveras för vissa ändamål kan vara föremål för delade meningar. Då det får anses vara ett allmänt samhällsligt intresse att bostäder tillhandahållas t. ex. arbetskraft i näringsliv och offentlig verksamhet och något kommunalrättsligt hinder att så sker inte föreligger, torde några principiella betänkligheter mot lägenhetsreservationer av ifrågavarande slag inte behöva hysas, därest ansvaret härför — som ovan föreslagits — ligger hos kommunstyrelsen eller i förekommande fall fastighetsnämnden. Vid gemensam bostadsförmedling bör det dock ankomma på styrelsen för denna att besluta i hithörande frågor.

Det bör även erinras om, att arbetsmarknadsutredningen föreslagit att lägenheter reserveras för angivna ändamål. Arbetsmarknadsutredningen framhåller sålunda, att lägenhetsreservationer ej bör begränsas till arbetslösa från områden där det råder överskott på arbetskraft. Överenskommelser om lägenhetsreservationer, som träffas mellan arbetsmarknads- och bostadsmyndigheter och kommuner, kan enligt vår mening omfatta — förutom flyttande arbetslösa — dels sådana »nyckelmän» som är erforderliga för att arbetslösa och undersysselsatta skall kunna anställas, dels också annan personal som är nödvändig för företagets drift eller den

offentliga verksamhetens funktion. Det bör vidare såsom arbetsmarknadsutredningen anfört ankomma på arbetsmarknadsorganen att i samråd med vederbörande företag och kommunala myndigheter bedöma, vilka från andra orter rekryterade personer som skall få disponera de lägenheter, som ställes till förfogande för ändamålet.

Det kan emellertid vara motiverat att reservera lägenheter även för vissa andra ändamål. Främst kommer härvid i betraktande utrymningar i samband med rivning av hus innehållande bostadslägenheter. Ansvar för kommunernas medverkan härvidlag bör åvila kommunstyrelsen, fastighetsnämnden eller i förekommande fall styrelsen för gemensam bostadsförmedling. Det bör nämligen ankomma på dessa myndigheter att bedöma huruvida det med hänsyn till bostadsmarknadsläget är försvarligt att ställa lägenheter till förfogande för utrymningar. Om nytt bostadshus skall uppföras i stället för det rivna, bör som villkor för medverkan till utrymningen uppställas, att bostadsförmedlingen får anvisa bostadssökande till nybyggnaden.

Det torde vara omöjligt att lämna några generella riktlinjer beträffande omfattningen av lägenhetsreservationer av angiven karaktär vid sidan av den egentliga bostadskön. Dels varierar självfallet behovet av lägenhetsreservationer för varje år inom skilda kommuner eller gemensamma bostadsförsörjningsområden, dels är detta behov direkt avhängigt av läget på bostadsmarknaden och kommunernas andel i densamma.

Kommunerna måste emellertid vara återhållsamma vid beviljande av lägenhetsreservationer. I första hand bör undersökas om likvärdig arbetskraft finnes att tillgå inom området eller om det är möjligt att anskaffa bostäder på den fria marknaden innan lägenhetsreservationer tillgripes.

Under alla omständigheter är det viktigt, att kommunerna försöker genomföra en icke alltför kortsiktig bedömning och planering på detta område och att därvid den kommunala bostadsförmedlingen beredes tillfälle att framföra synpunkter och förslag beträffande hur stor andel av de nyproducerade lägenheterna som erfordras för att tillgodose efterfrågan eller åtminstone nedbringa väntetiderna i den egentliga bostadskön. Bostadsbyggnadsplanerna bör kunna överblickas för så lång tid framåt som möjligt och bostadsförmedlingen informeras om hur många nya lägenheter kommunen kan räkna med att få disponera under minst en tvåårsperiod. Sedan gäller det för det organ som bär ansvaret för lägenhetsreservationer att inom denna ram söka bedöma hur många av de tillgängliga lägenheterna som oundgängligen krävs och som med hänsyn till övriga bostadssökandes intressen rimligen kan reserveras för olika ändamål.

Det är enligt vår mening lämpligt, att de överenskommelser om reservation av bostäder, som i samråd med näringslivets företrädare träffas mellan de statliga arbetsmarknads- och bostadsmyndigheterna, å ena, samt kommunerna, å andra sidan, bringas att omfatta minst tvåårsperioder. På motsvarande sätt bör ledningen för skilda områden av offentlig verksamhet uppmanas att lämna uppgifter om sitt rekryteringsbehov och andra förutsebara förändringar av betydelse för bostads-

frågan. Det torde vara ändamålsenligt att bostadsförmedlingen får verkställa ifrågasvarande beslut och att förmedlingen därvid i samarbete med andra förmedlingar så långt möjligt söker lösa nämnda bostadsfrågor genom lägenhetsbyten. Till sistnämnda fråga återkommer vi i ett senare avsnitt.

Vad nu sagts innebär alltså, att man på de håll, där särskilda s. k. förturskvoter brukar fastställas för ett eller flera år i syfte att bereda bostäder åt anställda inom viss industri, myndighet etc. och där man överlämnar till vederbörande företag eller myndighet att själv handha bostadsfördelningen bland de anställda, bör överväga att slopa denna ordning och i stället låta all lägenhetsanvisning ombesörjas av den kommunala bostadsförmedlingen.

### **Sökande med bytesdisponibel lägenhet**

Åtskilliga bostadssökande som saknar egen bostad kan av bl. a. ekonomiska skäl inte mottaga bostad i nyproduktionen. De nödgas därför avböja erbjudanden om sådana bostäder, när de enligt turordningen är berättigade till bostad, och kommer därför att förbigås av sökande, som har större resurser men kortare väntetid. För att tillgodose de bostadssökande behöver i sådana fall bostadsförmedlingarna ha större tillgång till äldre lägenheter, som är billigare än de nyproducerade. Ett medel härtill är att hänvisa sökande med bytesdisponibel lägenhet till nyproduktionen. Vi anser därför att bostadsförmedlingarna för att lösa bostadsfrågan åt personer med lång väntetid bör skaffa sig tillgång till äldre lägenheter genom att ge dem som innehar sådana lägenheter men önskar annan lägenhet i nyproduktionen företräde till nyproducerade lägenheter framför andra sökande som saknar egen bostad. Denna företrädesrätt rubbar visserligen turordningen mellan de sökande som efterfrågar den nyproducerade lägenheten men medför däremot att turordningen bland de bostadslösa sökandena kan bättre upprätthållas. Förutsättningen för att sådant företräde för sökande med bytesdisponibel bostad skall kunna ges är att successionslägenheten är efterfrågad av bostadslösa med lång väntetid eller annat angeläget bostadsbehov.

Man skulle genom ovan angivna ordning komma att få två huvudgrupper i den egentliga bostadskön, dels bytesgruppen och dels gruppen bostadssökande utan byteslägenhet. Uppenbarligen går det inte i praktiken att upprätthålla en helt klar gräns mellan dessa kategorier bostadssökande. Åtskilliga faktorer inverkar sålunda, t. ex. byteslägenhetens belägenhet, storlek, standard, kostnad etc. sett i relation till vad som efterfrågas. Företrädesregeln bör därför inte tillämpas alltför rigoröst, så att exempelvis en person utan byteslägenhet som stått många år i bostadskön blir förbigången av en nyanmäld bytessökande vid anvisning av lägenhet i nyproduktionen.

I ett senare sammanhang skall frågan om interkommunal bostadsförmedling närmare beröras. Det bör emellertid framhållas, att därest bostadsfrågan för bytessökande från annan ort inte kan lösas genom byte eller fråga är om lägenhetsreservation vederbörande skall, i enlighet med den i det föregående uppställda

huvudprincipen att den bostadssökandes kommundillhörighet inte får vara avgörande, vid lägenhetsanvisningen jämföras med sökande i orten utan bytesdisponibel bostad.

### Förtur i bostadskön

Frågan om den ordning, i vilken de hos bostadsförmedlingen anmälda sökandena bör ifrågakomma till anvisning, har berörts i det föregående. Härvid har bl. a. framhållits, att det är ytterst vanskligt att genomföra en rättvis gradering av bostadsbehovet bland de sökande. Detta förhållande talar för att lägenhetsanvisningen i första hand borde ske med utgångspunkt från den tid vederbörande varit anmäld hos förmedlingen. Innan denna fråga slutligt behandlas bör emellertid framhållas, att såväl i nyss angivna bytesgrupp som i gruppen bostadssökande utan byteslägenhet ibland uppkommer situationer, då ett omedelbart ingripande från bostadsförmedlingens sida är nödvändigt. Här avses då i första hand s. k. katastrofall, som betingas av sociala eller medicinska skäl.

I hyresregleringskommitténs betänkande »Behovsprövning på bostadsmarknaden» (SOU 1952: 37 s. 157 ff) lämnas exempel på omständigheter — utan inbördes gradering — vilka enligt kommittén kunde komma i fråga som skäl till beviljande av förtur till bostadsanvisning. Helt allmänt ansåg hyresregleringskommittén, att avsaknad av egen bostad kunde motivera förtur. Med egen bostad avsågs då i första hand — bortsett från bostad i egen fastighet — lägenhet som innehades med bostadsrätt eller förhyrdes direkt av fastighetsägaren. I fråga om förtur till bostadsanvisning menade hyresregleringskommittén emellertid, att även en i andra hand förhyrd bostad, möblerad eller omöblerad, som icke delades med annan, måste anses såsom egen bostad. Avsaknad av egen bostad förelåg däremot dels i det fall att en familj innebodde hos släktingar, dels då familjen måste bo splittrad. Naturligtvis kunde enligt kommittén även då en familj bodde hos anhöriga förhållandena vara sådana, att det ej framstod som skäligt att förtur beviljades. Så var exempelvis fallet om en änklings eller änka som var i behov av vård och tillsyn delade sin bostad med en gift son eller dotter och lägenheten var så stor att det icke förelåg trångboddhet. I det fall, att en person hade giltigt skäl att bo på den ort där han anmält sig som bostadssökande, t. ex. på grund av sin verksamhet, borde avsaknad av egen bostad anses vara för handen även om han skulle ha bostad annorstädes men så långt från nämnda ort att familjen måste bo splittrad. Med avsaknad av egen bostad borde vidare jämföras det förhållandet, att innehavd bostad utdömts av hälsovårdsnämnden.

Enligt hyresregleringskommittén borde vidare svårare sjukdom hos bostadssökande eller medlem av hans familj i vissa fall kunna ge förtur. Det skulle då vara fråga om sjukdom av sådan art, att den gjorde ombyte av bostad önskvärt. Som exempel kunde nämnas hjärtsjukdom, som föranledde behov av bostad på nedre botten eller i fastighet utrustad med hiss. Om sökanden hade skiftarbete, kunde det finnas ett starkt behov att få en bostad som erbjöd större möjligheter till ostörd-



het än den innehavda bostaden. Förtur borde kunna medges om bostadsförhållandena var sådana, att enligt läkarintyg förutsättningar för avbrytande av havandeskap var för handen.

För att förtur över huvud taget skulle kunna komma i fråga borde det enligt hyresregleringskommitténs mening föreligga en för sökandens eller någon hans familjemedlems kroppsliga hälsa eller psykiska välbefinnande avgörande omständighet. Enligt kommittén avsågs inte, att bostadsförmedlingarna skulle upprätta någon turordning mellan förtursfallen inbördes. Att det vid bedömande av en viss sökandes förtur borde tagas hänsyn bl. a. till hur länge den sökandes svårigheter förelegat torde emellertid enligt kommittén vara uppenbart. Å andra sidan kunde — såsom exempelvis då abort var aktuell — de skäl som åberopades till stöd för förtur nödvändiggöra omedelbar anvisning av lägenhet.

Vi ansluter oss till dessa synpunkter. En principiell avvikelse från hyresregleringskommitténs syn på förtursfrågorna har vi emellertid framfört i det föregående, nämligen den, att bostadssökande med bytesdisponibel lägenhet under vissa förutsättningar bör få företräde vid bostadsanvisningen framför sökande utan sådan lägenhet.

Oberoende av om den sökande innehar byteslägenhet eller inte torde det som ovan framhållits i vissa fall vara nödvändigt att den kommunala bostadsförmedlingen, i förekommande fall i samarbete med vederbörande socialmyndigheter, vidtar omedelbara åtgärder för att lösa de mest trängande bostadsfrågorna av social eller medicinsk natur, dvs. katastroffall. Utöver de exempel på förtursanledningar som angivits i hyresregleringskommitténs betänkande må nämnas uppsägnings- och avhysningsfall, svåra fall av trångboddhet och fall, då så väsentligt försämrade ekonomiska förhållanden inträtt för den bostadssökande att ett fortsatt boende i den innehavda bostaden är uteslutet. Sistnämnda situation kan uppkomma till följd av familjeförsörjarens frånfälle eller sjukdom, i samband med äktenskapsupplösning, vid konkurs, upphörande av arbetsanställning etc.

Hyresregleringskommittén betonade särskilt, att beviljandet av förtur på grund av ömmande omständigheter endast borde ifrågakomma efter sträng prövning. Förtur till bostadsanvisning av sociala eller medicinska hänsyn bör enligt vår mening även i dagens läge förutsätta omsorgsfull utredning och prövning.

I sakens natur ligger, att vissa svårigheter kan uppkomma beträffande sökande från annan ort som gör framställning om förtur av nyss angivna skäl. I allmänhet torde det ligga närmast till hands, att myndigheterna i hemortskommunen försöker lösa bostadsfrågan, därest en dylik situation föreligger. Detta bör dock inte principiellt föranleda till att förtursanvisning skall vara helt utesluten även i ort till vilken vederbörande önskar flytta. Exempel på sistnämnda situation kan vara en frånskild kvinna med barn, som önskar återflytta till sin ursprungliga hemort.

## Väntetid i bostadskön

Som tidigare framhållits skulle lägenhetsreservationer för vissa speciella ändamål kunna förekomma vid sidan av den egentliga bostadskön. Vidare skulle förtur till bostadsanvisning kunna medges sökande i bostadskön av sociala eller medicinska skäl. Slutligen skulle sökande med bytesdisponibel lägenhet i en ort eller ett gemensamt bostadsförsörjningsområde under vissa förutsättningar få företräde framför sökande utan byteslägenhet.

Vid inbördes konkurrens mellan flera sökande med jämförbara förhållanden inom såväl angiven bytesgrupp som gruppen sökande utan byteslägenhet uppkommer frågan — vilken även tidigare diskuterats — huruvida lägenhetsanvisningen bör ske efter väntetid eller på grundval av behovsprövning. Det bör återigen understrykas, att även om man skulle genomföra lägenhetsanvisningen efter behovsprinciper tidsfaktorn måste komma att spela en avgörande roll. Vad som därefter främst talar för att låta väntetiden principiellt tjäna som utgångspunkt för lägenhetsanvisningen är dels att rättsosäkerhet skulle kunna befaras vid enbart ett behovsprövningssystem och dels att det är av stor betydelse — inte minst psykologiskt — att de bostadssökande kan räkna med att — om också efter en längre väntetid — erhålla anvisning till bostad. I såväl bytesgruppen som gruppen bostadssökande utan bytesdisponibel lägenhet bör således som huvudregel gälla, att sökande som tidigare anmält sig hos förmedlingen skall erhålla anvisning före sökande som anmält sig senare. Företrädesregeln beträffande bytessökande bör som nyss sagts tillämpas med viss urskiljning så att sökande utan byteslägenhet med lång väntetid inte utestänges från möjligheten att erhålla anvisning till nyproducerad lägenhet, om han efterfrågar sådan.

Bostadsförmedlingen bör över huvud taget sträva efter att råda och vägleda de bostadssökande så att bästa möjliga boendestruktur åstadkommes och att samtidigt lägenhetsupplåtarnas intressen inte eftersättes. Det ligger sålunda i sakens natur att man bör undvika en alltför stark koncentration av barnfamiljer till vissa stadsdelar, kvarter eller enskilda fastigheter. Det må i detta sammanhang erinras om att det i avtal med lägenhetsupplåtarna om anvisningsrätt till nyproducerade eller eljest ledigblivna lägenheter för den kommunala bostadsförmedlingen understundom förekommer uttryckliga föreskrifter i detta hänseende. Som exempel härpå kan nämnas det avtal som i Göteborg ingåtts med byggmästarnas intresseförening (bilaga 7). Enligt detta avtal förbinder sig upplåtaren att mottaga barnrika familjer (familjer med tre eller flera minderåriga barn) till minst 15 % av lägenheterna, familjer med två barn likaledes till minst 15 % och familjer med ett barn till minst 40 % av lägenheterna. Det är naturligtvis viktigt att bostadsförmedlingen hjälper den sökande till rätta, så att vederbörande anvisas en lägenhet som är lämplig med hänsyn till familjestorlek och som motsvarar sökandens ekonomiska förutsättningar i fråga om hyres- eller insatskostnader etc. Däremot är det icke önskvärt att bostadsförmedlingen ransonerar lägenheterna, så att viss lägenhetsstorlek oavvisligen förbehålles sökande med viss familjestorlek. Det kan inte vara rimligt, att exempelvis

ensamstående personer eller familjer utan barn undantagslöst skall vara hänvisade till smålägenheter.

### **Upptagande av bostadsanmälan m. m.**

För den som vill flytta till annan ort kan det vara fördelaktigt, om han kan göra bostadsanmälan i hemorten och där erhålla upplysning om bostadsmarknaden i inflyttningsorten. Även för hemortsförmedlingen kan det vara av betydelse att få kännedom om den tillämnade utflyttningen för att få tillfälle att bevaka successionslägenheten. Vidare förhåller det sig så, att åtskilliga bostadssökande kan vara anmälda hos två eller flera kommunala bostadsförmedlingar samtidigt. Bedömningen av läget på skilda bostadsmarknader blir då missvisande genom att bostadsförmedlingsstatistiken inte rätt återspeglar den verkliga bostadsefterfrågan.

Det synes därför böra övervägas, om inte den bostadssökande allmänheten borde hänvisas att anmäla sina önskemål om bostad i annan ort hos hemortsförmedlingen, som då skulle ha att vidarebefordra anmälan till bostadsförmedlingen i inflyttningskommunen. Det bör inte möta något hinder att bostadsanmälan göres till flera orter samtidigt eller först till en ort och därefter till en annan. Ofta kan det vara naturligt att arbetsansättning sökes i flera orter på en gång. För att bostadsförmedlingsstatistiken inte skall bli missvisande och för att bespara förmedlingarna onödigt arbete bör den bostadssökande anmodas att ange i vilken ort han företrädesvis vill erhålla bostad. Av bostadsanmälan bör således framgå, om den sökande gjort anmälan till flera orter och vilken ort som efterfrågas i första hand så att övriga bostadsförmedlingar blir i stånd att anpassa sina åtgärder därefter.

I fråga om registrering m. m. hos kommunal bostadsförmedling må i övrigt anföras följande synpunkter. För unga personer kan ett akut behov av egen bostad uppstå mycket tidigt. I allmänhet aktualiseras dock behovet av en mer varaktig bostad först i tjugufårsåldern, efter första värnpliktstjänstgöringen, studiernas eller yrkesutbildningens avslutande då vederbörande på allvar kommit ut i förvärvslivet. Familjebildningen inverkar också härvidlag. Medelåldern vid vigsel mellan förut ogifta personer ligger över myndighetsåldern. Det skulle därför kunna övervägas, att bostadsanmälan inte skulle få ske förrän när vederbörande uppnått myndig ålder. Eftersom man på de flesta håll sedan länge tillämpar åldersgränsen 18 år för bostadsanmälan och behov av bostad kan uppkomma före myndighetsåldern synes dock anledning saknas att frångå denna gräns. Vi förordar alltså, att bostadssökande, som uppnått 18 års ålder, skall få bli registrerade hos kommunal bostadsförmedling om de så önskar. I undantagsfall — dvs. då fråga om förtur av sociala eller medicinska skäl uppkommer — bör registrering kunna få ske före nämnda åldersgräns.

Vanligen brukar de sökande föreläggas ett ansökningsformulär, vari skall angivas sökandens och ev. medsökandes namn, bostadsadress, yrke, födelsedatum, civilstånd, familjestorlek, barns ålder, arbetsgivare, årsinkomst, upplysningar om rådande bostadsförhållanden och framför allt uppgifter om vad slags bostad som

efterfrågas, var den bör vara belägen osv. I vissa fall torde det vara på sin plats, att bostadsförmedlingen kontrollerar sökandens uppgifter. Med hänsyn till lägenhetsupplåtarnas intressen är det av vikt, att bostadsförmedlingen innan bostad anvisas skaffar sig erforderligt underlag för en allmän bedömning av sökandens situation framför allt vad gäller bostadsbetalningsförmåga och lämplighet som hyresgäst eller bostadsrättshavare.

Vid framställning om förtur av sociala eller medicinska skäl ligger det i sakens natur att en särskilt omsorgsfull utredning måste göras, i förekommande fall i samarbete med andra kommunala organ såsom hälsovårdsnämnden, socialnämnden, nykterhetsnämnden och barnavårdsnämnden. Åberopas läkarintyg till stöd för förtursansökan kan det vara lämpligt att intygen granskas av en för ändamålet särskilt anlitad läkare t. ex. förste stadsläkare.

Medan de bostadssökande väntar på anvisning till annan bostad förändras ofta förhållandena. De bostadssökande bör därför uppmanas att omedelbart anmäla alla ändringar i fråga om inkomst, familje- och bostadsförhållanden samt givetvis om annan lägenhetstyp e. d. önskas i stället för den ursprungligen efterfrågade.

Det torde vara ändamålsenligt, att bostadsförmedlingarna företar aktualitetskontroller av bostadsanmälningarna. Visar det sig därvid att den sökande inte vill förnya sin ansökan bör vederbörande avföras från bostadsförmedlingens register. Likaledes bör avregistrering ske, när den bostadssökande mottagit anvisad lägenhet såvida icke den anvisade lägenheten är att betrakta som ett provisorium — genomgångsbostad e. d. Har en bostadssökande erhållit bostad som inte motsvarar vad han efterfrågat t. ex. i fråga om storlek, standard eller läge, bör han ha rätt att kvarstå i sin turordning i bostadskön, vare sig han skaffat bostaden på egen hand eller anvisats den av bostadsförmedlingen. Enahanda rätt bör tillkomma den som anvisats bostad knuten till anställning. Det bör ankomma på den bostadssökande själv att anmäla huruvida han vill kvarstå som sökande eller ej. Att en avregistrerad sökande skall ha rätt att omedelbart göra ny anmälan hos bostadsförmedlingen, om han så önskar, är självklart.

### Anvisningsförslag

Anvisningsförfarandet bör över huvud taget anpassas till vad som efterfrågas av den sökande. Önskar den sökande bostad av särskild beskaffenhet, belägen i viss stadsdel e. d. är det uppenbarligen inte erforderligt, att anvisning av annan lägenhetstyp än den efterfrågade äger rum. Avböjes anvisad lägenhet bör den sökande uppmanas att kontakta förmedlingen för att uppgörelse skall kunna träffas om anvisning av annan lägenhet.

Vid lägenhetsanvisningen måste tillbörlig hänsyn tagas till lägenhetsupplåtarna genom att dessa i god tid tillställs anvisningsförslag. I fråga om nyproducerade lägenheter är det särskilt angeläget att bostadsförmedlingen på ett tidigt stadium skaffar sig kännedom om tidpunkten för lägenheternas färdigställande, om lägenheternas storlek och utrustning, kostnader m. m. Det torde vara lämpligt att

ritningar och beskrivningar över aktuella nybyggen finnes att tillgå på förmedlingen. De bostadssökande bör få skäligen betänketid och förmedlingen möjlighet att i god tid före inflyttningen — förslagsvis tre månader före denna — lämna anvisningsförslag. Vid anvisning till successionslägenheter eller andra ledigblivna lägenheter bör anvisningsförslag lämnas så tidigt att parterna också här får skäligen rådum.

Med en sådan ordning kan det ofta vara tillräckligt, att anvisningsförslaget uppstår allenast en sökande för varje ledig lägenhet. Om emellertid en lägenhetsupplåtare, exempelvis för att kunna genomföra interna omflyttningar i sitt befintliga fastighetsbestånd, begär fler anvisningsförslag till varje lägenhet, kan det finnas skäl för förmedlingen att efterkomma detta önskemål.

### **Förmedlingsavgift**

Den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten medför, om den är av större omfattning, betydande kostnader. Några avgifter upptages emellertid inte av de bostadssökande.

Vi har övervägt frågan om någon avgift skulle kunna förordas men funnit att verksamheten med hänsyn till dess natur liksom hittills bör vara avgiftsfri.

### **Offentlig insyn**

För att bostadsförmedlingarnas verksamhet skall omfattas av allmänhetens förtroende är det viktigt att allmänheten får insyn i verksamheten.

Reglementen, instruktioner och andra handlingar rörande verksamhetens organisation och bedrivande är offentliga. Detsamma gäller statistiska uppgifter, årsredogörelser o. d., vari bostadsförmedlingsverksamheten avhandlas, ävensom sammanträdesprotokoll, uppgifter om lägenhetsreservationer, förtursbeslut och anvisningsförslag.

Av särskilt intresse för allmänheten är bostadsförmedlingarnas anvisningsprinciper. Det kan vara lämpligt att upplysningar om dessa lämnas i särskilda broschyrer.

Enligt gällande rätt föreligger inte något sekretesskydd i fråga om de uppgifter och handlingar som den bostadssökande allmänheten lämnar eller inger till kommunal bostadsförmedling eller de handlingar som förmedlingen upprättat eller införskaffat rörande de bostadssökande.

Eftersom det ofta förekommer, att vissa av nämnda handlingar innehåller uppgifter om sökandenas strängt personliga förhållanden, t. ex. familjeliv, vand, psykiskt hälsotillstånd o. d., torde det kunna ifrågasättas om icke dessa uppgifter borde beredas sekretesskydd.

