

## Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag (Ds 2009:60)

### SABOs synpunkter i sammandrag

- Det är bra att det tydligt sägs att ett aktivt samhällsansvar kan förenas med både god företagssed och ett affärsmässigt perspektiv. Den svenska modellen med allmännyttiga kommunala bostadsföretag som tillhandahåller hyreslägenheter till alla typer av hushåll kommer att kunna kvarstå.
- Det finns nu goda förutsättningar att etablera ett regelverk som är långsiktigt hållbart, har ett brett stöd och inte strider mot EU-rätten. Men det är helt nödvändigt att förslagen i departementspromemorian ändras, kompletteras och förtydligas på ett antal punkter.
- Det är bra att det införs en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag samtidigt som den befintliga Allbolagen upphör. Den nya lagens namn är också bra.
- Lagtextens beskrivning av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens verksamhet är bra men behöver kompletteras med en bestämmelse som innebär att företagen ska tillhandahålla hyreslägenheter till alla typer av hushåll.
- Det är bra att lagen ger möjlighet för flera kommuner att tillsammans äga ett bostadsaktiebolag.
- Det är bra att verksamheten ska bedrivas affärsmässigt vilket ställer krav både på företagets eget beteende och på relationen mellan företaget och kommunen. Bostadsaktiebolaget ska tillämpa ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv och driva verksamheten på egna meriter utan stöd.
- I en kommande proposition måste klargöras att kravet på affärsmässighet är tillfredsställt när företaget tillämpar ett lönsamhetsperspektiv, inte får några särskilda fördelar och ett avkastningskrav ställs. Något krav på att bolagen ska arbeta precis som ett privat företag eller sträva efter vinstmaximering ska inte uppställas.
- Begreppet *affärsmässiga principer* bör användas för att ange hur allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten, mot bakgrund de speciella villkor som gäller på hyresbostadsmarknaden. Den största skillnaden jämfört med andra marknader är att prissättningen är underordnad särskild lagstiftning.
- Om bolaget erhåller kommunal borgen ska en avgift erläggas till kommunen så att kostnaden blir densamma som om bolaget inte fått borgen. Att beräkna denna avgifts storlek är inte helt enkelt och promemorian ger ingen vägledning. Detta måste utvecklas i en kommande proposition.

- Det måste i en kommande proposition tydligt sägas att kommunens avkastningskrav ska avse företaget som helhet och ta hänsyn till den aktuella marknadssituationen, beståndets belägenhet, ålder och underhållsstatus liksom den risk kommunen är beredd att ta. Allmänt hållna formuleringar om normala, marknadsmässiga avkastningskrav bör undvikas.
- Eftersom avkastningsmålet är centralt för att avgöra om det förekommer otillåtet statsstöd måste det tydligare framgå hur en sådan jämförelse kan gå till. I en kommande proposition bör klargöras att avkastning ska kunna inkludera såväl driftnetto som förändringar i fastigheternas värden.
- Det bör också tydliggöras att om de vinster som erhålls från det befintliga beståndet är små men en jämförbar privat ägare inte skulle kunna uppnå högre vinster, har bolaget inte fått någon ekonomisk fördel.
- Det bör vidare klargöras att om det skulle inträffa att ett bostadsaktiebolag inte nått upp till det avkastningskrav som ställts, innebär det inte med automatik att företaget har fått en ekonomisk fördel.
- Förhållandet mellan kravet på att verksamheten ska bedrivas affärsmässigt och kravet på att den ska bedrivas i allmännyttigt syfte är bristfälligt beskrivet i promemorian, vilket riskerar att leda till tolkningsproblem och konflikter på den kommunala nivån. I en kommande proposition måste detta förhållande klargöras mycket tydligt.
- Det är bra med en begränsning av den tillåtna värdeöverföringen. Grundregeln för denna begränsning bör som föreslås utgå från allt kapital som tillskjutits som betalning för aktier, men procentsatsen bör bestämmas av regeringen. Det är bra att den kompletteras med en spärregel motsvarande halva fjolårets vinst.
- Ett undantag för halva reavinsten vid avyttring av en fastighet framstår som rimligt. I de fall en fastighet försäljs via bolag bör halva nettoöverskottet kunna delas ut på samma villkor som vid en direkt försäljning.
- I en strävan efter att hitta en för alla parter godtagbar kompromiss kan SABO acceptera en undantagsregel för värdeöverföringar som används till bostadsförsörjningsändamål.
- Det är dock helt orimligt att hela det fria egna kapitalet kan föras över till kommunen. Det består av överskott från driften och fastighetsförsäljningar och är i huvudsak bundet i fastigheter. Risken är stor att många företag tvingas låna upp medel för att kunna dela ut kontant kapital till ägaren, vilket skulle kunna leda till hyreshöjningar.
- Fri utdelning av det egna kapitalet skulle avsevärt försämra möjligheterna att renovera husen i 60- och 70-talsbeståndet. Upprustningsbehovet i dessa områden är generellt sett mycket omfattande och SABOs liksom den allmänna uppfattningen är att det är fastighetsägarna som har ansvaret för att finansiera de renoveringsåtgärder som behövs.
- Förslaget om att värdeöverföring får ske till kommunen om medlen används till åtgärder som främjar integration och social sammanhållning är inte till-

räckligt berett för att läggas till grund för lagstiftning. Med en så allmänt hållen lagregel är risken uppenbar för tolkningsproblem och onödiga konflikter på den kommunala nivån. Om en sådan helt ny lagregel ska införas är det nödvändigt att en avsevärt tydligare beskrivning av hur den är avsedd att tillämpas blir redovisad i en kommande proposition.

- Förslaget om att värdeöverföring får ske till kommunen om medlen används för att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar måste inskränkas så att det endast gäller när detta ansvar följer enligt lag och det bör även anges vilken typ av åtgärder som innefattas.
- Alla bestämmelser om värdeöverföring från kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag bör finnas i den lag som reglerar dessa bolag. Några nya bestämmelser i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar bör inte införas.
- Det är rimligt att ersättning för bostadsförsörjningsåtgärder från kommunen till det egna bostadsaktiebolaget inte ska kunna ske genom en sänkning av avkastningskravet.
- Det är inte bra om kommuner som så önskar inte får möjlighet att lägga ut enskilda uppdrag som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, förutsatt att kraven på bl.a. nödvändighet och proportionalitet är uppfyllda.
- Det är bra att kommunala bostadsaktiebolag årligen ska lämna uppgifter till regeringen om beslutade värdeöverföringar och hur de beräknats, men förslaget bör kompletteras så att uppgifterna även inbegriper användningen av dessa medel.
- Det är bra att bestämmelserna om begränsade värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag följs upp och utvärderas.
- Det saknas förslag om ett inhemskt kontrollsystem. Det skulle ge möjlighet att i Sverige pröva tvister om huruvida otillåtet statsstöd förekommer.