



# EU och bostadspolitiken 2009

Rättsutveckling och samarbete inom EU  
av betydelse för svensk bostadspolitik

EU och bostadspolitiken 2009  
Rättsutveckling och samarbete inom EU  
av betydelse för svensk bostadspolitik

Boverket februari 2010

Titel: EU och bostadspolitiken 2009 - Rättsutveckling och samarbete inom EU av betydelse för svensk bostadspolitik

Utgivare: Boverket februari 2010

ISBN pdf: 978-91-86342-91-3

Dnr: 217-450/2010

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Rapporten finns endast som pdf på Boverkets webbplats.

©Boverket 2010

## Förord

Bostadsfrågorna utgör inte något eget politikområde inom EU, men det europeiska samarbetet påverkar utan tvekan förutsättningarna för den nationella bostadspolitiken. Eventuella statliga stimulanser till bostadssektorn måste t.ex. godkännas av EU-kommissionen och det har ifrågasatts om den svenska modellen med kommunala allmännyttiga bostadsföretag, som är öppna för alla, är förenlig med EG-rätten. Men det är inte bara en fråga om restriktioner utan handlar också om att det europeiska samarbetet kan öppna nya möjligheter när det gäller erfarenhetsutbyte och utveckling av gemensamma värderingar och förhållningssätt, även när det gäller bostadsfrågor.

Boverket har regeringens uppdrag att följa utvecklingen inom EU vad avser sådant som kan påverka förutsättningarna för svensk bostadspolitik. Denna rapport är en uppföljning av 2008 års rapport "EU och Bostadspolitiken", Boverket december 2008. Här presenteras resultatet av den bevakning som bedrivits under år 2009. Materialet har sammanställts av Ulrika Hägred.

Karlskrona februari 2010

Janna Valik  
generaldirektör



# Innehåll

Inledning.....	6
Bostadsfrågor i EU .....	7
<i>European Charter for Housing</i> .....	7
<i>EU:s informella bostadsministtermöten</i> .....	7
<i>Europaparlamentets intergrupp Urban</i> .....	7
<i>EU-kommissionens engagemang i bostadsfrågor</i> .....	8
Konkurrens .....	9
<i>Finanskrisen</i> .....	9
<i>Den allmänna gruppundantagsförordningen</i> .....	9
<i>Aktuella rättsfall</i> .....	10
<i>Uppföljning av tidigare rättsfall</i> .....	11
<i>Att uppmärksamma</i> .....	14
Inre marknaden och tjänster.....	15
<i>Betydelsen av att Lissabonfördraget trätt i kraft</i> .....	15
<i>Förändringar i det holländska social housing</i> .....	16
<i>Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse i Danmark</i> .....	17
<i>Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse i Finland</i> .....	19
<i>Referat av tidigare rättsfall</i> .....	21
<i>Att uppmärksamma</i> .....	21
Regionalpolitik .....	23
<i>Strukturfonderna</i> .....	23
<i>URBACT</i> .....	24
<i>Parlamentets resolution om bostäder och regionalpolitik</i> .....	24
<i>Territoriell sammanhållning</i> .....	24
<i>Att uppmärksamma</i> .....	24
Sysselsättning, socialpolitik och lika möjligheter .....	25
<i>EU:s år för att bekämpa fattigdom och social utestängning</i> .....	25
<i>Förslag till antidiskrimineringsdirektiv</i> .....	25
<i>Den förnyade sociala agendan</i> .....	26
<i>Europaparlamentets förklaring om avskaffande av hemlöshet</i> .....	26
<i>MPHASIS</i> .....	27
<i>Att uppmärksamma</i> .....	27
Rättvisa, frihet och säkerhet.....	28
<i>Centralt i Lissabonfördraget</i> .....	28
<i>Grundläggande rättigheter</i> .....	28
<i>Blåkortsdirektivet</i> .....	28
<i>Stockholmsprogrammet</i> .....	29
<i>Att uppmärksamma</i> .....	30
Europarådet.....	31
<i>Tillämpningen av rätten till bostad</i> .....	31
Intresseorganisationer .....	32
CECODHAS .....	32
FEANTSA.....	32
IUT.....	32
European Housing Forum .....	33
Regionkommittén .....	33

## Inledning

Under 2009 har mycket av EU-samarbetet präglats av dels den finansiella och ekonomiska krisen, dels införandet av Lissabonfördraget. Förra året tyckte vi oss kunna se en utveckling mot ett ökande intresse för samarbete över politikområdena och att sociala aspekter, däribland boendefrågor, framhölls allt starkare i delar av EU-samarbetet, men sedan hösten 2008 verkar finanskrisen ha gjort att fokus allt mer hamnat på ekonomiska frågor och budgetfrågor.

För Sveriges del har förstås året präglats av det svenska ordförandeskapet, där fokus lagts på klimatfrågorna. Men under det svenska ordförandeskapet har också den nya femårsplanen för politikområdet *Rättvisa, frihet och säkerhet*, det så kallade Stockholmsprogrammet, arbetats fram.

Lissabonfördraget trädde ikraft 1 december 2009. Det innebär bland annat att det nu finns lagstöd för EU att reglera tillämpningen av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Det är troligt att den nya kommissionen under år 2010 åter tar tag i frågan om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. 2010 är också det europeiska året för bekämpning av fattigdom och social utslagning, vilket i någon mån kan beröra bostadsfrågorna.

Lissabonfördraget ändrar EU:s två viktigaste fördrag, nämligen fördraget om Europeiska unionen och fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen ("EG-fördraget"). EG-fördraget döps om till Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt och kallas i stället "EUF-fördraget". Detta påverkar numreringen av och sättet att hänvisa till artiklar i EG-rätten. Hädanefter hänvisas t.ex. inte till EG 87 när det gäller regler om statligt stöd utan till EUF 107 och EG 86.2 om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse motsvaras numera av EUF 106.2<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Fullständiga jämförelsetabeller finns sist i Lissabonfördraget,

# Bostadsfrågor i EU

## European Charter for Housing

I den Europeiska stadgan om bostäder<sup>2</sup>, som antogs av Europaparlamentets en grundläggande tillgång, en grundläggande social rättighet enligt den europeiska sociala modellen och en del av den mänskliga värdigheten.

Inledningsvis i förslaget till stadga konstateras att även om bostadsfrågorna inte är ett kompetensområde för EU så har EU-samarbetet tveklöst en inverkan på dessa frågor och att brist på värdiga bostäder till rimliga priser utgör ett hinder för konkurrens, sysselsättning och social samhörighet.

## Europaparlamentets resolution om bostäder och regionalpolitik

Europaparlamentet har i en resolution betonat vikten av att EU antar en parlamentets dåvarande arbetsgrupp Urban-Bostäder<sup>3</sup>.

## EU:s informella bostadsministermöten

Det informella bostadsministermötet i Marseille i november 2008 hölls för första gången i ett sammanhang bestående av bostadspolitik, stadsutveckling samt regionalpolitik. Man bjöd in ministrarna för alla dessa tre politikområden till tre dagars konferens. Vid mötet föreslogs att enskilda medlemsstater skulle ta initiativ till arbetsgrupper kring olika teman, t.ex. tillgången till bostäder, energieffektivisering eller hur EU-politiken påverkar nationell bostadspolitik. Kommissionen inbjöds att delta.

Nästa informella bostadsministermöte hålls under Spaniens ordförandeskap, i Toledo i slutet av juni 2010. Huvudtemat kommer att vara upprustningen av det befintliga bostadsbeståndet och man kommer bland annat att ta upp frågor kring energieffektivisering, tillgodoseendet av bostadsbehov, sysselsättningsskapande åtgärder, samarbete mellan offentlig och privat sektor och arkitektens roll<sup>4</sup>.



## Europaparlamentets intergrupp Urban

Generellt sett har Europaparlamentet något större fokus på sociala frågor och boendefrågor än kommissionen och rådet. Den intergrupp inom Europaparlamentet som behandlade bostadsfrågor under förra valperioden hette Urban Logement. Den har nu ersatts av intergruppen Urban och tonvikten kan komma att förskjutas ytterligare mot stadsutvecklingsfrågor. Ett arbetsprogram ska läggas fram i början av året.

<sup>2</sup> Proposal of a European Charter for Housing, Urban Logement 04.04.06. Presenteras närmare i "EU och Bostadspolitik", Boverket 2008

<sup>3</sup> Europaparlamentets resolution om bostäder och regionalpolitik, s. 4. Presenteras närmare i "EU och Bostadspolitik", Boverket 2008

<sup>4</sup> Program framtaget vid Focal points möte i Prag, 24 juni 2009

## **EU-kommissionens engagemang i bostadsfrågor**

Bostadsfrågor tillhör inte EU:s kompetensområden, men förutsättningarna för bostadspolitiken på den nationella nivån påverkas av utvecklingen av EG-rätten. Det gäller framförallt konkurrens- och statsstödsreglerna, som innebär vissa restriktioner för handlingsutrymmet vad gäller bostadspolitiska åtgärder.

Frågor som rör bostäder och boendeförhållanden kan också komma upp mer explicit, t.ex. inom ramen för det arbete som bedrivs på DG Regionalpolitik, DG Sysselsättning, socialpolitik och lika möjligheter samt DG Rättvisa, frihet och säkerhet. Det handlar då om bostaden som social rättighet, bostäder som en förutsättning för arbetskraftsinvandring eller boendefrågor i stadsutveckling och stadsdelsförnyelse, bland annat som ett led i att motverka social utestängning. Det finns också ett engagemang för att bekämpa hemlöshet.

Denna rapport avgränsas till frågor som ligger inom de ovan nämnda politikområdena. Därutöver kan förutsättningarna för bostadspolitiken påverkas genom beslut som fattas inom energi- och transportpolitiken, miljöpolitiken och även skattepolitiken, men dessa områden behandlas alltså inte här.

# Konkurrens

*Den fria konkurrensen har varit en central fråga inom EU från allra första början och är själva kärnan i EU-samarbetet. För bostadspolitikerna innebär denna grundläggande princip bland annat att det som huvudregel inte är tillåtet med statliga stöd till bostadsbyggande. Undantag kan medges men eventuella statliga stöd måste anmälas till EU-Kommissionen för godkännande. Reglerna om konkurrens kan eventuellt även ha betydelse för det svenska hyressättningssystemet.*

## Finanskrisen

Andra halvan av 2008 och större delen av år 2009 har präglats av den globala finanskrisen, som gjort att man i någon mån fått frångå principen om förbud mot statsstöd. EU-kommissionen har haft en stor mängd anmälningar från medlemsstaterna om olika former av offentligt stöd, inte minst till banksektorn.