Det bör erinras om, att hyresregleringskommittén i anslutning till sitt förslag till bostadsanvisningslag föreslog ett tillägg till 14 § lagen den 28 maj 1937 om inskränkningar i rätten att utbekomma allmänna handlingar (sekretesslagen) enligt

vilket uppgifter om bostadssökandes personliga förhållanden skulle skyddas mot obehörigt utlämnande.

Även enligt vår mening är det motiverat, att sekretesskydd införes beträffande de uppgifter hos kommunal bostadsförmedling, vilka berör bostadssökandes personliga förhållanden. För sekretesskydd bör dock i de enskilda fallen krävas att utlämnandet av uppgifterna i fråga kan antagas leda till att den berörde eller någon honom närstående skulle utsättas för skada eller för andras missaktning.

Från offentlighetskommittén, som har att överse lagstiftningen om allmänna handlingars offentlighet och därmed sammanhängande frågor, har inhämtats att kommittén i sitt betänkande, som beräknas bli avlämnat omkring årsskiftet 1966/67, kommer att behandla frågan, om undantag från offentlighetsprincipen bör stipuleras beträffande hos kommunal bostadsförmedling förvarade handlingar och uppgifter om bostadssökandes personliga angelägenheter. Från vår sida har framförts vissa synpunkter i denna fråga till offentlighetskommittén.

Med hänsyn till vad sålunda upplysts har vi inte ansett oss ha anledning att utarbeta något lagförslag i detta ämne.

### **Interkommunal förmedling**

Beträffande frågan om interkommunal bostadsförmedling bör erinras om att vi i betänkandet »Gemensamma bostadsförmedlingar» (SOU 1965: 51) diskuterat formerna för interkommunal samverkan på bostadsförmedlingens område såvitt gäller sådana kommuner, vilka ingår i ett område som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, och därvid undersökt de lagtekniska förutsättningarna för anordnande av kommunal bostadsförmedling, gemensam för flera kommuner.

I förevarande betänkande har tidigare vissa uppgifter lämnats om det samarbete på bostadsförmedlingens område som sedan några år äger rum i form av s. k. bostadsclearing. Clearingförfarandet innebär att, när en lägenhet genom förmedlingsorganets försorg i en kommun ställes till förfogande för en inflyttad från annan kommun, förmedlingen i inflyttningskommunen får ett tillgodohavande om en lägenhet i avflyttningskommunen, varefter såvitt möjligt clearing skall äga rum. Framställning om clearing för den bostadssökandes räkning göres av bostadsförmedlingen i den kommun, där sökanden är bosatt, och riktas till bostadsförmedlingen i den kommun, dit den sökande skall flytta. Beviljande av clearing förutsätter, att den sökande fått tjänsteförflyttning till eller annan anställning i inflyttningskommunen eller där har egen förvärvsverksamhet samt att den sökande innehar bytesdisponibel lägenhet i boendekommunen eller står i tur för anvisning av lägenhet i boendekommunen. Det ankommer på bostadsförmedlingen i boendekommunen att pröva huruvida clearing skall begäras. Inflyttningskommunens bostadsförmedling å sin sida har att pröva frågan om den närmare tidpunkten för lägenhetsanvisningen. Varje förmedling skall eftersträva att uppnå balanserad ställning på sina clearingkonton.

Ett bifall till en clearingframställning innebär, att vederbörande bostadssökande får förtur i inflyttningskommunens bostadskö. I begreppet clearing ligger som nyss sagts, att kommunernas clearingkonton skall balansera mot varandra. Ett strikt upprätthållande härav måste följaktligen medföra, att det i själva verket blir clearingkontots ställning som avgör huruvida förtur till lägenhetsanvisning i inflyttningskommunen kan komma i fråga. Skulle man å andra sidan inte fordra, att balans föreligger mellan avflyttnings- och inflyttningskommunernas clearingkonton, är det inte längre frågan om ett clearingsystem. Vidare skulle då den situationen uppkomma, vilken får anses besvärande särskilt i orter med påtaglig bostadsbrist, att bostadssökande personer i orten som saknar egen bostad skulle bli förbigångna vid lägenhetsanvisningen av inflyttade clearingberättigade sökande.

Vi har i det föregående behandlat frågan om kommuntillhörigheten bör få inverka på rätten att erhålla lägenhet genom den kommunala bostadsförmedlingen och därvid kommit till den slutsatsen att det inte bör göras skillnad mellan kommunmedlemmar och icke kommunmedlemmar i detta hänseende. Vidare har vi angivit i vilka situationer och under vilka förutsättningar lägenheter enligt vår mening bör få reserveras för vissa ändamål och när förtur i den egentliga bostadskön är motiverad. Vi har ansett, att det skall ankomma på de organ som handhar förmedlingsverksamheten i inflyttningsorten att avgöra dessa frågor.

Enligt vår mening är det emellertid önskvärt, att de interkommunala omflyttningarna så långt möjligt löses genom lägenhetsbyten under medverkan av de kommunala bostadsförmedlingarna. Häri bör — förutom direkta byten eller kedjebymen — inbegripas byten från lägenhet i avflyttningskommunen till nyproducerad lägenhet i inflyttningskommunen eller annan lägenhet varöver inflyttningskommunens bostadsförmedling förfogar. Bortsett från clearingsamarbetet förhåller det sig för närvarande så, att förmedlingen av lägenhetsbyten direkt eller i kedja mellan olika kommuner är av ringa omfattning.

Anser man i princip att rörligheten på bostadsmarknaden bör främjas och att åtgärder i detta syfte är befogade är det tydligt att åtgärderna i fråga inte bör begränsas till de lokala bostadsmarknaderna. Interkommunala lägenhetsbyten under medverkan av bostadsförmedlingarna bör sålunda på allt sätt underlättas. Härigenom torde förutsättningar skapas för lösandet av ett stort antal bostadsfrågor som sammanhänger med den ökade rörligheten på arbetsmarknaden.

Enligt vår mening är det lämpligt att bostadsclearing äger rum även i fortsättningen, dock endast i sådana fall då clearing går att genomföra direkt, dvs. såsom ett bostadsbyte mellan två eller flera parter. Visserligen övertar parterna i dessa fall inte varandras lägenheter men bostadsförmedlingarna på resp. ort får å andra sidan möjlighet att disponera de avträdde lägenheterna för andra bostadssökande.

Vi förordar sålunda, att det hittills tillämpade clearingsystemet ersättes med en intensifierad interkommunal bytesverksamhet, varmed även avses direktclearing på sätt nyss angivits.

I sammanhanget finns anledning erinra om, att bostadsbyggnadsutredningen i betänkandet »Höjd bostadsstandard» (SOU 1965: 32 s. 507) framhållit, att det

torde vara av största vikt för den bostadssökande allmänheten, att informationer kan tillhandahållas om läget inte endast på den lokala bostadsmarknaden utan även på andra bostadsmarknader. För detta ändamål bör enligt bostadsbyggnadsutredningen centrala bostadsregister upprättas och uppgifterna i fråga anförtros de kommunala bostadsförmedlingarna.

Några andra centrala bostadsregister inom ramen för den kommunala förmedlingsverksamheten än Stor-Stockholms bostadsregister<sup>1</sup> förekommer inte. Det må emellertid anmärkas, att HSB år 1962 inrättat en central i Stockholm, som förmedlar byten av bostadsrättslägenheter i HSB-föreningar över hela landet. Inom den statliga sektorn bedrivs sedan länge en central bostadsförmedling för befattningshavare tillhörande försvarsväsendet.

För att underlätta den interkommunala omflyttningen skulle det måhända vara av värde, om ett centralt bostadsregister stod till de kommunala bostadsförmedlingarnas förfogande med vars hjälp en riksomfattande bytesverksamhet kunde anordnas.

Från statskontoret har vi erhållit vissa uppgifter om möjligheterna att med anlitande av datamaskiner organisera interkommunala lägenhetsbyten direkt och i kedja. Det har härvid framkommit, att uppgiften i fråga i och för sig synes kunna lämpa sig för datatekniken. För att närmare bedöma förutsättningarna och formerna samt kostnaderna för en dylik verksamhet — vilken i så fall torde bära bedrivas centralt — krävs emellertid en särskild utredning.

Vi har inte ansett oss bära närmare undersöka vilka tekniska hjälpmedel som kan vara ägnade att underlätta förmedlingsverksamheten.

Till sist vill vi framhålla, att även om man skulle våga hysa vissa förhoppningar om möjligheterna att effektivisera den interkommunala bytesverksamheten måste man hålla i minnet att i flertalet fall förutsättningar saknas att lösa flyttningsfrågorna genom bostadsbyten eller direktclearing på sätt ovan beskrivits. Det ligger i sakens natur att något sådant utbyte över huvud taget inte kan komma i fråga, när det gäller flyttningsrörelserna från glesbygd till tätort. Vidare får man räkna med bristande ömsesidighet i nyssnämnda hänseende mellan orter med någorlunda balans på bostadsmarknaden och typiska birstorter, vilket förhållande naturligen måste verka hämmande på bytes- och clearingverksamheten. Avsaknaden av bytesdisponibel bostad gör det dessutom omöjligt för många flyttningsökande att få sin bostadsfråga löst på detta sätt.

<sup>1</sup> Jfr bet. »Gemensamma bostadsförmedlingar» (SOU 1965: 51 s. 14).



## Underlaget för verksamheten

### Inledning

Efterkrigstiden präglas av genomgripande förändringar i fråga om uppförandet och förvaltningen av bostadshus. Medan enskilda byggherrar år 1939 svarade för närmare 90 % av produktionen av flerfamiljshus och ännu år 1945 för ca två tredjedelar därav, hade deras andel år 1960 sjunkit till ca 20 %. Förskjutningen har ägt rum från den privata sektorn dels till den offentliga sektorn, varmed avses statens, landstingskommunernas, primärkommunernas och de allmännyttiga bostadsföretagens produktion av bostäder, och dels till den kooperativa sektorn, dvs. hus, i vilka lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Enligt 1960 års bostadsräkning uppgick det sammanlagda lägenhetsbeståndet till närmare 2,7 milj. lägenheter, av vilka drygt 2 milj. ingick i den privata sektorn. Ca 0,3 milj. lägenheter tillhörde den kooperativa sektorn och återstoden den offentliga sektorn.

Den procentuella fördelningen på byggherregupper av de under de senaste tre åren producerade lägenheterna framgår av följande uppställning, som utarbetats av statistiska centralbyrån (Statistiska meddelanden Bo 1966: 17).

	Uppförda för byggherrar inom den offentliga sektorn				koopera- tiva sektorn	privata sektorn
	alla	staten, lands- ting	kommun	allmän- nyttigt företag		
<i>Alla hus</i>						
1963 .....	35,0	0,6	3,9	30,5	24,8	40,1
1964 .....	36,1	0,2	5,0	30,9	24,3	39,6
1965 .....	41,1	0,5	3,5	37,1	22,2	36,7
<i>Småhus</i>						
1963 .....	8,3	0,1	3,4	4,8	7,5	84,3
1964 .....	10,8	0,1	3,4	7,3	7,0	82,2
1965 .....	10,4	0,1	3,4	6,9	10,2	79,4
<i>Flerfamiljshus</i>						
1963 .....	45,8	0,9	4,1	40,8	31,7	22,6
1964 .....	47,3	0,3	5,7	41,3	31,9	20,8
1965 .....	53,3	0,7	3,5	49,1	27,0	19,7

Av uppställningen framgår, att ökningen av nyproducerade lägenheter från år 1964 till år 1965 är koncentrerad till allmännyttiga företag. Den offentliga sektorn, som år 1963 svarade för 35 % av nyproduktionen, har ökat sin andel till 41 % år 1965. Nära hälften av lägenheterna i flerfamiljshus år 1965 byggdes för allmännyttiga företag. Den privata sektorn svarade för den övervägande delen av småhusbyggandet under tidsperioden i fråga. Relativt sett har dess andel dock minskat under perioden. De rikskooperativa företagen, HSB och Svenska Riksbyggen, svarade år 1965 sammanlagt för 80 % av inflyttningsfärdiga lägenheter inom den kooperativa sektorn.

Beträffande förekomsten av statligt stöd till bostadsbyggandet — bostadslån, räntebidrag och förbättringslån — har från nyssnämnda källa inhämtats, att år 1965 92 % av alla lägenheter uppfördes med statligt stöd. Motsvarande andel år 1963 och år 1964 var 93 resp. 91 %.

Den relativa andelen lägenheter i nybyggda flerfamiljshus uppförda åren 1963—1965 med statligt stöd inom storstadsregionerna och landet i övrigt — exklusive rum i ålderdomshem — framgår av följande uppställning.

	1963	1964	1965
	%	%	%
Stor-Stockholm .....	96,3	94,3	91,3
Därav Stockholm .....	90,6	89,9	88,2
Göteborgsregionen .....	98,9	99,4	99,2
Därav Göteborg .....	98,8	100,0	99,4
Malmö—Lund-regionen .....	86,4	94,0	97,0
Därav Malmö .....	81,5	92,5	95,8
Landet i övrigt .....	96,0	97,1	97,5
<hr/>			
Hela landet .....	95,8	96,5	96,4

Motsvarande procenttal beträffande småhus är följande.

	1963	1964	1965
	%	%	%
Stor-Stockholm .....	74,4	65,2	61,7
Därav Stockholm .....	66,3	53,5	39,4
Göteborgsregionen .....	70,0	60,1	70,5
Därav Göteborg .....	64,7	38,8	37,5
Malmö—Lund-regionen .....	82,4	79,0	78,2
Därav Malmö .....	68,6	65,4	61,5
Landet i övrigt .....	95,1	93,6	93,4
<hr/>			
Hela landet .....	91,1	87,9	87,7

Den relativa andelen lägenheter i nybyggda flerfamiljshus och småhus uppförda åren 1963—1965 med statligt stöd inom olika byggherregupper för landet i dess helhet slutligen — exklusive rum i ålderdomshem — redovisas i följande uppställning.

	Offentliga sektorn %	kooperativa sektorn %	privata sektorn %
<i>Flerfamiljshus</i>			
1963	98,0	100,0	86,7
1964	98,0	99,4	88,9
1965	98,0	99,8	87,0
<i>Småhus</i>			
1963	96,5	99,3	89,8
1964	97,9	99,5	85,6
1965	98,0	100,0	84,8

Uppställningen visar, att andelen lägenheter i hus uppförda med statligt stöd är mindre för byggherrar inom den privata sektorn än för övriga byggherrar. Beträffande den offentliga sektorn bör nämnas, att hus som uppföres för allmännyttiga företag så gott som undantagslöst bygges med statligt stöd.

Av statistiken framgår vidare att betydligt mer än hälften av all nyproduktion under de senaste åren, år 1965 närmare 60 %, faller på kommuner, allmännyttiga företag och rikskooperationen. För flerfamiljshusen rör det sig om huvuddelen av produktionen, eller ca 75 % år 1965. Omkring 92 % av all nyproduktion av bostäder under de senaste åren finansieras med stöd av statliga bostadslån. Beträffande flerfamiljshusen uppgår andelen till ca 96 %.

### Nuvarande rättsläge

Av den lämnade redogörelsen för lägenhetstillgången framgår, att bostadsförmedlingarna huvudsakligen får tillgång till lägenheter för anvisning åt de bostadssökande genom avtal som träffas mellan kommunen och fastighetsägare eller organisationer av fastighetsägare. Det kan även förekomma att fastighetsägare som får en lägenhet ledig vänder sig till bostadsförmedlingen för att erhålla anvisning av hyresgäst.

Avtalen kan avse rätt för bostadsförmedlingen att anvisa bostadssökande till nyproducerade lägenheter, till lägenheter som blir lediga därigenom att bostadsförmedlingen anvisar lägenhetsinnehavaren annan lägenhet och till lägenheter som eljest blir lediga för ny upplåtelse.

Beträffande de former, som för närvarande tillämpas av kommunerna, när det gäller att förse den kommunala bostadsförmedlingen med lägenheter att förmedla, må i fråga om rättsläget följande anföras.

Vad först angår det av vissa kommuner tillämpade förfaringsättet att i samband med *markförsäljningar eller tomträttsupplåtelse* avkräva blivande köpare eller tomträttsinnehavare en förbindelse att upplåta bostäder i hus, som skall uppföras å den upplåtna marken, till bostadssökande som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen, torde det till en början rent allmänt förhålla sig så, att kommunerna

i sitt bostadspolitiska handlande är oförhindrade att genom åtgärder av skilda slag stödja det kommunala organ, som kommunerna äger inrätta för handhavande av bostadsförmedlingsverksamhet. Detta kan ske bl. a. genom att kommunerna medverkar till markupplåtelse, endast om vederbörande markspekulant åtager sig att upplåta de blivande bostäderna till bostadssökande som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen. Något hinder från kommunalrättslig synpunkt torde inte föreligga häremot. Det bör anmärkas, att regeringsrätten i det ovan (s. 27) refererade rättsfallet angående villkor i köpekontrakt ej funnit vad i målet anmärkts mot det överklagade beslutet kränka klagandens enskilda rätt eller eljest vila på orättvis grund.

Däremot är kommun — vilket även framgår av nämnda rättsfall — på grund av reglerna i jordabalken rörande köp av fast egendom förhindrad att låta en marköverlåtelses bestånd bli beroende av ett dylikt villkors uppfyllande. Avtalsbrott från köparens sida kan alltså inte enligt gällande rätt grunda rätt för kommun att kräva att köpet skall gå åter. Ej heller torde kommun för det avsedda ändamålet kunna begagna sig av lagen om återköp till fast egendom.

I det av lagberedningen år 1947 framlagda förslaget till ny jordabalk (SOU 1947:38 s. 169 ff) framhålles, att det finnes goda skäl för bibehållande av den i svensk rätt sedan länge upptagna grundsatsen att en försåld fastighet skall övergå i köparens ägo utan godtyckligt stadgade villkor, som lägger tryckande band på köparens förfoganderätt. Från denna synpunkt är det enligt lagberedningen berättigat att begränsa parternas avtalsfrihet genom tvingande lagbud, som förbjuder vissa kategorier av villkor. Men det är icke blott av hänsyn till köparen som en begränsning av avtalsfriheten synes motiverad. Även från det allmännas synpunkt är det enligt beredningen angeläget, att vid försäljning av fast egendom ej fästes villkor som medför osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. I förslaget göres inte någon skillnad i fråga om villkor som är stipulerade i säljarens eller i köparens intresse. Enligt gällande rätt är s. k. resolutiva villkor vid fastighetsköp, dvs. sådana villkor som kan bringa en redan skedd överlåtelse att återgå, ej tillåtna. Gränsdragningen mellan denna typ av villkor och tillåtna villkor, s. k. suspensiva villkor, dvs. sådana som håller äganderättsövergången svävande, har ofta vållat svårigheter i praxis. Som ett vanligt suspensivt villkor kan nämnas en klausul, som gör köpets fullbordande beroende av att någon annan än säljaren lämnar sitt medgivande till försäljningen. Som exempel på resolutiva villkor kan anföras klausuler om att köpet skall gå tillbaka, därest det överlåtna området inte börjat bebyggas inom viss tid från köpet. I jordabalksförslaget göres ej skillnad mellan suspensiva och resolutiva villkor. Förslaget innebär att ett fastighetsköp över huvud taget inte får göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag. Om en köpare som motprestation i ett köpeavtal åtagit sig att inom fem år ha bebyggt den köpta fastigheten vid äventyr att köpet återgår, bör ett dylikt villkor enligt lagberedningen inte godtagas av rättsordningen, enär det gör köparens äganderätt oviss under alltför lång tid.

Beredningen anför, att det finns andra utvägar för säljaren att trygga en förplik-

telse som ålagts köparen än att stadga fastighetsköpets återgång. Säljarens intresse av fastighetens bebyggande kan enligt lagberedningen i allmänhet tillgodoses genom en vitesbestämmelse i köpehandlingen. En dylik vitesutfästelse kan dessutom in-tecknas för visst belopp i fastigheten. Den av lagberedningen föreslagna regleringen av frågan om villkor vid köp torde i stort sett innebära en mildring av de grundsats-er, som för närvarande tillämpas. Inga hinder uppställes alltså för korttidsvillkor av olika slag.

I senare avgivna förslag till jordabalk (SOU 1960:24 och 25 samt 1963:55) göres i ovan angivet hänseende ej någon avvikelse från reglerna i 1947 års förslag. Jordabalksförslagen har därefter varit föremål för överarbetning inom justitiedepar-tementet. Inte heller denna har lett till någon ändring i berört avseende. Förslaget till ny jordabalk har hänskjutits till lagrådet för utlåtande.

Därest jordabalksförslaget, såvitt nu är i fråga, genomföres skulle möjlighet er-bjuda sig för kommunerna att som villkor för en markförsäljnings bestånd stipulera skyldighet för köparen att inom den angivna tidsfristen lämna förmedlingsrätten beträffande de nyproducerade lägenheterna till den kommunala bostadsförmed-lingen. Anlitande av ett sådant förfarande skulle alltså förutsätta, att det tillämnade bostadsbyggandet kunde genomföras inom två år. Detta torde dock knappast låta sig göra i praktiken, eftersom det ofta förflyter mer än två år från marköverlåtelsen till dess lägenheterna färdigställts.

Beträffande villkor om förmedlingsrätt i samband med tomträttsupplåtelser må erinras om, att det enligt 6 § tomträttslagen inte är tillåtet att vid tomträttsupplåtelse inskränka tomträttshavares rätt till nyttjanderättsupplåtelser. Det är — liksom då fastigheten innehaves med äganderätt — inte möjligt att med sakrättslig verkan, dvs. med verkan mot ny innehavare av tomträten, föreskriva att uthyrning eller upplåtelse med bostadsrätt av lägenheter i hus på tomträttsmark skall ske endast till bostadssökande som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen. Såsom ett väsentligt skäl mot en begränsning av tomträttshavares rätt att fritt verkställa nytt-janderättsupplåtelser anfördes i förarbetena till 1953 års tomträttslagstiftning, att en dylik begränsning skulle nedsätta tomträttens kreditvärde (SOU 1952:28 s. 70). En förstärkning av tomträttens värde som kreditobjekt framstod såsom ett av huvud-syftena med tomträttsreformen. Beträffande frågan huruvida det av bostadssociala skäl borde vara tillåtet att i tomträttsupplåtelse inskränka tomträttshavares rätt att sluta hyresavtal eller upplåta annan hyresrätt ansåg departementschefen i visst fall anledning föreligga till avvikelse (Kprop. 1953 nr 177 s. 70). Departementschefen föreslog därför ett tillägg till 6 § tomträttslagen av innehåll, att inskränkning i rät-ten att upplåta nyttjanderätt i tomträtt skulle få ske efter medgivande av Kungl. Maj:t. Tredje lagutskottet, vars formulering av ifrågavarande bestämmelse i enlighet med nuvarande lydelse vann riksdagens gillande, avvisade emellertid det av depar-tementschefen förordade tillägget och anförde bl. a. (utl. nr 26/1953 s. 47):

Enligt utskottets uppfattning bör jämväl för framtiden den grundsatsen gälla att eventuellt påkallade samhällsingripanden på bostadsmarknaden skall ha generell giltig-het å hela beståndet av hyreshus och sålunda icke på ett diskriminerande sätt rikta sig

mot en viss bostadsgrupp. Utskottet vill tydligt och klart framhålla, att utskottet alltså icke i och för sig motsätter sig dirigerande ingripanden mot tomträttshavarnas dispositionsfrihet på detta område. Men utskottet hävdar i likhet med lagberedningen, att det icke föreligger andra skäl för det allmänna att ingripa med hyres- och andra bostadsreglerande åtgärder i fråga om tomträtt än beträffande äganderätt till fast egendom. Som lagberedningen likaså betonat bör därför nödvändig kontroll från samhällets sida åvägabringas genom lagstiftning, som omfattar båda dessa kategorier.

Såsom hyresregleringskommittén framhållit i anslutning till ovanberörda rättsfall angående villkor i köpekontrakt torde det emellertid inte föreligga något formellt hinder, att kommunen vid såväl äganderättsöverlåtelse som vid tomträttsupplåtelse träffar ett särskilt avtal med bostadsproducenten, varigenom bostadsförmedlingen tillförsäkras anvisningsrätt till de nyproducerade lägenheterna.

I ovannämnda utskottsutlåtande uttalas vidare bl. a. följande (s. 48):

Det må framhållas, att den formulering utskottet nu tillstyrkt — dvs. att i tomträttsupplåtelse inskränkning icke må ske i tomträttshavarens rätt att i tomträtten upplåta nyttjanderätt — icke synes hindra att fastighetsägaren i samband med tomträttsupplåtelsen avfordrar tomträttshavaren en särskild fristående förbindelse, att första uthyrningen skall ske genom den kommunala bostadsförmedlingen. En sådan förbindelse är icke ett integrerande moment i själva tomträttsavtalet och har ej verkan mot tredje man. Den är således av s. k. obligationsrättslig natur. Till följd härav kan förbindelsen visserligen sättas ur kraft genom att tomträttshavaren överlåter tomträtten utan att avkräva den nye innehavaren ett motsvarande åtagande. Risken härför torde emellertid vara obetydlig, eftersom den tomträttshavare, som handlar så, riskerar att framdeles icke komma i åtnjutande av tomträttsupplåtelse från kommunens sida (jfr hyresregleringskommitténs betänkande — SOU 1952: 37 — s. 68). Ett dylikt obligationsrättsligt förbehåll beträffande tomträttshavarens uthyrningsrätt påverkar icke kreditvärdet hos tomträtten i fråga. Som utskottet tidigare framhållit, är det den förväntade köpeskillingen vid en exekutiv försäljning av tomträtten som avgör kreditvärdet. En exekutiv försäljning av rättigheten sker icke med förbehåll om beståndet av den obligationsrättsliga förbindelsen, och denna är därför utan betydelse för köpeskillingens storlek.

