



Pressmeddelande

18 april 2008

Kontaktperson: Nina Rådström-Oldertz

08-406 55 72, 070-752 95 51

e-post: nina.radstrom@sabo.se

Två förslag som bägge motverkar en positiv utveckling för den kommunala hyresrätten

Utredningen om allmännyttans villkor har idag presenterat sitt betänkande ”EU, allmännyttan och hyrorna”. Utredningen redovisar två alternativ för framtiden: affärsmässiga kommunala bostadsföretag och självkostnadsdrivna kommunala bostadsföretag. Bägge förslagen har nackdelar som på olika sätt riskerar att försvåra den kommunala hyresrättens möjligheter att bidra till en positiv kommunal och regional utveckling.

- De kommunala bostadsföretagen arbetar idag affärsmässigt samtidigt som man tar stort samhällsansvar, säger Kurt Eliasson vd på SABO, de kommunala bostadsföretagens bransch- och intresseorganisation. Det är ett naturligt arbetssätt som gynnar såväl ägaren som kommuninvånarna, detta vill vi fortsätta med. Utredningens bägge förslag gör detta omöjligt.
- Vad gäller hyressättning så har utredaren valt att lägga fram en rad förslag som inte har någon koppling varken till EG-rätten eller till avskaffandet av allmännyttans hyresnormerande roll, och som innebär en betydligt större statlig styrning av hyressättningen. Det tycker vi är märkligt.
- Ett exempel på det är utredningens förslag kring hyressättning och efterfrågan. I utredningens förslag blir efterfrågan den viktigaste parametern när hyresnämnden sätter hyran. Det tycker inte vi är rimligt. Det riskerar att slå sönder det långsiktiga arbete som kommunala bostadsföretag, privata fastighetsägare och hyresgästföreningen på många orter gemensamt och framgångsrikt bedriver för att etablera en hyresstruktur som motsvarar hyresgästernas värderingar. Goda exempel på det finns på flera orter till exempel i Malmö, Göteborg, Linköping, Norrköping, Umeå med flera.
- Utredningen hade också i uppdrag att se närmare på hur kommunala och privata bostadsföretag på orter med höga vakanser till följd av minskande befolkningsunderlag kan ges stöd i enlighet med gemenskapsrättens regler. Denna uppgift har utredningen helt försummat trots att det finns ett stort antal företag som verkar på vikande marknad.
- Det finns idag en bred politisk enighet kring nyttan med de kommunala bostadsföretagen. Detta finns bland annat beskrivet i vårt idéprogram som antogs av en enhällig kongress i juni förra året. Med vårt idéprogram som utgångspunkt kommer vi nu att genomföra ett brett remissarbete i dialog med våra medlemsföretag. Vi är inte främmade för att det arbetet leder till att vi presenterar ett alternativ, gärna i samarbete med SKL, som utgår från dagens affärsmässiga allmännytta men gör de anpassningar som är absolut nödvändiga för att uppnå harmoni med EG-rätten.
- En förändring av bostadsmarknaden som påverkar livsvillkoren för över 3 miljoner hyresgäster måste vara långsiktigt hållbar och stå sig över mandatperioderna, avslutar Kurt Eliasson.

Nedan följer en kort sammanfattning av hur SABO uppfattar utredningens förslag:

Affärsmässiga kommunala bostadsföretag

Det affärsmässiga alternativet som det formulerats av utredningen innebär att bostadsföretagen ska sträva efter maximal avkastning och efter en hyresnivå som ger bästa lönsamhet utan att ta hänsyn till vad som är bäst för samhället som helhet. Förhandlingsöverenskommelser får inte träffas med hyresgästföreningen om man tror att man kan få ut en högre hyra genom att driva frågan vidare till hyresnämnden.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

Box 474, 101 29 Stockholm

Telefon: 08-406 55 00

Telefax: 08-20 99 04

E-post: info@sabo.se

Hemsida: www.sabo.se

Besöksadress: Vasagatan 8-10

Kan man få en bättre avkastning genom att sälja fastigheter ska de säljas. På företagen ställs vidare kravet att dokumentera alla ekonomiska överväganden man gjort för att affärsmässigheten ska kunna kontrolleras av staten.