I april 2009 lämnade DG Konkurrens en rapport som visade att kommissionen granskat över 50 anmälningar om stöd till finanssektorn från 18 av de 27 medlemsländerna. De flesta gällde bankgarantier men ett tiotal länder anmälde stöd till verksamheter utanför finanssektorn, framförallt bilindustrin<sup>5</sup>. I en översikt från december 2009 återfinns 66 statsstödsärenden som gäller åtgärder mot den finansiella/ekonomiska krisen.

## Den allmänna gruppundantagsförordningen

Under 2008 genomfördes en översyn av de områden där myndigheter kan bevilja stöd utan förhandsgodkännande från kommissionen. Det resulterade i en allmän gruppundantagsförordning<sup>6</sup>, där de tidigare gruppundantagen sammanförs och kompletteras. En lång rad stödkategorier ingår, däribland några som skulle kunna beröra bostadssektorn:

- Stöd till små och medelstora företag för investeringar och konsulttjänster, riskkapital och kvinnligt företagande
- Stöd till företag för forskning, utveckling och innovation
- Miljöstöd, t.ex. för investeringar som går längre än gemenskapsnormerna för miljöskydd, investeringar i energisparåtgärder eller för att främja användningen av förnybara energikällor samt skattenedsättningar för att främja miljöskyddet.
- Regionalstöd för att avhjälpa de nackdelar mindre gynnade områden har, t.ex. regionalt investerings- och sysselsättningsstöd

Syftet med förordningen är att göra det enklare att bevilja sådana stöd som är till störst nytta när det gäller att skapa sysselsättning och förbättra EU:s konkurrenskraft samt förbättra miljön. Genom förordningen blir det lättare för myndigheterna att bevilja ett stort antal stödåtgärder som främjar miljöskydd eller insatser mot klimatförändringen, stöd som främjar energibesparande investeringar eller investeringar i förnybara energikällor samt stöd i form av skattesänkningar till förmån för miljön.

---

<sup>5</sup> Bengt Ljung, Europaposten 3/2009

<sup>6</sup> Kommissionens förordning 800/2008, EUOT 9.8.2008 L 214/16

### **Vissa villkor**

För att ett stöd ska höra till någon av de 26 stödkategorierna i gruppundantagsförordningen måste det uppfylla vissa villkor. Det ska leda till ny verksamhet, som annars inte skulle ha genomförts, och det ska främja ekonomisk utveckling utan att snedvrیدا konkurrensen. Om båda dessa villkor är uppfyllda kan medlemsstaten bevilja stöd direkt utan att först anmäla till kommissionen<sup>7</sup>.

### **Aktuella rättsfall**

Under 2008-2009 har kommissionen tagit många beslut där man godkänt stöd, något som hänger samman med finanskrisen. Nedanstående fall är intressant för bostadssektorn

#### ***Bostadsbolagens investering i bredbandsuppkoppling i Stockholm***

Målet gällde ett överklagande av Stockholms stads beslut att godkänna en handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgäster i de kommunala bostadsbolagen och att man godkände att bostadsbolagen (Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder) investerade 700 miljoner kronor i detta. Kommunfullmäktiges beslut överklagades till länsrätten för att det dels ansågs bryta mot kommunallagen, dels utgöra beviljande av olagligt statstöd i strid med EG-fördraget.<sup>8</sup>

Länsrätten kom fram till att beslutet *inte* var olagligt enligt kommunallagen och att det *inte* rörde sig om statsstöd. Investeringen hade ett affärsmässigt värde för Bostadsbolagen och det var inte visat att det fanns sådana risker att en privat investerare skulle ha avstått.

Denna dom överklagades till kammarrätten. Klaganden hävdade att det var oklart om länsrätten tillämpat ”The Market Economy Investor Principle” (MEIP) och att det hur som helst gjorts en felaktig bedömning av om olagligt statstöd föreligger. Kammarrätten kom fram till att man inom ramen för laglighetsprövningen var skyldig att pröva om kommunens beslut innebar ett åsidosättande av anmälningsskyldigheten och verkställighetsförbudet i artikel 88.3 EG och om den beslutade åtgärden var att betrakta som statligt stöd. Kammarrätten prövade sedan om det enligt artikel 87.1 EG rörde sig om medel som:

1. ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel
2. innebär en fördel för mottagaren
3. gynnar vissa företag eller viss produktion
4. snedvrیدer eller hotar att snedvrیدا konkurrensen och påverkar handeln mellan medlemsstaterna



<sup>7</sup> DG konkurrens webbplats 2010-01-10

<sup>8</sup> mål nr 4514-07, 2009-02-16

För **punkt 1** menade kammarrätten att även medel från ett kommunalt ägt bolag kan vara att betrakta som statliga medel, om det kan antas att kommunen i det konkreta fallet faktiskt har varit delaktig. Kammarrätten utvecklar sitt resonemang vidare och kommer till att kommunen har inflytande och förfogandemöjligheter över bolagen och bolagens medel kan utgöra statliga medel. När det gäller **punkt 2** använder kammarrätten MEIP och kommer till att en privat investerare sannolikt *inte* skulle ha fattat samma beslut under marknadsmässiga förhållanden. I fråga om **punkt 3**, menar man att utbyggnaden direkt och indirekt gynnar de kommunala bolagen som fastighetsägare och dessas nätbolag. Investeringens bristande marknadsmässighet kan ge utrymme för en icke-marknadsmässig prissättning. Slutligen, angående **punkt 4**, sa man att berörda aktörer befinner sig på en marknad som präglas av internationell konkurrens och kommunens inblandning innebär att det föreligger risk för att konkurrensen snedvrids.

Kammarrätten fann sammantaget att investeringen i det aktuella bredbandsprojektet skett med statliga medel, att underlaget för beslutet inte uppfyllde kravet på en marknadsmässig investering enligt MEIP, att åtgärden kunde anses som selektiv och att det fanns en risk att åtgärden snedvrider konkurrensen på bredbandsmarknaden, vilket kan komma att få verkningar på handeln mellan medlemsstaterna. Det gick därför inte att utesluta att stadens bredbandsutbyggnad kunde klassificeras som statligt stöd enligt artikel 87.1 EG. Kammarrätten konstaterade att åtgärden inte tycktes omfattas av något gruppundantag. Bredbandsprojektet skulle alltså ha anmälts till kommissionen i förväg enligt artikel 88.3 EG. Eftersom kommunen beslutat att genomföra projektet och godkänna investeringen utan att anmäla planerna i förväg hade anmälningsskyldigheten och verkställighetsförbudet i artikel 88.3 EG åsidosatts. Beslutet var följaktligen olagligt och överklagandet bifölls.

Även om det inte är en dom från EG-domstolen så är avgörandet är intressant, genom att rätten tillämpar kriterierna och också utvecklar dessa. Inte minst blir MEIP belyst. Man hänvisar dessutom till ett avgörande från kommissionen om bredbandsutbyggnad i nederländska Appingedam<sup>9</sup>.

### **Uppföljning av tidigare rättsfall**

Boverket redogjorde förra året för fyra fall som uppmärksammats under senare år när det gäller EU:s konkurrens- och statsstödsregler och som skulle kunna ha bäring på den nationella bostadspolitikerna. Vi ger här en kort sammanfattning och en uppföljning av efterspelet till respektive fall.

#### ***Anmälan av Åre kommun för otillbörligt stöd till enskild***

Fallet belyser EU-kommissionens förhållningssätt när det gäller vad som ska betraktas som statligt stöd<sup>10</sup>. Kommissionen uttalade sig om i vilka fall handeln mellan medlemsstaterna ska anses kunna påverkas.

Målet gällde om försäljning av tomtmark till en näringsidkare utgjorde stöd till enskild, då en konkurrent till den som köpte marken var beredd

<sup>9</sup> ärende C 53/2006 och Citynet Amsterdam C 53/06

<sup>10</sup> Dom i Kammarrätten i Sundsvall den 9 april 2008 i mål nr 1715-06

att betala ett högre pris för samma mark. Åre kommun sålde år 2005 mark till Konsum Jämtland för 2 miljoner kronor, trots att Lidl erbjöd sig att betala 6,6 miljoner kronor för samma mark. Den klagande anförde att ett sådant beslut stred mot såväl kommunallagen som artikel 87 i EG-fördraget.

Länsrätten gick på kommunens linje, men kammarrätten upphävde kommunens beslut, bl.a. för att Åre kommun beviljat stödet i strid med artikel 88.3 i EG-fördraget.

Ärendet anmäldes även till EU-kommissionen, som menade att det vid försäljningen sannolikt förekommit statligt stöd enligt artikel 87.1 i EG-fördraget och uttryckte allvarliga tvivel beträffande det statliga stödets förenlighet med EG-fördraget. Kommissionen ansåg att en snedvridning av konkurrensen och påverkan på handeln mellan medlemsstaterna förelåg, eftersom *”den berörda sektorn, detaljhandelsförsäljning av livsmedel och dagligvaror är öppen för handel inom gemenskapen. Då en internationellt aktiv konkurrent [Lidl] i en sektor som är öppen för handel inom gemenskapen har påverkats, kan det inte uteslutas att också handeln mellan medlemsstaterna har påverkats”*.<sup>11</sup> Kommissionens beslut innebar att Konsum Jämtland tvingas *”betala tillbaka statstödet”*, dvs. mellanskillnaden mellan vad de erlagt och vad Lidl hade erbjudit, alltså 4,6 miljoner kronor.

Kammarrättens dom har inte överklagats, men EU:s beslut har av Konsum Jämtland överklagats till EG-domstolen.