Nu återgivna uttalanden synes ge vid handen att hinder ej möter mot att genom annat avtal än köpeavtal resp. tomträttsavtal binda köparen resp. tomträttshavaren att låta inte bara förstagångsupplåtelsen utan även följande upplåtelse ske genom kommunal bostadsförmedling. Dylika överenskommelser får inte verkan mot tredje man — t. ex. en ny ägare eller tomträttshavare — och kommer såvitt avser tomträttsinstitutet därför ej heller att motverka grundsyftet med 6 § tomträttslagen, nämligen att förstärka tomträtts kreditvärde. Någon begränsning i kommunens möjligheter att i sitt intresse genom obligationsrättsliga avtal stipulera villkor av angiven innebörd kan inte antagas vara avsedd. Det bör därför även vara tillåtet att i nu berörda sidoavtal intaga bestämmelser om att fastighetsägare eller tomträttshavare vid framtida överlåtelse skall tillse att köparen övertager förpliktelserna enligt sidoavtalet samt att till säkerhet för iakttagandet av såväl denna förpliktelse som fastighetsägarens resp. tomträttshavarens ovannämnda åtagande att låta upplåtelse ske genom bostadsförmedlingen knyta en vitesbestämmelse.

Såvitt kunnat utrönas har hittills inte några vitesklausuler förekommit i avtal om

förmedlingsrätt. Det har inte heller i något fall påtalats, att avtalsbrott i anledning av avtal om förmedlingsrätt begåtts från bostadsupplåtarnas sida. Det är därför svårt att förutse vilka åtgärder en kommun skulle antagas komma att vidtaga vid ett åsidosättande av ett dylikt villkor. Ett uppenbart åsidosättande av avtal om förmedlingsrätt för kommunal bostadsförmedling bör i allt fall kunna föranleda till att kommunen blir obenägen att i fortsättningen upplåta mark till byggnadsföretagare som sålunda underlåtit att ställa sig kommunens önskemål om förmedlingsrätt till efterrättelse. Vetskapen härom utgör måhända en anledning till att avtalsbrott på förevarande område ej förekommit. Tilläggas må att på de håll — exempelvis i Göteborg — där byggnadsbranschens organisationer genom skriftliga överenskommelser med kommunen åtagit sig att medverka till att avtal om förmedlingsrätt kommer till stånd ytterligare garantier torde ha skapats för att kommunens intressen i detta avseende verkligen blir tillgodosedda.

I samband med *förmedling av ansökningar om statliga bostadslån* förekommer det på sina håll — exempelvis i Malmö — att lånesökanden undertecknar en förbindelse eller fullmakt, vari han uppdrar åt den kommunala bostadsförmedlingen att anvisa bostadssökande till de blivande lägenheterna. Det torde däremot inte ha inträffat, att något förslag om villkor om förmedlingsrätt upptagits i det yttrande över ansökan om bostadslån, som kommunens låneförmedlingsorgan skall avge. Huruvida i något fall förmedlingsorganet avstyrkt ansökan om bostadslån på den grund att vederbörande lånesökande avböjt att göra sådan utfästelse är ej känt. Sannolikt förhåller det sig så, att bostadsproducenterna inte ansett sig ha anledning att motsätta sig kommunens önskemål om förmedlingsrätten. Vederbörande lägenhetsupplåtare har ju alltid haft möjlighet att avböja bostadsförmedlingens anvisningsförslag, därest upplåtaren hyst tvivel om den anvisades godtagbarhet som hyresgäst e. d. Dessutom har upplåtarna haft frihet att förhandla med bostadsförmedlingen, om exempelvis behov förelegat att för visst ändamål disponera ett större eller mindre antal lägenheter.

I sammanhanget bör erinras om ovannämnda av justitiekanslern avgjorda ärende (s. 30 ff) angående villkor om förmedlingsrätt i samband med bostadslån. Från bostadsstyrelsens sida hade antagits, att en kommun kunde ställa villkor om kommunal förmedling av bostäder för tillstyrkan av lån samt att det knappast kunde komma i fråga, att det långivande organet skulle finna ett dylikt villkor olämpligt. I ärendet hävdade bostadsstyrelsen, att en kommun var behörig att ge sådana byggnadsföretag företräde i turordningen för tillstånd att igångsätta företagen, där lägenheterna ställdes till den kommunala bostadsförmedlingens förfogande.

Även i dag torde bostadsstyrelsen ställa sig positiv till den bostadspolitiska målsättning, som inom vissa kommuner tagit sig uttryck i åtgärder av skilda slag — bl. a. ovan angivna — för att förskaffa den kommunala bostadsförmedlingen större underlag för verksamheten. Emellertid lär man inom bostadsstyrelsen numera anse, att något villkor om förmedlingsrätt inte kan uppställas med stöd av gällande bostadslåneförfattningar. Anmärkas må vidare, att andra lagutskottet i yttrande över förslaget till 1947 års lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främ-

jande diskuterat hithörande spörsmål. Utskottet anförde därvid bl. a. följande (utl. nr 53/1947 s. 16):

Sedan det blivit en kommunal skyldighet att förmedla statliga lån och bidrag, förlora givetvis kommunerna möjligheten att vid sin förmedling fästa särskilda villkor, exempelvis skyldighet för låntagare att vid uthyrning av fastigheten anlita kommunal bostadsförmedling. De berättigade kommunala önskemål, som kunna finnas, att med tillhjälp av den kommunala bostadsförmedlingen skaffa möjligheter att dirigera hyresmarknaden låta sig emellertid icke tillgodoses inom ramen av den förevarande lagstiftningen. I stället torde, om ett dylikt villkor för den statliga långivningen på området bör införas, det redan i de allmänna grunder för lånens erhållande, vilka fastställas av Kungl. Maj:t och riksdag, inryckas en bestämmelse, som möjliggör för kommun att knyta detta villkor till sin medverkan.

Av det anförda torde följa, att bostadslånemyndigheterna inte utan vidare kan hämta stöd i gällande författningar för att avslå en ansökan om bostadslån enbart på den grund, att lånesökanden avböjt kommunal förmedling av de blivande bostäderna. I ett senare sammanhang skall nämnda spörsmål närmare behandlas.

Vad sedan det *befintliga lägenhetsbeståndet* beträffar föreligger inga säkra uppgifter om antalet lägenheter som årligen blir lediga för ny upplåtelse. Det är allmänt känt att omflyttningen i stor utsträckning sker genom byten mellan två lägenhetsinnehavare eller mellan flera i kedja.

Vid äktenskapsupplösning på grund av skilsmässa eller dödsfall övergår nyttjanderätten till lägenhet stundom till make, som inte var hyresgäst eller bostadsrättshavare, oftast hustrun. Vid dödsfall har hyresgästens dödsbo enligt gällande hyreslag rätt att sätta annan i sitt ställe som hyresgäst. Det bör erinras om att hyreslagstiftningssakkunniga i betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966:14 s. 216 ff och 363 ff) diskuterat hithörande spörsmål och bl. a. föreslagit vissa nya regler om makes rätt att övertaga andra makens hyresrätt, om rätt för hyresgäst att överlåta hyresrätten till samboende och om rätt för dödsbo att överlåta hyresrätten på dödsbodelägare eller annan närstående med varaktig anknytning till lägenheten. Beträffande övergång av bostadsrätt gäller enligt lagen om bostadsrättsföreningar att den till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv ej må vägras inträde i föreningen, såvida hinder inte möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller inneha anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet. Samma regler gäller där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testators make eller andra närmare anförvanter.

I ovan angivna situationer sker formellt sett nya lägenhetsupplåtelser, men dessa saknar av naturliga skäl intresse från bostadsförmedlingens synpunkt. Genom lägenhetsbyte direkt eller i kedja inom det befintliga lägenhetsbeståndet samt vid nyssnämnda, i lagstiftningen förutsatta, lägenhetsöverlåtelser till närstående m. fl. blir ju ingen lägenhet ledig att upplåta åt förmedlingens sökande. En annan sak är, att en viktig uppgift i bostadsförmedlingarnas verksamhet är att tillhandahålla den bostadssökande allmänheten en effektiv bytesservice. Detta spörsmål har behandlats i kapitlet om anvisningsverksamheten.



Inom det befintliga lägenhetsbeståndet finnes även vid utpräglad bostadsbrist ett antal lediga lägenheter. I 1960 års bostadsräkning har relativt många lägenheter redovisats såsom obebodda resp. lediga. Sålunda har i fråga om Stockholm och Göteborg följande uppgifter lämnats.

	Stockholm		Göteborg	
	Antal lägenheter	I % av totala lägenhetsbeståndet	Antal lägenheter	I % av totala lägenhetsbeståndet
Upplåtna men obebodda lägenheter .....	2 275	0,71	1 058	0,68
Lediga lägenheter .....	6 773	2,11	2 222	1,44
Totalt .....	9 048	2,82	3 280	2,02

De redovisade uppgifterna har närmare undersökts av nämnda städers statistiska kontor. Redogörelse för den för Stockholm gjorda undersökningen har lämnats i en promemoria, dagtecknad den 19 november 1964. För Göteborgsundersökningen har redogjorts i en den 25 februari 1964 dagtecknad promemoria. Av promemoriorna framgår, att antalet i egentlig mening tomma lägenheter är betydligt mindre än vad uppgifterna i bostadsräkningen utvisar.

Enligt *Stockholms stads statistiska kontor* synes den skenbart höga ledighetsfrekvensen framför allt ha berott på en inadekvat rubricering av ett icke obetydligt antal lägenheter, som disponerats av i fastigheten ej mantalsskrivna personer. Kontoret anför, att under rubriken »upplåtna men obebodda lägenheter» enligt bostadsräkningens definition redovisats lägenhet som är upplåten men i vilken ej bor några personer eller endast personer mantalsskrivna annorstädes. Sådana lägenheter disponeras stadigvarande eller temporärt av studerande, riksdagsmän, företagare m. fl. som ofta besöker huvudstaden. Lägenheter, som disponeras av dödsbon efter nyligen avlidna personer, av utländsk beskickningspersonal, av företag till gästrum eller tillfällig bostad för nyrekryterad personal liksom av privatpersoner som komplement till bostad på annat håll, redovisas också under denna rubrik.

Beträffande rubriken »lediga lägenheter» anför kontoret, att denna enligt bostadsräkningens definition avser lägenhet som inte är bebodd och ej heller upplåten i ovan angiven mening samt att härmed åsyftas i egentlig mening tomma lägenheter. Till denna kategori hör t. ex. bostäder som är outhyrda eller obegagnade på grund av hyresgästers avflyttning, ej avslutad inflyttning i nybyggen, lägenhetens reparation eller ombyggnad, husets försäljning (bl. a. småhus) eller husets förestående rivning. Även om tomma lägenheter i rivningshus inte borde ha inräknats, kan dock så ha skett i sådana fall då huset vid bostadsräkningstidpunkten endast delvis varit utrymt för rivning.

Kontoret har på grundval av uppgifterna i huvudförteckningarna till 1960 års mantalsskrivning gjort en fördelning av de »obebodda» resp. »lediga» lägenheterna efter orsak till ledigheten. Härvid har beräknats, att av det i 1960 års bostadsräkning redovisade totala antalet »obebodda» och »lediga» lägenheter 5 956 lägenheter

var upplåttna till i fastigheten icke mantalsskrivna innehavare och 3 092 lägenheter lediga. Fördelningen framgår närmare av följande tablå.

<i>Lägenheter upplåttna till i fastigheten icke mantalsskrivna innehavare</i> . . . . .	5 956
Enskilda personer . . . . .	4 531
Företag . . . . .	942
Dödsbon . . . . .	483
<i>Lediga tomma lägenheter</i> . . . . .	3 092
Under reparation eller ombyggnad . . . . .	280
Rivning, utrymning . . . . .	295
Annan orsak (avflyttat, ännu ej inflyttat) . . . . .	202
Uppgift saknas (tomma på grund av reparation, rivning, utrymning eller flyttning) . . . . .	1 416
Förda på husägaren (tomma huvudsakligen av samma orsaker som under »uppgift saknas», ehuru husägaren ej uppgivit detta) . . . . .	899
<i>Summa</i>	9 048

Även i den vid *Göteborgs stads statistiska kontor* gjorda utredningen konstateras att i gruppen »upplåttna men obebodda» lägenheter ingår sådana lägenheter som är bebodda av personer mantalsskrivna på annan ort, exempelvis av studerande. Kontoret anmärker sålunda, att »tekniska» faktorer bidragit till att antalet i bostadsräkningen redovisade »lediga» lägenheter blivit missvisande.

En undersökning i Göteborg rörande dels det relativa antalet lediga lägenheter i olika årgångar av hus och dels de lediga lägenheternas storlek har givit vid handen, att lediga lägenheter i delvis evakuerade rivningshus ingick i bostadsräkningens redovisning. Att förhållandevis många lediga lägenheter vid undersökningen återfanns i hus som uppförts under perioden 1956—1960 torde enligt kontoret bero på, att under september månad 1960 färdigställdes ett ovanligt stort antal lägenheter, av vilka huvudparten var under inflyttning eller uthyrning just vid tidpunkten omedelbart före räkningstillfället.

Det har inte varit möjligt att från den officiella statistiken erhålla några tillförlitliga uppgifter om hur många bostäder som blir lediga genom att innehavaren avhyses.

Vad som har den största betydelsen för bostadsförmedlingarna såvitt gäller lägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet är successionslägenheterna. Bostadsförmedlingarna kräver ju i allmänhet dispositionsrätten till sådan för att anvisning till annan lägenhet skall komma i fråga. Utgöres successionslägenheten av en bostadsrättslägenhet torde den bostadssökande oftast ha möjlighet att ställa lägenheten till förmedlingens förfogande. Enligt lagen om bostadsrättsföreningar gäller nämligen bl. a., att om bostadsrätt överlåtits till någon som ej är medlem inträde i föreningen icke må vägras honom, såvida han uppfyller de villkor för medlemskap som stad-

garna må föreskriva och han skäligen bör tagas för god såsom medlem. Skulle inträde förvägras vederbörande äger han inom viss angiven tid påkalla, att frågan om hans antagande till medlem prövas av skiljemän. Som tidigare redovisats är det vanligt att s. k. värdförbindelser avgives av styrelse för bostadsrättsförening.

I fråga om hyreslägenheter råder emellertid — utom i ovan angivna undantagsfall — ett principiellt överlåtelseförbud. Enligt 7 § hyreslagen skall nämligen hyresgäst, som vill överlåta lägenheten, före överlåtelsen inhämta hyresvärdens samtycke. Skulle alltså hyresvärd vägra att utfärda värdförbindelse eller underlåta att infria sådan har den bostadssökande ingen möjlighet att efterkomma bostadsförmedlingens villkor om dispositionsrätt till successionslägenhet.

### Bättre tillgång till lägenheter

I betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14 s. 350 ff) uppehåller sig hyreslagstiftningssakkunniga — som ovan (s. 78 ff) särskilt redovisats — ingående vid frågan om ett undantag från förbudet att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i och för byte bör införas i en ny hyreslag.

Vi anser det vara angeläget, att hyresgäst inte onödigtvis förhindras att överlåta sin lägenhet till annan, om detta är nödvändigt för att han skall kunna byta till annan lägenhet, vare sig denna är en redan bebodd lägenhet eller en obebodd lägenhet som anvisas av bostadsförmedlingen. Eftersom frågan är föremål för prövning i samband med behandlingen av de sakkunnigas förslag till ny hyreslag finner vi ej erforderligt att här närmare ingå på detta spörsmål.

Vi har övervägt frågan huruvida ytterligare åtgärder kan vidtagas i syfte att tillföra de kommunala bostadsförmedlingarna fler lägenheter att förmedla i det befintliga fastighetsbeståndet.

I och för sig skulle en mer genomgripande reglering jämte kontroll av omflyttningar i det befintliga lägenhetsbeståndet kunna vara påkallad med hänsyn till de otillåtna ersättningar som stundom uttages vid bostadsupplåtelser, s. k. »svartabörshandel». Möjligen skulle man kunna komma till rätta med denna företeelse genom införandet av s. k. obligatorisk bostadsförmedling, varigenom alla bostadsupplåtelser skulle vara underkastade kontroll. Det är emellertid ovisst, om denna kontroll kan göras så effektiv att risken bortfaller för att den som förfogar över en ledig bostadslägenhet begär eller mottar otillåten ersättning för överlåtelsen.

Ett införande av obligatorisk bostadsförmedling beträffande upplåtelser i det befintliga bostadsbeståndet skulle vidare fordra en omfattande lagstiftning med detaljbestämmelser beträffande bedömningsnormer, 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 talar därför enligt vår mening för att man såvitt gäller lägenheterna i det befintliga fastighetsbeståndet bör avstå från ett ingripande från statsmakternas sida till förmån för de kommunala bostadsförmedlingarna i vidare mån, än som må betingas av möjligheterna till vidgad bytesrätt. I följd härav har vi inte heller ansett oss böra överväga

någon revidering av 1943 års kungörelse (jfr ovan s. 12) om skyldighet att anmäla hyresledighet m. m.

I det följande skall vi undersöka, huruvida det är möjligt att i ökad omfattning tillförsäkra de kommunala bostadsförmedlingarna förmedlingsrätt till nyproducerade lägenheter.

Som tidigare framhållits har bostadsförmedlingarnas verksamhet hittills i hög grad varit baserad på nyproduktionen.

Man kan utgå ifrån, att bostadsförmedlingarna under alla förhållanden får förfoga över kommunernas egen och de allmännyttiga företagens bostadsproduktion och även ledigblivande lägenheter i denna. Detsamma kan förutsättas gälla den del av den kooperativa sektorn, som kommer till stånd i Svenska Riksbyggens regi.

Enligt förut lämnade statistiska uppgifter producerades inom den privata sektorn år 1965 36,7 % av alla lägenheter. Fördelat på småhus och flerfamiljshus utgjorde procentandelarna ca 80 resp. 20. Den kooperativa sektorns andel av produktionen nämnda år uppgick till 22,2 %, varav Svenska Riksbyggens andel kan uppskattas till 5,2 %. Bortsett från Svenska Riksbyggens produktion faller således på den privata sektorn och den kooperativa sektorn sammanlagt 53,7 % eller drygt hälften av alla nyproducerade lägenheter. I praktiken torde som tidigare framhållits en stor del härav förmedlas genom bostadsförmedlingarna.

Nästan all kooperativ lägenhetsproduktion sker som förut framgått med statligt lånestöd. Inom den privata sektorn erhöles statligt stöd år 1965 till ca 86 % av produktionen. Fördelat på småhus och flerfamiljshus utgjorde procentandelarna 85 resp. 87.

Det torde utan tvivel förhålla sig så, att alla byggherrar oavsett om statligt lånestöd lämnas eller icke är beroende av åtgärder av skilda slag från samhällets sida i samband med planering och utformning av ny-, till- eller ombyggnad av bostadshus.

Anser man att de kommunala bostadsförmedlingarna bör tillförsäkras ett så fullständigt grepp som möjligt om nyproduktionen, skulle man kunna tänka sig, att statsmakterna genom en särskild lagstiftning reglerade frågan. Detta skulle förutsätta att även anvisningsprinciperna reglerades i författning. Bostadsförmedlingsverksamheten skulle därigenom föras över till det specialreglerade området för kommunal verksamhet, vilket som tidigare framhållits skulle medföra att kommunernas rörelsefrihet skulle begränsas genom författningsföreskrifter. En speciallagstiftning skulle även medföra påtagliga svårigheter i fråga om kontrollen av lagstiftningens efterlevnad.

Med hänsyn härtill och till vad som i annat sammanhang framhållits beträffande bostadsförmedlingens uppgift och framtida inriktning har vi ansett, att detta område av kommunal verksamhet icke bör göras till föremål för specialreglering.

Vad som däremot ter sig mera naturligt i detta sammanhang är att rikta uppmärksamheten mot det samspel som äger rum mellan stat och kommun, när det gäller fördelningen av de statliga bostadslånen. Sker finansieringen av ett bostadsbyggnadsprojekt helt utan ekonomiskt stöd från det allmänna eller har veder-

börande kommun inte tillhandahållit tomtmark och därför ej ansett sig ha anledning eller möjlighet att få till stånd en överenskommelse med byggherren om anvisningsrätt till blivande bostadslägenheter, torde de skäl som från allmän synpunkt kan åberopas för att kräva förmedlingsrätt till bostäderna vara avgjort mindre än om bostäderna tillkommit med statligt lånestöd. Då vidare den helt privatfinansierade delen av bostadsproduktionen är av förhållandevis ringa omfattning — beträffande flerfamiljshus genomsnittligt ca 2,5 % de senaste tre åren — torde vid övervägande av frågan, huruvida ett ingripande från statsmakternas sida beträffande underlaget för den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten är påkallat, de hus som uppföres utan statligt lånestöd kunna lämnas åsido.

En möjlighet att säkerställa kommunal förmedling av de bostäder som tillkommer inom ramen för den statliga bostadslånegivningen synes kunna erbjuda sig genom att man inför ett stadgande i den författning som reglerar nämnda långivning, dvs. 1962 års bostadslånekungörelse, varigenom vederbörande kommun eller kommuner skulle få möjlighet att som förutsättning för lån påfordra kommunal förmedling av de bostäder låneansökan avser.

Bostadspolitiska kommittén har i betänkandet »Bostadspolitiskt kreditstöd» (SOU 1966:44) verkställt en översyn av bostadspolitikens generellt verkande medel, varmed avses det statliga kreditstödet till bostäder i form av lån och därtill knutna räntesubventioner. Kommittén har avvisat tanken på att ersätta den statliga bostadslånegivningen med ett statligt kreditgarantisystem. Såvitt nu är i fråga föreslås även i fortsättningen statliga bostadslån kunna utgå till främjande av bostadsbyggandet i huvudsaklig överensstämmelse med de allmänna grunder för lånens beviljande som uppställts i bostadslånekungörelsen.

Bostadslån kan beviljas för bl. a. ny- och ombyggnad av flerfamiljshus eller småhus, varmed avses en- och tvåfamiljshus. I vissa fall kan lån medges till förvärv av fastighet, som uppförts eller ombyggt med stöd av statligt bostadslån.

En grundförutsättning för beviljande av statligt bostadslån är att det kan anses föreligga ett med hänsyn till försörjningsmöjligheterna och befolkningsutvecklingen i orten varaktigt behov av den eller de bostäder låneansökan avser samt att en god bostadsstandard uppnås. Bostadslånen har i allmänhet en amorteringstid på 30 år.

Låneverksamheten handhas av bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och kommunerna. Beträffande handläggningen av låneärendena må anmärkas följande.

Ansökan om statligt bostadslån ställes till länsbostadsnämnden och inges till kommunens låneförmedlingsorgan, i allmänhet drätselkammaren eller kommunalnämnden. I fråga om bostadslån till flerfamiljshus eller till småhus, som inte skall bebos av ägaren, skall först meddelas preliminärt lånebeslut, innehållande uppgift om till vilket belopp samt under vilka förutsättningar och på vilka villkor lån, såvitt då kan bedömas, må komma att slutligt beviljas. Förmedlingsorganet har att, sedan i förekommande fall erforderlig komplettering av ansökningshandlingarna i ärendet till länsbostadsnämnden jämte eget yttrande. Enligt de av bostadsstyrelsen utfärdade anvisningarna till bostadslånekungörelsen skall förmedlingsorganets yttrande innehålla alla de uppgifter och bedömanden, som erfordras för läns-

bostadsnämndens prövning av ärendet. Yttrandet förutsättes även innehålla ett allmänt uttalande om kommunens mening om projektet och om sökandens förmåga att genomföra detsamma. Avstyrkes en låneansökan bör förmedlingsorganet ange skälen härför.

Har preliminärt lånebeslut meddelats skall, sedan byggnadsföretaget fullbordats, den åt vilken lån beviljats eller, om fastigheten övergått till ny ägare eller tomträtten till ny innehavare, denne till förmedlingsorganet inge ansökan om slutligt beslut i låneärendet. Förmedlingsorganet har även då att med eget yttrande insända ansökningen till länsbostadsnämnden. Framställning om utfående av beviljat lån skall göras hos förmedlingsorganet. Sedan länsbostadsnämnden beslutat om lånets utanordning, utbetalas detta av bostadsstyrelsen till förmedlingsorganet, som har att överlämna beloppet till låntagaren. Övergår fastigheten eller tomträtten till ny ägare eller tomträtthavare, skall denne, därest han önskar övertaga lånet, hos länsbostadsnämnden göra ansökan därom. Länsbostadsnämnden äger uppsäga bostadslån till inbetalning, helt eller delvis, bl. a. om lånevillkoren eller föreskrifter beträffande lånet åsidosättes.

Statsmakterna fastställer för varje kalenderår en ram för den statliga bostadslånegivningen samt anvisar för detta ändamål medel till lånefonden för bostadsbyggnad. Det är från denna fond som de statliga bostadslånen utlämnas. Inom nämnda låneram anges hur många lägenheter bostadsbyggnadsprogrammet skall omfatta för det ifrågavarande kalenderåret. Dessutom fastställs preliminärt en motsvarande ram för påföljande kalenderår. Enligt beslut av 1966 års riksdag skall den preliminära planeringsramen hädanefter omfatta två år efter det löpande kalenderåret. Efter samråd med arbetsmarknadsstyrelsen verkställer bostadsstyrelsen en regional fördelning av de sålunda slutligt och preliminärt anvisade medlen för bostadslånegivningen. Fördelningen avser storstadsområdena och varje län för sig. Länsbostadsnämnderna gör därefter en motsvarande fördelning på kommunerna, varvid samråd skall äga rum med länsarbetsnämnderna och de för kommunblocken inrättade samarbetsnämnderna. Låneförmedlingsorganen i kommunerna upprättar på grundval av denna fördelning turordningsförslag beträffande planerade byggnadsprojekt inom kommunen. Oftast förhåller det sig så, att turordningsförslaget upprättas innan ansökan om bostadslån föreligger. I praktiken torde ansökningar om preliminärt lånebeslut inges endast beträffande de byggnadsföretag som upptagits på turordningsförslaget eller som kommer att upptagas på detta.