Utredningen har tolkat EG-rätten så att i princip varje åtgärd i bolagen ska kunna ifrågasättas, dvs prövas huruvida den bidrar till vinstmaximering. Detta innebär begränsningar i handlingsfriheten som inget privat företag drabbas av. Att t.ex. ta samhällsansvar genom att vidta sociala och ekologiska åtgärder för att bidra till hållbar utveckling som såväl allt fler privata som offentliga företag gör skulle alltså bli svårt för de kommunala bostadsföretagen. SABOs uppfattning är att det endast är totalavkastning på företagsnivå som ska vara utgångspunkt för jämförelser med privata aktörer. Man kan fråga sig vilket intresse en kommun har av att äga ett bostadsföretag som bara ska vara en vinstmaskin och som inte får användas som ett bostadspolitiskt redskap för hållbar tillväxt.

Självkostnadsstyrda kommunala bostadsföretag

Alternativet med självkostnadsstyrda företag innebär att kommunerna inte behöver ställa marknadsmässiga krav på avkastning. I stället förutsätts en än mer omfattande statlig kontroll av kostnaderna och hyrorna. En omständlig kontroll som kommer att göra det mycket svårt för de kommunala bostadsföretagen att utveckla sin verksamhet, t ex i form av individuella hyresvillkor eller ett större tjänsteinnehåll i form av service och tjänster som hyresgästerna efterfrågar.

I detta förslag försvinner också den typ av hyresförhandlingar som vi har idag, det kommer helt enkelt inte att finnas något att förhandla om. Istället blir det staten som bestämmer hyresnivån. Den här modellen ger heller inget utrymme för att utveckla attraktiva och konkurrenskraftiga erbjudanden till hyresgäster. Sammanfattningsvis så riskerar den här modellen att leda till två skilda bostadsmarknader.

Hyressättning

Utredningen konstaterar att bruksvärdessystemet som sådant är väl förenligt med EG-rätten men att allmännyttans hyresnormerande roll kan vara konkurrenshämmande och bör avskaffas. SABO har inget att invända mot dessa slutsatser. Vad gäller utredningens förslag kring hyressättning så ser SABO positivt på förslaget om en nivåbaserad skyddsregel, om att förhandlade hyror ska bli normerande och om ett längre intervall innan hyresvärden kan begära ny hyreshöjning.

Inom trepartssamarbetet har alla (SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen) varit överens om att det behövs en hyressättning som bättre överensstämmer med hyresgästernas värderingar, regler som garanterar en rimlig hyresutveckling om allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas samt ett skydd för befintliga hyresgäster mot allt för snabba hyreshöjningar.

SABO anser att det är marknadens parter som ska ta ansvar för hyressättningen. De brister som finns på en del håll är inget skäl för att överlämna denna uppgift åt staten. Däremot är det viktigt att de lokala parterna över hela landet tar ansvar för att få till stånd en bättre hyresstruktur där det behövs. SABOs ambition är att fortsätta bidra till detta i samarbete med Hyresgästföreningen och de privata fastighetsägarna.

Omfattande remissarbete

SABO gör nu en ordentlig genomlysning av förslagen med fokus på det som utredningen inte gjort, nämligen att beskriva de praktiska konsekvenserna för de lokala bostadsmarknaderna. Med det materialet som utgångspunkt kommer SABO att genomföra ett brett remissarbete i dialog med medlemsföretagen. Bland annat genomför SABO i maj regionala konferenser i Umeå, Stockholm, Malmö och Göteborg där såväl styrelsemedlemmar som representanter från medlemsföretag är inbjudna.

För mer information kontakta:

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