



PM 2011:45 RV (Dnr 021-1048/2005)

Inrättande av kommunal bostadsstiftelse

Skrivelse från Annika Billström (S), Ann-Margarethe Livh (V) och Christopher Ödmann (MP)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse från Annika Billström (S), Ann-Margarethe Livh (V) och Christopher Ödmann (MP) om ”Inrättande av kommunal bostadsstiftelse” avslås.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Annika Billström (S), Ann-Margarethe Livh (V) och Christopher Ödmann (MP) föreslår i skrivelsen den 9 mars 2005 att ägandet av de tre kommunala bostadsbolagen flyttas från Stockholms Stadshus AB till en nybildad stiftelse.

Beredning

I samband med upprättandet av skrivelsen uppdrogs underhand till stadsledningskontorets juridiska avdelning att utreda konsekvenserna av stiftelsebildning avseende stadens bostadsbolag. Avdelningen lämnade sommaren 2005 muntligen en redogörelse för sina slutsatser. Då skrivelsen inte behandlades formellt har den remitterats till stadsledningskontoret där den beretts av juridiska avdelningen i samråd med Stockholms Stadshus AB. Även den muntliga redogörelsen från 2005 redovisas i stadsledningskontorets utlåtande.

Stadsledningskontoret anser att förslaget inte bör genomföras med hänsyn till dess negativa, främst ekonomiska, konsekvenser.

Mina synpunkter

Det är viktigt att staden har blandade bostadsformer, med såväl hyres- som bostadsrätter. Förslaget om att inrätta en kommunal bostadsstiftelse bör inte genomföras med hänsyn till dess negativa, främst ekonomiska, konsekvenser. Om en bildad stiftelse ska få rimliga ekonomiska förutsättningar att driva sin verksamhet genom subventioner från staden löper upplägget mycket stor risk att betraktas som olagligt enligt bl.a. statsstödsreglerna. Vidare har förutsättningarna ändrats sedan skrivelsen upprättades. Nu gällande lagstiftning innebär att de angivna grundläggande motiven för stiftelsebildning, bl.a. relaterade till allbolagen och bruksvärdessystemet, inte uppfylls.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse från Annika Billström (S), Ann-Margarethe Livh (V) och Christopher Ödmann (MP) om ”Inrättande av kommunal bostadsstiftelse” avslås.

Stockholm den 10 mars 2011

JOAKIM LARSSON

Bilaga

Skrivelse om inrättande av kommunal bostadsstiftelse

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Tomas Rudin* (S) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. I huvudsak bifalla skrivelsen
2. Därutöver anföras

Skrivelsen om inrättande av en kommunal bostadsstiftelse skrevs 2005. Sedan dess har förutsättningarna och incitamenten för förslaget delvis förändras. Den berörda lagstiftningen har delvis ändrats.

Att en del förutsättningar förändrats innebär dock inte, att det inte är möjligt att skapa en kommunal bostadsstiftelse. Det är en fråga om politisk vilja. Vad gäller incitamenten är de idag än starkare än de var 2005. Skrivelsen författades i ett läge med akut bostadsbrist och då det fanns ett behov av att försöka säkerställa att de kortsiktiga vinster som utförsäljning av allmännyttiga hyresrätter inbringade, användes på ett sådant sätt att inte långsiktigheten i bostadsbyggandet skulle äventyras.

Mellan 1990 och 2007 minskade hyresbeståndet i Stockholm med 50 000 lägenheter, av dessa låg 38 000 i innerstaden. Det visar på ett tydligt sätt, att de vinster som gjorts när lägenheter sålts inte återinvesterats i nya hyreslägenheter för att trygga bostadsbeståndet i Stockholm. Under mandatperioden 2006 – 2010 såldes åter stora delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet staden hade kvar. Utförsäljningarna var inte bara omfattande, de skedde dessutom till underpris. Lägenheterna såldes till ett värde långt under marknadspris. Vid en jämförelse mellan data från Mäklarstatistik och data från de olika kommunala bostadsbolagen blir det tydligt att de allmännyttiga hyreslägenheterna sålts inte bara billigt utan ofta till halva priset jämfört med marknadspriset. Den här beskrivna bostadspolitik har inneburit dubbla förluster för staden, dels förlust i form av minskad allmännytta och dels förlust i form av att staden inte fått in marknadsmässiga intäkter vid utförsäljningar. Incitamenten för att hitta ett sätt att få en mer långsiktig hållbar strategi för stadens allmännyttiga bostadsbolag var stora 2005 och är än större idag.