Lånesökande har rätt att besvära sig mot länsbostadsnämndens beslut hos bostadsstyrelsen. Mot bostadsstyrelsens beslut må talan föras hos Kungl. Maj:t.

Vid övervägande av spörsmålet om vilka möjligheter som står till buds för att i samband med den statliga bostadslånegivningen säkerställa kommunal förmedling av bostäder som sålunda kommer till stånd bör först diskuteras, huruvida alla dessa bostäder bör förmedlas genom kommunala organ.

Beträffande lån till småhus, där låneansökan göres av den som skall bebo huset, torde det ligga i sakens natur, att någon föreskrift om kommunal förmedling inte gärna kan komma i fråga, därest huset är ett enfamiljshus. En annan sak är att det

ofta förekommer att kommunerna tillhandahåller tomtmark för egnahemsbebyggelse och i det sammanhanget genom sina fastighetsförvaltningar vid fördelningen av egnahemstomter håller bostadsförmedlingen underrättad om ledigblivande lägenheter. Såvitt gäller tvåfamiljshus talar det särskilda kravet på gott förhållande mellan de i huset boende mot att bostadsförmedlingen skall ha bestämmande inflytande på valet av hyresgäst.

I de fall däremot där preliminärt lånebeslut skall meddelas för småhusbebyggelse, dvs. för småhus av enfamiljstyp som inte skall bebos av byggherren, ligger saken annorlunda till. Det är numera inte ovanligt, att sådana hus upplåtes med hyres- eller bostadsrätt. Emellertid förekommer även den formen, att preliminärt lånebeslut meddelas för s. k. gruppbygge av småhus och stundom även för enstaka hus, vilka är avsedda att säljas till dem som skall bebo husen. Beträffande dylika hus är det vanligt, att kommunerna tillhandahåller tomtmark och därmed får möjlighet att utöva inflytande på uttagningen av spekulanter till husen.

Vill man säkerställa kommunal förmedling av bostäder som tillkommer med statligt lånestöd synes det naturligt att med lägenheter i flerfamiljshus jämställa dels de småhus som är avsedda att upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt och dels de småhus av enfamiljstyp, som är avsedda att säljas till dem som skall bebo husen.

Det bör vidare erinras om, att vissa bostäder regelmässigt anvisas på annat sätt än genom kommunal bostadsförmedling. Detta gäller bl. a. bostäder, som är avsedda för särskilda kategorier bostadssökande. Exempel på kategoribostäder utgör ungdomshotell, studentbostäder, pensionärsbostäder samt vissa personalbostäder.

Enligt bostadslånekungörelsen må bostadslån avseende hus, vari bostadslägenheter förbehålles vissa kategorier, beviljas endast under de förutsättningar, som Kungl. Maj:t bestämmer. I tillämpningsföreskrifterna till kungörelsen uttalas bl. a. att lån till kategorihus må beviljas om de lägenheter, som omfattas av förbehållet, är avsedda för ensamstående. Omfattar förbehållet däremot andra lägenheter, må lån beviljas endast om lägenheterna är avsedda för pensionärer eller studenter eller annan kategori beträffande vilken särskilda skäl föreligger för godtagande av dylikt förbehåll. Som ytterligare förutsättning för beviljande av lån till kategorihus gäller, att övriga bostadssökandes berättigade intressen icke därigenom uppenbart åsidosättes. Det framhålles vidare, att särskilda förhållanden på en ort kan motivera att bostadslån beviljas för hus, vari lägenheterna förbehålles anställda vid viss industri eller viss yrkesgrupp, som utövar samhällsviktig verksamhet, såsom sjukvårds-, polis- och brandskyddspersonal.

Liksom i andra låneärenden skall kommunernas förmedlingsorgan yttra sig över ansökningar om statligt lån till kategoribostäder. I praktiken torde kommunerna ha ett avgörande inflytande över tillkomsten av sådana bostäder. Skulle kategoribostäder komma till stånd, torde det i allmänhet ej finnas anledning att den kommunala bostadsförmedlingen övertar anvisningsbestyret beträffande dessa bostäder. Emellertid kan det vara lämpligt att kommunerna tillser, att bostadsförmedlingen får möjlighet att bevaka successionslägenheter i samband med att bostadssökande tilldelas kategorilägenheter. Att åstadkomma detta synes enklast kunna ske på det

sätt, att vederbörande låneförmedlingsorgan håller bostadsförmedlingen underrättad om att bostadslån beviljats för kategoribostäder.

Som tidigare framhållits synes de statliga lånemyndigheterna icke utan vidare kunna hämta stöd i bostadslånekungörelsen för att uppställa villkor om kommunal förmedling av de bostäder, som tillkommer med statliga lån. Visserligen förutsättes enligt tillämpningsföreskrifterna till kungörelsen, att låneförmedlingsorganets yttrande skall innehålla uttalande om kommunens mening om det projekt för vilket lån begäres och om sökandens förmåga att genomföra projektet. Tillämpningsföreskrifterna torde emellertid inte kunna tolkas så, att de statliga lånemyndigheterna tillagts befogenhet att föreskriva kommunal förmedling av bostäderna, icke ens om förmedlingsorganet påfordrat ett sådant lånevillkor och lånesökanden förklarar sig villig att underkasta sig detsamma. Inte heller torde lån kunna vägras en lånesökande endast därför att han inte medger att kommunen får anvisa sökande till bostäderna.

Inför man ett allmänt stadgande i bostadslånekungörelsen av innehåll, att bostadslån inte må beviljas med mindre lånesökanden förbinder sig att låta de blivande lägenheterna förmedlas genom kommunal bostadsförmedling eller annat lämpligt kommunalt organ, skulle föreskriften få generell räckvidd för hela den statliga bostadslånegivningen.

På de flesta håll där kommunal bostadsförmedling ej inrättats torde emellertid bostadsmarknadsläget vara sådant att något behov av en dylik generell förmedlingsrätt inte föreligger. Även i orter där läget på bostadsmarknaden är mer ansträngt kan vissa bostadsbyggnadsprojekt bära komma i åtnjutande av statliga lån utan att för den skull lägenheterna bör förmedlas genom kommunala organ. Det kan exempelvis finnas kommuner, som beträffande kooperativa lägenheter finner det mest ändamålsenligt att låta företagen själva ombesörja lägenhetsanvisningen. Mot vad nu sagts kan naturligtvis invändas, att kommunerna därest en generell föreskrift av nämnda innebörd införes inte behöver begagna sig av den förmedlingsrätt som sålunda tillagts dem.

Med hänsyn till lånesökandenas intresse av att klarhet redan från början råder på denna punkt synes det emellertid lämpligare att kommunerna för varje enskilt projekt tar ställning till frågan om kommunal förmedling bör ske av de blivande lägenheterna eller ej.

Det kan diskuteras, huruvida alla landets kommuner bör ha möjlighet att kräva förmedlingsrätt som förutsättning för statligt bostadslån. Som nyss anmärkts varierar naturligtvis behovet av förmedlingsrätt till nyproducerade lägenheter högst avsevärt från ort till ort och inom varje ort från projekt till projekt. Om man emellertid har den principiella inställningen, att bostäder som tillkommer med stöd av det allmänna också bör fördelas av samhällets organ eller under överinseende av dessa, synes konsekvensen fordra, att möjligheterna för kommuner att erhålla förmedlingsrätt till nyproducerade bostäder icke bör begränsas till vissa orter. Det torde ligga i sakens natur, att förmedlingsrätt kommer att påfordras endast om bostadsmarknadsläget i orten påkallar att så sker.



Det kunde finnas anledning överväga, om inte vissa nyproducerade lägenheter i statsbelånade fastigheter generellt borde vara undantagna från kommunal förmedling, t. ex. kooperativa lägenheter. HSB har som ovan framgått i sitt yttrande över vårt betänkande »Gemensamma bostadsförmedlingar» (SOU 1965:51) erinrat om att anvisning av bostadsrättslägenhet förutsätter medlemskap i bostadskooperativ förening samt påpekat, att inom de flesta HSB-föreningar aktivt bostadssparande fordras för erhållande av lägenhet. HSB:s riksförbund har i nämnda yttrande hävdat, att de bostadskooperativa föreningarna själva bör äga rätt att anvisa medlemmarna lägenheter. Även i fråga om kooperativa lägenheter, som tillkommer i Svenska Riksbyggens regi, förekommer numera organiserat bostadssparande i samarbete med sparbankerna. Det kan i sammanhanget erinras om att i Malmö ca 20 % av HSB:s och Svenska Riksbyggens lägenhetsproduktion reserveras för s. k. ungdomssparare. Bostadsförmedlingen har därvid tillagts möjlighet att kontrollera, att ifrågasvarande bostadssparande tagit sig uttryck i regelbundna insättningar på vederbörligt sparkonto.

Vi finner emellertid, att några generella undantag för vissa företagsformer icke bör göras, utan anser att det bör ankomma på kommunerna att avgöra i vilken omfattning de vill tillförsäkra sig förmedlingsrätt. Kommunerna får då möjlighet att genom undantag från kravet på förmedlingsrätt främja bostadssparande.

Om en bostadsproducent har behov av att få disponera de med låneansökan avsedda bostäderna för visst ändamål kan det i vissa fall vara befogat att kommunen avstår helt eller delvis från kommunal förmedling. Det kan gälla s. k. äkta bostadsrättsföreningar, dvs. där lägenheterna skall upplåtas till dem som från början bildat föreningen. Det kan även förekomma ideella stiftelser och andra sammanslutningar, som önskar uppföra bostadshus för särskilt ändamål. Situationen kan vidare vara den, att exempelvis ett industriföretag antingen avser att bygga bostäder i egen regi eller förklarat sig villigt att bidra med krediter till ett bostadsbyggnadsföretag och som villkor för sin kreditgivning krävt att för sina anställdas räkning få disponera lägenheter. Även i ett sådant fall kan det vara motiverat med undantag helt eller delvis från kommunal förmedling av lägenheterna i fråga.

Rörande frågan huruvida kommunernas förmedlingsrätt bör begränsas till att avse allenast förstagångsupplåtelse av de nyproducerade bostäderna eller om rätten bör gälla även beträffande ledigblivande lägenheter så länge bostadslånet utestår må följande anföras.

De överenskommelser, varigenom åtskilliga bostadsförmedlingar redan nu tillförsäkrats förmedlingsrätt till nyproducerade lägenheter, är i vissa fall utformade så, att även ledigblivande lägenheter skall anvisas genom förmedlingen.

Vi anser det inte vara någon olägenhet, att kommunerna även i fortsättningen träffar överenskommelser med bostadsproducenterna om att ledigblivande lägenheter skall anvisas av förmedlingen.

Det bör understrykas, att den nu diskuterade kommunala förmedlingsrätten till bostäder, som uppföres med statligt lånestöd, givetvis inte syftar till att kommunerna skulle överta det ekonomiska ansvaret för bostadsupplåtelse. Det måste

sålunda stå klart för såväl upplåtarna som bostadssökandena att bostadsanvisningen är att betrakta som ett förslag och att det i sista hand är upplåtarna som har att träffa avtal med de anvisade.

Att upplåtarnas intresse av att bli anvisade bostadssökande, som skäligen kan godtas som hyresgäster resp. bostadsrättshavare, blir tillgodosett är självfallet av största betydelse. Om en kommun påfordrat förmedlingsrätt till bostäderna i ett låneprojekt men det sedermera visar sig, att bland de hos bostadsförmedlingen anmälda sökandena inte finns lämpliga spekulanter till bostäderna, får det i stället ankomma på upplåtaren att själv anskaffa hyresgäster eller bostadsrättshavare.

I den mån upplåtaren har behov av att få reservera vissa bostäder för egen räkning exempelvis för personal som erfordras för fastighetens skötsel och förvaltning torde det kunna förutsättas, att bostadsförmedlingarna medverkar till att dessa behov blir tillgodosedda.

De frågor som har att göra med själva anvisningsförfarandet synes icke böra regleras i låneförfattningen utan torde i stället omfattas av principerna för lägenhetsanvisningen.

Det återstår nu att undersöka, hur ett villkor om kommunal förmedling av bostäder, som tillkommer med statligt lånestöd, närmare bör utformas.

Om man i bostadslånekungörelsen inför en bestämmelse av innebörd, att kommun som villkor för lån skall kunna påfordra kommunal förmedling av nyproducerade lägenheter och det i ett konkret fall — där kommun påfordrat ett dylikt villkor — vid den slutliga prövningen av låneansökan visar sig att villkoret icke uppfyllts skulle lånet icke kunna beviljas. När slutligt lånebeslut meddelas, har i allmänhet inflyttning i lägenheterna redan ägt rum. Om lånet då icke skulle få utgå skulle detta kunna få menliga ekonomiska konsekvenser för dem som inflyttat i lägenheterna. Från allmän synpunkt torde det vara ytterst tveksamt om detta kan accepteras. Visserligen är det låntagaren obetaget, att när som helst uppsäga lånet till omedelbar betalning. Sker alltså under lånetiden uppsägning från låntagarens sida eller avstår lånesökande frivilligt från att mottaga lån som preliminärt beviljats uppkommer enahanda ekonomiska konsekvenser för dem som bor i lägenheterna. I allmänhet torde det emellertid förhålla sig så, att de bostadsproducenter som ingivit preliminär ansökan om statligt lån speciellt i nuvarande läge på kreditmarknaden är helt beroende av lånet för att genomföra företaget. Det torde höra till sällsyntheterna, att preliminärt beviljat lån icke tas i anspråk eller uppsägning av lån sker före lånetidens utgång. Med hänsyn härtill torde det i och för sig med stor sannolikhet kunna förutsättas, att bostadsproducenterna skulle komma att uppfylla ett dylikt lånevillkor. Emellertid kan det inte uteslutas, att meningsskiljaktigheter angående villkorets rätta uppfyllande ändock skulle kunna uppkomma, t. ex. mellan bostadsförmedlingen å ena sidan, och vederbörande bostadsproducent, å den andra. Då det inte gärna bör ankomma på länmyndigheterna att pröva om de av kommunen uppställda principerna för lägenhetsanvisningen iakttagits, exempelvis i sådana avseenden som beträffande bostadssökandes godtagbarhet som hyresgäst,

rätt för lägenhetsupplåtare att reservera bostäder för fastighetsskötare, mottagande av barnfamiljer etc., kan det ifrågasättas, om villkoret bör ges en sådan utformning.

Det har tidigare i skilda sammanhang erinrats om att bostadsförmedlingarna genom avtal med bostadsproducenterna i samband med att kommunen upplåter mark för bostadsbyggande erhåller förmedlingsrätt till nyproducerade bostäder. På många håll upprättas skriftliga avtal härom. Ofta har byggnadsbranschens organisationer uppmanat sina medlemmar att ingå dylika avtal och har genom generella överenskommelser med vederbörande kommun bekräftat, att de skall medverka till att sådana avtal kommer till stånd. Det torde även förekomma, att avtal om förmedlingsrätt träffas muntligen mellan kommunen och producenterna.

För att undvika de påfrestningar för såväl bostadslånemyndigheterna som producenterna och även bostadsförmedlingarna, som tillämpningen av ett lånevillkor av ovan diskuterade karaktär till äventyrs skulle kunna medföra, torde i stället böra övervägas, om det inte kan vara tillfyllest att i bostadslånekungörelsen föreskriva att lån icke må beviljas, såvida vederbörande kommun beslutat om kommunal förmedling av de blivande bostäderna men avtal härom icke kommit till stånd. Avtalsbrott från låntagarens sida skulle i så fall inte inverka på långivningens såsom sådan. Då erfarenheterna av de avtal om förmedlingsrätt till nyproducerade bostäder, som träffats i samband med markupplåtelser, enligt vad som allmänt omvitnats, är alltigenom goda, torde anledning saknas till antagande, att en försämring härvidlag skall behöva befaras om kommunerna i stället i samband med bostadslånegivningen får möjlighet att avtala om förmedlingsrätt till nyproducerade bostäder. En ytterligare fördel med avtalslinjen ligger däri, att man får tillfälle att samtidigt även avtala om bostadsförmedlingens medverkan vid friställande av successionslägenheter och eljest ledigblivande lägenheter. Något hinder att även till dessa avtal knyta en vitesbestämmelse möter inte. Härom må hänvisas till den förut redovisade rättsliga analysen av förekommande avtal om förmedlingsrätt. Därest avtalsvillkoren utan bärande skäl skulle åsidosättas av låntagaren torde vederbörande kommun få anledning att överväga huruvida framtida låneansökningar bör tillstyrkas eller ej.

På grund av vad ovan anförts föreslår vi, att statligt bostadslån till flerfamiljshus och sådant småhus som ej skall bebos av lånesökanden inte må beviljas om vederbörande kommun beslutat att kommunal förmedling av de blivande bostäderna skall äga rum men avtal härom icke kommit till stånd. Härför erfordras en ny bestämmelse i bostadslånekungörelsen.

Som tidigare angivits kan bostadsförmedlingsverksamheten i en kommun handhas av den egna kommunen, av annan kommun, om avtal därom träffats, eller av två eller flera kommuner gemensamt, om detta avtalats eller kommunalförbund bildats. Den föreslagna bestämmelsen i bostadslånekungörelsen bör med hänsyn därtill utformas så att avtalet om förmedlingsrätt i förekommande fall skall ha slutits med den kommun, de kommuner eller det kommunalförbund, som bedriver förmedlingsverksamheten i den kommun, där bostäderna skall byggas.

I fråga om enskilda kommuner och sådana kommuner som bildat kommunalförbund för handhavande av bostadsförmedlingsverksamheten torde det vara ändamålsenligt, att vederbörande fullmäktigeförsamlingar uppdrar åt låneförmedlingsorganet — i allmänhet kommunstyrelsen, i vissa fall fastighetsnämnden — resp. kommunalförbundsstyrelsen att på kommunens resp. kommunalförbundets vägnar besluta om tillämpning av lånevillkoret. Bildas inte kommunalförbund för gemensam bostadsförmedling utan har kommunerna i stället träffat ett civilrättsligt avtal därom synes det lämpligt, att kommunernas fullmäktige på motsvarande sätt låter det organ som skall handha förmedlingen ta ställning till frågan om förmedlingsrätt.

## Sammanfattning

För närvarande finns kommunal bostadsförmedling i över åttiotalet kommuner, däribland storstäderna och alla städer med en folkmängd överstigande 50 000 invånare. Bostadsförmedlingarna får i allmänhet tillgång till lägenheter för anvisning åt de bostadssökande genom avtal som träffas mellan kommunen och fastighetsägare eller organisationer av fastighetsägare. Avtalen kan avse rätt för bostadsförmedlingen att anvisa bostadssökande till nyproducerade lägenheter, till lägenheter som blir lediga därigenom att bostadsförmedlingen anvisar lägenhetsinnehavaren annan lägenhet (successionslägenheter) och till lägenheter som eljest blir lediga för ny upplåtelse.

Kommunerna ser som sin främsta uppgift i bostadsförmedlingsverksamheten att tillgodose bostadsefterfrågan bland dem som saknar egen lägenhet. Är läget på bostadsmarknaden ansträngt kan detta ta sig uttryck i restriktivitet mot bostadssökande från annan ort. Det förekommer dock ofta, att bostäder reserveras för sådan arbetskraft från annan ort som är av väsentlig betydelse för samhället och näringslivet. I övrigt gäller vid lägenhetsanvisningen i princip den huvudregeln, att lägenheter skall anvisas bostadssökande i turordning efter den tid de varit anmälda hos förmedlingen. På många håll strävar man emellertid efter att fördela lägenheter efter behovsprinciper i stället för att strikt upprätthålla den tidsmässiga turordningen i bostadskön. Bostadssökande med flera barn ges sålunda företräde framför sökande med färre barn och barnfamiljer i sin tur lämnas företräde framför sökande utan barn och ensamstående. Någon bestämd gräns i turordningshänseende mellan sökande utan direktförhyrd lägenhet och sökande med byteslägenhet upprätthålls i allmänhet icke. Det förekommer alltid, att vissa bostadsfrågor måste lösas mer eller mindre omgående, s. k. katastroffall som betingas av sociala eller medicinska skäl.

Bostadsförmedlingarna brukar försöka medverka vid utrymning av bostadslägenheter i samband med sanering. Ofta har detta också lyckats genom att planeringen av saneringsverksamheten skett på längre sikt. I vissa orter har svårigheterna dock varit betydande främst beroende på bristande tillgång på lämpliga ersättningsbostäder.

Vid lägenhetsanvisningen söker bostadsförmedlingarna i görligaste mån tillgodose bostadssökandenas önskemål i vad gäller upplåtelseform, kostnader för bostaden, lägenhetsstorlek, läge i förhållande till arbetsplatsen etc. På många håll förekommer en behovsprövning såtillvida, att ensamstående endast anvisas smålägenheter, medan familjer och ensamstående med barn förbehålles de större lägenheterna. Förmedlingarna eftersträvar, att lägenhetsupplåtarnas anspråk på att erhålla skötsamma och solventa lägenhetsinnehavare tillgodoses. I förekommande avtal om förmedlingsrätt förekommer uttryckliga föreskrifter härom.

Vid sina överväganden av frågan, hur bostadsförmedlingsverksamheten bör bedrivas, har utredningen utgått ifrån, att denna verksamhet som hittills skall utgöra en kommunal angelägenhet och inte överföras på statliga myndigheter. Detta har ansetts naturligt med hänsyn till att den praktiska verksamheten på bostadsområdet har sin tyngdpunkt i kommunerna. Vidare har utredningen funnit att det varken är nödvändigt eller önskvärt att verksamheten göres till föremål för specialreglering. De förslag rörande anvisningsförfarandet som utredningen framlägger har sålunda givits formen av rekommendationer och inte av bindande föreskrifter.

Huvuduppgiften för de kommunala bostadsförmedlingarna i orter med bostadsbrist måste enligt utredningen vara att anvisa lägenheter åt bostadslösa, dvs. personer, som saknar egen direktförhyrd lägenhet eller lägenhet som innehas med bostadsrätt eller liknande. Bland dessa sökande finns många, som av olika skäl icke kan eller vill antaga erbjudande om lägenhet i nyproduktionen utan söker lägenhet, som är mindre modern och billigare. Bostadsförmedlingarna kan i viss utsträckning tillmötesgå sådana önskemål genom att med frångående av den tidsmässiga turordningen hänvisa sökande, som innehar bytesdisponibel lägenhet i det äldre beståndet, till en nybyggd lägenhet och hänvisa en bostadslös sökande till den ledigblivna successionslägenheten. Det är vidare utredningens uppfattning att bostadsförmedlingarna inte bör stanna vid att medverka till sådana bostadsbyten, som tillför förmedlingarna en ledig lägenhet att förmedla, utan även medverka till direkta byten mellan två eller flera hushåll.

Från allmän synpunkt är det enligt utredningen angeläget, att vid bostadsanvisningen de lokala intressena inte ensidigt tillgodoses på bekostnad av de intressen som sammanhänger med rörligheten på arbetsmarknaden, näringslivets utveckling och lokalisering samt framför allt den enskildes rätt att välja bosättningsort. Det bör sålunda principiellt sett stå öppet för alla att på lika villkor konkurrera om tillgängliga lägenheter på en ort. Detta leder till att de bostadssökandes kommuntillhörighet inte bör få inverka på rätten att erhålla lägenhet genom den kommunala bostadsförmedlingen.

Så länge bostadsbristen består är det dock ofrånkomligt att medge förtur till bostadsanvisning i vissa fall. Emellertid bör den tidsmässiga turordningen vara huvudprincip och avstegen därifrån snävt begränsade. Förtur i bostadskön av sociala eller medicinska hänsyn bör enligt utredningens mening förutsätta omsorgsfull utredning och prövning. Då det får anses vara ett allmänt samhälleligt intresse att bostäder tillhandahålles arbetskraft i näringsliv och offentlig verksamhet, kan det i vissa fall vara befogat att en del av det för förmedling tillgängliga lägenhetsbeståndet reserveras härför. Ansvaret för dylika lägenhetsreservationer bör enligt utredningens mening ligga hos kommunstyrelsen eller i förekommande fall hos fastighetsnämnden även om bostadsförmedlingen inrättats som ett från dessa myndigheter fristående kommunalt organ. Vid gemensam bostadsförmedling bör det dock ankomma på styrelsen för denna att besluta om lägenhetsreservationer. Kommunerna måste emellertid vara återhållsamma vid beviljande av lägenhetsreservationer.

Innan sådana tillgripes bör man undersöka, om det finns likvärdig arbetskraft i orten eller bostäder på den fria marknaden.

Utredningen anser att bostadsförmedlingarna för att lösa bostadsfrågan åt personer med lång väntetid, vilka inte kan mottaga lägenheter i nyproduktionen, bör skaffa sig tillgång till äldre lägenheter genom att ge dem som innehar sådana lägenheter men önskar annan lägenhet företräde till nyproducerade lägenheter framför andra sökande som saknar egen bostad. Denna företrädesrätt rubbar visserligen turordningen mellan de sökande som efterfrågar den nyproducerade lägenheten men medför däremot att turordningen bland de bostadslösa sökandena kan bättre upprätthållas.

Bostadsförmedlingarna bör sträva efter att råda och vägleda de bostadssökande så att bästa möjliga boendestruktur åstadkommes och att samtidigt lägenhetsupplåtarnas intressen inte eftersättes. Man bör sålunda undvika alltför stark koncentration av barnfamiljer till vissa stadsdelar, kvarter eller enskilda fastigheter. Det är viktigt att förmedlingarna hjälper den bostadssökande till rätta, så att han anvisas en lägenhet som är lämplig med hänsyn till familjens storlek och som motsvarar hans ekonomiska förutsättningar. Däremot är det inte önskvärt att bostadsförmedlingarna ransonerar lägenheterna så att viss lägenhetsstorlek oavvisligen förbehålles sökande med viss familjestorlek. Det är enligt utredningens uppfattning inte rimligt att ensamstående personer eller familjer utan barn undantagslöst skall vara hänvisade till smålägenheter.

