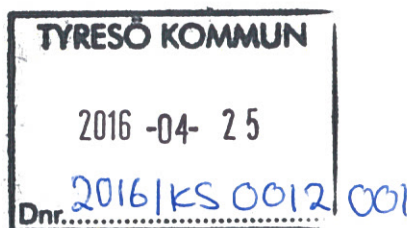




Vänsterpartiet Tyresö



## Interpellation angående Tyresö Bostäders borgensavgift till Tyresö kommun

### Tyresö Bostäders borgensavgift.

Hyresförhandlingarna mellan Tyresö Bostäder och Hyresgästföreningen är nu klara. Förhandlingarna landade i ett två-årsavtal med en höjning på 0.75% för varje år, motsvarande en hyresnivå på 1 116 kr/kvm och år. En procents hyreshöjning motsvarar cirka 2 miljoner kronor i inkomst för bolaget.

En del av hyreshöjningen går åt för att betala den borgensavgift som Tyresö Bostäder är erlagt att betala till Tyresö kommun för att kommunen går i borgen för de lån som Tyresö Bostäder tar för att kunna bygga nya bostäder. Borgensavgiften är en avgift – eller skatt – som betalas av Tyresö Bostäders hyresgäster. Ägaren, Tyresö kommun, erhåller också en årlig utdelning på sina aktier.

Borgensavgiften höjdes 2014 från 0.25% av lånesumman till 0.40% av lånesumman. I reda pengar innebär det att Tyresö Bostäder 2015 betalar 5, 4 miljoner kr, dvs drygt 1 700 kr per år och lägenhet. 2014 var borgensavgiften 5.7 miljoner kronor.

### Borgensavgifter – lagstiftning och EU-direktiv.

Att en kommun går i borgen för sin allmännyttan och inte gör det för de privata fastighetsägarna som bygger i samma kommun kan uppfattas som att kommunen snedvrider konkurrensen mellan bostadsföretagen och gynnar de kommunala bostadsföretagen. Därför initierade Fastighetsägarna en diskussion som har lett till att det nu finns EU-direktiv och lagstiftning på området. Att de kommunala bostadsföretagen har andra åligganden och skyldigheter vad gäller bland annat bostadsförsörjningen var inte något som Fastighetsägarna fäste någon större vikt vid. Därefter har det varit tyst från Fastighetsägarna som inte drivit någon fråga om avkastning eller borgensavgifter. Den privata fastighetsmarknaden går bra. Hyresgästföreningen i region Stockholm har visat att en fjärdedel av hyran i privata bostadsföretag är ren vinst. 25,4 procent är den genomsnittliga vinsten per hyreskrona i Stockholms län. Det är med andra ord inte lönsamhet som är orsaken till den bostadsbrist vi ser i länet utan bland annat politisk vilja och brister vad gäller markpolitiken.

Den 1 januari 2011 började Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - den nya Allbolagen – att gälla. Syftet med lagen är att klargöra vad som gäller för ett kommunalt bostadsaktiebolag. Med den nya Allbolagen introducerades ett helt nytt begrepp – affärsmässiga principer – i svensk lagstiftning. Vänsterpartiet har i en motion lyft frågan om behovet av att kommunens direktiv till Tyresö Bostäder följer det nya regelverket, bland annat att Tyresö Bostäder ska drivas enligt "affärsmässiga principer" och inte "affärsmässiga grunder" som det står i nuvarande direktiv.

Lagen reglerar även affärsmässigheten vid finansiering och i relation till ägaren, dvs kommunen. Relationen mellan bostadsföretaget och kommunen måste vara konsekvent affärsmässig. Det innebär att det inte får förekomma någon subventionering eller värdeöverföring i någon av

riktningarna. Det får med andra ord inte förekomma någon otillåten värdeöverföring mellan Tyresö Bostäder och Tyresö kommun.

#### **Tyresö kommuns beräkning av borgensavgiften.**

SABO, SKL och Kommuninvest har lagt fast hur borgensavgiften ska beräknas för att "säkerställa att borgensavgiften är i linje med EU:s statsstödsregler och aktuell lagstiftning". Borgensavgiften ska inte vara ett genomsnitt på de lån kommunen gått i borgen för. Den ska inte heller "höftas", dvs att kommunen tar ut en borgensavgift man tycker är lämplig för att t.ex. fylla hål i den kommunala budgeten. I Tyresö kommuns budget redovisas borgensavgiften som en intäkt under det som kallas "finansförvaltning". Den är alltså inte specificerad i budgeten men finns angiven i en fotnot.