När hyresrätterna i Stockholm har sålts ut har det slagit olika, i olika delar av staden. De mest massiva utförsäljningarna har skett i Stockholms innerstad. Stockholm byggs starkt med mångfald, det vill säga med en mix av olika boende- och upplåtelseformer. Genom att bostadsrätter blandas med hyresrätter och radhus med flerfamiljshus skapas en stad för alla stockholmare, en stad som gynnar möten mellan människor snarare än skapar segregation. Idag finns stora behov av att åtgärda det faktum att innerstaden knappt har något allmännyt-

tigt bestånd kvar, men det finns också möjligheter att utveckla politiken för en blandad bostadsmarknad ytterligare. Förutom hyresrätter och bostadsrätter finns ytterligare en upplåtelseform som borde vara intressant för flerfamiljshusen i vår stad, kooperativ hyresrätt.

Idag finns två möjliga former av kooperativ hyresrätt. Den ena är den klassiska formen för kooperativ där medlemmarna går ihop, skapar kapital och hyr av varandra, en form som har sina fördelar men som inte är lämplig att utveckla i någon större skala. Den andra formen är av större intresse för staden. Där består kooperativet av hyresgäster i kö eller som redan hyr som då kan hyra hela fastigheter. I ett sådant bostadskooperativ är det inte den enskilda individen som hyr av ett bostadsbolag som till exempel Familjebostäder utan hela kooperativet hyr gemensamt av exempelvis en kommunal förvaltare. Staden bör utreda möjligheterna att starta ett nytt bolag med idén om denna nya upplåtelseform där hyresgästerna i kooperativ hyr av en allmännyttig förvaltare.

Stockholms bostadsmarknad är i kris på flera sätt och krisen måste lösas på ett varierat vis. Staden måste i grunden våga förändra bostadsmarknaden om vi ska kunna få den att fungera och Stockholm har inte råd att vänta längre. För varje år som går utan att något händer så tappar Stockholms lärosäten studenter, så ökar svårigheterna för Stockholms unga att etablera ett vuxenliv, så mister Stockholms näringsliv potentiell arbetskraft. Allt fler unga stockholmare kan inte ta det nödvändiga steget att flytta hemifrån. Ungdomsbostadsfrågan kommer inte att lösas sig själv utan det krävs att staden vågar ta viktiga steg för att förändra bostadsmarknaden, skapa incitament för nya bostäder och för kvalitet i de bostäder som finns.

Om de allmännyttiga bolagen kunde fokusera på ett långsiktigt arbete och själva förfogade över sina vinster skulle kvaliteten i allmännyttan rimligen höjas. Tyvärr är så inte fallet idag. En möjlighet är att bolagen istället skulle drivas av en eller flera stiftelser. Detsamma gäller de bestånd som skulle drivas kooperativt, då incitamenten till hög kvalitet och utvecklingen blir stor bland de redan boende medan incitamenten att utöka beståndet skulle vara stora bland de köande. Långsiktighet, kvalitet och trygghet i förvaltandet av kommunala lägenheter är precis som skrivelsen påpekar något som gynnar såväl Stockholms utveckling som nuvarande och kommande hyresgäster.

I skrivelsen redovisas vissa praktiska och juridiska förutsättningar för att kunna skapa en eller flera kommunala bostadsstiftelser. Sedan 2005 har förutsättningarna delvis förändrats och det säger sig självt att frågan måste beredas ytterligare innan det kan genomföras. Staden bör gå vidare med arbetet och förbereda inrättandet av en eller flera kommunala bostadsstiftelser, samt utreda möjligheterna att inrätta en kommunalt initierad kooperativ upplåtelseform.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Om man tittar i backspegeln så hade det förmodligen sett annorlunda ut på bostadsmarknaden om en kommunal bostadsstiftelse hade inrättats. Den till dels aggressiva ideologiskt styrda utförsäljningen av hyresrätter som har skett under moderatstyret har, speciellt i innerstaden, medfört att det har blivit färre hyreslägenheter och så gott som omöjliggjort för människor med låga inkomster att få möjligheten att bo centralt. Den moderatstyrda bostadspolitikens bidrar starkt till den allt ökande segregationen i Stockholm. En bostadsstiftelse hade kunnat förhindra eller åtminstone bromsa den utvecklingen radikalt.