Utredningen förordar, att den som avser att flytta till annan ort skall få göra anmälan härom hos hemortsförmedlingen som i sin tur har att vidarebefordra anmälan till inflyttningsorten. Det kan nämligen vara fördelaktigt för den bostadssökande, om han i hemorten kan erhålla upplysning om bostadsmarknaden i inflyttningsorten. Även för hemortsförmedlingen kan det vara av betydelse att få kännedom om den tillämnade utflyttningen för att få tillfälle att bevaka successionslägenheten.

Aldersgräns för upptagande av bostadsanmälan bör i princip vara 18 år. I undantagsfall, dvs. då fråga om förtur av sociala eller medicinska skäl uppkommer, bör registrering kunna få ske före nämnda ålder.

Har en bostadssökande erhållit bostad som inte motsvarar hans efterfrågan t. ex. i fråga om storlek, standard eller läge bör han ha rätt att kvarstå i sin turordning i bostadskön, vare sig han skaffat bostaden på egen hand eller anvisats den av bostadsförmedlingen.

Anvisningsförslagen bör upprättas i så god tid som möjligt före inflyttning så att lägenhetsupplåtarna och de bostadssökande får skäligen betänketid.

Enligt utredningens uppfattning utgör bostadsförmedlingsverksamheten en så betydelsefull service till allmänheten att den är värd största möjliga stöd från kommunernas sida i ekonomiskt och personellt hänseende.

För att bostadsförmedlingarna skall omfattas av allmänhetens förtroende är det viktigt att allmänheten får insyn i verksamheten. Enligt utredningens mening är det dock motiverat, att sekretesskydd införes beträffande de uppgifter hos kom-

munal bostadsförmedling, som berör de bostadssökandes strängt personliga förhållanden. Denna fråga övervägs av offentlighetskommittén, varför utredningen ej utarbetat något lagförslag i ämnet.

Vad gäller interkommunal bostadsförmedling är det enligt utredningen önskvärt, att flyttningarna mellan olika orter så långt möjligt löses genom lägenhetsbyten under medverkan av de kommunala bostadsförmedlingarna. Häri bör — förutom direkta byten eller kedjebytten — inbegripas byte från lägenhet i avflyttningsskommunen till nyproducerad lägenhet i inflyttningsskommunen. Bortsett från det samarbete på bostadsförmedlingens område som sedan några år äger rum i form av s. k. bostadsclearing har den interkommunala förmedlingen av lägenhetsbyten hittills varit av ringa omfattning. Det är lämpligt att bostadsclearing äger rum även i fortsättningen, dock endast i sådana fall då clearing går att genomföra direkt, dvs. såsom ett bostadsbyte mellan två eller flera parter. Utredningen förordar, att det nuvarande clearingsystemet ersättes med en intensifierad interkommunal bytesverksamhet samt direktclearing.

Utredningen anser det vara angeläget, att hyresgäst inte onödigtvis förhindras att överlåta sin lägenhet till annan om detta är nödvändigt för att han skall kunna byta till en annan lägenhet, vare sig denna är en redan bebodd lägenhet eller en obebodd lägenhet som anvisas av bostadsförmedlingen. Eftersom frågan är föremål för prövning i samband med behandlingen av hyreslagstiftningssakkunnigas nyligen avgivna förslag till ny hyreslag har utredningen ej funnit erforderligt att närmare ingå på detta spørsmål.

Utredningen har övervägt huruvida ytterligare åtgärder kan vidtagas i syfte att tillföra de kommunala bostadsförmedlingarna fler lägenheter att förmedla i det befintliga fastighetsbeståndet och därvid diskuterat frågan om införande av s. k. obligatorisk bostadsförmedling. En sådan åtgärd skulle emellertid fordra en omfattande lagstiftning med detaljbestämmelser i fråga om bedömningsnormer, tidsfrister m. m. Lagstiftningens tillämpning skulle vidare med säkerhet bli administrativt tungrodd och för att bli effektiv förutsätta en betydande kontrollapparat. Övervägande skäl talar därför enligt utredningens mening för att man såvitt gäller det befintliga lägenhetsbeståndet bör avstå från ett ingripande från statsmakternas sida till förmån för de kommunala bostadsförmedlingarna i vidare mån än som må betingas av möjligheterna till en vidgad bytesrätt.

Utredningen har även behandlat frågan, huruvida bostadsförmedlingarna genom lagstiftning skulle tillförsäkras rätt till förmedling av alla nyproducerade lägenheter. En sådan lagstiftning skulle emellertid medföra att bostadsförmedlingsverksamheten överfördes till det specialreglerade området för kommunal verksamhet. Detta skulle förutsätta att anvisningsprinciperna reglerades i författning och att kommunernas rörelsefrihet begränsades därigenom. En speciallagstiftning skulle även medföra påtagliga svårigheter i fråga om kontrollen av lagstiftningens efterlevnad. Med hänsyn härtill och till bostadsförmedlingens uppgift och framtida inriktning har utredningen ansett att bostadsförmedlingsverksamheten inte bör göras till föremål för specialreglering.



För närvarande kan kommuner som tillhandahåller mark för bostadsbyggande i samband med överlåtelsen eller upplåtelsen av marken ställa villkor om förmedlingsrätt till de blivande bostäderna, låt vara att villkoret inte inverkar på marköverlåtelsens eller markupplåtelsens bestånd. Däremot saknas stöd i bostadslånekungörelsen för uppställande av dylikt villkor som förutsättning för bostadslån. Utredningen föreslår, att statligt bostadslån till flerfamiljshus och sådana småhus, som ej skall bebos av byggherren, icke skall få beviljas såvida vederbörande kommun beslutat att kommunal förmedling av de blivande bostäderna skall äga rum men avtal härom inte kommit till stånd. Utredningen har därvid övervägt, om inte vissa nyproducerade lägenheter i statsbelånade fastigheter borde vara undantagna från kommunal förmedling, t. ex. kooperativa lägenheter. Emellertid har utredningen funnit, att några generella undantag för vissa företagsformer ej bör göras utan ansett att det bör få ankomma på kommunerna att avgöra i vilken omfattning de vill tillförsäkra sig förmedlingsrätt. Kommunerna har då möjlighet att genom undantag från kravet på förmedlingsrätt tillgodose särskilda intressen, t. ex. bostadssparandet. Det torde ligga i sakens natur, att förmedlingsrätt kommer att påfordras endast om bostadsmarknadsläget i orten påkallar att så sker.

För det avsedda ändamålet erfordras en ny bestämmelse i 1962 års bostadslånekungörelse. Denna bör utformas så att såsom förutsättning för lån skall gälla att avtal om förmedlingsrätt i förekommande fall skall ha träffats med den kommun, de kommuner eller det kommunalförbund, som handhar förmedlingsverksamheten i kommunen i fråga.

Beträffande enskilda kommuner och sådana kommuner som bildat kommunalförbund för handhavande av bostadsförmedlingsverksamheten är det enligt utredningen ändamålsenligt, att vederbörande fullmäktigeförsamlingar uppdrar åt låneförmedlingsorganet resp. kommunalförbundsstyrelsen att på kommunens resp. kommunalförbundets vägnar besluta om tillämpning av lånevillkoret i fråga. Bildas inte kommunalförbund för gemensam bostadsförmedling utan har kommunerna i stället träffat ett civilrättsligt avtal därom bör kommunernas fullmäktige på motsvarande sätt låta det samarbetsorgan som skall handha förmedlingen ta ställning till frågan om förmedlingsrätt.

## Reservation av herr Breitholtz

### Ang. utredningens förslag om bättre tillgång till lägenheter för bostadsförmedlingarna

Av utredningens redovisning över lägenhetstillgången (s. 19 ff) framgår, att bostadsförmedlingarna i de större birstorterna genom frivilliga avtal med producenter och fastighetsägare redan nu erhåller förmedlingsrätten till flertalet nyproducerade lägenheter liksom till de s. k. successionslägenheterna och i viss utsträckning även till senare ledigblivna lägenheter. I den mån avtalen inte kommit att omfatta samtliga nyproducerade lägenheter i ett visst bostadsföretag beror detta enligt min uppfattning på att de skäl, som producenterna anfört mot en 100-procentig anvisningsrätt varit bärande och kunnat accepteras av de kommunala myndigheterna. Behovet av förmedlingsrätt varierar från ort till ort liksom från företag till företag, varför utrymme måste finnas för ett bedömande i det enskilda fallet, en synpunkt som även utredningen — ehuru i annat sammanhang — särskilt understryker. Utredningen anför nämligen som skäl mot införandet av ett allmänt stadgande om generell anvisningsrätt i bostadslånekungörelsen, att det synes vara lämpligare att kommunerna för varje enskilt projekt tar ställning till frågan om kommunal förmedling bör ske av de blivande lägenheterna eller ej (s. 125).

När det gäller de möjligheter som står till buds att öka lägenhetstillgången för bostadsförmedlingarna avvisar utredningen först tanken på att statsmakterna genom bestämmelser i en särskild författning skulle reglera frågan om bostadsförmedlingarnas anvisningsrätt (s. 121). Som skäl anför utredningen bl. a. att bostadsförmedlingsverksamheten då skulle föras över till det specialreglerade området för kommunal verksamhet och att kommunernas rörelsefrihet härigenom skulle begränsas genom författningsföreskrifter. Även kontrollen av en dylik lagstiftnings efterlevnad skulle enligt utredningen medföra påtagliga svårigheter. Jag delar utredningens uppfattning i denna del.

Utredningen avvisar härefter tanken på att införa ett allmänt stadgande i bostadslånekungörelsen av innehåll att statligt bostadslån inte skulle få beviljas med mindre än att den lånesökande förbinder sig att låta de blivande lägenheterna förmedlas genom kommunal bostadsförmedling. Mot en sådan föreskrift anför utredningen — förutom det skäl som ovan redovisats — jämväl att en sådan bestämmelse skulle få generell räckvidd för hela den statliga bostadslånegivningen och således bli gällande även på orter, där bostadsmarknadsläget är sådant att behov inte föreligger av en dylik förmedlingsrätt. Även härutinnan delar jag utredningens uppfattning men anser tillika, att ytterligare ett vägande skäl kan anföras mot en sådan lösning. Enligt min uppfattning torde det nämligen vara uppenbart, att ett allmänt stadgande

i bostadslånekungörelsen av denna art ur rättssäkerhetens intresse måste framtvunga en speciallagstiftning rörande tidsfrister för anvisningarnas meddelande, anvisningsnormer, bestämmelser rörande det ekonomiska ansvaret för outhyrda lägenheter, besvärsmätt m. m.

Utredningens majoritet har nu trots sig finna en väg att komma förbi nackdelarna och svårigheterna med ovan redovisade lösningar genom att föreslå, att statligt bostadslån till flerfamiljshus och sådant småhus som ej skall bebos av lånesökande inte må beviljas om vederbörande kommun beslutat att kommunal förmedling av de blivande bostäderna skall äga rum, men avtal härom icke kommit till stånd (s. 128). I detta förslag kan jag inte instämma. Även med den lösningen kvarstår nämligen enligt min uppfattning med oförminskad styrka kravet på att klarhet från början måste råda rörande innebörden av ett dylikt åtagande, såväl vad gäller anvisningsnormer och tidsfrister som de rättsliga konsekvenserna och det ekonomiska ansvaret. Sådana bestämmelser kan endast utfärdas i en särskild författning. Som ett aktuellt exempel på behovet av enhetliga bestämmelser rörande bostadsförmedlingarnas anvisningsnormer och ansvar kan anföras att bostadsförmedlingarna inte bara i Stockholm utan på flera andra orter i landet under senare tid tvingats annonsera efter hyresgäster till nyproducerade lägenheter. Hur länge skall producenten eller fastighetsägaren tvingas vänta på anvisning från bostadsförmedlingen? Vid vilken tidpunkt har han rätt att hyra ut en lägenhet utan bostadsförmedlingens hörande för att skydda sina ekonomiska intressen? Om han väntar på anvisning från bostadsförmedlingen över tillträdesdagen svarar då bostadsförmedlingen för utebliven hyreslikvid? På dessa och liknande frågor lämnas i utredningens förslag inga svar med undantag för den sistnämnda frågan, där majoriteten anför att den föreslagna förmedlingsrätten givetvis inte syftar till att kommunerna skall övertaga det ekonomiska ansvaret för bostadsupplåtelse (s. 126). Ett sådant ensidigt ställningstagande, varigenom bostadsförmedlingarna fritages från allt ekonomiskt ansvar och producenter och fastighetsägare lämnas att klara problemen, kan jag inte acceptera.

Med den föreslagna lösningen har man också anledning befara att kommunerna genomgående kommer att slentrianmässigt kräva anvisningsrätt för samtliga lägenheter i ett hus för vilket statligt lån skall tillstyrkas. Härigenom kommer i realiteten en obligatorisk bostadsförmedling att införas för huvudparten av det blivande lägenhetsbeståndet, utan att de rättsliga och ekonomiska konsekvenserna för den enskilde blivit utredda.

## Verksamheten vid de kommunala bostadsförmedlingarna under år 1965

*Redogörelse avgiven den 28 oktober 1966 av*

*Kungl. bostadsstyrelsens planeringsbyrå*

### **Undersökningens omfattning och uppgifternas tillförlitlighet**

Bostadsstyrelsen har under en följd av år från ett 80-tal kommuner — huvudsakligen stora och medelstora kommuner med kommunal bostadsförmedling — inhämtat uppgifter om antalet vid årsskiftet kvarstående bostadssökande och om antalet nyregistrerade och avregistrerade under det sist förflutna året.

För att utröna i vad mån någon form av bostadsförmedling förekom även i andra kommuner utsändes uppgiftsformuläret avseende årsskiftet 1964/65 till sammanlagt 434 kommuner. Av dessa kunde 195 besvara formuläret i stort sett fullständigt. Därutöver angav några kommuner att bostadsförmedling sannolikt skulle komma att inrättas under år 1966.

Formulären för följande års enkät utskickades i början av 1966 till 165 kommuner. Utvidningen utöver de tidigare i enkäten ingående kommunerna hade gjorts med beaktande av om kommunen hade en bostadsförmedlingsverksamhet av större omfattning eller om kommunen kunde betecknas som förortskommun till större stad. Fullständiga svar erhöles från 154 kommuner. Av dessa omfattades 80 av 1964 års enkät och 135 kommuner av 1965 års enkät.

Bostadsförmedlingarnas organisation och arbetssätt är skiftande. I en del kommuner utgör bostadsförmedlingen ett självständigt organ, i andra kommuner får annat kommunalt organ vid sidan av sin ordinarie verksamhet föra register över bostadssökande. Dessutom finns ett antal kommuner, där sådant register förs av allmännyttigt företag, HSB eller annat kooperativt bostadsföretag.

Enkätformuläret har i stort varit oförändrat sedan år 1957. Vid enkäten 1966 tillades dock en fråga av följande lydelse: »Hur stor del av den årliga nyproduktionen av lägenheter i hyres- och bostadsrättsföreningshus ställs till bostadsförmedlingens disposition?». Vidare har kommunerna fått besvara ett formulär angående lägenheter förmedlade med förtur.

De 154 kommuner som omfattas av 1966 års undersökning har totalt 4 410 000 invånare. Fördelningen på ortsgrupper redovisas i följande tablå.

	Antal kommuner	Folkmängd 1/1 1966	Antal registrerade bostads- sökande 1/1 1966
Stor-Stockholm . . . . .	23	1 216 373	183 744
Stor-Göteborg . . . . .	15	539 524	106 092
Malmö-Lund-området . . . . .	8	327 192	40 126
Kommuner med			
30 000—100 000 inv. . . . .	21	1 187 649	108 961
20 000— 30 000 inv. . . . .	13	337 154	16 625
mindre än 20 000 inv. . . . .	74	801 848	34 698
Summa	154	4 409 740	490 246

De registrerade bostadssökandena har grupperats på »sökande med egen lägenhet» och »sökande utan egen lägenhet». Med »egen lägenhet» avses lägenhet förhyrd direkt av värd eller innehavd med bostadsrätt, äganderätt eller som tjänstebostad. Denna uppdelning av sökande med resp. utan egen lägenhet bör dock inte utan vidare tolkas så att den sistnämnda gruppen skulle representera ett mera angeläget behov av lägenhet än den förstnämnda. Sålunda kan sökande med egen lägenhet ha en bostad av låg kvalitet eller familjen kan vara mycket trångbodd, medan en som är registrerad som »sökande utan egen lägenhet» kan ha en betydligt bättre bostadssituation än många »sökande med egen lägenhet».

En del kommuner har även kunnat redovisa »sökande som bor i kommunen, men har familj i annan kommun». Sökande registrerade i denna grupp har i tabellerna förts till gruppen »sökande utan egen lägenhet». Slutligen redovisas en grupp »sökande bostatta i annan kommun». Registreringen av sådana sökande torde förekomma i varierande omfattning. Då en bostadssökande kan ha anmält sitt bostadsbehov i mer än en kommun, innebär en summering av antalet sökande i denna grupp till viss del en dubbelredovisning.

Sökande »utan egen lägenhet» har fördelats på två grupper: sökande »med barn under 16 år» resp. »utan barn under 16 år». På enkätformuläret var dessa grupper uppdelade på »gifta», »ämnar gifta sig» och »övriga icke gifta». Vid redovisningen har hela gruppen sökande »med barn under 16 år» och »gifta sökande utan barn» samlats till en grupp.

Gränserna mellan de här angivna redovisningsgrupperna kan vara mycket flytande, och förändringar i bostads- och familjeförhållandena kan ha ägt rum sedan anmälningsdagen. Det är ovisst i vilken utsträckning kommunerna håller registret aktuellt genom anteckningar om inträffade förändringar.

Det bör understrykas att uppgifter om antalet registrerade bostadssökande vid en viss tidpunkt icke utgör någon mätare på den otillfredsställda bostadsefterfrågens storlek. Det är nämligen ingalunda säkert att alla de som önskar lägenhet — antingen därför att de ej har någon eller därför att de vill byta till annan — anmält sig till bostadsförmedlingen. Å andra sidan kan man icke utgå från att alla registrerade sökande representerar en aktuell efterfrågan. Registret kan föras mycket olika i olika kommuner. Om ingen aktualitetskontroll förekommer, kan en del ansökningar stå kvar trots att vederbörande redan fått sin bostadsfråga löst på ett tillfredsställande sätt. Det torde också vara så att många, främst ungdomar, anmält sig till bostadsförmedlingen, trots att de ännu inte har något behov av lägenhet eller representerar en köpkraftig efter-

frågan. Det kan bland de sökande även finnas sådana som anmält mycket speciella önskemål, t. ex. ifråga om läge, pris etc. vilka bostadsförmedlingarna endast i ringa omfattning kan tillgodose.

De gjorda sammanställningarna av kommunernas uppgifter kan alltså inte ge svar på frågan hur stor bostadsbristen är. Med beaktande av vad här angivits om uppgifternas innebörd bör de emellertid kunna ge ett underlag för bedömningar av dels skillnader mellan olika hushållsgrupper i graden av otillfredsställd bostadsefterfrågan, dels förändringarna i bostadsmarknadsläget.

### Kvarstående sökande

I *tabell 1* redovisas hela antalet kvarstående sökande i olika kommungrupper med fördelning på sökandekategorier, och i *tabell 2* görs en jämförelse mellan antalet kvarstående sökande i början av åren 1964, 1965 och 1966 för de 80 kommuner som omfattades av enkäten samtliga dessa år. Uppgifter lämnas även för de 135 kommuner som ingick i såväl enkäten för år 1965 som enkäten för år 1966.

Det totala antalet bostadssökande i de 154 kommuner som vid 1966 års enkät lämnat fullständiga svar uppgick den 1 januari 1966 till 490 000. Därav hade 226 000 egen lägenhet, medan 170 000 saknade sådan. Antalet sökande bosatta i annan kommun var 94 000.

I efterföljande tablå redovisas för olika kommungrupper den relativa fördelningen på dessa tre huvudgrupper. Malmö-Lund-området har den största andelen sökande med egen lägenhet — 56 % — medan Stor-Stockholm har den högsta andelen sökande utan egen lägenhet. Kommuner med mindre än 20 000 invånare och Stor-Göteborg har den högsta andelen sökande bosatta utanför registreringskommunen.

	Hela antalet kvarstående sökande den 1 januari 1966	Därav i procent		
		inom kommunen bosatta sökande med egen lägenhet	utan egen lägenhet	sökande bosatta i annan kommun
Stor-Stockholm .....	183 744	44	42	14
Därav Stockholm .....	122 360	47	39	14
Stor-Göteborg .....	106 092	44	31	25
Därav Göteborg .....	84 163	49	35	16
Malmö-Lund-området .....	40 126	56	24	20
Därav Malmö .....	31 795	61	25	14
Kommuner med				
30 000—100 000 inv. ....	108 961	48	33	19
20 000— 30 000 inv. ....	16 625	51	27	22
mindre än 20 000 inv. ....	34 698	45	27	28
Samtliga kommuner .....	490 246	46	35	19

Av de 170 000 sökande utan egen lägenhet kunde 34 000 hänföras till gruppen familjer, dvs sökande med minderåriga barn och gifta sökande utan minderåriga barn. Antalet icke-gifta som uppgivit att de skulle gifta sig var 35 000. Härvid bör dock observeras att denna grupp inte har kunnat särredovisas för Stockholms stad. I efter-

följande tablå redovisas för olika kommungrupper denna fördelning av de sökande utan egen lägenhet.

	Inom kommunen bosatta sökande utan egen lägenhet			
	Totalt	Därav i procent		
		med minderåriga barn och gifta utan minderåriga barn	icke-gifta som ämnar ingå äktenskap	övriga icke gifta
Stor-Stockholm .....	76 914	19	..	81 <sup>1</sup>
Därav Stockholm .....	48 020	19	..	81 <sup>1</sup>
Stor-Göteborg .....	33 119	16	20	64
Därav Göteborg .....	29 403	15	16	69
Malmö-Lund-området .....	9 679	23	32	45
Därav Malmö .....	7 760	22	30	48
Kommuner med				
30 000—100 000 inv. ....	36 218	19	38	43
20 000— 30 000 inv. ....	4 430	28	39	33
mindre än 20 000 inv. ....	9 306	38	31	31
Samtliga kommuner .....	169 666	20	..	..

I de kommuner som var med i enkäten både 1965 och 1966 ökade antalet bostads-sökande från 455 000 till 484 000 eller med ca 6 %. Folkmängden i dessa kommuner ökade under samma tid med nära 2 %. Antalet bostadssökande har sålunda ökat snabbare än folkmängden.

Sökande med egen lägenhet ökade med 1 % och sökande utan egen lägenhet med 8 %. Den största ökningen — 18 % — uppvisar gruppen sökande bosatta i annan kommun än registreringskommunen.

Bland sökande utan egen lägenhet var antalet »familjer» i stort sett detsamma, medan de icke-gifta ökade med 11 %.

<sup>1</sup> Avser både »icke gifta som ämnar ingå äktenskap» och »övriga icke gifta».

I följande tablå redovisas antalet bostadssökande i olika kategorier den 1 januari 1966 i procent av antalet sökande i motsvarande kategorier den 1 januari 1965.

	Antal sökande i procent av antal kvarstående sökande 1/1 1965					
	Antal kvarstående sökande 1/1 1966				Nyregistrerade under 1965	Avregistrerade under 1965
	Bosatta inom kommunen			Bosatta i annan kommun		
	Samtliga	Med egen lägenhet	Utan egen lägenhet			
Stor-Stockholm .....	105	100	107	122	21	16
Därav Stockholm .....	102	97	101	129	16	14
Stor-Göteborg .....	108	100	111	120	29	21
Därav Göteborg .....	104	99	111	108	26	22
Malmö-Lund-området .....	105	103	116	99	32	27
Därav Malmö .....	107	103	121	102	28	21
Kommuner med						
30 000—100 000 inv. ....	106	102	108	116	51	44
20 000— 30 000 inv. ....	116	112	107	138	72	57
mindre än 20 000 inv. ....	108	107	100	117	62	55
Samtliga kommuner .....	106	101	108	118	35	28

### Nyregistrerade sökande

Med »nyregistrerade» avses under år 1965 nyanmälda sökande. En del av dessa kan ha varit registrerade under någon tidigare period men blivit avförda på grund av att de erhållit lägenhet eller av annat skäl. Antalet nyregistrerade redovisas i *tabell 3*. I tabellen redovisas även antalet nyregistrerade under åren 1963, 1964 och 1965 i de kommuner som omfattades av enkäten under samtliga dessa år.

Totalt nyregistrerades under år 1965 161 000 bostadssökande, varav 61 000 med egen lägenhet, 65 000 utan egen lägenhet och 35 000 bosatta i annan kommun. För jämförbara kommuner kan konstateras att nyregistreringarna ökat under de två senaste åren.

I tabblån ovan redovisas antalet nyregistrerade under år 1965 i procent av antalet sökande den 1 januari 1965. Detta relationstal liksom motsvarande avseende antalet avregistrerade är ett grovt mått på omsättningen i den registrerade bostadskön. För samtliga kommuner uppgick antalet under året nyregistrerade till drygt en tredjedel av totala antalet registrerade vid årets början. Relationstalet är lägst för Stor-Stockholm. Därnäst i ordning kommer Stor-Göteborg och Malmö-Lund-området. De högsta relationstalen har kommunerna med 20 000—30 000 invånare.

### Avregistrerade sökande och förmedlade lägenheter

Med avregistrerade avses dels sökande som avförts ur registren på grund av att de erhållit lägenhet, dels sökande som avförts av andra skäl. Den utsträckning i vilken inaktuella ansökningar avförts ur registret varierar mellan kommunerna och beror på hur pass effektivt registret sköts genom aktualitetskontroll o. dyl.



