



Cirkulärbrev till kommunerna

ANVÄNDNINGEN AV BOSTÄDER SOM ENLIGT AVTAL SKALL AVECKLAS

Ett fyrtiotal kommuner har avtal med Bostadsdelegationen om statligt stöd för rekonstruktionen av det kommunala bostadsföretaget. I avtalen ingår vanligen att kommunen skall se till att ett visst antal övertaliga bostadslägenheter upphör att användas för bostadsändamål och antingen avvecklas eller utvecklas för annan användning. Ett syfte med den avtalade avställningen är att långsiktigt förbättra balansen mellan utbud och efterfrågan på bostäder och att därmed stabilisera bostadsmarknaden på orten.

Vid flera tillfällen har fråga ställts om hur staten för sin del ser på kommunens möjligheter att använda eller avyttra de avställda bostäderna för annat ändamål än permanent boende. Statens bostadsnämnd (SBN) – som efter regeringens beslut har övertagit Bostadsdelegationens uppgifter enligt avtalen – har vid sitt senaste sammanträde diskuterat frågan och gjort följande uttalande (utdrag ur protokoll 2002-12-04 § 8):

”§ 8. *Fortsatt användning av bostäder som omfattas av avställningsavtal*

I de avtal om rekonstruktion av kommunala bostadsföretag som träffas mellan staten och enskilda kommuner ingår vanligen att ett visst antal bostadslägenheter skall avskiljas från företaget och senast vid en i avtalet angiven tidpunkt helt upphöra att användas för bostadsändamål för att därefter avvecklas eller utvecklas för annan användning än bostäder.

Med användning för bostadsändamål avses fortsatt användning för boende i de fall lägenheten upplåts till brukaren med

- (1) äganderätt;
- (2) bostadsrätt;
- (3) hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning av hyresavtalet.

Mot denna bakgrund konstaterar nämnden – i likhet med styrelsen för den tidigare Bostadsdelegationen (protokoll 2002-02-18 § 6) – att hinder inte möter mot att bostäder som omfattas av avtal om avställning temporärt används för mottagning av asylsökande, förutsatt att kommunen fortsätter planeringen för hur den avtalade avvecklingen skall genomföras sedan den temporära användningen har upphört.”

Några kommentarer kan göras till uttalandet:

1. Uttalandet är i sin första del generellt och handlar om vilka gränser som finns för kommunens planering av hur de avställda bostadslägenheterna kan användas sedan de har avskilts från bostadsföretaget. Utgångspunkten är att dessa bostäder inte längre skall vara tillgängliga på bostadsmarknaden. Varje annan användning än för bostadsändamål är emellertid helt förenlig med avtalet.

Att kommunen själv bryter mot avtalet om den låter bostäderna vara kvar på bostadsmarknaden är självklart. Men avtalet avser också att förhindra sådan användning som kan leda till att lägenheten – utan kommunens direkta medverkan – kommer tillbaka på bostadsmarknaden. Det innebär att kommunen inte kan överlåta byggnader som innehåller avvecklingslägenheter innan bostäderna har avvecklats eller utvecklats för annan användning än bostäder. Kommunen kan inte heller upplåta eller överlåta bostadsrätt till sådana lägenheter. Inte heller kan kommunen hyra ut lägenheterna på sådana villkor att brukaren får eller senare kan få besittningsskydd till lägenheten som bostadslägenhet. Besittningsskydd – dvs. rätt till förlängning av hyresavtalet – uppkommer normalt redan vid upplåtelsen. Det finns dock vissa undantag. Exempelvis uppkommer besittningsskydd till bostäder som hyrs ut för fritidsändamål först sedan hyresförhållandet har varat i mer än nio månader i följd.

Korttidsuthyrning är möjlig inom avtalets ram, så länge som hyresförhållandet inte gäller så lång tid eller i så många perioder i följd att hyresgästen till följd av bestämmelserna i hyreslagen får besittningsskydd med en automatisk rätt till förlängning av hyreskontraktet.

2. Såvitt SBN vet finns inga möjligheter att genom planbestämmelser föreskriva att en bostad bara får användas för fritidsändamål. Det finns därmed små eller inga möjligheter att hindra någon från att bosätta sig permanent i en bostad som har anskaffats eller hyrts som fritidsbostad.
3. Den senare delen av Bostadsnämndens ovan citerade uttalande i protokollet från den 4 december 2002 innebär att kommunerna kan använda bostäder som omfattas av avvecklingsavtal som bostäder för asylsökande, så länge som det är fråga om en temporär användning.

Visar det sig att denna användning kan väntas fortsätta under så lång tid att planeringen för avvecklingen inte kan fullföljas, bör de förändrade förutsättningarna för genomförandet av avtalet tas upp till diskussion med SBN, exempelvis vid de återkommande avstämningar mellan staten och kommunen som kan ha föreskrivits i avtalet.

4. Bostadsdelegationen – och senare även SBN – har redan i samband med att avtalen slöts förklarat att avtalen inte avser att hindra att avvecklingsbostäder sedan de har övertagits av kommunen används för sådana särskilda boenden som kräver anvisningsbeslut. Kravet på anvisningsbeslut är enligt SBN:s uppfattning tillräckligt för att säkra att dessa bostäder inte längre är tillgängliga på bostadsmarknaden.
5. Vill en kommun numera att bostäder som omfattas av ett avvecklingsavtal fortsatt skall användas som bostäder – antingen för permanentboende eller för fritidsändamål – går det bra. Det förutsätter dock att avtalet mellan staten och kommunen dessförinnan omförhandlas så att statens bidrag till kommunen justeras ned med hänsyn till de ändrade förutsättningar som då råder för avtalet. SBN kommer inte att principiellt ställa sig avvisande till en sådan förhandling.

Avslutningsvis vill jag nämna att SBN – liksom tidigare Bostadsdelegationen – gärna ser att de kommuner med vilka staten har avtal tar kontakt inför sådana förändringar i verksamheten som mer väsentligt påverkar företagen eller deras fastighetsbestånd. SBN är numera rätt mottagare av de rapporter som kommunerna årligen skall lämna enligt de avtal som har träffats. Vi är tacksamma om SBN i samband därmed även fortlöpande får de berörda bostadsföretagens årsredovisningar.

Med vänliga hälsningar

Urban Zetterquist
kanslichef

Kopia till samtliga avtalskommuner