I miljöpartiets bostadspolitik är det självklart med blandade boendeformer både i ytterstaden och innerstaden. Det är viktigt att de offentligt ägda bostadsbolagen är en aktiv aktör när det gäller att skapa en social bostadsmarknad liksom att det finns hyresrätter för människor i alla inkomstlägen och i alla stadsdelar.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Roger Mogert, Tomas Rudin* och *Olle Burell* (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta att

1. Bifalla skrivelsen
2. Därutöver anför följande

Utförsäljningen av allmännyttan har fortsatt under 2010 då ytterligare 7500 lägenheter omvandlats från hyresrätt till bostadsrätt, vilket resulterat i att antalet hyresrätter försätter att minska. Det är hög tid att Stockholm stad stoppar den moderatledda alliansens fortsatta utförsäljning. Vid mandatperioder med borgligt styre passar den moderatledda alliansen på att sälja ut de hyresrätter som den rödgröna majoriteten bygger under mandatperioder med rödgrön majoritet. Det måste bli slut på detta. Vi måste säkra hyresrätten som boendeform för framtiden. Skydda oss mot denna nyliberala politik vilket bl.a. leder till att våra ungdomar inte kan flytta hemifrån, studenter inte kan studera i Stockholm, folk inte kan anpassa bostaden efter sina behov.

Särskilt uttalande gjordes av *Stefan Nilsson* och *Emilia Hagberg* (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Annika Billström (S), Ann-Margarethe Livh (V) och Christopher Ödmann (MP) föreslår i skrivelsen den 9 mars 2005 att ägandet av de tre kommunala bostadsbolagen flyttas från Stockholms Stadshus AB till en nybildad stiftelse.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Tidigare bedömning

I samband med upprättandet av skrivelsen uppdrogs underhand till stadsledningskontorets juridiska avdelning att utreda konsekvenserna av stiftelsebildning avseende stadens bostadsbolag. Avdelningen lämnade sommaren 2005 muntligen en redogörelse för sina slutsatser till dåvarande finansborgarrådet m fl. Utifrån då gällande förutsättningar och lagstiftning var avdelningens synpunkter sammanfattningsvis följande.

1. En överlåtelse av fastigheter medför skattekostnader om ca 20 mdkr (reavinster 17 mdkr + stämpelskatt 2,4 mdkr). Bostadsrättsföreningar kan komma att åberopa förköpsrätt enligt ombildningslagen, särskilt i innerstaden.

2. Ett upplägg med tre stiftelser har de nackdelar som redovisas nedan och innebär dessutom att samordningsvinsterna uteblir.

3. Återstående alternativ: överlåtelse av aktierna till en enda stiftelse. Moment i stiftelsebildningen:

- a) En stiftelse konstitueras med ett kapital, förslagsvis 500 mnkr. <
- b) Stiftelsen bildar ett AB, tänkt som holdingbolag.
- c) Stadshus AB delar ut aktierna till staden.
- d) Stiftelsen, via holdingbolaget, köper stadens aktier för 60 mdkr genom utställande av en revers.
- e) Holdingbolaget + de tre bostadsbolagen fusioneras till ett enda AB. Skälet till denna konstruktion är att Allbolagen inte tillåter utdelning till holdingbolaget eller stiftelsen. Efter fusionen kan däremot räntan på stadens revers betalas med bolagens egen avkastning.

4. Bolagens samlade avkastningsförmåga - ca 300 mnkr - är otillräcklig för att klara en marknadsmässig ränta om ca 5 % x 60 mdkr = 3 mdkr. Betalningsproblem kan leda till exekutiva försäljningar.

5. Alternativ för att få ekonomisk bärkraft:

- a) Höja hyrorna i allmännyttan: ca 2300 kr/mån för en normalbostad.
- b) Subventionerat upplägg: Staden överför aktierna som gåva eller sätter räntan under 1 %. Detta kan dock komma att bedömas som otillåtet statsstöd enligt EU:s konkurrensregler. Ärendet måste därför anmälas till Näringsdepartementet som begär EU-kommissionens bedömning. Därutöver kan gåvoinslag anses strida mot kravet på god medelsförvaltning enligt kommunallagen.

Bedömning av skrivelsen idag

Det som angivits i redogörelsen ovan är fortfarande relevant, likaså den ungefärliga storleksordningen på de belopp som redovisas där även om de inte omräknats utifrån aktuella förutsättningar. Beträffande överensstämmelse med lagstiftningen idag kan följande noteras.