Antalet avregistrerade under åren 1964 och 1965 med fördelning på sökande som erhållit lägenhet och sökande som avregistrerats av andra skäl redovisas i *tabell 4*. Av samtliga under år 1965 avregistrerade hade 54 % tilldelats lägenhet. För de olika kommungrupperna varierar denna andel mellan 50 och 60 %. Relationstalen avseende avregistrerade i förhållande till antalet sökande i början av året visar samma variationer mellan kommungrupperna som motsvarande relationstal för nyregistrerade.

I *tabell 5* redovisas antalet förmedlade lägenheter med fördelning dels på lägenheter som förmedlats till personer anmälda resp. icke anmälda vid bostadsförmedlingen dels på lägenheter i nybyggda och i äldre hus. Vid kontakter med kommunerna har framkommit att en del bostadsförmedlingar tar upp en anmälan i samband med förmedlandet av en lägenhet åt en icke registrerad bostadssökande, medan andra förmedlingar redovisar sådana sökande såsom »icke anmälda vid bostadsförmedlingen».

I tabellen redovisas även antalet lägenheter i hus som färdigställt under år 1965 med särskild redovisning för hus med tre eller flera lägenheter. Vid jämförelser mellan uppgifter om antalet färdigställda lägenheter och förmedlade lägenheter bör beaktas att beträffande hus som färdigställs omkring ett årsskifte en lägenhet kan redovisas som färdigställd ett år och vid bostadsförmedlingen som förmedlad ett annat år.

I nedanstående tablå redovisas vissa procenttal avseende de förmedlade lägenheterna, byggda på uppgifterna i tabell 5.

I årets enkät har bostadsförmedlingarna även fått redovisa hur stor del av den årliga nyproduktionen av lägenheter i hyres- och bostadsrättsföreningshus som ställs till bostadsförmedlingens disposition. Svar har lämnats av 118 kommuner och kommunernas fördelning på de angivna svarsalternativen redovisas i denna tablå. Ett 50-tal kommuner disponerar över minst 95 % av nyproduktionen, lika många mellan 50 % och 95 % och 15 kommuner mindre än hälften av nyproduktionen.

	Förmedlade lägenheter i nybyggda hus i % av nyproducerade lägenheter i hus med 3 el. fl. lägenheter	Förmedlade lägenheter i nybyggda hus i % av samtliga förmedlade lägenheter	Antal kommuner	Därav som disponerar nedanstående andel av nyproduktionen av lägenheter i hyres- och bostadsrättsföreningshus			
				95—100 %	75—94 %	50—74 %	mindre än 50 %
Stor-Stockholm .....	68	56	22	9	3	8	2
Därav Stockholm .....	71	47	1			1	
Stor-Göteborg .....	85	46	11	7	3	1	0
Därav Göteborg .....	76	43	1	1			
Malmö-Lund-området .....	76	62	8	4	3	1	0
Därav Malmö .....	92 <sup>1</sup>	52	1		1		
Kommuner med							
30 000—100 000 inv. ....	70	52	20	6	9	3	2
20 000—30 000 inv. ....	67	56	12	3	4	4	1
mindre än 20 000 inv. ....	73	58	45	23	9	3	10
Samtliga kommuner .....	72	54	118	52	31	20	15

<sup>1</sup> 243 lägenheter i Burlövs kommun är förmedlade av Malmö stad. Dessa lägenheter har ej beaktats vid procentberäkningen.

I tabell 6 lämnas en sammanfattning av bostadsförmedlingsverksamheten under år 1965 för de 135 kommuner som lämnat uppgifter om antalet sökande för såväl början av år 1965 som början av år 1966.

### Med förtur förmedlade lägenheter

Bostadsförmedlingarna lämnar ibland förtur av olika skäl. Förtur kan lämnas till personer redan registrerade vid bostadsförmedlingen och till personer som inte är registrerade. Till det vanliga formuläret vid årets enkät var fogad en bilaga i vilken kommunerna fick specificera antalet med förtur förmedlade lägenheter. Därvid skulle anges om förtur lämnats på grund av anställning inom industri, byggnadsverksamhet eller annan verksamhet, av sociala skäl (»katastroffall») eller av annan anledning. Vidare skulle anges om de personer som erhållit lägenhet genom förtur varit registrerade vid bostadsförmedlingen eller ej. Det visade sig dock att i en del kommuner registrerades i samband med lägenhetsanvisningen de som erhöll lägenhet, om de inte var anmälda tidigare. Denna uppdelning på registrerade och icke registrerade kunde därför icke konsekvent genomföras och är fördenskull utesluten i redovisningen.

Av de 154 kommunerna hade 6 icke kunnat besvara frågan om förtur, däribland Göteborgs stad. De övriga 5 var samtliga kommuner med mindre än 20 000 invånare.

I tabell 7 redovisas i absoluta tal förmedlade lägenheter utan och med förtur samt lägenheter med förtur fördelade efter orsak till förtur. De redovisade uppgifterna bör dock tolkas med försiktighet, då innebörden av begreppet »förtur» torde variera mellan kommunerna.

Av samtliga förmedlade lägenheter uppges 33 % ha förmedlats med förtur. Andelen lägenheter förmedlade med förtur i de olika kommungrupperna framgår av tabell 7 nedan. Andelen lägenheter som förmedlats genom förtur är låg i Stockholm och Malmö. Däremot är andelen hög i förortskommunerna i storstadsområdena. För Stockholms förortskommuner är andelen 39, för Göteborgs förortskommuner 34 och för Malmö-Lund-området förortskommuner 44 %.

	Procent lägenheter förmedlade med förtur
Stor-Stockholm .....	18
Därav Stockholm .....	2
Göteborgs förortskommuner .....	34
Malmö-Lund-området .....	24
Därav Malmö .....	18
Kommuner med	
30 000—100 000 inv. ....	37
20 000— 30 000 inv. ....	41
mindre än 20 000 inv. ....	48

Anställning inom industrin är som framgår av tabell 7 nedan den vanligaste anledningen till förtur. Ett undantag utgör dock Stockholms stad. Samhällelig verksamhet (polispersonal, lärare, sjukvårdspersonal m. m.) är också en relativt vanlig orsak vid beviljandet av förtur. I Stockholms stad dominerar denna orsak helt.

	Antal lägenheter förmedlade med förtur	Därav i procent på grund av anställning inom					
		industrin	byggnadsverksamhet	samhällelig verksamhet	annan verksamhet	sociala skäl	annan anledning
Stor-Stockholm .....	2 804	30	4	33	8	13	12
Därav Stockholm .....	162	—	18	82	—	— <sup>1</sup>	—
Göteborgs förortskommuner .....	538	32	6	21	5	29	7
Malmö-Lund-området .....	1 542	24	11	29	6	23	7
Därav Malmö .....	831	25	7	29	4	30	5
Kommuner med							
30 000—100 000 inv. ....	8 471	24	6	23	13	13	21
20 000— 30 000 inv. ....	1 941	40	3	22	9	14	12
mindre än 20 000 inv. ....	4 785	43	5	22	9	15	6
Samtliga kommuner .....	20 081	31	5	25	10	15	14

<sup>1</sup> Utredningen har i fråga om Stockholm inhämtat, att »absolut förtur» av sociala eller medicinska skäl, dvs. lägenhetsanvisning utan väntetid efter ansökningens ingivande, icke förekommer. Viss avkortning av väntetiderna på grund av nämnda skäl förekommer emellertid. Omfattningen därav uppgår till omkring 4 % av det totala antalet i vanlig turordning anvisade lägenheter.

Tabell 1. Antal bostadssökande i början av år 1966  
m. å. = minderåriga barn

Kommungrupp	Antal kom- muner	Folkmängd den 1/1 1966	Hela antalet sökande	Därav			sökande bosatta i annan kommun	
				inom kommunen bosatta sökande		Därav		
				med egen lägenhet	utan egen lägenhet			med m. å. barn och gifta utan m. å. barn
Totalt				Därav				
Stor-Stockholm . . . . .	23	1 216 373	183 744	81 168	76 914	14 638	62 276	25 662
Därav Stockholm ..	1	783 643	122 360	57 640	48 020	8 905	39 115	16 700
Stor-Göteborg . . . . .	15	539 524	106 092	46 121	33 119	5 249	6 554	21 316
Därav Göteborg ..	1	421 809	84 163	41 338	29 403	4 312	4 609	20 482
Malmö-Lund-området .	8	327 192	40 126	22 452	9 679	2 196	3 145	7 995
Därav Malmö . . . . .	1	249 161	31 795	19 471	7 760	1 722	2 333	4 564
Kommuner med								
30 000—100 000 inv.	21	1 187 649	108 961	52 527	36 218	6 818	13 920	15 480
20 000—30 000 inv.	13	337 154	16 625	8 434	4 430	1 223	1 719	1 488
mindre än 20 000 inv.	74	801 848	34 698	15 503	9 306	3 537	2 859	2 905
Samtliga kommuner ..	154	4 409 740	490 246	226 205	169 666	33 661	136 000	94 375
Kommuner som var								
med före 1965 . . . . .	80	3 778 143	454 421	214 306	161 961	30 446	131 515	78 154

Tabell 2. Antal registrerade bostadssökande i början av åren 1964, 1965 och 1966 i kommuner med uppgifter för 1964, 1965 och 1966  
m. å. = minderåriga barn

Kommungrupp och år	Antal kom- muner	Folkmängd	Hela antalet sökande	Därav		sökande bosatta i annan kommun
				inom kommunen		
				med egen lägenhet	bosatta sökande utan egen lägenhet	
Totalt						
				Därav		
				med m. å. barn och gifta utan m. å. barn	icke gifta som ännar ingå äktenskap	övriga icke gifta
Stor-Stockholm						
1964	19	1 160 094	169 454	77 570	74 623 <sup>1</sup>	17 261
1965	19	1 176 559	172 048	80 522	71 484	20 042
1966	19	1 189 711	180 774	80 313	75 992	24 469
Därav Stockholm ..						
1964	1	795 976	122 600	58 450	54 440	9 710
1965	1	790 933	120 020	59 620	47 480	12 920
1966	1	783 643	122 360	57 640	48 020	16 700
Stor-Göteborg						
1964	5	477 157	81 867	43 372	23 681	14 814
1965	5	483 434	91 176	45 272	29 104	16 800
1966	5	488 214	97 005	44 965	32 159	19 881
Därav Göteborg ..						
1964	1	414 466	73 612	40 728	21 660	11 224
1965	1	418 600	80 696	41 893	26 389	12 414
1966	1	421 809	84 163	41 338	29 403	13 422
Malmö-Lund						
1964	2	284 556	33 400	20 197	8 120	5 083
1965	2	289 765	35 143	21 342	8 020	5 781
1966	2	294 831	37 302	21 972	9 325	6 005

Därav Malmö . . . . .																					
1964 . . . . .	1	241 778	28 623	17 895	6 595	1 631	2 076	2 888	4 133												
1965 . . . . .	1	245 803	29 765	18 868	6 417	1 592	1 943	2 882	4 480												
1966 . . . . .	1	249 161	31 795	19 471	7 760	1 722	2 333	3 705	4 564												
Kommuner med 30—100 000 inv.																					
1964 . . . . .	21	1 124 652	94 618	50 349	27 169	5 673	11 100	10 396	17 100												
1965 . . . . .	21	1 163 864	102 551	51 669	33 423	8 076	12 427	12 920	17 459												
1966 . . . . .	21	1 187 649	108 961	52 527	36 218	6 818	13 920	15 480	20 216												
Kommuner med 20—30 000 inv.																					
1964 . . . . .	12	299 585	13 421	7 284	3 704	1 097	1 508	1 099	2 433												
1965 . . . . .	12	304 802	14 136	7 450	3 969	914	1 569	1 486	2 717												
1966 . . . . .	12	310 098	16 350	8 362	4 244	1 150	1 688	1 406	3 744												
Kommuner med mindre än 20 000 inv.																					
1964 . . . . .	21	296 390	12 337	5 780	3 608	1 115	1 218	1 275	2 949												
1965 . . . . .	21	301 331	13 356	6 120	4 017	1 303	1 245	1 469	3 219												
1966 . . . . .	21	307 640	14 029	6 167	4 023	1 196	1 355	1 472	3 839												
Samtliga kommuner																					
1964 . . . . .	80	3 642 434	405 097	204 552	140 905 <sup>1</sup>	26 688	33 438	80 631	59 640												
1965 . . . . .	80	3 719 755	428 410	212 375	150 017	31 484	118 533	66 018	66 018												
1966 . . . . .	80	3 778 143	454 421	214 306	161 961	30 446	131 515	78 154	78 154												
Samtliga kommuner som var med 1965 och 1966																					
1965 . . . . .	135	4 188 681	454 914	220 970	155 900 <sup>2</sup>	33 958	121 838	78 044	78 044												
1966 . . . . .	135	4 260 549	484 208	224 051	168 300	33 249	135 051	91 857	91 857												

<sup>1</sup> Ej specificerat 148 sökande år 1964.

<sup>2</sup> Ej specificerat 104 sökande år 1965.

Tabell 3. Antal nyregistrerade bostadssökande under år 1965  
m. å. = minderåriga barn

Kommungrupp	Antal kommuner	Hela antalet sökande	Därav		sökande bosatta i annan kommun		
			inom kommunen		bosatta		
			med egen lägenhet	utan egen lägenhet	utan egen lägenhet	med m. å. barn och gifta utan m. å. barn	icke gifta som ännar ingå äktenskap
Totalt			Därav				
Stor-Stockholm .....	23	37 591	12 605	21 342	3 809	17 533	3 644
Därav Stockholm .....	1	18 908	6 203	11 482	1 591	9 891	1 223
Stor-Göteborg .....	15	28 625	9 477	11 590	1 922	1 790	7 878
Därav Göteborg .....	1	21 201	8 131	10 006	1 534	1 021	7 451
Malmö-Lund-området .....	8	12 287	4 654	4 239	892	1 466	3 394
Därav Malmö .....	1	8 283	3 318	3 240	641	1 107	1 492
Kommuner med 30 000—100 000 inv. ....	21	51 686	21 405	19 432	5 049	6 764	10 849
20 000—30 000 inv. ....	13	10 350	4 852	2 815	865	988	2 683
mindre än 20 000 inv. ....	74	19 997	7 629	5 940 <sup>1</sup>	2 280	1 791	6 428
Samtliga kommuner .....	154	160 536	60 622	65 358 <sup>1</sup>	14 817	50 402	34 556
Kommuner med uppgifter för 1963, 1964 och 1965 .....							
1963 .....	80	132 678	56 882	51 225 <sup>2</sup>	10 407	40 706	24 571
1964 .....	80	136 876	53 757	58 235 <sup>3</sup>	13 375	44 083	24 884
1965 .....	80	142 835	55 069	60 663	12 983	47 680	27 103

<sup>1</sup> Ej specificerat 139 sökande.

<sup>2</sup> Ej specificerat 112 sökande år 1963.

<sup>3</sup> Ej specificerat 777 sökande år 1964.

Tabell 4. Antal avregistrerade bostadssökande under åren 1964 och 1965

Kommungrupp	Antal kom-muner	1964			1965		
		Totalt	Därav som		Totalt	Därav som	
			tilldelats lägenhet	avregistrerats av andra skäl		tilldelats lägenhet	avregistrerats av andra skäl
Stor-Stockholm . . . . .	23	34 526	12 883	21 643	28 828	14 616	14 212
Därav Stockholm . . . . .	1	22 135	6 098	16 037	16 568	8 345	8 223
Stor-Göteborg . . . . .	15	..	..	..	20 712	11 722	8 990
Kommuner som var med både 1965 och 1966 ..	12	17 195	9 832	7 363	20 677	11 696	8 981
Därav Göteborg . . . . .	1	13 981	8 810	5 171	17 734	10 176	7 558
Malmö-Lund-området . . . . .	8	..	..	..	10 405	5 933	4 472
Kommuner som var med både 1965 och 1966 ..	6	9 320	5 965	3 355	10 166	5 839	4 327
Därav Malmö . . . . .	1	6 993	4 911	2 082	6 253	4 354	1 899
Kommuner med							
30 000—100 000 inv. ..	21	39 735	18 908	20 827	44 380	22 178	22 202
20 000— 30 000 inv. ..	13	8 808	4 355	4 453	8 187	4 447	3 740
mindre än 20 000 inv. ..	74	..	..	..	17 933	10 916	7 017
Kommuner som var med både 1965 och 1966 ..	60	12 257	6 267	5 990	15 241	9 314	5 927
Samtliga kommuner . . . . .	154	..	..	..	130 445	69 812	60 633
Kommuner som var med både 1965 och 1966 ..	135	121 841	58 210	63 631	127 479	68 090	59 389
Kommuner som var med före 1965 . . . . .	80	114 021	53 692	60 329	116 459	61 880	54 579

Tabell 5. Antal lägenheter i nybyggda hus och antal förmedlade lägenheter under 1965

Kommungrupp	Antal kom-muner	Antal lägenheter i år 1965 nybyggda hus		Antal under år 1965 förmedlade lägenheter				
		Samtliga	Därav i hus med 3 el. fl. lägenh.	Lägenheter förmedlade till personer		Hela antalet förmedl. lägenheter	Därav lägenh i	
				anmälda på bost.-förmedl.	icke anmälda på bost.-förmedl.		nybyggda hus	äldre hus
Stor-Stockholm . . . . .	23	14 733	12 461	14 686	519	15 205	8 513	6 692
Därav Stockholm ..	1	5 907	5 458	8 345	—	8 345	3 886	4 459
Stor-Göteborg . . . . .	15	7 689	6 403	11 722	53	11 775	5 415	6 360
Därav Göteborg ...	1	5 968	5 707	10 176	—	10 176	4 349	5 827
Malmö-Lund-området .	8	6 228	5 194	6 219	153	6 372	3 927	2 445
Därav Malmö . . . . .	1	3 057	2 623	4 640	—	4 640	2 644	1 996
Kommuner med								
30 000—100 000 inv. 21	21	20 428	16 877	22 178	609	22 787	11 779	11 008
20 000— 30 000 inv. 13	13	4 644	3 921	4 447	275	4 722	2 624	2 098
mindre än 20 000 inv. 74	74	12 623	9 144	10 916	488	11 404	6 665	4 739
Samtliga kommuner ..	154	66 345	54 000	70 168	2 097	72 265	38 923	33 342
Kommuner som var med före 1965 . . . . .	80	55 813	47 150	62 188	1 653	63 841	33 570	30 271



Tabell 6. Förändringarna i antal sökande under 1965 för kommuner med uppgifter om antalet kvarstående sökande för såväl början av år 1965 som början av år 1966.

Kommungrupp	Antal kommuner	Antal sökande registrerade 1/1 1965 <sup>1</sup>	Nyregistrerade under 1965	Avregistrerade under 1965			Erhållit lägenhet ej avregistrerade	Antal sökande registrerade 1/1 1966
				Samtliga	Därav			
					erhållit lägenhet	avregistrerade av andra skäl		
Stor-Stockholm ...	23	174 906	37 591	28 828	14 616	14 212	75	183 744
Därav Stockholm	1	120 020	18 908	16 568	8 345	8 223	—	122 360
Stor-Göteborg ....	12	97 593	28 127	20 677	11 696	8 981	17	105 060
Därav Göteborg .	1	80 696	21 201	17 734	10 176	7 558	—	84 163
Malmö-Lund-området .....	6	37 939	12 014	10 166	5 839	4 327	16	39 803
Därav Malmö ..	1	29 765	8 283	6 253	4 354	1 899	—	31 795
Kommuner med 30 000—100 000 inv. ....	21	101 504	51 686	44 380	22 178	22 202	151	108 961
20 000—30 000 inv. ....	13	14 377	10 350	8 187	4 447	3 740	85	16 625
mindre än 20 000 inv. ....	60	27 958	17 209	15 241	9 314	5 927	89	30 015
Samtliga kommuner	135	454 277	156 977	127 479	68 090	59 389	433	484 208
Kommuner som var med före 1965 ..	80	427 670	142 835	116 459	61 880	54 579	375	454 421

<sup>1</sup> En del kommuner har lämnat olika uppgifter 1965 och 1966 angående antal sökande 1/1 1965. Detta har berott på korrigeringar i registret på grund av inkorporering eller omläggning av registret. Vid jämförelser i tabell 2 har uppgifterna lämnade 1965 använts medan i tabell 6 uppgifterna lämnade 1966 har använts.

Tabell 7. Förmedlade lägenheter utan och med förtur, samt med förtur förmedlade lägenheter fördelade efter orsakerna till förtur  
Uppgifterna avser endast de kommuner som lämnat uppgift om förtur.

Kommungrupp	Antal kom-numer	Hela antalet förmedlade lägenheter	Därav utan förtur	med förtur						
				Hela antalet						
				Därav på grund av			sociala skäl			
industrin	byggnadsverksamheten	samhällelig verksamhet	annan verksamhet	annan anledning	sociala skäl	annan anledning	sociala skäl			
Stor-Stockholm .....	23	15 205	12 401	2 804	847	97	932	236	352	340
Därav Stockholm .....	1	8 345	8 183	162	—	29	133	—	—	—
Göteborgs förortskommuner .....	14	1 599	1 061	538	173	32	115	25	154	39
Malmö-Lund-området .....	8	6 372	4 830	1 542	370	173	450	94	350	105
Därav Malmö .....	1	4 640	3 809	831	203	61	238	36	250	43
Kommuner med										
30 000—100 000 inv. ....	21	22 787	14 316	8 471	2 050	493	1 964	1 117	1 120	1 727
20 000—30 000 inv. ....	13	4 722	2 781	1 941	765	59	429	170	277	241
mindre än 20 000 inv. ....	69	10 007	5 222	4 785	2 052	243	1 064	434	715	277
Samtliga kommuner .....	148	60 692	40 611	20 081	6 257	1 097	4 954	2 076	2 968	2 729

## STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDLING

Under förutsättning att ..... som för närvarande är hyresgäst i den av mig ägda/förvaltade fastigheten ....., genom Stockholms stads bostadsförmedling erhåller annan bostad, förklarar sig under-tecknad härmed villig att till av bostadsförmedlingen anvisad person, vilken av mig skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst, uthyra ovannämnda hyresgästs lägenhet.

Stockholm den ..... 19....

## Bilaga 3

## GÖTEBORGS STADS BOSTADSFÖRMEDLING

Bostadsförmedlingen får härmed anmoda Eder att hos Eder nuvarande hyresvärd efter-höra, om han är villig att underteckna nedanstående förbindelse, i vilket fall vi emotse densamma i retur så snart som möjligt.

Göteborg den .... / .... 19....

## GÖTEBORGS STADS BOSTADSFÖRMEDLING

Reg. nr .....

Om hyresgästen ..... beredes annan bostad genom Göteborgs stads bostadsförmedling är jag villig att uthyra den lägenhet, som hyresgästen nu innehar i fastigheten ..... eller annan lägenhet, vilken i samband härmed blir ledig i samma fastighet, till sökande, som anvisas av Göteborgs stads bostadsförmedling och av undertecknad godtages.

Detta medgivande gäller under en tid av ett år från denna dag.

Göteborg den .... / .... 19....

Till Malmö stads bostadsförmedling.

### Förbindelse

Undertecknad lämnar härmed sitt medgivande till att nedanstående lägenhet, vid nuvarande hyresgästs avflyttning till av Malmö stads bostadsförmedling anvisad lägenhet, kommer att uthyras till hyresgäst, som anvisas av förmedlingen och som jag kan godtaga.

Till lägenheten får anvisas familj med . . . . barn.

### Uppgifter om lägenheten

Nuvarande  
hyresgäst . . . . .

Gatuadress . . . . . Våning . . . . .

Storlek . . . . rum och  kök  kokvrå  kokskåp Yta i m<sup>2</sup> . . . .

Nuvarande  
månadshyra utan värmeavgift . . . . . kr med värmeavgift . . . . . kr

Utrust-	<input type="checkbox"/> tambur	<input type="checkbox"/> centralvärme	<input type="checkbox"/> hiss
ning m. m.	<input type="checkbox"/> hall	<input type="checkbox"/> bad i lägenheten	<input type="checkbox"/> sopnedkast
	. . . . st, garderober	<input type="checkbox"/> dusch i lägenheten	<input type="checkbox"/> el. tvättutrustning
	<input type="checkbox"/> balkong	<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> källare
	<input type="checkbox"/> w. c. i lägenheten	<input type="checkbox"/> kylskåp	<input type="checkbox"/> vindskontor

Malmö den . . . . .

Malmö Fastighetsägareförening u. p. a. har uppmanat sina medlemmar att lämna bostadsförmedlingen medgivande i enlighet med följande utdrag ur de regler, som fastställts av drätselkammaren för anvisning av lägenhet:

»Bostadssökande, som bebor lägenhet men önskar byta dylik, får principiellt ej anvisas annan bostad med mindre än att hyresgäst till den gamla lägenheten får anvisas av bostadsförmedlingen».

Till Malmö stads bostadsförmedling.

### Förbindelse

Härmed uppdrager undertecknad åt Malmö stads bostadsförmedling att anvisa ny bostadsrättshavare till den av mig innehavda lägenheten om . . . . rum och  kök  kokvrå  kokskåp i bostadsrättsföreningen . . . . . Tillträde till lägenheten skall ske i samband med att jag inflyttar i den lägenhet, jag anvisats av förmedlingen. Försäljningen av lägenheten samt överlåtelsen av bostadsrätten skall ske i samråd med bostadsrättsföreningens styrelse och av mig i vederbörlig ordning underställas Malmö stads hyresnämnder.

### Uppgifter om den innehavda lägenheten

Gatuadress: . . . . . Vån.: . . . .  
 Nuvarande avgift per månad utan värme: . . . . . Med värme: . . . . .  
 Grundavgift: . . . . . Amortering: . . . . .  
 Ev förbättringar (specificeras): . . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .  
 Sammanlagd överlåtelsesumma: . . . . .

### Lägenhetsutrustning m. m.

Läg.-nr . . . . . Yta i m<sup>2</sup>: . . . . .