### ***Överklagande av beslut om markförsäljning i Karlskrona***

Ett mål som påminner om det ovan nämnda *”Åre-fallet”* gäller en fastighet i Karlskrona, som såldes till byggföretaget NCC för 5 miljoner kronor. Ett stort antal enskilda kommuninvånare överklagade kommunens beslut, som de ansåg stred mot kommunallagen och mot EG:s statsstödsregler. En hotellkedja hade nämligen lagt ett anbud på 7 miljoner kronor. Länsrätten delade inte kommunens bedömning att det budet inkommit för sent och att det varit alltför ofullständigt för att kommunen skulle ha kunnat beakta det innan beslutet om försäljning fattades. Länsrätten ansåg att kommunen brutit mot bestämmelserna i artikel 88.3, då den inte anmält stödet till Kommissionen<sup>12</sup>. Domen innebar att NCC skulle betala *”tillbaka”* 2 miljoner kronor till kommunen. Domen överklagades till Kammarrätten<sup>13</sup>.

### ***Anmälan av Lessebo kommun för otillbörligt stöd till enskild***

I detta mål, som rör Lessebo kommun, hänvisar en svensk domstol till EG-rätten. Målet<sup>14</sup> gällde kommunfullmäktiges beslut att genom nyemission utöka aktiekapitalet i Kosta Köpmanshus AB, ett bolag som till 51 procent ägdes av kommunen, och om detta stod i strid med kommunallagens bestämmelser om stöd till enskild näringsidkare. Både länsrätt och kammarrätt fann att så var fallet, eftersom det inte hade förelegat synnerliga skäl för att bevilja stöd till bolaget.



<sup>11</sup> Beslut i EU-kommissionen den 13 februari 2008, C 35/2006

<sup>12</sup> Länsrätten i Blekinge län, dom den 21 oktober 2008 i mål nr 316-08

<sup>13</sup> Mål nr 3589-08

<sup>14</sup> Dom i kammarrätten i Jönköping den 20 december 2007 i mål nr 2494-07

Det prövades aldrig om stödet även stod i strid med EG:s konkurrens- lagar men länsrätten anförde att ”*de internationella överenskommelser som Sverige på senare år slutit ger ytterligare grund för att inte tillåta konkurrensnedvridande stödåtgärder till företag.*”

Kammarrättens dom har överklagats av Lessebo kommun till regeringsrätten<sup>15</sup>. Om målet beviljas prövningstillstånd kan det möjligen bli aktuellt för regeringsrätten att begära förhandsavgörande från EG-domstolen.

### ***Anmälan av den tyska delstaten Thüringen för stöd till privat företag vid köp av porslinsfabriken Kahla***

Målet gällde ”Kahla”, en porslinsfabrik i östra Tyskland, som efter att ha varit försatt i likvidation köptes av en privatperson medan delstaten Thüringen gick in med stöd om 2 miljoner tyska mark för lokalerna. Målet innehåller ett intressant resonemang kring det så kallade ”marknadsekonomiska investerartestet”, som tillämpas av domstolen för att bedöma om en viss åtgärd utgör statligt stöd.<sup>16</sup>

Förstainstansrätten menar att det vid tillämpningen av investerartestet är nödvändigt att överväga om en privat investerare, som befunnit sig i samma situation, skulle ha varit villig att göra en investering i samma omfattning (237 §). Jämförelsen ska göras med en privat investerare som har för avsikt att göra vinst, åtminstone på lång sikt. Jämförelsen ska dessutom göras utifrån den inställning som den privata investeraren skulle ha haft vid det tillfälle då transaktionen ägde rum, med beaktande av den information och de möjligheter att förutse den framtida utvecklingen, som den privata investeraren skulle ha haft just då (238 §).

Det fanns sociala hänsynstaganden i form av att rädda arbetstillfällen med i bilden och som en kommentar till det säger förstainstansrätten att det inte finns något som utesluter att offentliga företag i sin verksamhet tillämpar en social policy, men att ett kapitaltillskott från en offentlig verksamhet måste utvärderas utifrån det marknadsekonomiska investerartestet, utan att ta hänsyn till sådana eventuella policies.

I målet för också förstainstansrätten ett resonemang om hur man ska bedöma om ett statligt kapitaltillskott till ett företag vid en företagsrekonstruktion utgör statligt stöd eller inte. Utgångspunkten är att en sådan åtgärd *inte* utgör statligt stöd om privata investerare skjuter till större belopp än staten. Men i detta fall var det privata tillskottet mindre än det statliga. Förstainstansrätten konstaterar att eftersom det privata tillskottet snarare gjordes *under förutsättning* av statligt stöd, än som ett resultat av ett beslut som en välunderrättad privat investerare skulle ha fattat, för att han ansåg att investeringen var lönsam, går det inte att komma till slutsatsen att det statliga kapitaltillskottet uppfyller villkoren som ställs upp i investerartestet.

Denna dom har överklagats.

---

<sup>15</sup> 2008-01-10, mål nr 265-08

<sup>16</sup> Mål T-20/03 den 24 september 2008, Kahla/Thüringen Porzellan GmbH mot Kommissionen

### Att uppmärksamma

Den nya gruppundantagsförordningen kan innebära utökade möjligheter att ge statligt stöd i samband med upprustningen av miljonprogrammet, till den del stöden inriktas på energi- och miljöåtgärder, under förutsättning att två villkor är uppfyllda – att det är en ny verksamhet och att den främjar ekonomisk utveckling utan att snedvrída konkurrensen.

Den strikta hållningen från EU:s sida i fallet Lidl kan ha betydelse för kommunernas möjligheter att använda markinnehav som styrmedel i bostadsförsörjningen. Detta är något som uppmärksammas i andra nordiska länder också. Det finska kommunförbundet bedömer att kommissionens anvisningar i praktiken innebär en omvärdering av kommunernas markpolitik beträffande fastighetsaffärer med företag. *”Trycket ökar i och med kommissionens beslut. Antalet fall ökar i Europa och allmänheten blir mer medveten. I värsta fall kan ett klagomål som gäller statligt stöd bli en ny besvärsväg i det kommunala beslutsfattandet.”*<sup>17</sup>

Utfallet i målet om bostadsbolagens bredbandsuppkoppling i Stockholm visar att inte bara kommunala medel utan även medel från ett kommunägt bolag i vissa fall kan anses vara statsstöd. Den springande punkten tycks här vara om kommunen har varit delaktig i beslutet om investeringen.

---

<sup>17</sup> Matti Holopainen, finska kommunförbundet 2008-09-19, [www.kommunerna.net](http://www.kommunerna.net)

## Inre marknaden och tjänster

*De så kallade fyra friheterna, nämligen fri rörlighet för varor, tjänster, kapital och personer, utgör den inre marknadens hörnpelare. Det här direktoratet har hand om frågor som rör tjänster och kapital. För svensk bostadspolitik handlar det främst om på vilka villkor bostadsföretagen får erbjuda bostäder på marknaden. En viktig del i detta är i vilken mån bestämmelserna om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse kan vara tillämpliga inom bostadssektorn.*

### Betydelsen av att Lissabonfördraget trätt i kraft

Genom Lissabonfördraget tillkommer vissa nyheter som har med tjänster av allmänt ekonomiskt intresse att göra. Det ger t.ex. ett fördragsfäst erkännande av principen om lokalt och regionalt självstyre (artikel 4.2 i fördraget om europeiska unionen).

Genom en utvidgad artikel 14 i fördraget om EU:s funktionssätt ges en ny rättslig grund för EU att stifta lagar om tjänster av allmänt intresse<sup>18</sup>. EU får rätt att stifta lagar i syfte att fastställa principer och villkor som ska göra det möjligt för medlemsstaterna att fullgöra sina uppgifter. Hittills har regleringen av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse enbart fått utgå från syftet att harmonisera tjänstemarknaden.

Slutligen finns ett särskilt protokoll (nr 26) om tjänster av allmänt intresse till fördraget om EU:s funktionssätt, där Unionens gemensamma värden i fråga om sådana tjänster fastslås. Dessa inbegriper ”nationella, regionala och lokala myndigheters avgörande roll och stora handlingsutrymme när det gäller att tillhandahålla, beställa och organisera tjänster av allmänt ekonomiskt intresse”. Man talar också om mångfald av tjänster och skillnader i användarnas behov och preferenser till följd av olika sociala och kulturella förhållanden samt om vikten av hög kvalitet, säkerhet, överkomlighet och likabehandling ifråga om dessa tjänster samt att främja allmän tillgång och användarnas rättigheter.

På EU:s webbplats med frågor och svar om Lissabonfördraget beskrivs betydelsen för offentliga sektorn så här: ”I Lissabonfördraget erkänns den offentliga sektorn som ett omistligt instrument för den sociala och regionala sammanhållningen. Fördraget innehåller ett särskilt protokoll med de viktigaste principerna för hur man sörjer för effektiva



<sup>18</sup> KOM(2007) 725 slutlig. Tjänster av allmänt intresse, däribland sociala tjänster av allmänt intresse – ett nytt europeiskt åtagande, s. 3

*tjänster av allmänt intresse. Med dessa principer läggs en god grund för EU:s framtida verksamhet.*

*För att främja social och territoriell sammanhållning ska EU erkänna och respektera människors rätt att få tillgång till de tjänster av allmänt ekonomiskt intresse som föreskrivs i nationell lagstiftning och praxis.*

*Enligt Lissabonfördraget är tjänster av allmänt ekonomiskt intresse sådana tjänster som "värdesätts av alla" i EU och som spelar en roll när det gäller att främja EU:s sociala och territoriella sammanhållning.*

*På grund av tjänsternas stora värde ska EU och dess medlemsländer enligt Lissabonfördraget se till att de utförs på grundval av sådana principer och villkor, särskilt ekonomiska och finansiella, som gör det möjligt för dem att fullgöra sina uppgifter."<sup>19</sup>*

I Kommissionens meddelande om tjänster av allmänt intresse<sup>20</sup> utvecklas innebörden av det särskilda protokollet till Lissabonfördraget om allmännyttiga tjänster lite närmare. Till detta meddelande har i sin tur fogats ett arbetspapper från kommissionen med FAQ (vanliga frågor) som rör tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.<sup>21</sup> Där klargörs också att kravet på anförtroende inte innebär att man måste specificera varje enskild aktivitet utan det kan räcka med en bred definition av uppdraget, förutsatt att omfattningen klart framgår. Det är inte heller nödvändigt att i förväg redovisa ersättningen i detalj, huvudsaken är att det framgår på vilka grundvalar den ska beräknas.

## Förändringar i det holländska social housing

EU-kommissionen har godtagit Nederländernas åtaganden att förändra villkoren för den holländska social housing-sektorn, i syfte att få systemet i linje med EU:s statstödsregler<sup>22</sup>. Bakgrunden är att Kommissionen 2005, efter klagomål från holländska byggbolag, uttryckte tveksamhet till det holländska systemet för social housing.