Lagen om allmännyttiga bostadsföretag har upphävts och ersatts av en ny lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som började gälla den 1 januari i år. Den nya lagen omfattar endast kommunala bostadsaktiebolag med ett allmännyttigt syfte, inte stiftelser. Det bruksvärdessystem som hittills gällt för hyressättning förändras i den nya lagen. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och ersätts med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror genom förhandlingsöverenskommelser.

Kommunallagens kompetensregler och statsstödsreglerna har nämnts i tidigare redogörelse. De senare ska, mot bakgrund av de anmälningar om påstått otillåtet statsstöd som sedan dess gjorts till kommissionen och den rättsutveckling som ägt rum inom området, särskilt beaktas. Att subventionera ett upplägg för att få ekonomisk bärkraft i stiftelsen riskerar idag, i än högre grad, att betraktas som olagligt.

Vidare ska hembudsskyldigheten vid fastighetsöverlåtelse enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt noteras. Det ska också nämnas att det i konkurrenslagen (2008:579) finns bestämmelser för att motverka företagskoncentrationer. Ändringar i skattelagstiftningen har också skett som ändrat förutsättningarna för en stiftelsebildning. Problemen med mycket stora negativa skattekonsekvenser kvarstår dock. Även stiftelselagen (1994:1220) har nyligen reviderats.

Sammanfattningsvis anser stadsledningskontoret att förslaget inte bör genomföras med hänsyn till dess negativa, främst ekonomiska, konsekvenser. Om en bildad stiftelse ska få rimliga ekonomiska förutsättningar att driva sin verksamhet genom subventioner från staden löper upplägget mycket stor risk att betraktas som olagligt. Vidare har förutsättningarna ändrats sedan skrivelsen upprättades. Nu gällande lagstiftning innebär att de angivna grundläggande motiven för stiftelsebildning, bl a relaterade till allbolagen och bruksvärdessystemet, inte uppfylls. Skrivelsen ska därför avslås.

Skrivelse om inrättade av kommunal bostadsstiftelse

Bakgrund

De kommunala och allmännyttiga bostadsbolagen har och har haft en väsentlig betydelse för Stockholms utveckling. Från början var bostadsbolagen viktiga för att staden skulle kunna komma tillrätta med trångboddheten och misären som rådde i boendet. Över tid har bostadsbolagen också utgjort det viktigaste verktyget för att råda bot på bostadsbristen i ett växande Stockholm. Det märks inte minst mot bakgrund av situationen på bostadsmarknaden idag och de insatser som nu görs för att uppnå målet om 20.000 nya bostäder inom mandatperioden. Stadens bostadsbolag är ledande i detta arbete.

I Stockholm har utvecklingen inneburit en framväxt av tre allmännyttiga bostadsbolag som bygger och förvaltar bostäder på ett affärsmässigt sätt där grundvalen är det allmännyttiga uppdraget. Detta uppdrag har formulerats på lite olika sätt genom årens lopp. Generellt och mycket förenklat handlar det om bostadsbolag som under decennier ytterst har byggts upp av stockholmarnas medel samtidigt som de också tjänar invånarna genom att bidra till stadens utveckling. Den allmännyttiga hyresrätten har visat sig vara en nödvändig och naturlig del på bostadsmarknaden för att den skall kunna fungera också utifrån ett bostadssocialt perspektiv.

Under senare år har det skett genomgripande förändringar på bostadsmarknaden i Stockholm. Under den senaste tioårsperioden har de privata fastighetsägarna sålt en betydande andel hyresfastigheter för ombildning till bostadsrätter. Under förra mandatperioden genomfördes i Stockholms stad en finansiell överföring utan motsvarighet i stadens historia. Överföringen av medborgarnas gemensamma tillgångar uppgick till mångmiljardbelopp genom ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter.

Den politik som genomfördes under förra mandatperioden har inneburit att näringslivet har fått sämre förutsättningar att nyrekrytera medarbetare. Detta eftersom möjligheterna att erhålla ett boende för nyinflyttade försämrades genom att antalet hyresrätter på bostadsmarknaden minskade. Den borgerliga majoriteten förstärkte denna utveckling genom att dessutom förbjuda de allmännyttiga bostadsbolagen att bygga bostäder under perioden. För näringslivsutvecklingen och näringslivsklimatet är det ett omistligt värde att det finns tillräckligt med hyresrätter på Stockholms bostadsmarknad.