<input type="checkbox"/> w. c. i lägenheten	<input type="checkbox"/> balkong	
<input type="checkbox"/> centralvärme	<input type="checkbox"/> hall	
<input type="checkbox"/> bad i lägenheten	<input type="checkbox"/> . . . .st. garderober	
<input type="checkbox"/> dusch i lägenheten	<input type="checkbox"/> el. tvättutrustning	
<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> sopnedkast	
<input type="checkbox"/> kylskåp	<input type="checkbox"/> källare	
<input type="checkbox"/> hiss	<input type="checkbox"/> vindskontor	Malmö den . . . . .

### Ifylles av bostadsrättsföreningens styrelse

Mot ovanstående har vi intet att erinra. Malmö den . . . . .

För bostadsrättsföreningen . . . . .

. . . . .

Mellan Stockholms stads fastighetsnämnd, å stadens vägnar, och .....  
 såsom innehavare av tomträtten till den av staden enligt tomträttskontrakt den .....  
 upplåtna tomten nr ..... i kvarteret ..... inom .....  
 församling är träffat följande

## A V T A L

I. Tomträtthavaren förbinder sig att då upplåtelse av nyttjanderätt till bostadslägenheter i byggnad, tillhörande tomträtten, första gången sker samt därefter vid varje ny upplåtelse av ledigbliven lägenhet utvälja hyresgäster bland sådana bostadssökande, som anvisas av Stockholms stad; dock skall tomträtthavaren vara skyldig antaga anvisad bostadssökande allenast om denne skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst. Efter därom gjord framställning må tomträtthavaren, om särskilda skäl härför förebringas, av staden kunna för visst fall befrias från här föreskriven skyldighet.

II. Stockholms stadsfullmäktige ha den 8 december 1959 beslutat införa kommunal subvention fr. o. m. den 1 januari 1960 med belopp motsvarande hel tomträttsavgäld för bostadsproduktion, som påbörjats eller påbörjas fr. o. m. den 1 januari 1958 och som finansieras enligt tertiärlånekungörelsen nr 360/1957. Vidare ha stadsfullmäktige den 6 december 1963 beslutat att denna subvention successivt avvecklas på sådant sätt, att den helt upphört i och med utgången av år 1966, varvid under den föreslagna avvecklingsperioden subvention förutsättes få utgå till bostadshus, som finansieras jämväl enligt den numera gällande bostadslånekungörelsen nr 537/1962. I enlighet härmed har följande överenskommit.

a) Subvention för bostadslägenheter i byggnad skall utgå under tiden från och med första dagen i det kvartal, som inträffar närmast efter det att inflyttning skett i minst halva antalet bostadslägenheter i byggnaden, och intill den 1 januari 1967. Staden skall kvartalsvis lämna subventionen i form av befrielse från den på bostadslägenheter i byggnad fortlöpande tomträttsavgälden, dock endast för tid lägenhet är uthyrd. Är lägenhet uthyrd del av kvartal, skall subventionen reduceras i förhållande till den tid lägenheten är uthyrd. Fastighetskontoret skall snarast möjligt, sedan tomträtthavaren meddelat kontoret att inflyttning i bostadslägenheterna i byggnad ägt rum, tillstålla tomträtthavaren särskild förteckning, som utvisar subventionsbeloppets storlek per lägenhet för varje kvartal under subventionsperioden.

Subventionen må — därest så under subventionsperiodens början befinnes erforderligt — lämnas genom kontant återbetalning av den del av den redan erlagda tomträttsavgälden, som avser bostadslägenheter å tomten. Därvid skall i tillämpliga delar gälla vad som stadgas i nästföregående stycke.

b) I de fall, där två eller flera byggnader förekomma å tomten, skall vad i punkt a) sagts ha avseende å varje byggnad särskilt.

c) Det åligger tomträtthavaren, att ombesörja att subventionen i samband med hyresinbetalningarna kommer vederbörande hyresgäst till godo, att snarast möjligt lämna fastighetskontoret uppgift om tidpunkten för inflyttning i varje bostadslägenhet, att i händelse bostadslägenhet icke är uthyrd under någon del av den i punkt a) angivna tiden omgående lämna fastighetskontoret besked härom, samt att snarast till fastighetskontoret återbetala belopp, som utbetalats för tid varunder lägenhet ej varit uthyrd eller eljest ej kommer hyresgäst till godo.

d) Det ankommer på fastighetskontoret att lämna erforderliga anvisningar för tillämpning av här ovan lämnade föreskrifter.

III a) Tomträttshavaren förbinder sig *att* vid överlåtelse av tomträtten verka för att den nye tomträttshavaren övertager förpliktelsen enligt punkt I i detta avtal *samt att* underrätta fastighetskonoret om den planerade överlåtelsen.

III b) Staden och envar, för vilket detta avtal blivit gällande, förbinder sig att vid tomträttens eventuella övergång på annan ägare transportera avtalet på denne i vad avser under punkt II angivna förpliktelser.

Stockholm den .....

Emellan Göteborgs stad genom dess drätselkammare, å andra avdelningen, här nedan kallad staden, och Göteborgs byggmästares intresseförening, här nedan kallad föreningen, träffas härmed följande

### ÖVERENSKOMMELSE

Föreningen medverkar till att medlem (byggmästare), som för egen räkning skall i staden uppföra byggnad, inrymmande minst tre bostadslägenheter för uthyrning i allmänna marknaden, med någon av drätselkammarens båda avdelningar eller med Göteborgs stads bostadsförmedling träffar avtal av i huvudsak följande innebörd:

Mom. 1. Byggmästare förbinder sig att till samtliga lägenheter i byggnaden med undantag för de två lägenheter, som avses i mom. 2 här nedan, utvälja hyresgäster bland sådana sökande, som efter följande grunder anvisas av Göteborgs stads bostadsförmedling.

a) Lägenhet bör i första hand uthyras till sökande, som saknar egen bostad, bebor hälsovådlig bostad eller är trångbodd;

b) Hyreskostnaden bör i regel icke uppgå till mer än 20 % av sökandens och hans familjs sammanlagda inkomst;

c) Anvisad sökande och hans familj skall besitta god bostadskultur;

d) Sökande skall förete »klart kontrakt» beträffande senast innehavd lägenhet;

e) Sökanden och hans familjs skötsamhet i övrigt skall icke ge anledning till några mer allvarliga anmärkningar;

f) Hänsyn skall tagas till avståndet mellan byggnaden och sökandens arbetsplats.

Mom. 2. Två lägenheter i varje byggnad reserveras, den ena för byggmästaren och den andra för fastighetsskötaren, vilka lägenheter byggmästaren sålunda ensam äger upplåta.

Mom. 3. a) Senast tre månader innan lägenheterna i byggnaden beräknas bli färdigställda för inflyttning, skall byggmästaren till bostadsförmedlingen göra anmälan om antalet sålunda färdigblivande lägenheter.

b) Det åligger bostadsförmedlingen att omedelbart därefter meddela byggmästare, om sökande komma att anvisas av förmedlingen eller om byggmästare själv har att vidtaga erforderliga åtgärder för uthyrning av lägenheterna. Staden åtager sig sålunda ingen förpliktelse att åt byggmästare anskaffa sökande.

c) Staden fritages från all eventuell ersättningskyldighet för hyres- och andra förluster, som kunna tillskyndas byggmästare av anvisad hyresgäst.

d) Det åligger bostadsförmedlingen att inom en månad sedan byggmästaren erhållit meddelande om, att sökande till lediga lägenheter komma att anvisas av förmedlingen, till byggmästaren översända förslag å sökande.

e) Förslaget skall innehålla flera sökande, bland vilka byggmästare har att välja, dock högst 50 % flera sökande än antalet lediga lägenheter. Utan hinder härav skall likväl tre sökande anvisas för det fall att endast en enda lägenhet är till uthyrning ledig.

f) Byggmästaren förbinder sig att mottaga barnrika familjer (familjer med tre eller flera minderåriga barn) till minst 15 %, familjer med två minderåriga barn till minst 15 % och familjer med ett minderårigt barn till minst 40 % av de lediga lägenheterna, dock skall byggmästaren oberoende härav vara beredd att i en fastighet mottaga familjer med ett sammanlagt antal familjemedlemmar ej överstigande summan av antalet rum och kök i fastigheten.



g) Det åligger byggmästare att inom en månad efter det förmedlingen till denne översänt förslag å sökande, vilka uppfylla de här ovan angivna fordringarna, med de uttagna sökandena träffa hyresavtal för samtliga lediga lägenheter och inom en vecka efter sagda månad till förmedlingen anmäla, vilka sökande som erhållit lägenhet.

Mom. 4. Byggmästare förbinder sig att under en tid av fem år efter det att förenämnda avtal träffats med någon av drätselkammarens avdelningar eller med stadens bostadsförmedling till bostadsförmedlingen anmäla ledigblivande lägenheter och utvälja hyresgäster till desamma bland sådana sökande, som anvisats av bostadsförmedlingen efter i tillämpliga delar samma grunder, som gälla i denna överenskommelse. Medgivandet i detta moment får dock icke tillämpas så, att den s. k. omflyttningsrätten därigenom inskränkes eller att lägenhetsbyte förhindras.

Mom. 5. Byggmästare åtager sig att i avtal om äganderätts- eller tomträttsöverlåtelse intaga sådana bestämmelser att föreskrifterna i denna överenskommelse bli gällande mot den nye ägaren eller tomträttshavaren.

Mom. 6. Detta avtal skall gälla för tiden intill utgången av år 1955. Därefter förlänges avtalet med ett år i sänder, därest icke uppsägning av detsamma skett. Uppsägningen skall i varje särskilt fall ske minst tre månader före utgången av kalenderår.

Emellan Göteborgs stads bostadsförmedling, här nedan kallad bostadsförmedlingen, och Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag, här nedan kallade företagen, träffas härmed följande

#### AVTAL

1. Företagen förbinder sig att till samtliga lägenheter i nybyggda hus, med nedan i mom. 2 angivet undantag, utvälja hyresgäster respektive bostadsrättshavare bland de sökande som av bostadsförmedlingen anvisas och vilkas förhållanden är sådana att sannolika skäl talar för ordentlig hyresbetalning, normal aktsamhet samt god samsjäm med övriga hyresgäster. Bostadsförmedlingen skall dock ha rätt att upptaga förhandling beträffande hyresgäster som ej uppfyller dessa fordringar.

2. a) Till 15 % av HSB:s och Riksbyggens och 5 % av övriga företags nya lägenheter anvisar bostadsförmedlingen av respektive företag föreslagna äldre bostadsrättshavare respektive hyresgäster. De sålunda av företagen föreslagna bostadsrättshavarna och hyresgästerna bör i princip fördelas proportionellt på förekommande lägenhetstyper. De friställda lägenheterna upplåtas till sökande, som bostadsförmedlingen anvisar. Så kallad omflyttning tillämpas i allmänhet ej, såvitt ej särskild överenskommelse därom träffats.

b) Efter hemställan från företags chef äger företag rätt reservera erforderligt antal lägenheter för namngiven personal med sådana arbetsuppgifter, att deras bostadsfråga har väsentlig betydelse för företagets verksamhet.

3. a) Senast 5 månader innan lägenheterna i byggnaden beräknas bli färdigställda för inflyttning skall företagen till bostadsförmedlingen överlämna anmälan om antalet sålunda färdigblivande lägenheter samt förteckning över sökande enligt 2. a) ovan senast 3 månader före beräknad inflyttning. Preliminär hyresuppgift bör dock lämnas 6—8 månader före beräknad inflyttning.

b) Bostadsförmedlingen skall senast 3 månader före beräknad inflyttning överlämna förslag till hyresgäst respektive bostadsrättshavare. Det åligger dock bostadsförmedlingen att i de fall, då HSB och Riksbyggen till bostadsförmedlingen anmäler lägenheter 12—24 månader före inflyttning, successivt och senast inom 6 månader efter dagen för anmälan till företagen överlämna förslag till sökande till 90 % av antalet lägenheter. Särskilt avtal rörande annan tidsordning kan träffas mellan bostadsförmedlingen och ett eller flera företag, avseende även förhållandena i 3. e) nedan.

Skulle bostadsförmedlingen finna, att sökande till anmäld lägenhet ej kan anvisas, skall detta meddelas respektive företag senast vid överlämnande av förslag enligt b).

c) Förslaget skall täcka antalet lägenheter. Bostadsförmedlingen skall dessutom tillhandahålla erforderlig reserv av bostadssökande för att eventuella återbud och utslutningar skall kunna täckas. Reserven skall vara tillgänglig med kort varsel efter anfordran.

d) Företagen förbinder sig att mottaga barnrika familjer (familjer med tre eller flera minderåriga barn) till minst 15 %, familjer med två minderåriga barn till minst 15 % och familjer med ett minderårigt barn till minst 40 % av de lediga lägenheterna, dock skall företagen oberoende härav vara beredda att i ett bostadsområde mottaga familjer med ett sammanlagt antal familjemedlemmar ej överstigande summan av antalet rum och kök i bostadsområdet.

e) Det åligger företagen att så snart ske kan — dock senast inom en månad från den dag förslag mottagits — inplacera godtagna hyresgäster respektive bostadsrättshavare och lämna bostadsförmedlingen meddelande härom samt inlämna eventuella återbud; dock förbehåller sig bostadsförmedlingen rätt att påyrka inplacering av sådan sökande för vilken särskilda skäl föreligger i lägenhet av viss storlek och med viss belägenhet. Ändring av sådant förslag må ej av företag göras utan bostadsförmedlingens hörande.

4. Företagen förbinder sig till bostadsförmedlingen anmäla samtliga ledigblivande lägenheter och utvälja hyresgäster till desamma bland sådana sökande, som anvisas av bostadsförmedlingen efter de grunder som gäller i detta avtal.

5. Det åligger parterna att noggrant övervaka att i detta avtal angivna bestämmelser följes av respektive personal.

6. Detta avtal skall gälla intill utgången av år 1961. Därefter förlänges avtalet med ett år, därest icke uppsägning av detsamma skett. Uppsägningen skall i varje särskilt fall ske minst tre månader före utgången av löpande period.

Mellan Göteborgs Fastighetsägareförening u. p. a. (här nedan kallad föreningen) och styrelsen för Göteborgs stads bostadsförmedling (här nedan kallad förmedlingen) har denna dag träffats följande

#### ÖVERENSKOMMELSE

1. Föreningen medverkar till att dess medlemmar efter anmodan underteckna s. k. bytesförbindelse (bil. A) samt upplåta genom förmedlingen friställd lägenhet till sökande som förmedlingen anvisar.

2. Förmedlingen skall göra sig underkunnig om att hyresgäst, som erbjudes annan lägenhet och vars hyresvärd undertecknat bytesförbindelse, vid anvisningstillfället icke häftar i hyresskuld för innehavd lägenhet.

3. Senast två månader innan avflyttning sker, skall förmedlingen underrätta vederbörande husägare härom. Husägaren skall därefter inom 10 dagar meddela förmedlingen *dels* huruvida omflyttning i huset kommer att äga rum och i så fall vilken lägenhet som blir ledig *och dels* huruvida den av förmedlingen till annan lägenhet föreslagna hyresgästen fullgjort sina skyldigheter mot husägaren. Då detta meddelande kommit förmedlingen tillhanda, skall förmedlingen inom tre dagar lämna anvisning å minst två hyresgäster samt, om ingen av de föreslagna godtages, anvisa ytterligare hyresgäst och, därest godtagbara skäl av fastighetsägaren framläggas, anvisa ytterligare en hyresgäst.

4. För åtgärder enligt punkt 3 ovan erforderliga blanketter fastställas av föreningen och förmedlingen gemensamt. I anslutning till upprättandet av denna överenskommelse har utarbetats blanketter, vilka biläggas (bil. B, C och D).

5. Förmedlingen har träffat avtal med flertalet av stadens byggherrar innebärande att första inflyttning i nybyggnad endast skall ske den 1 eller 15 i månad.

6. Förmedlingen medverkar till att medlem i föreningen kan disponera lägenhet för fastighetsskötare.

Till Malmö stads fastighetsnämnd, Malmö.

Undertecknad, vilken ingivit ansökan om bostadslån för nybyggnad av flerfamiljshus å tomten nr . . . . i kv. nr . . . . i Malmö, inrymmande:

. . . . st. lgh om 1 enkelrum

. . . . st. lgh om 1 rum och koksåp

. . . . st. lgh om 1 rum och kokvrå

. . . . st. lgh om 1 rum och kök

. . . . st. lgh om 2 rum och kokvrå

. . . . st. lgh om 2 rum och kök

. . . . st. lgh om 3 rum och kök

. . . . st. lgh om 4 rum och kök

. . . . st. lgh om 5 rum och kök

Sa . . . . . bostadslägenheter

uppdager härmed åt Malmö stads bostadsförmedling att vid förstagsuthyrningen anvisa hyresgäster till *samtliga* ovanstående lägenheter.

Närmare uppgifter om tidpunkten för byggnadens färdigställande samt å lägenheterna belöpande hyror komma att lämnas senare.

Malmö den . . . . .

Mellan Norrköpings stads bostadsförmedlingsnämnd, nedan kallad nämnden, och . . . . ., nedan kallat företaget, har denna dag träffats följande

### AVTAL

1. Företaget förbinder sig att till samtliga lägenheter i nybyggda hus, med nedan i mom. 2 angivna undantag, utvälja hyresgäster och bostadsrättshavare — i fortsättningen kallade hyresgäster — bland de sökande som nämnden anvisar och vilkas förhållanden äro sådana, att de skäligen kunna godkännas såsom hyresgäster. Nämnden skall dock ha rätt att upptaga förhandlingar beträffande andra sökande än nu angivits, därest synnerliga skäl föreligga och säkerhet lämnas för ordentlig hyresbetalning.

2. a) Företaget äger rätt att självständigt använda de nybyggda lägenheterna för omflyttning av äldre hyresgäster. De sålunda av företaget omflyttade hyresgästerna böra i princip fördelas proportionellt på förefintliga lägenheter. De friställda lägenheterna skola upplåtas till sökande, som nämnden anvisar. Därvid skall bestämmelser i 1. här ovan tillämpas.

b) På begäran äger företaget rätt reservera erforderligt antal lägenheter för namngivna personer med sådana arbetsuppgifter, att deras bostadsfråga har väsentlig betydelse för företagets verksamhet. Önskar företaget disponera lägenheter för andra än nu nämnda personer må detta äga rum efter överenskommelse med nämnden i varje särskilt fall.

3. a) Senast fem månader innan lägenheterna i nybyggnaden beräknas bli färdigställda för inflyttning skall företaget till nämnden överlämna skriftlig uppgift om antalet sålunda färdigblivande lägenheter samt ävenledes skriftlig förteckning över omflyttningar enligt 2. a).

b) Nämnden skall senast tre månader före beräknad inflyttning till företaget överlämna skriftligt förslag på hyresgäster. Särskilt avtal rörande annan tidsordning kan träffas mellan nämnden och företaget, avseende även förhållandena i 3. e) här nedan.

Skulle nämnden finna, att sökande till anmäld lägenhet ej kan anvisas, skall detta snarast meddelas företaget.

c) Förslaget skall täcka det antal lägenheter över vilket nämnden i varje särskilt fall förfogar. Nämnden skall dessutom tillhandahålla erforderlig reserv av bostadssökande för att eventuella återbud och uteslutningar skall kunna täckas. Reserven skall vara tillgänglig med kort varsel efter anfordran.

d) Företaget förbinder sig att mottaga barnrika familjer (familjer med tre eller flera minderåriga barn) till minst 15 %, familjer med två minderåriga barn till minst 15 % och familjer med ett minderårigt barn till minst 40 % av de lediga lägenheterna; dock skall företaget oberoende härav vara berett att i ett bostadsområde mottaga familjer med ett sammanlagt antal familjemedlemmar ej överstigande summan av antalet rum och kök i bostadsområde.

e) Företaget skall så snart ske kan — dock senast inom en månad från den dag det skriftliga förslaget mottagits — placera godtagna hyresgäster och meddela nämnden härom samt inlämna eventuella återbud. Nämnden förbehåller sig dock rätt att påyrka inplacering av sådana sökande, för vilka särskilda skäl föreligga, i lägenhet av viss storlek och viss belägenhet. Ändring av sådant förslag må ej av företaget göras utan nämndens hörande.

4. Företaget åtager sig att till nämnden anmäla samtliga ledigblivande lägenheter, däri inbegripet de lägenheter som iordningställts före detta avtals tillkomst, och utvälja hyresgäster till desamma bland sådana sökande, som nämnden anvisar enligt i detta avtal gällande grunder.

5. Nämnden skall vara företaget behjälplig med placering av hyresgäster i samband med sanering av fastigheter. Det förutsättes därvid att nybyggnationen är så planerad att den snarast kan påbörjas.

6. Det åligger varje part att noggrant övervaka, att i detta avtal angivna bestämmelser följas av dess personal.

7. Detta avtal gäller intill utgången av år 1963. Därefter förlänges avtalet med ett år, såvida icke uppsägning av detsamma sker. Uppsägning skall i varje särskilt fall ske minst tre månader före utgången av löpande period.

## AVTAL

mellan Hälsingborgs Stads Bostadsförmedlingsnämnd, här nedan kallad nämnden och Föreningen Hälsingborgs Byggmästares Bostadsplanering, här nedan kallad producenten har denna dag träffats överenskommelse, att föreningen skall rekommendera sina medlemmar att iakttaga följande regler vid uthyrning första gången av lägenheter i bostadshus, som uppföres av föreningens medlemmar.

## § 1.

Producenten förbinder sig att till 90 % av antalet lägenheter i nybyggda hus, med undantag av 2, vilka reserveras till fastighetsskötare respektive fastighetsägare, utvälja hyresgäster bland de sökande som nämnden föreslår och vilkas förhållanden är sådana, att de skäligen kunna godkännas såsom hyresgäster. Kan producenten icke taga föreslagna hyresgäst för god, skall nämnden föreslå ny sökande.

Nämnden skall ha rätt upptaga förhandlingar beträffande andra sökande än nu angivits därest synnerliga skäl föreligga och säkerhet lämnas för ordentlig hyresbetalning. Nämnden skall beredas tillfälle föreslå hyresgäster till samtliga typer av lägenheter i fastigheten.

## § 2.

Producenten äger rätt reservera 10 % av antalet lägenheter i varje hus för egen uthyrning.

Varje hyresgäst som sålunda antages, skall vara anmäld som sökande till bostad hos bostadsförmedlingen.

## § 3.

a) Fem månader innan lägenheterna i nybyggnaden beräknas bli färdigställda för inflyttning skall producenten till nämnden överlämna skriftlig uppgift dels om antalet färdigblivande lägenheter dels om vilka lägenheter, som producenten, jämlikt § 2 skall förfoga över.

b) Nämnden skall senast tre månader före beräknad inflyttning till producenten överlämna skriftligt förslag på hyresgäster. Särskilt avtal rörande annan tidsordning kan träffas mellan nämnden och producenten.

Nämnden tillskriver de uttagna hyresgästerna med erbjudande om lägenhet.

c) Förslaget skall upptaga två sökande till varje lägenhet nämnden förfogar över.

d) Producenten förbinder sig att mottaga barnrika familjer. Medelboendetätheten bör uppgå till minst 3,1 boende per lägenhet.

## § 4.

Producenten åtager sig att till nämnden anmäla de lägenheter, som påbörjats eller påbörjas efter den 1.10 1963, samt att utvälja hyresgäster enligt i detta avtal angivna grunder.

## § 5.

Nämnden skall vara producenten behjälplig med placering av hyresgäster i samband med sanering av fastigheter. Det förutsättes därvid att nybyggnationen är så planerad att den snarast kan påbörjas.

Dock bör de lägenheter, som producenten jämlikt bestämmelserna i § 2 i detta avtal äger disponera, i första hand tagas i anspråk.



## § 6.

Det åligger varje part att noggrant övervaka, att i detta avtal angivna bestämmelser följas av dess personal.

## § 7.

Detta avtal gäller intill utgången av år 1965. Därefter förlänges avtalet med ett år, såvida icke uppsägning av detsamma sker. Uppsägning skall i varje särskilt fall ske minst tre månader före utgången av löpande period.

## § 8.

Förestående avtal gäller hus med statlig belåning.

## § 9.

I hus utan statlig belåning gäller ej ovanstående, men äger bostadsförmedlingen föreslå bostadssökande intill 50 % av antalet lägenheter.

## AVTAL

mellan Hälsingborgs Stads Bostadsförmedlingsnämnd, nedan kallad nämnden och AB Hälsingborgshem, här nedan kallat bolaget, beträffande de regler, som av parterna skall iakttagas dels vid uthyrning första gången dels vid uthyrning av ledigblivna lägenheter.

## § 1.

Bolaget förbinder sig att till 90 % av antalet lägenheter i nybyggda hus, utvälja hyresgäster bland de sökande som nämnden föreslår och vilkas förhållanden är sådana, att de skäligen kunna godkännas såsom hyresgäster. Kan bolaget icke taga föreslagen hyresgäst för god, skall nämnden föreslå ny sökande.

Nämnden skall ha rätt upptaga förhandlingar beträffande andra sökande än nu angivits därest synnerliga skäl föreligga och säkerhet lämnas för ordentlig hyresbetalning.

Nämnden skall beredas tillfälle föreslå hyresgäster till samtliga typer av lägenheter i fastigheten.

## § 2.

Bolaget äger rätt reservera 10 % av antalet lägenheter i varje hus för egen uthyrning.

Varje hyresgäst som sålunda antages, skall vara anmäld som sökande till bostad hos bostadsförmedlingen.