De holländska myndigheterna har åtagit sig att förändra systemet för social housing, så att det blir mer transparent och fokuserar på en klart definierad målgrupp av socialt sett missgynnade personer. Kommersiella aktiviteter ska däremot inte längre kunna få statstöd. På kommersiella bostadsmarknader



<sup>19</sup> [http://europa.eu/lisbon\\_treaty/faq](http://europa.eu/lisbon_treaty/faq)

<sup>20</sup> KOM(2007) 725 slutlig, Tjänster av allmänt intresse, däribland sociala tjänster av allmänt intresse – ett nytt europeiskt åtagande

<sup>21</sup> SEC(2007) 1516 final, Frequently asked questions in relation with Commission Decision of 28 November 2005 on the application of Article 86(2) of the EC Treaty to State aid [...] services of general economic interest, [...]

<sup>22</sup> Följande text är ett utdrag i egen översättning av IP/09/1928, Bryssel 2009-12-15.

Beslutet kommer att läggas ut i sin helhet på webbplatsen för DG Comp, State Aid Register, case number E 2/2005

måste social housing-företagen konkurrera på samma villkor som andra aktörer.

I syfte att förhindra att offentligt stödda bostäder fördelas till personer som inte är i behov av social housing, kommer man att införa ett nytt förfaringssätt, som garanterar att 90 procent av bostäderna hyrs ut till socialt sett missgynnade målgrupper. Till förmån för social blandning och social sammanhållning, ska 10 procent av bostäderna kunna fördelas till andra grupper, men då enligt objektiva kriterier och med inslag av social prioritering. Kommissionen kom fram till att social blandning och social sammanhållning är tungt vägande samhällsmål, för vilka det kan vara motiverat med statstöd. Detta bekräftar, framhåller man, kommissionens mångåriga policy att nationella myndigheter har vida ramar att själva definiera kriterier och villkor för social housing och andra tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Härutöver har Nederländerna notifierat ett nytt stöd till nedslitna bostadsområden, som är inriktat på att förbättra livskvaliteten i de mest nedslitna, strukturellt missgynnade stadsdelarna. Områdena har valts ut på basis av socio-ekonomiska indikatorer som inkomstnivåer, arbetslöshet, läs- och skrivkunnighet och brottslighet. Det nya projektstödet innebär en budget på 750 miljoner euro för investeringar i dessa områden under de närmaste tio åren. Kommissionen bedömde att stödet var i linje med statstödsreglerna, i synnerhet med kommissionens beslut om tjänster. Enligt andra källor är inkomstgränsen för att få en bostad i social housing satt till max 33 000 euro, motsvarande ca 350 000 kronor. De pengar som ska investeras i strukturellt sett missgynnade stadsdelar är pengar som tagits upp av de allmännyttiga bostadsföretagen.

### Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse i Danmark

EU-kommissionen har anmodat alla medlemsländer att redovisa om och på vilket sätt man har tillämpat kommissionens beslut 28 november 2005 om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Frågan gäller om det förekommer offentligt stöd till tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, där medlemsstaten i fråga bedömt att detta stöd inte är anmälningspliktigt, eftersom man uppfyller de krav som anges i detta beslut. Ett av de områden kommissionen pekar på är "social housing". Danmark har här valt att

ta upp sin allmännyttiga bostadssektor som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Av Danmarks svar till EU-kommissionen<sup>23</sup> framgår bl.a. att verksamheter som i Danmark svarar mot "social housing" är framförallt de "almene boligorganisationer". Den allmännyttiga (almene) bostadssektorn omfattar ca 1/5 av det totala bostadsbeståndet i Danmark. De allmännyttiga bostadsorganisationernas huvudsyfte är att uppföra, hyra ut, administrera, underhålla och modernisera bostäder som omfattas av lagen om allmännyttiga bostäder. En av de centrala målsättningarna bakom denna lag är att säkra ett tillräckligt antal bostäder av passande kvalitet, till en hyra som är rimlig, för befolkningsgrupper som annars skulle ha svårt att skaffa sig en bostad på marknadens villkor.



<sup>23</sup> Rapport om Danmarks anvendelse af kommissionens beslutning af 28. november 2005 om tjensteydelser af almindelig økonomisk interesse" Konkurrencestyrelsen Dec 2008

Uthyrningen av allmännyttiga bostäder ska som utgångspunkt ske efter kötid och kön ska vara öppen för alla bostadssökande, oavsett inkomst. Orsaken till att *alla* bostadssökande kan få en allmännyttig bostad är önskan om en allsidig boendesammansättning i de allmännyttiga bostadsområdena. Det har i mer än 50 år varit ett centralt mål i dansk bostadspolitik att man ska undvika stigmatiserat bostadsbyggande med en-sidig boendesammansättning, eftersom detta har en rad olyckliga följder. Men i praktiken är svaga grupper överrepresenterade inom de allmännyttiga bostadsbestånden och denna del av befolkningen är också den helt centrala målgruppen för sektorn.

De allmännyttiga bostadsorganisationerna är förpliktade att ge kommunen anvisningsrätt till minst 25 procent av lediga bostäder, att hyras ut till särskilt behövande. Man kan avtala om upp till 100 procent, vilket har skett i en del kommuner.

Hyran i allmännyttiga bostäder är kostnadsbestämd, dvs. man får inte ta ut en högre hyra än vad som motsvaras av kostnaderna för driften ("balancelshyra"). Organisationerna får inte uppbära vinst eller budgetera med överskott.

### ***Ej anmälningspliktigt stöd till sådana tjänster***

Rapporten beskriver de stödformer som man från Danmarks sida bedömer omfattas av kommissionens beslut. Allmännyttiga äldreboendebostäder betraktas som en icke-ekonomisk aktivitet och har därför inte medtagits i rapporten. En förutsättning för offentligt stöd är att organisationen i fråga har godkänts av kommunen för att utöva allmännyttig bostadsverksamhet enligt reglerna i lag om allmännyttiga bostäder. De berörda stödformerna består huvudsakligen av följande delar:

- Kommunala lån på särskilt gynnsamma villkor för finansiering av bostadsbyggande (grundkapitallån)
- Kommunala garantier för lån som tagits upp hos kreditinstitut för finansiering av bostadsbyggande
- Statligt stöd för betalning av en andel av kapitalutgifterna för lånet hos kreditinstitutet (ydelsestötte)
- Stöd från stat och kommun för att hålla nere hyran i ungdomsbostäder (ungdomsbostadsbidrag)

Det offentliga stödet till nyproduktion ska beräknas med utgångspunkt i produktionskostnaden, som finansieras enligt följande:

- Kommunalt grundkapitallån 14 %
- Annuitetslån från kreditinstitut 84 %
- "Beboerinskud" (en slags depositionsavgift från hyresgästen) 2 %

Grundkapitallånet är räntefritt. Det amorteras när egendomens ekonomi efter fondens bedömning tillåter det. Återbetalningen ska dock påbörjas senast 50 år efter inflyttning.

Annuitetslånet tas upp på vanliga marknadsvillkor. Staten ger räntestöd ("ydelsestötte") enligt följande: De boende betalar årligen ett belopp som motsvarar 3,4 procent av produktionskostnaden, som betalning på

annuitetslånet. Resterande kostnad för lånet betalas av staten, direkt till det långivande kreditinstitutet.

De boendes betalning höjs efter hand med  $\frac{3}{4}$  av inflationen och utgör därmed en stadigt stigande andel av den sammanlagda betalningen på realkreditlånet och det offentliga stödet minskar i takt med detta och bortfaller helt när de boende betalar hela kapitalutgiften.

Hyran sänks inte när lånet löper ut. En andel av de medel som härmed frigörs betalas in till Landsbyggefonden<sup>24</sup>, och resten till en dispositionsfond inom bostadsorganisationen. Landsbyggefondens medel används bl.a. till återbäring till staten och till att finansiera olika former av driftstöd till problemdrabbade bostadsbestånd (boligafdelinger). Dispositionsfonden används för de ändamål som Landsbyggefonden ger stöd till.

Stat och kommun kan dessutom lämna ett särskilt bidrag för att sätta ner hyran i nybyggda ungdomsbostäder (ungdomsboligbidrag). Bidraget, som inte är tidsbegränsat, utgår med ett årligt belopp per kvadratmeter. Under 2008 var beloppet 158 kr/kvm.

Utöver nämnda stöd till nyproduktion lämnas följande *driftstöd*:

- Skattebefrielse – de allmännyttiga bostadsorganisationerna är befriade från bolagsskatt
- Stöd från Landsbyggefonden i form av bidrag och lån på icke marknadsbestämda villkor för att hålla nere hyrorna i problemdrabbade bostadsbestånd
- Stöd från kommunen i form av bidrag samt lån och garantier på icke marknadsbestämda villkor för liknande syften.

Landsbyggefondens stödformer ska bidra till att rätta upp bostadsbestånd (boligafdelinger) som fått problem av ekonomisk, social eller annan karaktär. Stödet ges för syften som annars fullt ut skulle finansieras av de boende genom hyran. I rapporten konstateras att om detta stöd inte gavs skulle de boende betala de fulla kostnaderna, vilket skulle innebära så höga hyror att lägenheterna inte skulle gå att hyra ut till nämnda målgrupper. De kommunala stöden består huvudsakligen av medfinansiering av de ändamål som Landsbyggefonden ger stöd till.



### Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse i Finland

Även Finland definierar en del av sin bostadssektor – ”den socialt subventionerade bostadsproduktionen” – som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse och redovisar ett antal stöd till bostadssektorn som icke anmälningspliktiga

<sup>24</sup> Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Fonden varetager blandt andet forvaltning af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri samt administration for den almene boligsektor af pligt-mæssige bidrag, og opkrævning af indbetalinger til landsdispositionsfonden m.v. Desuden forestår fonden analyseopgaver, den særlige driftsstøtte, støtte til renovering m.v. samt en garantiordning m.v. Fondens formål er i henhold til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. at fremme det almene byggeris selvfinansiering

statliga stöd<sup>25</sup>. Syftet med stöden är enligt rapporten att ordna högklassiga bostäder till skäliga priser åt de människor som på grund av låga inkomster, sjukdom, handikapp eller annan motsvarande orsak inte kan hitta en lämplig bostad på marknadens villkor.