Långsiktighet och trygghet i förvaltandet av kommunala bostäder är något som på ett direkt och tydligt sätt gynnar såväl Stockholms utveckling som nuvarande och kommande hyresgäster. De allmännyttiga bostadsbolagen skiljer sig i den meningen från vissa andra kommunala bolag.

Förslag

I denna skrivelse föreslås ett avgörande steg för att säkerställa ett tillräckligt bestånd av hyresrätter i Stockholms stad för framtida generationer stockholmare, företag som är i behov av arbetskraft och för stadens utveckling. Förslaget innebär i korthet och förenklat att ägandet av de tre kommunala bostadsbolagen flyttas från Stockholms Stadshus AB till en nybildad stiftelse.

Intentionen och syftet med förslaget är bl.a. att säkerställa att en ombildning av hyresrätter till bostadsrätter inte kan fortgå med knapphändiga majoriteter. Det handlar om en principiellt viktig fråga med väsentlig genomslagskraft vad gäller möjligheten att erbjuda lägenheter till bl.a. unga och stockholmare som inte har besparingar på banken. Den finansiella överföringen som genomfördes mellan 1998-2002 begränsar stadens fortsatta handlingsutrymme och försvårar möjligheterna att med egna verktyg ta ett reellt bostadsförsörjningsansvar. Det är viktigt att stadens invånare ska kunna välja sitt boende utifrån de behov som finns.

Stiftelsen instiftas i syfte att på ett affärsmässigt och miljömässigt sätt bygga och förvalta bostäder, bidra till Stockholms utveckling samt utveckla boendet och boendeflytandet för hyresgästerna. Genom denna organisationsförändring skapas såväl en långsiktig tydlighet för bostadsbolagens verksamhet och inriktning. Detta gynnar såväl affärsmässigheten som tryggheten för hyresgästerna. Inte minst ligger det också väl i linje med lagen om allmännyttiga bostäder.

Med långsiktig förvaltning ges också goda förutsättningar att målinriktat arbeta med att minska energiförbrukningen och ställa om till miljömässigt bättre teknik. Stadens allmännyttiga bostadsföretag har med sitt fastighetsbestånd en betydande påverkan på stadens totala energiförbrukning och måste inkluderas i arbetsprogram för att nå energi- och miljömål som staden har formulerat.

Förslaget i denna skrivelse innebär att ett arbete skall inledas i syfte att bilda en kommunal allmännyttig stiftelse och därefter överföra antingen ägandet av de kommunala bostadsbolagen till stiftelsen, eller genomföra en fusion i meningen att bolagens samlade tillgångar och skulder förs över till stiftelsen. Ett alternativt förslag är att bilda stiftelser för vart och ett av de tre kommunala bostadsbolagens nuvarande verksamheter. Båda alternativen bör provas.

I denna skrivelse redovisas vissa praktiska och juridiska förutsättningar. Frågan är dock av en sådan komplexitet att den måste beredas och utredas ytterligare innan ett beslut kan fattas. Förslaget kommer att vara av principiell beskaffenhet, vilket innebär att frågan bör och måste underställas kommunfullmäktige.

Det finns flera grundläggande motiv för att säkerställa en stark och självständig bostadsstiftelse till nytta för kommande generationer stockholmare.

- För det första är det vår övertygelse att det ger de kommunala bostadsbolagen de mest stabila förutsättningarna att driva sin verksamhet på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt. De ägardirektiv som formuleras kommer att ha sin utgångspunkt i stiftelsens ändamålsparagraf med ett grundläggande allmännyttigt syfte. På detta sätt kommer målen för bostadsbolagens verksamhet att bli tydligare för medborgarna och de som för närvarande bor i lägenheterna.

- För det andra stämmer det väl överens med intentionerna i lagstiftningen om allmännyttiga bostadsbolag. Genom att sammanföra de kommunala bostadsbolagen under en gemensam organisation samlas också de ekonomiska resurserna och mellanhavandena. Det är ett sätt att garantera att framtida vinster används för bostadsförsörjning, som t.ex. nyproduktion, underhåll, satsningar på ny miljöteknik och reinvesteringar.
- För det tredje skapas en tydligare skiljelinje mellan kommunen som ägare och bolagen som för medborgarnas bästa kan vara eftersträfvansvärt i detta fall. Detta kan ske på ett sätt utan att det allmännyttiga syftet frångås. Stiftelsen kan inom sig arbeta mer fristående för att utveckla verksamheten, förbättra kvaliteten och arbeta i riktning mot ett ökat inflytande. Dessutom kan verksamheten bedrivas på marknadsmässiga villkor och likabehandlas i förhållande till andra aktörer, vilket innebär att bruksvärdessystemet kan upprätthållas och vårdas på lång sikt.