## § 3.

a) Fem månader innan lägenheterna i nybyggnaden beräknas bli färdigställda för inflyttning skall bolaget till nämnden överlämna skriftlig uppgift dels om antalet färdigblivna lägenheter dels om vilka lägenheter, som bolaget jämlikt § 2 skall förfoga över.

b) Nämnden skall senast tre månader före beräknad inflyttning till bolaget överlämna skriftligt förslag på hyresgäster. Särskilt avtal rörande annan tidsordning kan träffas mellan nämnden och bolaget. Bolaget tillskriver de uttagna hyresgästerna med erbjudande om lägenhet.

c) Förslaget skall upptaga två sökande till varje lägenhet, för vilken nämnden äger föreslå hyresgäst.

d) Bolaget förbinder sig att mottaga familjer med barn. Medelboendetätheten bestämmas i förhållande till lägenhetsstorlekarna i det aktuella bostadsområdet.

## § 4.

Nämnden skall vara bolaget behjälplig med placering av hyresgäster i samband med sanering av fastigheter.

Det förutsättes därvid att nybyggnationen är så planerad att den snarast kan påbörjas.

Dock bör de lägenheter, som bolaget jämlikt bestämmelsen i § 2 i detta avtal äger disponera, i första hand tagas i anspråk.

## § 5.

Bolaget förbinder sig, att till nämnden anmäla ledigblivna lägenheter i bolagets befintliga fastighetsbestånd samt att till dessa utvälja hyresgäster efter förslag av nämnden. Bolaget äger dock rätt att vidtaga önskvärda omflyttningar. Vidare äger bolaget rätt att i första hand disponera varannan ledigbliven lägenhet för att t. ex. motverka allt för stor lokal boendetäthet.

## § 6.

Förestående avtal gäller hus med statlig belåning.

## § 7.

I hus utan statlig belåning gäller ej ovanstående, men äger bostadsförmedlingen föreslå bostadssökande intill 50 % av antalet lägenheter.

## § 8.

Det åligger varje part, att noggrant övervaka, att i detta avtal angivna bestämmelser följas av dess personal.

## § 9.

Detta avtal träder i kraft den 1/1 1964 och gäller intill utgången av år 1965. Därefter förlänges avtalet med ett år såvida icke uppsägning av detsamma sker. Uppsägning skall i varje särskilt fall ske minst tre månader före utgången av löpande period.

## ÖVERENSKOMMELSE

Mellan Halmstads drätselkammare och ..... (här nedan kallad byggmästaren) har i samband med drätselkammarens tillstyrkande av byggnadstillstånd för uppförande av bostadshus, innehållande sammanlagt ..... st. lägenheter å ..... träffats följande överenskommelse beträffande sättet för uthyrning av lägenheterna i byggnaderna.

## § 1.

Byggmästaren förbinder sig att till samtliga lägenheter i byggnaderna med undantag för två lägenheter i varje byggnad utvälja hyresgäster bland sådana sökande, som efter följande grunder anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen i Halmstad:

a) Lägenheten bör i första hand tilldelas sökande, som saknar egen bostad, bebor hälsovådlig bostad eller är trångbodd;

b) Kostnaden pr år för bostaden bör i regel icke uppgå till mer än 20 % av sökandens och hans familjs sammanlagda inkomst pr år, därvid hänsyn emellertid bör tagas till den statliga hyressubvention, vartill familjen kan vara berättigad;

c) Anvisad sökande och hans familj skall besitta god bostadskultur;

d) Sökande skall förete hyreskontrakt från den av honom senast innehavda lägenheten, utvisande att hyran erlagts i laga ordning;

e) Sökande och hans familjs skötsamhet i övrigt skall icke hava givit anledning till några mera allvarliga anmärkningar.

## § 2.

a) Senast tre månader innan lägenheterna i byggnaderna beräknas bli färdiga för inflyttning, skall byggmästaren till bostadsförmedlingen göra anmälan om antalet lägenheter och storleken av hyran.

b) Det åligger bostadsförmedlingen att omedelbart därefter meddela byggmästaren, om sökande komma att anvisas av förmedlingen eller om byggmästaren själv har att vidtaga erforderliga åtgärder för uthyrning av lägenheterna. Staden ikläder sig sålunda icke någon förbindelse att åt byggmästaren anskaffa sökande.

c) Det åligger bostadsförmedlingen att inom en månad sedan byggmästaren erhållit meddelande om att sökande till lediga lägenheter komma att anvisas av förmedlingen, till byggmästaren översända förslag å sökande.

d) Förslaget skall innehålla flera sökande, bland vilka byggmästaren har att välja, dock högst 100 % flera sökande än antalet lediga lägenheter. Utan hinder härav skall likväl tre sökande anvisas för det fall att endast en enda lägenhet är till uthyrning ledig.

e) Byggmästaren förbinder sig att i familjelägenheter mottaga barnrika familjer (familjer med tre eller flera minderåriga barn) till ca 15 %, familjer med två minderåriga barn till ca 15 % och familjer med ett minderårigt barn till ca 40 % av de lediga lägenheterna.

f) Det åligger byggmästaren att inom en månad efter det förmedlingen till denne översänt förslag å sökande, vilka uppfylla de här ovan angivna fordringarna, med de uttagna sökandena träffa hyresavtal för samtliga lediga lägenheter och inom en vecka efter sagda månad till förmedlingen anmäla, vilka sökande, som erhållit lägenhet.

g) Staden fritages från all eventuell ersättningskyldighet för hyres- och andra förluster, som kunna tillskyndas byggmästaren av anvisad hyresgäst.

§ 3.

Byggmästaren åtager sig att under en tid av tre år efter det att förenämnda avtal träffats, till bostadsförmedlingen anmäla ledigblivna lägenheter och utvälja hyresgäster till desamma bland sådana sökande, som anvisas av bostadsförmedlingen efter i tillämpliga delar samma grunder, som gälla i detta avtal.

Medgivandet i denna paragraf får dock icke tillämpas så, att den s. k. omflyttningsrätten därigenom inskränkes eller att lägenhetsbyte förhindras.

§ 4.

Byggmästaren åtager sig att i avtal om äganderättsöverlåtelse intaga sådana bestämmelser, att föreskrifterna i detta avtal bliva gällande mot den nye ägaren.

Halmstad den .....

*Förslag till**Lag angående ändring i lagen den 10 juli 1947 (nr 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande.*

Härigenom förordnas, att i lagen den 10 juli 1947 om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande skall införas en ny paragraf, betecknad 4 §, av nedan angiven lydelse.

## 4 §.

Kungl. Maj:t äger, där det finnes påkallat för bostadsförsörjningens främjande, förordna, att kommun skall anordna avgiftsfri bostadsförmedling på kommunens bekostnad, så ock att kommuner, vilka ingå i ett område som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, skola anordna gemensam sådan förmedling.

Har förordnande meddelats om anordnande av en för flera kommuner gemensam bostadsförmedling, skola kommunerna bilda kommunalförbund för handhavande av förmedlingen.

Denna lag träder i kraft den

## Offentlig bostadsförmedling i utlandet

Utredningen har undersökt huruvida någon motsvarighet till de svenska kommunala bostadsförmedlingarna finnes i övriga nordiska länder samt England och Frankrike.

Vad först *Danmark* beträffar återfinnes i den sedan 1958 gällande danska hyreslagen, vilken senast förlängts till den 31 mars 1967, vissa bestämmelser om bostadsanvisning och skyldighet för lägenhetsupplåtare att anmäla hyresledighet m. m. Bestämmelserna gäller obligatoriskt för Köpenhamn med kringliggande kommuner och kan genom beslut av vederbörande kommunstyrelse bli tillämpliga även i andra kommuner. I de kommuner där lagen sålunda gäller har tillsatts särskilda förmedlingsnämnder — s. k. boliganvisningsudvalg — vilka enligt lagen skall bestå av fyra ledamöter, som väljes av kommunstyrelsen. Det är förutsatt, att en ledamot av nämnden skall vara fastighetsägare och tillika lägenhetsupplåtare och en ledamot hyresgäst som icke samtidigt är lägenhetsupplåtare. Dessa sistnämnda ledamöter utses av kommunstyrelsen efter förslag av resp. fastighetsägare- och hyresgästföreningar i kommunen. Det ankommer i princip på varje enskild kommun, där lagen äger tillämpning, att själv fastställa regler för lägenhetsanvisningen. Förmedlingsnämndens främsta uppgift är att tillse, att lediga lägenheter tilldelas bostadssökande, vars hushållsstorlek är lämplig i förhållande till lägenhetsstorleken. Lägenhetsupplåtarna har rätt att välja bostadssökande därvid dock bostadsförmedlingsnämndens regler om hushållsstorlek skall vara uppfyllda. Är detta fallet skall upplåtarens förslag godkännas av nämnden.

I de kommuner, där bostadsanvisningsreglerna är gällande, skall alla lägenheter vid ledighet anmälas till förmedlingsnämnden inom 14 dagar. Nämnden har då möjlighet att anvisa lägenhet till bostadssökande som är anmälda hos förmedlingen. I praktiken har det emellertid visat sig, att lägenhetsupplåtarna i de flesta fall själva kommer med förslag om till vem ledig lägenhet skall upplåtas. I allmänhet är anvisningsreglerna uppfyllda och förslaget skall alltså godkännas av förmedlingsnämnden. Nämnderna har sålunda endast i undantagsfall möjlighet att själva ombesörja lägenhetstilldelningen.

Anvisningsreglerna är i princip tillämpliga på alla slags lägenheter dvs. såväl hyreslägenheter som andelslägenheter. Bostadsförmedlingsnämnderna biträder icke som förmedlare av lägenhetsbyten. Vid lägenhetsanvisning eller prövning av upplåtelseförslag är det förutsatt, att förmedlingsnämnderna icke skall ta hänsyn till bostadssökandens kommuntillhörighet. Några inflyttningsspärrar får alltså icke förekomma.

Någon speciell företrädesrätt vid lägenhetsanvisningen föreligger icke för den som

kan ställa annan lägenhet till förmedlingsnämndens förfogande. Det är för övrigt mycket sällsynt, att lägenheter på detta sätt lämnas till förmedlingen.

I anslutning till ovan angivna bestämmelser i den danska hyreslagen finns vissa särbestämmelser, vilka är avsedda att tillgodose bostadsbehovet hos skilda grupper av bostadssökande. Det förekommer t. ex. s. k. sociala bostadsföretag, dvs. där andelsbostadsföreningar, bostadsaktiebolag och enskilda byggnadsföretag enligt lagen om bostadsbyggande får tillstånd att uppföra bostadshus av bostadsministeriet under förutsättning att lägenhetsupplåtelse företrädesvis sker till mindre bemedlade personer eller barnrika familjer, dvs. familjer med tre eller flera barn. Det är därvid förutsatt, att vederbörande kommunstyrelse skall ombesörja lägenhetsanvisningen beträffande en del av dessa lägenheter.

Vidare finns särskilda regler om bostadsanskaffning till folkpensionärer, invalider samt personer, som blir husvilla på grund av sanering eller utdömning av bostadslägenheter. Slutligen kan anmärkas, att en rad kommuner däribland Köpenhamn äger ett stort antal hyreslägenheter. Vid upplåtelse av dessa skall de av förmedlingsnämnderna fastställda bostadsanvisningsreglerna tillämpas, vilket alltså betyder att kommunen föreslår hyresgäst, varefter förmedlingsnämnden prövar om förslaget kan godkännas eller icke.

I *Finland* gällde under och flera år efter andra världskriget bestämmelser om hyresreglering, vilka inte endast avsåg hyresmaximering och uppsägningsförbud utan tidvis även ransonering och obligatorisk bostadsförmedling. Bostadsförmedlingen handhades av hyresnämnderna. Hyresregleringen, som från början hade införts i alla städer och köpingar samt åtskilliga landskommuner, avvecklades gradvis. Sist upphävdes regleringen i Helsingfors och Tammerfors, vilket skedde från och med ingången av år 1962.

Frågan om bostadsförmedlingens ordnande på kommunal basis har diskuterats i Finland. Några åtgärder i detta syfte har emellertid icke vidtagits. Det bör anmärkas, att förhållandena i Sverige och Finland avvika såtillvida, att samhällets dvs. statens och kommunernas deltagande i bostadsproduktionen är väsentligt lägre i Finland än i Sverige. Situationen i Finland är för närvarande den, att endast cirka 25 % av bostadsproduktionen tillkommer med stöd av stat eller kommun. Av det statliga stödet placeras dessutom bara cirka en femtedel till byggande av hyreslägenheter, medan återstoden går till andelslägenheter som upplåtes med äganderätt.

Offentlig bostadsförmedling förekommer endast i mycket begränsad omfattning i Finland. I Helsingfors finns sålunda en kommunal bostadsbyrå, som förmedlar lägenheter i fastigheter som ägs av Helsingfors stad. Genom denna bostadsbyrå söker man i första hand bispringa dem som på grund av uppsägning eller annan svår bostadsnöd är i behov av annan bostad. Resurserna är emellertid begränsade; bostadsbyrån förfogar för närvarande över en årlig produktion om cirka 700 à 800 lägenheter. Helsingfors stad kräver vidare, att vederbörande bostadssökande skall ha bott i staden de senaste 10 åren. Avvikelse kan förekomma i undantagsfall. Som nyss sagts gives företräde vid uppsägning eller vräkning. Därefter kommer i betraktande trångbodda familjer, medicinska fall etc. Bostadssökandenas ekonomiska



ställning undersökes även och de som anses ha råd att anskaffa bostad på den fria marknaden antas icke som hyresgäster i stadens bostadsbestånd. Bostäder på den fria marknaden förmedlas i stor utsträckning av privata bostadsförmedlare. Antalet ansökningar vid bostadsbyrån uppgick år 1965 till närmare 10 000.

Genom en särskild lag från år 1950 om bostadsförmedling har enskilda kommuner i *Norge* möjlighet att utöva en viss kontroll över bostadsmarknaden. Lagen ger kommunen rätt att fastställa det minsta antalet personer som äger disponera en lägenhet av viss storlek. Däremot medför införande av lagen ingen befogenhet för kommunen att bestämma vilka som skall tilldelas lediga lägenheter. Lägenhetsupplåtarna har sålunda valrätt under förutsättning att reglerna om hushållsstorlek är uppfyllda. Det är värt att observera att lagen före den 1 januari 1965 gav kommunen möjlighet att uppställa krav på viss tids bosättning i kommunen som villkor för godkännande av lägenhetsupplåtelse. En bestämmelse härom i bostadsförmedlingslagen har numera upphävts.

Den kontrollerande verksamheten utövas av en förmedlingsnämnd om vanligtvis tre ledamöter jämte suppleanter. I nämnden skall ingå företrädare för husägarna och hyresgästerna. Enligt en av kommunal- och arbetsdepartementet nyligen företagen enkät angående bostadsförmedlingslagens tillämpning framgår, att lagen i flertalet kommuner saknar egentlig betydelse.

I några större kommuner t. ex. Oslo svarar nyssnämnda bostadsförmedlingsnämnder för upplåtelsekontroll av samtliga lägenheter i kommunerna, medan särskilda bostadsanvisningsnämnder ombesörjer förmedling av lediga lägenheter i kommunernas eget fastighetsbestånd. Det förhåller sig med andra ord så i Norge, att motsvarighet till de svenska kommunala bostadsförmedlingarna endast finns i några få av de större stadskommunerna.

Till skillnad mot i Sverige är dessa förmedlingars verksamhetsområde mycket begränsat. I allmänhet disponerar förmedlingarna endast lägenheter i kommunens fastighetsbestånd. Kommunernas andel av bostadsproduktionen är mycket ringa. Avtal förekommer i vissa fall med de kooperativa företagen »boligbyggelag», så att dessa ställer en viss del av produktionen till kommunens förfogande. I Oslo lämnar Oslo Bolig och Sparelag (OBOS) 10 % av dess nyuppförda lägenheter till förmedlingen vilket har sin grund i att viss lånegaranti ställs av staden beträffande OBOS's bostadsproduktion. Då det till övervägande delen är fråga om insatslägenheter begränsas förmedlingen till förstagångsupplåtelser. Det torde ej i övrigt förekomma att villkor om disposition av förmedlingsobjekt uppställs vid långivning eller vid markupplåtelser.

I Oslo erfordras minst två års vistelse i staden för att komma i åtnjutande av turordning till de av staden disponerade lägenheterna. Lägenhetstilldelningen sker i princip efter anciennitet, men avsteg förekommer vid sanering eller av sociala och medicinska skäl. Viss bytesförmedlingsverksamhet förekommer i bostadsanvisningsnämndernas regi. Den som kan ställa annan lägenhet till förfogande får företräde vid bostadsanvisningen, om tillgången till successionslägenhet kan lösa annat bostadsärende.

Det har slutligen uppgivits, att belägg saknas för att förturer generellt medges på grund av arbetsmarknadspolitiska skäl o. dyl. Ibland torde dock så ske i distrikt dit ny industri lokaliseras.

Sammanfattningsvis synes det förhålla sig så, att den offentliga bostadsförmedlingen i Norge är av ringa omfattning i jämförelse med i Sverige.

De uppgifter om offentlig bostadsförmedling i *England*, som utredningen erhållit, är knapphändiga. Emellertid kan anmärkas, att av de bostäder som uppförts i landet sedan krigsslutet 1945 har närmare 58 % byggts i kommunal regi och även fördelats av de kommunala myndigheterna (local authorities). Dessa myndigheter är bl. a. ansvariga för upprensning av slumbebyggelse och har att tillse — så långt det är möjligt — att bostadsbehovet löses för dem som är svårt trångbodda eller i övrigt bor otillfredsställande. De flesta av de kommunalt byggda bostäderna uppfyller villkoren för en statlig subvention, vartill kommer att åtskilliga kommuner beviljar särskilda subventioner. Härigenom och genom särskilda hyresrabatter har kommunerna möjlighet att lösa bostadsfrågan för mindre bemedlade personer. Allmännyttiga bostadsföretag för välgörande ändamål har även tillkommit. Särskilda bostäder avsedda för pensionärer m. fl. förekommer.

I fråga om fördelningen av de bostäder som uppföres av privata byggherrar, har de kommunala myndigheterna ej något inflytande.

I Stor-London har regionens skilda stadsdelar (boroughs) egna kommunala förvaltningar vilka har ansvaret för fördelningen av de kommunala bostäderna. Det har uppgivits att reglerna för bostadsanvisningen skiftar högst väsentligt från borough till borough.

Vad slutligen *Frankrike* beträffar föreligger vissa uppgifter om offentlig bostadsförmedling i Paris och departementet Seine. Inom detta område förekommer en regional bostadsförmedling, vilken även har andra uppgifter än lägenhetsanvisning att ombesörja t. ex. kontroll av ombyggnader från bostäder till kontor, kontroll av saneringsverksamhet, ävensom att biträda med ett flertal andra bostadsärenden såsom finansiell hjälp till modernisering av äldre lägenheter och till bostäder för pensionärer etc. Bostadsbyggandet i Frankrike sker såväl i privat regi med eller utan statligt ekonomiskt stöd som helt eller delvis i allmän regi.

Byggnadsorganisationerna ombesörjer i princip tilldelningen av nyproducerade lägenheter enligt särskilda regler, mer eller mindre restriktiva beroende på hur stort statligt ekonomiskt stöd som beviljats. Regler för bostadsanvisningen är utfärdade i allmän lag och i form av ministriella instruktioner. Beträffande äldre lägenheter har upplåtarna större valfrihet än i fråga om de nyproducerade lägenheterna. Vid inträffad ledighet i det äldre beståndet måste dock iakttagas vissa regler i fråga om lägenhetsstorlek och hushållsstorlek; högst två rum för en person, fyra rum för två och fem rum för tre personer etc.

Hos bostadsförmedlingen i Parisområdet finns anmälda ca 50 000 familjer enligt ett särskilt register (liste des prioritaires). För att betraktas som »prioritaire» skall vederbörande bostadssökande befinna sig i någon av följande situationer:

- a) vräkning;
- b) svår bostadsnöd t. ex. boende på vinden, i källare, i trädgårdsskjul;
- c) utomordentligt trångbodd dvs. fler än tre personer i ett rum, mer än sex i två, mer än nio i tre rum.

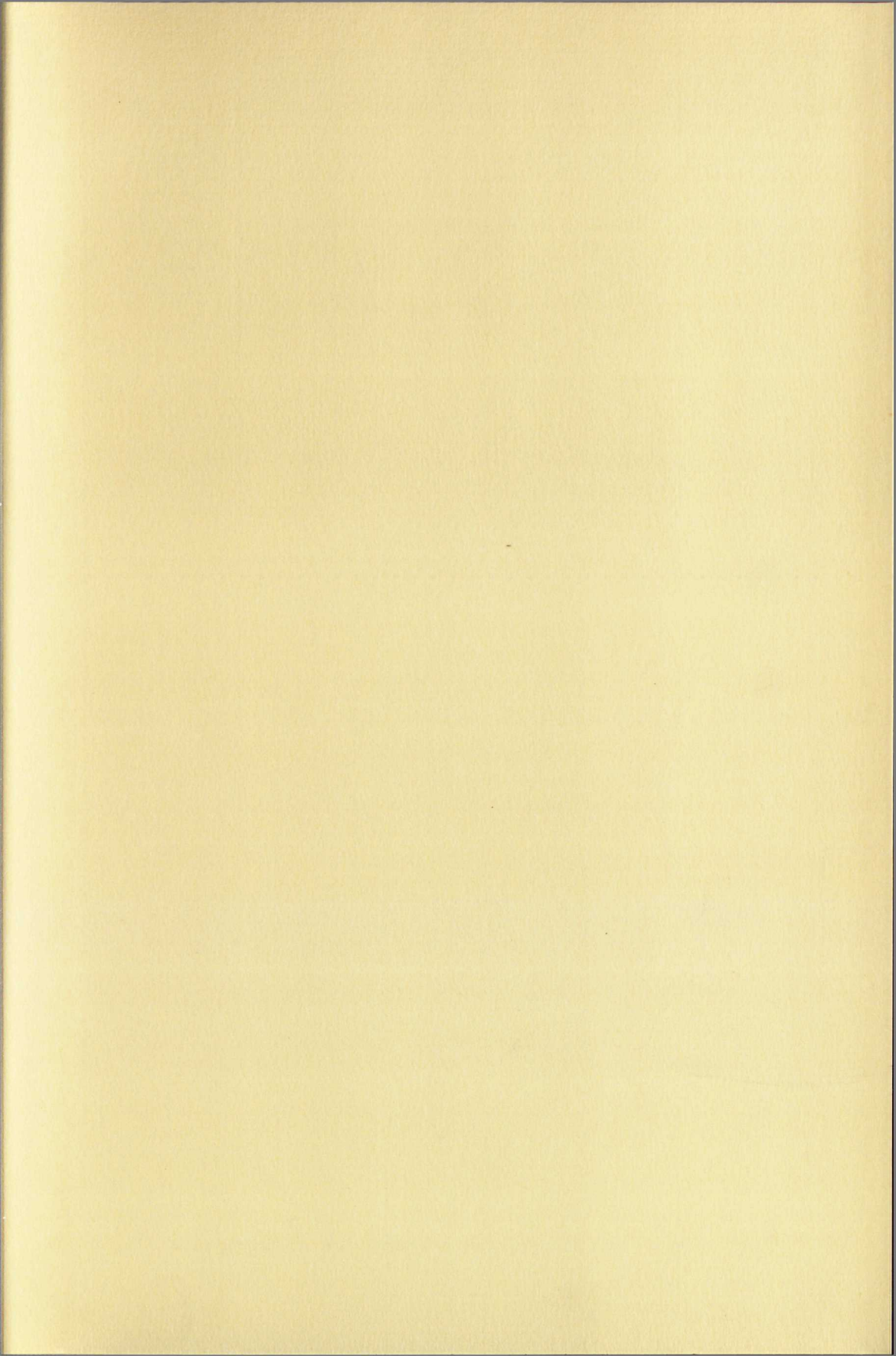
Det förekommer bl. a. en kommission bestående av valda ledamöter och tjänstemän, som har till uppgift att bedöma och inbördes gradera sökandena efter deras bostadsbehov. Skilda administrativa förfaranden tillämpas beroende på vilken sorts lägenheter (kommunalägda, statliga eller halvstatliga etc.) som skall fördelas.

Bostadsförmedlingens verksamhetsområde avser i princip omöblerade lägenheter. Det finns en särskild bostadsbytescentral för hela Frankrike (Bourse Nationale d' Echange), vars uppgift bl. a. är att sammanföra dem som efterfrågar en större lägenhet med dem som önskar en mindre.

Som förut nämnts toges vid lägenhetsanvisningar i första hand hänsyn till sociala indikationer. Utöver vad tidigare sagts beaktas exempelvis sökandens hälsotillstånd. Även vid familjeupplösning fästes avseende. Vid jämförbara förhållanden är ancienniteten avgörande. Eftersom förmedlingsverksamheten i princip är en lokal angelägenhet torde myndigheterna såvitt gäller »la liste prioritaire» ge visst företräde åt kommuninnevånare. I Parisområdet och angränsade kommuner kan man emellertid tala om gemensam bostadsförmedling. Det kan förekomma, att företräde ges åt den som kan ställa annan lägenhet till förmedlingens förfogande.

Man upprättar särskilda program för speciella situationer t. ex. vid större om- eller nybyggnader av äldre bostadsområden. Särskilda åtgärder på bostadsområdet har vidare vidtagits t. ex. i fråga om repatrierade personer från Algeriet. Det kan sägas att bostadsfrågorna för kommunalanställda och anställda vid andra institutioner särskilt uppmärksammas. Vad gäller näringslivets behov av lägenheter kan anmärkas, att företag som sysselsätter mer än tio anställda lämnar visst ekonomiskt bidrag till socialt bostadsbyggande. I gengäld får företagen disponera ett antal lägenheter i denna produktion.

Vad slutligen gäller upplåtarnas intresse av att erhålla solventa och skötsamma personer i lägenheterna företas regelmässigt genom myndigheternas försorg noggranna undersökningar i detta hänseende.



STATENS  
OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1967

*Systematisk förteckning*

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen)

**Inrikesdepartementet**

Kommunal bostadsförmedling. [1]

IVAR HÆGGSTRÖMS TRYCKERI AB STOCKHOLM 1967

