

PRESSMEDDELANDE

FRÅN SABO

Ja till affärsmässighet med samhällsansvar. Nej till statlig inblandning i hyressättningen.

SABO säger nej till den statliga utredningens två förslag om allmännyttans framtid. I remissyttrandet presenteras i stället ett eget förslag – affärsmässighet med samhällsansvar. SABOs säger också nej till efterfrågestyrda hyror och till att staten ska ha en aktiv roll i hyressättningen. Redan på kongressen i juni 2007 tog SABO ställning för ett avskaffande av allmännyttans hyresnormerande roll, men det förutsätter nya regler som värnar hyresgästens besittningsskydd och säkerställer en rimlig hyresutveckling.

- Vi är väldigt nöjda med att kunna presentera ett så genomarbetat och inom SABO väl förankrat remissyttrande, säger SABOs vd Kurt Eliasson. Affärsmässighet med samhällsansvar är det våra medlemsföretag vill ha. Vad gäller hyressättningen så vill vi poängtera att ett avskaffande av den hyresnormerande rollen är den största förändringen på fyrtio år. Om man ovanpå det skulle införa efterfrågestyrda hyror enligt utredningens förslag blir osäkerheten kring hyrorerna alldeles för stor för hyresgästerna, det är ett viktigt skäl till att vi säger nej till utredningens förslag på detta område.

Idag fredag antog SABOs styrelse enhälligt sitt yttrande över den statliga utredningen *EU, allmännyttan och hyror* (SOU 2008:38). Remissyttrandet har arbetats fram under våren och sommaren i möten med cirka 1400 förtroendevalda och företagsledare från medlemsföretagen. Utgångspunkten har varit det idéprogram som en enig SABO-kongress antog i juni 2007.

Den statliga utredningens huvudförslag innebär att de kommunala bostadsföretagens överordnade mål ska vara vinstmaximering. I SABOs remissyttrande presenteras ett alternativt förslag som bygger på den verksamhet och erfarenhet som finns hos medlemsföretagen. De arbetar redan affärsmässigt med ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv och vidtar åtgärder endast om det på sikt blir minst lika lönsamt som att avstå från dem. Samtidigt tar de samhällsansvar t.ex. genom att skapa trygga bostadsområden i samarbete med hyresgästerna, främja integration och motverka utanförskap, tillhandahålla boende för hemlösa, förebygga uppkomsten av hyresskulder, göra bostäder och utemiljö tillgänglig för äldre samt minska energiförbrukningen. Ett arbetssätt som fungerar bra.

Naturligtvis måste EG-rättens krav uppfyllas. Bostadsföretagen ska inte få stöd som kan snedvrider konkurrensen. Därför bör kommunerna i ägardirektiv ställa krav på marknadsmässig avkastning, dvs. motsvarande den totalavkastning som en genomsnittlig privat investerare med samma långsiktiga placeringshorisont och inställning till risk skulle

kunna få med ett motsvarande fastighetsbestånd på samma marknad. I den mån en kommun går i borgen för bostadsföretagets lån måste man ta ut ersättning så att företaget inte får lägre lånekostnader än vad en privat hyresvärd skulle få. Uppfyller man detta så bedömer SABO att EG-rättens krav tillgodoses.

I SABOs yttrande understryks också att ett konkurrensneutralt stöd till bostadsföretag på vikande marknad måste arbetas fram. En uppgift som den statliga utredningen hade men inte genomförde.

Den statliga utredningen innehåller även förslag om den framtida hyressättningen. Utredningen föreslår bl.a. att allmännyttans hyresnormerande roll tas bort. Redan år 2007 tog SABOs kongress ställning för detta eftersom det gynnar en sund konkurrens. Samtidigt är det viktigt att ett sådant beslut kompletteras med nya regler som värnar hyresgästernas besittningsskydd och en rimlig hyresutveckling. Den skyddsregel som utredningen föreslår har dock brister. Vi anser att parterna på hyresmarknaden tillsammans ska utforma skyddsregler som kan ersätta den hyresnormerande rollen. SABO instämmer med utredningen om att hyressättningen bör spegla hyresgästernas värderingar av lägenheternas varierande bruksvärden, men säger nej till utredningens förslag om att detta ska åstadkommas genom att staten ges en aktiv roll i hyressättningen. Det kan inte vara en statlig uppgift att bestämma över hyresnivåer och hur stor hyresskillnaden ska vara mellan olika lägenheter.

Hyressättningen bör helt och hållet vara en fråga för parterna på bostadsmarknaden. Det är de lokala parterna som har störst kunskap om den lokala marknaden och hyresgästernas värderingar. Utredningens förslag om statligt bestämda efterfrågestyrda hyror baserade på bostadssökandes kötid i bostadskön framstår inte som ett seriöst alternativ jämfört med det gedigna arbete med faktasammanställningar, värderingar och förhandlingar som de lokala parterna genomfört eller påbörjat på många orter. De lokala parternas arbete bör på alla sätt främjas och stödjas med målsättningen att hela landet år 2015 ska ha en hyresstruktur som överensstämmer med hyresgästernas värderingar.

Hela remissyttrandet finns på www.sabo.se.

För mer information kontakta:

Jörgen Mark-Nielsen , 08-406 55 40, jorgen.mark-nielsen@sabo.se

Nina Rådström-Oldertz, 08-406 55 72, nina.radstrom@sabo.se