**Statligt räntestöd och fyllnadsborgen** kan beviljas för byggande, förvärv eller ombyggnad av socialt subventionerade hyresbostäder, bostadsrätter eller delägarbostäder. Förutsättningen är att objektet förordats av kommunen och att ARA (Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet) godkänner byggplanen och kostnaderna. Stödet kan gå till kommuner, andra offentliga samfund eller allmännyttiga samfund – eller bolag där sådana samfund har beslutanderätt. Det är ARA som efter ansökan från ett samfund anger det som allmännyttigt. Stödet kanaliseras till de boende genom att principen om självkostnadshyra tillämpas vid hyressättningen. Ägaren får ingen avkastning av stödet. Vid fördelningen av bostäderna ska de sökande hushållens inkomster, förmögenhet och bostadsbehov beaktas.

Härutöver finns även **understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov**. Till dessa grupper hör bostadslösa, flyktingar, studerande, personer med mentala handikapp, personer med drogproblem, ungdomar som behöver särskilt stöd, handikappade, äldre som lider av minnesstörningar och är i dålig kondition m.fl.

Anförtroendet av de här tjänsterna sker, enligt rapporten genom olika former av officiella handlingar, t.ex. lag eller förordning, i stadsbudgeten eller genom myndighetsbeslut om statsstöd. Statsstödsbesluten kan kompletteras med årliga avtal. Man redogör också i allmänna ordalag för hur övriga krav i kommissionens beslut tillgodoses.<sup>26</sup>

Målgrupperna för statens stöd är grupper som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden men en annan målsättning är att man ska undvika en ensidig boendesammansättning i de statstödda bostäderna. De tidigare inkomstgränserna har slopats men inkomsten ska ändå beaktas vid fördelningen. Syftet är enligt lag att *”de arava- och räntestödsbostäder som understöds av staten skall anvisas för de hushåll som mest behöver en hyresbostad och samtidigt eftersträvas en mångsidig boendestruktur i hyreshuset och ett i socialt hänseende välbalanserat bostadsområde.”*

Det är fastighetsägaren själv som fördelar bostäderna men om ägaren till en aravahyresbostad väljer sådana hushåll som inte uppfyller förutsättningarna kan förvaltningsdomstolen besluta att han ska betala ersättning till Statskontoret. I vissa fall behöver man dock inte ta hänsyn till inkomst och förmögenhet, t.ex. om bostaden skall anvisas för hushåll som bor i en hyresbostad som skall byggas om eller vid bostadsbyte mellan hushåll eller om det gäller byte från en hyresbostad till en annan hos samma fastighetsägare. Om det inte finns några sökande som uppfyller

<sup>25</sup> Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI). Finlands rapport över verkställandet av kommissionens beslut (842/2005) (inofficiell och förkortad översättning)

<sup>26</sup> Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI). Finlands rapport över verkställandet av kommissionens beslut (842/2005) (inofficiell och förkortad översättning)

vkriterierna, t.ex. på grund av befolkningsminskningar behöver man inte heller följa fördelningsreglerna.<sup>27</sup>

### Referat av tidigare rättsfall

Boverket redogjorde förra året för fyra fall som uppmärksammats under senare år när det gäller EU:s konkurrens- och statsstödsregler och som skulle kunna ha bäring på den nationella bostadspolitiken. Vi ger här en kort sammanfattning.

#### ”BUPA-fallet”

Det så kallade BUPA-fallet<sup>28</sup> gäller tolkningen av begreppet ”tjänst av allmänt ekonomiskt intresse” inom den sociala tjänstesektorn. EG-domstolens förstainstans bekräftar i domen att medlemsstaterna har stor frihet när det gäller att fastställa omfattningen av en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse. Domstolen menade att kriterierna i Altmarkdomen ska tillämpas i enlighet med ”andemeningen och syftet” bakom dessa kriterier, på ett sätt som är anpassat till de särskilda omständigheterna i målet. I avgörandet finns också uttalanden i övrigt som belyser tolkningen av begreppet tjänster av allmänt ekonomiskt intresse och området för vad kommissionen kan ifrågasätta och kontrollera.



#### Finansieringen av TV2 Danmark

Målet gällde finansieringen av den statliga public service kanalen TV2 Danmark. EU-kommissionen ansåg att finansieringen av TV2 Danmark utgjorde statligt stöd men att detta stöd i huvudsak var förenligt med artikel 86.2.

Beslutet överklagades och målet kom att innehålla fler frågor<sup>29</sup>. I det slitliga avgörandet upprepar förstainstansrätten det som sagts i BUPA om medlemsstaternas omfattande utrymme för att själva avgöra vad som ”lagenligt kan definiera TV-sändningar som innefattar ett allmänt programutbud som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse” (103 §). Vidare menade förstainstansrätten att även om de andra tevebolagen var underkastade vissa av ”allmänintresset motiverade skyldigheter”, kunde dessa inte jämföras med de allmännyttiga skyldigheter som ålagts TV2 Danmark (121 §). Förstainstansen uttalar sig också om hur det andra och det fjärde Altmarkkriteriet ska tolkas och hävdar att det står medlemsstaterna fritt att välja på vilket sätt det andra villkoret ska iakttas i praktiken (227§) och att det bara är om det inte gjorts något alls eller om det gjorts en uppenbart olämplig bedömning när det gäller det fjärde kriteriet, som kommissionen ska ingripa.

#### Att uppmärksamma

Under de senaste åren har man i den svenska bostadspolitiken diskuterat om de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet helt eller till någon

<sup>27</sup> Handledning för val av boende till arava- och räntestödshyresbostäder. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. 1.4.2008

<sup>28</sup> T-289/03 av den 12 februari 2008. British United Provident Association mot EU-kommissionen

<sup>29</sup> TV2 Danmark A/S mot Kommissionen, T-309/04 m.fl.

del kan räknas som *tjänster av allmänt ekonomiskt intresse*. I departementspromemorian ”Allmännyttiga kommunala aktiebolag”, som lades fram i november 2009, hävdas nu att detta *inte* är lämpligt<sup>30</sup>, en slutsats som flera remissinstanser vänder sig mot.

Danmark har som framgått ovan redovisat hela sin allmännyttiga bostadssektor till EU-kommissionen som en tjänst allmänt ekonomiskt intresse, medan Sverige hänvisade till pågående utredning<sup>31</sup>. Av Danmarks svar till EU-kommissionen framgår bl.a. att den allmännyttiga bostadssektorn, vars verksamhet alltså betraktas som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, syftar till att säkra ett tillräckligt antal bostäder av passande kvalitet, till rimlig hyra för befolkningsgrupper som annars skulle ha svårt att skaffa sig en bostad på marknadens villkor. Men sektorn är, liksom i Sverige, öppen för alla bostadssökande, oavsett inkomst. Orsaken till detta är önskan om en allsidig boendesammansättning. Det har, skriver man, i mer än 50 år varit ett centralt mål i dansk bostadspolitik att undvika stigmatiserade bostadsbestånd med ensidig boendesammansättning.

Rapporten beskriver de stödformer som man från Danmarks sida bedömer omfattas av kommissionens beslut och därför inte är anmälningspliktiga. Det gäller bl.a. stöd till bostadsbyggande i form av kommunala lån på gynnsamma villkor, kommunala lånegarantier för lån som tagits upp hos kreditinstitut och statligt stöd till kapitalutgifterna för dessa lån. Det lämnas också driftstöd i form av befrielse från bolagsskatt samt särskilda bidrag och lån för att hålla nere hyrorna i problemdrabbade bostadsbestånd<sup>32</sup>.

Danmarks och Sveriges allmännyttiga bostadssektorer uppvisar stora likheter när det gäller grundläggande synsätt och mål. Det blir därför intressant att ta del av EU-kommissionens reaktion på Danmarks modell.

---

<sup>30</sup> Ds 2009:60 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – övervägande och förslag.

<sup>31</sup> ”Den svenska lagstiftningen på bostadsområdet har varit föremål för särskild utredning (SOU 2008:38). Ett av de alternativ som utredningen föreslagit är att definiera de allmännyttiga bostadsföretagens uppdrag såsom en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse. Lagstiftningsarbetet i frågan pågår fortfarande och hur den framtida bostadslagstiftningen i Sverige ska se ut är därmed en öppen fråga.” (Näringsdep 090108, N2008/5126)

<sup>32</sup> Rapport om Danmarks användelse af kommissionens beslutning af 28. november 2005 om tjensteydelser af almindelig økonomisk interesse” Konkurrencestyrelsen Dec 2008

# Regionalpolitik



Syftet med EU:s regionalpolitik är att främja ekonomisk, territoriell och social sammanhållning för att minska skillnaderna i utvecklingsnivå mellan de olika regionerna. Politiken är utformad så att den hjälper till att finansiera konkreta projekt för t.ex. regioner och städer och invånarna i dessa. Tanken är att stöden ska skapa förutsättningar för regionerna så att de fullt ut kan uppnå bättre tillväxt och konkurrenskraft, samtidigt som de får bättre förutsättningar för idé- och erfarenhetsutbyte med andra regioner. Av intresse för svensk bostadspolitik är att följa dels vilka geografiska stödregioner i EU som prioriteras, dels om det införs nya kategorier av stöd som kan användas i bostadssektorn.

## Strukturfonderna

EU:s stöd till regional tillväxt och nya arbetstillfällen sker med hjälp av tre fonder, ”Europeiska regionala utvecklingsfonden” (ERUF), ”Samhuvudsakligen avsedda för insatser i de ekonomiskt svagare länderna och regionerna i EU. Sverige har för perioden 2007-2013 tilldelats 1,9 miljarder euro inom de tre målen. Programmets inriktning är att stimulera innovation och företagande, öka kompetensen och tillgången till arbetskraft samt underlätta tillgänglighet och gränsöverskridande samarbete.<sup>33</sup>

Det har hittills inte funnits någon tydlig koppling till bostadspolitiska åtgärder. Frankrike har tagit upp frågor som rör ”housing” men det har, vad Boverket erfar, inte bildats några arbetsgrupper kring detta.