Varje lån ska alltså behandlas för sig och borgensavgiften ska beräknas för varje lån. Om kommunen skulle beräkna borgensavgiften som ett genomsnitt på de lån kommunen gått i borgen för skulle det kunna innebära att det är frågan om "otillåten värdeöverföring" från Tyresö Bostäder till Tyresö kommun. Lika lite som det skall råda någon "portföljsyn" vad gäller värderingen av fastigheter skall det råda någon "portföljsyn" vad gäller borgensavgifter. Borgensavgiften ska beräknas individuellt på varje lån.

De lån som Tyresö kommun gått i borgen för uppgår till 1 340 000 000 kr. Med en borgensavgift på 0.40% innebär det att Tyresö Bostäder betalar 5 360 000 till kommunen. Om borgensavgiften hade beräknats så som det är föreskrivet för att vara "i linje med EU:s statsstödsregler och aktuell lagstiftning", dvs var lån beräknas för sig, skulle den ha uppgått till 4 948 000 kr som motsvarar en borgensavgift på 0.36% enligt Tyresö Bostäders finansiella konsult AGL.

Skillnaden kan tyckas liten – 402 000 kr – men utslaget på de cirka 3100 lägenheter som Tyresö Bostäder förvaltar motsvarar det en summa på cirka 130 kr per år och lägenhet. Även den summan kan av många anses vara försumbar, men det innebär en otillåten värdeöverföring från Tyresö Bostäder till Tyresö kommun. Det innebär också en särbeskattning av Tyresö Bostäders hyresgäster. Kraven på marknadsmässighet innebär enligt SABO, SKL och Kommuninvest också en gräns för hur hög avgift som kan tas ut för att den inte ska betraktas som otillåten värdeöverföring, i detta fall från Tyresö Bostäder till Tyresö kommun. Det är viktigt att understryka att det är ägaren, dvs Tyresö kommun, som fastställer borgensavgiften.

Alternativet till de kommunala borgensavgifterna är att Tyresö Bostäder tar nödvändiga lån i en bank. I dagsläget har Tyresö Bostäder alla sina lån med kommunal borgen. Med tanke på att borgensavgiften går direkt in i den kommunala budgeten kan det upplevas som ett mindre ont än om avgiften – i form av stämpelskatt, pantbrevskostnader mm – går till de privata bankerna.

#### **Frågor avseende behov av översyn av Tyresö kommuns sätt att beräkna borgensavgift.**

Vänsterpartiet interpellade 2014 kommunstyrelsens ordförande om Tyresö kommuns sätt att beräkna borgensavgifterna för Tyresö Bostäder. Vi frågade då Fredrik Saweståhl om han hade för avsikt att se över hur kommunen beräknar borgensavgiften som tas ut av Tyresö Bostäder och om han hade för avsikt att se till att borgensavgiften inte innebar otillåten värdeöverföring.

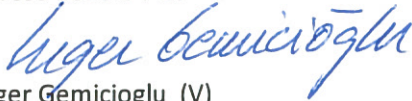
Svaret blev att kommunalrådet inte hade för avsikt att göra någonting eftersom borgensavgiften bedömdes av förvaltningen vara i linje med regelverket.

Nu när det visat sig att Tyresö Bostäders hyresgäster betalar mer än den korrekta borgensavgiften upprepar Vänsterpartiet i Tyresö frågorna:

-Har kommunstyrelsens ordförande för avsikt att se över hur kommunen beräknar den borgensavgift som tas ut av Tyresö Bostäder för att därmed säkerställa att borgensavgiften är marknadsmässig och inte i strid med EU:s statsstödsregler och aktuell lagstiftning?

-Har kommunstyrelsens ordförande för avsikt att följa den gemensamma modell som finns för fastställande av borgensavgift och därigenom säkerställa att borgensavgiften för Tyresö Bostäder följer lagen om allmännyttiga kommunala bostadslagen vad gäller otillåten värdeöverföring.

Tyresö 2016-04-28



Inger Gemicioglu (V)

Ledamot i kommunfullmäktige