## Utvidgade möjligheter för ursprungliga medlemsstater

Europaparlamentet och Rådet fattade våren 2009 beslut om ändring av reglerna för den europeiska regionala utvecklingsfonden, i syfte att ge möjligheter även för de ursprungliga medlemsstaterna att använda medel ur denna fond till åtgärder för förbättrad energieffektivitet och användning av förnybar energi i bostäder<sup>34</sup>. I syfte att detta beslut ska få effekt har intergruppen Urban-Logement<sup>35</sup> skrivit brev till alla medlemsstaternas ministrar för boendefrågor, regionalpolitik (territorial cohesion) och energifrågor, i vilket man ber dessa ministrar att snarast utveckla det ramverk som behövs för att effektivt kunna utnyttja denna nya möjlighet.

Från Sveriges sida har man inte mött upp med de följdbeslut som krävs för att enskilda kommuner eller bostadsföretag ska kunna gå in med sådana ansökningar. Det är de tre nationella övervakningskommittéerna som ska fatta sådana beslut och SABO har i en särskild skrivelse anmodat dessa att se över kriterierna i de regionala strukturfondsprogrammen och fastställa kategorier för stödberättigade bostäder. SABO tolkar beslutet som att man här särskilt avser bostäder i det allmännyttiga beståndet, och att den offentliga motfinansiering som krävs kan utgöras av de kommunala bolagens investerade projektmedel. SABO hävdar att upprustningspro-

<sup>33</sup> Att arbeta för regionerna – EU:s regionalpolitik 2007 – 2013, Europeiska socialfonden 2008

<sup>34</sup> Tillägg till artikel 7 i förordning (EG) nr 1083/2006 om Europeiska regionala utvecklingsfonden

<sup>35</sup> Denna intergrupp upplöstes i och med EU-valet och ersätts med gruppen ”Urban”

jekt för miljonprogramområden som präglas av utanförskap stämmer väl överens med vissa av de regionala strukturfondsprogrammen, där det står att insatser i storstadsregionerna särskilt bör främja lokala utvecklingsinsatser i utanförskapsområden och ökad integration. Max 4 procent av fondmedlen får användas för detta ändamål, vilket enligt SABO:s beräkning innebär drygt 336 miljoner kronor i Sverige.<sup>36</sup>

## URBACT

URBACT är ett europeiskt program för samarbete och kunskapsutveckling för att främja en hållbar stadsutveckling. Programmet ingår i EU:s sammanhållningspolitik och finansieras av EU (den europeiska regionala utvecklingsfonden) och medlemsstaterna tillsammans. Möjligheten att ansöka om att få driva URBACT-projekt står öppen för städer, regioner, universitet och forskningsinstitut samt vissa typer av föreningar eller privata aktörer, men då oftast med egna medel. De ska ligga i något av de 27 medlemsländerna eller i Norge eller Schweiz<sup>37</sup>. Hittills har det inte varit några satsningar på bostadsfrågor utan fokus ligger på stadsplanering. Staden Wien har sökt medel för boendefrågor men fått avslag.



## Parlamentets resolution om bostäder och regionalpolitik

Europaparlamentets resolution om bostäder och regionalpolitik 2007 har ingen rättslig verkan men kan få en inte obetydlig politisk betydelse. I kommunikén från bostadsministermötet i Marseille 2008 hänvisar man t.ex. till den och knyter an till innehållet, t.ex. önskemålet om gemensamma kriterier för vad som är en lämplig bostad.<sup>38</sup>

## Territoriell sammanhållning

I Kommissionens grönbok om territoriell sammanhållning talar man om ekonomisk effektivitet, social sammanhållning och ekologisk jämvikt. En balanserad och långsiktigt hållbar utveckling sätts i fokus för utformningen av politiken. Men det är fortfarande mycket oklart vad man egentligen menar med territoriell sammanhållning. Det sägs inget i grönboken om effekter för bostadssektorn.

I Lissabonfördraget lyfts begreppet *territoriell sammanhållning* fram som ett övergripande mål för EU, i paritet med den sociala och ekonomiska sammanhållningen.

## Att uppmärksamma

Tillägget till den europeiska regionala utvecklingsfonden innebär visserligen inga nya pengar men öppnar en möjlighet att använda upp till fyra procent av dessa strukturfondsmedel för energiåtgärder i bostäder. Det innebär, enligt SABO:s beräkning drygt 336 miljoner kronor.

<sup>36</sup> Begäran om översyn av övergripande kriterier för att möjliggöra att de regionala strukturfondsprogrammen kan användas till energiåtgärder i bostäder. SABO 2009-10-09.

Skrivelse till ÖK-sekretariatet på Tillväxtverket

<sup>37</sup> <http://urbact.eu>

<sup>38</sup> Se vidare "EU och Bostadspolitiken" Boverket december 2008

# Sysselsättning, socialpolitik och lika möjligheter

*Den europeiska sociala modellen har sina rötter i värderingar och grundläggande rättigheter, där människan är i fokus och skyddas av gemensamma principer om mänsklig värdighet och hälsa samt allas tillträde till socialförsäkringssystemet. En grundtanke är att samhället bäst tjänar på att ingen hamnar utanför samhället, och att man genom att främja sociala värderingar även främjar tillväxt och sysselsättning. Med utgångspunkt i dessa gemensamma värderingar är det dock främst upp till medlemsstaterna att se till att modellen implementeras utifrån de egna förutsättningarna. EU:s medlemsländer har samarbetat kring sådana frågor sedan år 2000, inom ramen för den öppna samordningsmetoden.*

## EU:s år för att bekämpa fattigdom och social utestängning

År 2010 är EU:s år för att bekämpa fattigdom och social utestängning. Syftet är att bekräfta och stärka det politiska åtagande som EU ursprungligen gjorde i samband med lanseringen av Lissabonstrategin, om att vidta åtgärder ”för att på ett avgörande sätt försöka utrota fattigdom”.

Bland de prioriterade politikområdena, som räknas upp i det strategiska ramdokument som tagits fram som vägledning för medlemsstaterna och andra aktuella aktörer, finns ”Att garantera rättvis tillgång till tillräckliga resurser och tjänster, bl.a. människovärdiga bostadsförhållanden, hälso- och sjukvård och social trygghet.”<sup>39</sup> Man kopplar i detta dokument an till den internationella ekonomiska och finansiella krisen, som man menar att ”... det är de mest utsatta människorna i vårt samhälle som sannolikt kommer att drabbas hårdast. Det europeiska året för bekämpning av fattigdom bör därför på ett avgörande sätt öka medvetenheten om social utestängning och främja aktiv integration...”<sup>40</sup>.

## Förslag till antidiskrimineringsdirektiv

Kommissionen har lagt ett förslag om ett tillämpningsdirektiv när det gäller principen om likabehandling av personer oavsett religion, funktionshinder, ålder eller sexuell läggning<sup>41</sup>.

European Property Federation (EPF) har i en skrivelse 30 november 2009 haft invändningar mot förslaget när det gäller tillgänglighet för funktionshindrade. Man menar att det kommer att bli mycket svårt att tolka och tillämpa krav på att identifiera och eliminera hinder och barriärer för tillgänglighet för funktionshindrade personer. Vidare hävdar man att de begrepp som används kommer att medföra avsevärda rättstvister. Speciellt gäller det begreppet ”oproportionell börda” – åtgärder ska vidtas



<sup>39</sup> Europeiska året för bekämpning av fattigdom och social utestängning (2010) – Strategiskt ramdokument – Prioriteringar och riktlinjer för verksamheterna i samband med det europeiska året 2010. GD Sysselsättning, socialpolitik och lika möjligheter, 2008

<sup>40</sup> Ibid.

<sup>41</sup> KOM(2008) 426 slutlig Förslag till rådets direktiv om genomförande av principen om likabehandling av personer avsett religion eller övertygelse, funktionshinder, ålder eller sexuell läggning 2008/0140/(CNS) Bryssel 2.7.2008

om de inte medför oproportionell börda. För det tredje hävdar EPF att kommissionen inte har förstått vilka kostnader direktivet kommer att leda till. Här hämtar man exempel från Finland och Sverige. I Finland finns 44 000 trapphus utan hiss i hus med minst tre våningar. I dessa hus bor sammanlagt ca 600 000 personer, varav 100 000 är över 64 år gamla. Att förse alla dessa trapphus med hiss skulle kosta 4,5 miljarder euro. I Sverige bedömer EPF att det kommer att bli nödvändigt att bygga om badrummen i nästan varenda bostad som byggts före 1990. Sveriges Fastighetsägare har uppskattat kostnaderna till 25 000 euro per badrum, exklusive skatt<sup>42</sup>.

Även Regionkommittén har yttrat sig, men tillstyrkte förslaget.<sup>43</sup>

### Den förnyade sociala agendan

Under 2008 lade Kommissionen fram **En förnyad social agenda: Möjligheter, tillgång och solidaritet i framtidens Europa**<sup>44</sup>. Agendan är inriktad på en rad nyckelområden: ungdomar, humankapital, längre och friskare liv, rörlighet, social integration, diskrimineringsbekämpning och lika möjligheter samt delaktighet och dialog med medborgarna. Tillgång till bostäder nämns när det gäller ungdomar och fattigdomsbekämpning men inte i övrigt.

Den åldrande befolkningen lyfts fram som en socioekonomisk förändring att hantera. Man pekar också på invandringen, som man menar ger ett betydande bidrag till sysselsättning, tillväxt och välbefinnande i unionen. Man konstaterar att efterfrågan på invandrare sannolikt kommer att öka och pekar på vikten av gemensamma åtgärder för att möta de utmaningar som hör samman med invandring och integration.

Kommissionen deklarerar avslutningsvis att den förnyade sociala agendan kompletterar Lissabonstrategin och visar att *”de europeiska värderingarna fortfarande utgör kärnan i EU-politiken”*

### Europaparlamentets förklaring om avskaffande av hemlöshet

Europaparlamentet uppmanar i en skriftlig förklaring i december 2007 rådet att ingå ett åtagande på EU-nivå om att gatuhemlösheten ska vara avskaffad år 2015. Man uppmanar kommissionen att utveckla en europeisk ramdefinition av hemlöshet, samla in jämförbara och pålitliga statistiska uppgifter och att ge årliga uppdateringar om de åtgärder som vidtagits och de framsteg som gjorts i EU:s medlemsstater i arbetet med att avskaffa hemlöshet. Europaparlamentet kräver att medlemsstaterna förbereder ”vinternödplaner” som en del av en bredare strategi mot hemlöshet<sup>45</sup>.

<sup>42</sup> EPF Position on the Council Draft of... 30 November 2009

<sup>43</sup> Yttrande från Regionkommittén om ”ickediskriminering, lika möjligheter och genomförande av principen om likabehandling” ECOS-IV-030

<sup>44</sup> KOM (2008) 412 slutlig

<sup>45</sup> Skriftlig förklaring från Europaparlamentet om avskaffande av hemlöshet 0111/2007

## MPHASIS

Generaldirektoratet för sysselsättning, socialpolitik och lika möjligheter har finansierat MPHASIS<sup>46</sup>, ett samarbete för att hitta metoder för att följa utvecklingen av hemlösheten och kunna göra jämförelser mellan länderna. På basis av den information som samlas in ska nationella och lokala myndigheter sedan kunna utveckla strategier för att:

- förebygga hemlöshet
- ta itu med orsakerna till hemlöshet
- minska nivån av hemlöshet
- minska de negativa effekterna för hemlösa personer och deras familjer
- se till att tidigare hemlösa personer kan upprätthålla ett permanent självständigt boende<sup>47</sup>.



Ett tjugotal länder, däribland Sverige har ingått i samarbetet. MPHASIS har tagit fram rekommendationer om vilka kärnvariabler som bör ingå när man studerar hemlöshet:

- Ålder och kön
- Nationalitet och födelseland
- Hushållssammansättning
- Bostadssituation – före biståndsbeslutet och nuvarande
- Den senaste hemlöshetsperiodens längd
- Orsak till den senaste hemlösheten

Därutöver menar man att även följande uppgifter av värde:

- huvudsaklig sysselsättning
- inkomstkälla
- högsta utbildningsnivå
- viktigaste behov av stöd

MPHASIS höll sin avslutande konferens i Paris 17 september 2009.

### Att uppmärksamma

Den förnyade sociala agendan innebär framförallt att man tydligt deklarerar att sociala aspekter och konsekvenser ska beaktas i alla viktiga sammanhang.

Det europeiska året för bekämpning av fattigdom och social utestängning har inte speciellt fokus på bostadsfrågan men värdiga bostadsförhållanden finns med bland de prioriterade områdena.

Kommissionens förslag till antidiskrimineringsdirektiv kan innebära ökade krav på bostäder när det gäller tillgänglighet för personer med funktionshinder.

<sup>46</sup> Mutual Progress on Homelessness through Advancing and Strengthening Information Systems

<sup>47</sup> MPHASIS maj 2008: Hur informationsunderlaget om hemlöshet kan förbättras på regional, nationell och europeisk nivå

# Rättvisa, frihet och säkerhet

*Ett av de mest fundamentala målen för den europeiska unionen är att erbjuda sina medborgare ett område av frihet, säkerhet och rättvisa utan inre gränser. Direktoratet för rättvisa, frihet och säkerhet har till uppgift att säkra detta. Där hanteras bland annat frågor som rör fri rörlighet för personer, asyl, invandring, gränskontroll och tullsamarbete, polissamarbete, brottsbekämpning, narkotikahandel, människohandel, mänskliga rättigheter och medborgarnas rättigheter. Det är framförallt asyl- och invandringsfrågor som kan ha betydelse för bostadspolitiken, dels genom att invandring påverkar efterfrågan på bostäder och dels genom eventuellt ökade krav på kommuner och bostadsföretag när det gäller insatser för att främja integration och motverka boendesegregation.*

## Centralt i Lissabonfördraget

Frihet, rättvisa och säkerhet utgör centrala begrepp i Lissabonfördraget. Här bekräftar EU också sitt åtagande att ta fram en gemensam invandringspolitik. Lissabonfördraget innebär, enligt EU:s webbplats, att det blir lättare att vidta åtgärder på EU-nivå i frågor som gäller rättvisa, frihet och säkerhet, eftersom det är ett område där man nästan alltid tillämpar "gemenskapsmetoden", dvs. att beslut fattas med kvalificerad majoritet på förslag från EU-kommissionen, med ökat inflytande från Europaparlamentet, ökad demokratisk kontroll från de nationella parlamenten och en granskningsfunktion för EU-domstolen.<sup>48</sup>

## Grundläggande rättigheter

Genom Lissabonfördraget erkänns de fri- och rättigheter och principer som fastställs i **stadgan om de grundläggande rättigheterna**, som medlemsstaterna undertecknade år 2000. Denna stadga blir nu rättsligt bindande. Det innebär att EU måste respektera de rättigheter som fastställs i stadgan när lagar föreslås och genomförs – och att medlemsstaterna måste göra detsamma när de tillämpar EU lagstiftningen.

Rättigheter som alla ska åtnjuta är t.ex. personuppgiftsskydd, asylrätt, jämlikhet inför lagen, icke-diskriminering, jämställdhet samt grundläggande sociala rättigheter som skydd mot ogrundad uppsägning och tillgång till social trygghet och socialt bistånd.

Fördraget kommer även att göra det möjligt för EU att ansluta sig till Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna. Denna konvention, som bevaras av Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna, utgör själva grundvalen för skydd för de mänskliga rättigheterna i Europa<sup>49</sup>.

## Blåkortsdirektivet

Ministerrådet antog i maj 2009 direktivet om blåkortet, som ska underlätta för kvalificerad arbetskraft att invandra till EU. Blåkortet liknar USA:s green card och innebär att EU får gemensamma regler för arbetskraftsin-



<sup>48</sup> [http://europa.eu/lisbon\\_treaty](http://europa.eu/lisbon_treaty)

<sup>49</sup> Din guide till Lissabonfördraget. Europeiska kommissionen, Generaldirektoratet för kommunikation, juli 2009

vandring. Syftet med blåkortet är att proceduren ska gå snabbare och enklare. Dessutom ska innehavarna av blåkort få rätt till sociala förmåner, det ska bli lättare att söka arbete i andra EU-länder, och det ska även vara enklare för familjen att följa efter. Giltighetstiden ska ligga på mellan ett och fyra år, med möjlighet till förnyelse.

Endast sökande med högskoleexamen kan komma i fråga och det aktuella jobbet måste vara kvalificerat, vilket definieras som att lönen ligger minst 1,5 gånger över det nationella genomsnittet. För svensk del innebär det minst 37 500 kronor i månaden.

Medlemsländerna har två år på sig att införa det nya direktivet i sina nationella lagstiftningar. Det innebär att de måste börja utfärda blåkort senast 2011.<sup>50</sup>

### *Nya regler för arbetstillstånd i Sverige sedan 2008*

Sverige införde nya regler för arbetstillstånd redan den 15 december 2008. Fram till december 2009 hade nästan 16 500 personer sökt arbetstillstånd i Sverige och 85 procent har fått ett arbetstillstånd. Jämfört med 2008 är det en ökning med 30 procent. Det gäller för kommunerna att försöka ha en beredskap att möta bostadsefterfrågan från dessa invandrare, som kan ha olika behov och preferenser beroende på hemland och yrkesgrupp. Den typiske arbetskraftsinvandraren hittills är en dataspecialist från Indien som arbetar i Stockholm.

På migrationsverkets hemsida skriver man att den nya lagstiftningen inneburit att Sverige växlat över till en efterfrågestyrd och mindre reglerad invandring, efter att tidigare haft en begränsning av arbetskraftsinvandringen från tredje land till enbart bristyrken. De flesta som kommer till Sverige för att arbeta är från Asien, framförallt Indien, Kina och Thailand. De vanligaste branscherna är data, tele och elektronik – förutom tillfälliga medhjälpare inom jordbruk, trädgård, skogsbruk och fiske, som kommer till Sverige för att arbeta en kort tid under sommaren. Men migrationsverket märker också att nya yrken inom framför allt servicesektorn har blivit vanligare.<sup>51</sup>

### **Stockholmsprogrammet**

Under det svenska ordförandeskapet har nästa femårsprogram för detta politikområde utarbetats. Det så kallade Stockholmsprogrammet anger ramarna när det gäller EU-arbetet för polis- och tullsamarbete, räddningstjänst, straffrättsligt och civilrättsligt samarbete, asyl, migration och viseringspolitik för åren 2010–2014. Programmet behandlades vid det informella ministermötet i Stockholm i juli 2009 för att slutligen antas av EU:s stats- och regeringschefer vid toppmötet i december 2009.<sup>52</sup>

Under rubiken ”Att främja integration i samhället: ett ansvarsfullt Europa i fråga om invandring och asyl” står följande att läsa: En av EU:s största utmaningar i framtiden kommer att vara att se till att migrationsströmmarna styrs på ett effektivt sätt, särskilt mot bakgrund av att befolkningen åldras. Invandringen spelar en viktig roll för befolkningstillväxten i EU och den kommer på längre sikt att ge ett avgörande bidrag till EU:s



<sup>50</sup> källa: Marie Halling, Europaportalen, 2009-05-26

<sup>51</sup> <http://www.migrationsverket.se/info/1771.html>

<sup>52</sup> [http://www.se2009.eu/sv/ordforandeskapet/om\\_eu/rattsliga\\_och\\_inrikes\\_fragor/1.1965](http://www.se2009.eu/sv/ordforandeskapet/om_eu/rattsliga_och_inrikes_fragor/1.1965)

ekonomiska resultat. Utvecklingen av en gemensam invandrings- och asylpolitik kommer att vara en viktig prioritering under de kommande åren, i enlighet med kommissionens meddelande från juni 2008. Solidariteten måste stå i centrum för den gemensamma politiken och EU behöver således utöka stödet till de medlemsstater som är mest utsatta för migrationstrycket. Genomförandet av principerna och målen i pakten för invandring och asyl kommer att utgöra grunden för EU:s åtgärder på detta område i framtiden, och kommer regelbundet att tas upp till diskussion i Europeiska rådet. Det finansiella stödet för hanteringen av migrationen måste ägnas särskild uppmärksamhet: en utvärdering bör genomföras för att fastställa om strukturen och fördelningsnycklarna för de nuvarande interna instrumenten fortfarande svarar mot medlemsstaternas behov och de nya migrationsfenomenen.<sup>53</sup>

I Stockholmsprogrammet slås fast att EU så snabbt som möjligt bör anslutas till Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.<sup>54</sup>

Under det spanska ordförandeskapet våren 2010 ska en handlingsplan för att genomföra Stockholmsprogrammet utarbetas.

### ***Europeisk pakt för invandring och asyl***

Stockholmsprogrammet bygger på den europeiska pakt för invandring och asyl som antogs av Europeiska rådet i oktober 2008.<sup>55</sup> Medlemsländerna ställer sig bakom följande fem åtaganden:

1. Organisera laglig invandring med hänsyn till varje medlemsstats prioriteringar, behov och mottagningskapacitet samt främja integration.
2. Motverka olaglig invandring, genom att säkerställa att invandrare som vistas olagligen i en medlemsstat återvänder till ursprungslandet eller till ett transitland.
3. Effektivisera gränskontrollen.
4. Skapa ett gemensamt europeiskt asylsystem.
5. Skapa ett brett partnerskap med ursprungs- och transitländer i syfte att främja synergier mellan migration och utveckling.

### **Att uppmärksamma**

I Lissabonstrategin slås fast att en korrekt hantering av den ekonomiska invandringen är en mycket viktig del av EU:s konkurrenskraft. I ett Europa med en åldrande befolkning och en hårdnande konkurrens om arbetskraften blir invandringens potentiella bidrag till EU:s ekonomi av stor betydelse. Detta är förstås intressant även i ett bostadspolitiskt perspektiv. Behovet av ökad arbetskraftsinvandring måste mötas med ett adekvat utbud av bostäder. En koncentration av arbetskraftsinvandring till vissa orter kan påverka kommunernas möjligheter att planera och säkra bostadsförsörjningen. Ökad invandring ställer också krav på insatser för att främja integration och motverka boendesegregation.

<sup>53</sup> KOM(2009) 262 slutlig Ett område med frihet, säkerhet och rättvisa i allmänhetens tjänst. Bryssel den 10.6.2009

<sup>54</sup> <http://www.sweden.gov.se/sb/d/11627/a/119953>

<sup>55</sup> Dok. 14368/08 Europeiska rådet i Bryssel den 15-16 oktober.

# Europarådet

*Europarådet (Council of Europe) är inte en del av Europeiska unionen utan en självständig internationell organisation. Det har sitt säte i Strasbourg och dess viktigaste roll är att stärka demokrati, mänskliga rättigheter och rättsstatsprincipen i alla rådets medlemsstater. De 27 medlemsstaterna i Europeiska unionen är samtliga medlemmar i Europarådet.*

## Tillämpningen av rätten till bostad

Europarådets kommissionär för mänskliga rättigheter gav i juni 2009 ut rekommendationer till medlemsstaterna om hur rätten till bostad ska tillämpas<sup>56</sup>. Utgångspunkten är att finanskrisen har förvärrat bostadsproblemen för många människor runt om i Europa och kommissionären menar att rättigheter kopplade till bostaden därigenom får en ökad relevans.

Begreppet ”rätt till bostad” kan anses referera till ett knippe mer specifika rättigheter relaterade till adekvat boende och rimliga levnadsvillkor. Men i generella termer kan rätt till bostad definieras som ”rätten att bo någonstans i säkerhet, fred och värdighet”. Rätten till bostad är av central betydelse för att få tillgång till andra sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter och för att komma i åtnjutande av medborgerliga och politiska rättigheter.

För att fullt ut kunna realisera dessa rättigheter krävs att det finns en nationell strategi, inkluderande vilka mål man vill uppnå och hur man på ett effektivt sätt ska följa utvecklingen. Kommissionären hävdar också att statens ansvarsskyldighet måste säkras. En viktig aspekt av detta är att nationella regeringar bör utöva tillsyn över lokala och regionala organ som har fått ansvar för tillämpningen av bostadsrelaterade rättigheter.

De internationella åtagandena måste erkännas inom det nationella lagsystemet. Länderna bör etablera minimistandarder när det gäller tillgång till bostäder, lämpliga bostäder och rimliga boendekostnader, i enlighet med de standarder som utvecklats av Europeiska kommittén för sociala rättigheter och Europadomstolen. Det är också angeläget att det finns lagliga möjligheter för individer att utkräva sin rätt till bostad.

Hemlöshet ska förebyggas och minskas genom såväl generella som riktade insatser som främjar tillgång till bostäder. Det kan gälla lagligt skydd för hyresgäster mot orimliga avtalsvillkor och godtycklig uppsägning eller tvångsavhysning. Det kan också handla om att säkra ett tillräckligt stort bestånd av hyresbostäder och av temporära boendeformer och stöd- eller serviceboende för särskilt sårbara grupper.

Rättigheter till bostad måste slutligen tillämpas i full överensstämmelse med principen om icke-diskriminering, men det kan ändå vara nödvändigt med särskilda åtgärder för missgynnade grupper. Rätten till bostad bör också inkluderas i den generella diskrimineringslagstiftningen.

---

<sup>56</sup> Recommendation of the commissioner of human rights on the implementation of the right to housing. CommDH(2009)5 original version. Strasbourg, 30 June 2009

# Intresseorganisationer

## CECODHAS

*CECODHAS<sup>57</sup> är ett europeiskt nätverk bestående av allmännyttiga, frivilliga och kooperativa bostadsorganisationer. CECODHAS bildades 1988 och har idag 46 medlemmar i 19 EU-länder, med tillsammans 21 miljoner bostäder runt om i EU. Organisationen arbetar för att lyfta bostadsfrågorna på den europeiska agendan och främja medlemsorganisationernas intressen, bland annat genom dialog med EU:s institutioner. CECODHAS utvecklar även projekt och anordnar konferenser för att utbyta erfarenheter och sprida goda exempel. CECODHAS har ett sekretariat i Bryssel<sup>58</sup>.*

Mycket av det som är på agendan nu för CECODHAS har att göra med åtgärder för att minska energianvändningen och främja förnybara energikällor.

Man förväntar sig också en ytterligare förändring av reglerna för den regionala utvecklingsfonden i början av 2010. Europaparlamentet avser, enligt CECODHAS, att tillåta användning av strukturfondsmedel för renovering och, om det behövs, även byggande av bostäder inom ramen för ett samordnat åtagande för ”marginaliserade grupper”. Detta begrepp definieras inte, men EP nämner romerna. Om detta går igenom kommer myndigheter och bostadsbyggare att kunna använda strukturfondsmedel för insatser för grupper som utsätts för segregation, enligt medlemsstaternas egna definitioner.

## FEANTSA

*FEANTSA<sup>59</sup> är en europeisk paraplyorganisation för nationella organisationer som arbetar med hemlösa. FEANTSA:s främsta mål är att förhindra och lindra fattigdom och social utestängning av människor som hotas av eller som lever i hemlöshet. Det sker genom att uppmuntra och underlätta samarbete mellan alla relevanta aktörer som bekämpar hemlöshet i Europa.<sup>60</sup> FEANTSA finansieras av EU-kommissionen.*

## IUT

*IUT, International Union of Tenants, är en medlemsorganisation för nationella och regionala hyresgästföreningar. Idag har IUT 41 medlemmar i 36 länder, i alla världsdelar. IUT sprider erfarenheter och visar på goda exempel. Dessutom arbetar IUT politiskt, för rätten till goda och sunda bostäder med rimliga hyror samt nyttan och behovet av att ha ett stort hyresbestånd. Detta arbete görs bland annat inom det europeiska*

<sup>57</sup> Comité européen de coordination de l'habitat social

<sup>58</sup> <http://www.sabo.se/aktuellt/internationellt/eu/Sidor/CECODHAS.aspx>

<sup>59</sup> Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri

<sup>60</sup> FEANTSA:s webbplats 2008-11-23. <http://www.feantsa.org/code/en/hp.asp>

*bostadsnätverket European Housing Forum och genom FN:s boendeorgan Habitat i Nairobi, Kenya.<sup>61</sup>*

IUT håller årligen en konferens som kallas ”International Tenant’s Day. Temat 2009 var ”Hyresbostäder och finanskrisen – hot och utmaningar. Att tackla finanskrisen med nytt reformprogram för överkomliga bostäder” (a new deal for affordable housing) I ett uttalande från denna konferens förespråkar IUT ökade satsningar på hyreshusbyggande, med tonvikt på ”social and public housing” och statliga investeringar i energieffektivisering och renovering. Detta skulle hjälpa upp ekonomin och medföra såväl sociala som klimatmässiga vinster. Finanskrisen har, menar man, slagit hårt mot hyresgästerna, med bland annat ett ökat antal vräkningar som följd. Därför måste det även satsas mer på ekonomiskt stöd till vräkningshotade hushåll. Stadsutveckling med sociala förtecken är ett verkamt medel mot social utslagning och segregation och de icke vinstdrivande bostadsföretagen är viktiga aktörer i denna process. IUT lyfter fram en rad goda exempel på satsningar, bland annat EU:s beslut att tillgängliggöra 8 miljarder euro i strukturfondsmedel för energiåtgärder i flerbostadshus, men konstaterar samtidigt att detta inte är tillräckligt<sup>62</sup>.

## European Housing Forum

*European Housing Forum är en sammanslutning av organisationer med specifika intressen när det gäller bostäder, som regelbundet sammanträder för att diskutera frågor av gemensamt intresse. Medlemmar är förutom CECODHAS, FEANTSA och IUT bland andra: Eurocities (nätverket för de europeiska storstäderna), COFACE (kommittén för familjeorganisationer i EU), ENHR (European Network of Housing Research), UEPC (Europeiska unionen för byggherrar och byggföretag) och Europeiskt centrum för subventionerat boende.*

## Regionkommittén

*Regionkommittén (ReK) inrättades 1994 genom fördraget om Europeiska unionen (Maastricht) och är ett rådgivande organ bestående av företrädare för Europas regionala och lokala myndigheter. Regionkommittén ska rådfrågas innan EU fattar beslut i frågor som rör regionalpolitik, miljö, utbildning och transporter – dvs. allt som rör lokalt och regionalt styre.*

Regionkommittén har yttrat sig över kommissionens förslag till antidiskrimineringsdirektiv och ställt sig positivt till det.<sup>63</sup>

<sup>61</sup> Hyresgästföreningens hemsida 2008-11-23

<sup>62</sup> IUT Statement for the International Tenant’s Day, October 5 2009

<sup>63</sup> Yttrande från Regionkommittén om ”ickediskriminering, lika möjligheter och genomförande av principen om likabehandling” ECOS-IV-030

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)