Förutsättningar för bildandet av en kommunal stiftelse

I kommunallagen behandlas förutsättningarna för att bilda och driva kommunala företag. Kommuner får efter beslut av fullmäktige lämna över vården av en kommunal angelägenhet, om inte annan ordning föreskrivs, till exempelvis en stiftelse.

I samband med detta skall fullmäktige fastställa ändamålet med verksamheten, utse styrelseledamöter och se till att fullmäktige får yttra sig innan beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Fullmäktige skall även utse minst en revisor i stiftelsen.

Genom att bilda en stiftelse kommer verksamheten att vara en armlängds avstånd från kommunen. Detta innebär en inbyggd tröghet i verkställande av direktiv jämte att kommunen avhänder sig viss möjlighet till att styra verksamheten. Mot bakgrund av den utveckling som varit under förra mandatperioden torde detta vara en bra avvägning för att säkerställa stockholmarnas förmögenhet på sikt.

I stiftelsen uppdrag bör klargöras i vilken utsträckning den har att följa stadens bostadsförsörjningsprogram utifrån det grundläggande uppdraget att förvalta, bygga nytt och vårda det befintliga beståndet genom på marginalen köp och försäljningar. Kommunfullmäktige måste ha möjlighet att såväl debattera som att på lång sikt styra verksamheten utifrån det grundläggande bostadsförsörjningsansvaret.

Den föreslagna utredningen bör även undersöka möjligheten att stiftelsen rapporterar på, liksom för övriga bolag och verksamheter i kommunen, sedvanligt sätt till kommunfullmäktige respektive koncernstyrelsen samt att finansieringen sker genom Stockholms stads internbank enligt gällande finanspolicy.

Den dagliga verksamhetsstyrningen kommer utöver vad stadgarna anger att ske genom den tillsatta styrelsen. Styrelsens sammansättning måste således regleras och det bör ske utifrån principen att den skall vara parlamentariskt tillsatt. Det bör även undersökas ändamålsenligheten och möjligheten att de boende i beståndet får representation i styrelsen.

För stiftelsen bör klargöras vikten av öppenhet och genomsiktighet i verksamheten gentemot stiftaren och medborgarna. Grundläggande etiska riktlinjer skall formuleras och en för stiftelsen anpassad kod för bolagsstyrning skall ligga till grund för verksamheten. Styrande för verksamheten bör vara det lokala perspektivet där styrelsen får den uttalade uppgiften att ar-

beta med processer och att skapa förutsättningar för ett reellt lokalt boendeflytande inom ramen för associationsformen. Boendeflytandet skall vara en pågående process där olika former prövas och utvecklas från ett hyresgästperspektiv. Makten över boendet skall decentraliseras och den lokala verksamheten skall stärkas.

Bostadsstiftelsen skall ytterst vara en garant för att en social bostadspolitik förs i Stockholm. Stiftelsen skall därför vara ledande i det allmänna ansvaret att sörja för att olika boendeformer tillhandahålls, däribland försöks- och träningslägenheter. Därutöver skall stiftelsen ta ett särskilt ansvar för att driva utvecklingen mot att den rumsliga segregationen motverkas. Detta låter sig göras bl.a. genom att stiftelsen med sitt bestånd skall stäva efter att vara representerad i stadens samtliga bostadsområden.

Kommunen har ett ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen och det är därför, som ett led i den kommunala kompetensen, möjligt för en kommun att bilda och driva bostadsföretag samt på olika sätt stödja sådana företag, oavsett i vilken form verksamheten bedrivs. Kommunens ansvar och kompetens har förstärkts genom den nyligen antagna kompletteringen av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

När en kommunal verksamhet överlämnas till en stiftelse som helt kontrolleras av kommunen skall fullmäktige tillse, att företaget/stiftelsen blir bundet av vissa villkor. Detta för att garantera att företaget driver rätt verksamhet och att kommunen får insyn och inflytande. Att fullmäktige skall fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten innebär att stiftelseurkunden skall innehålla en sådan ändamålsbestämning av verksamheten som är kommunalrättsligt godtagbar.

Stiftelsebildning och stiftelselagen

En stiftelse bildas bl.a. genom att egendom genom förordnande av en eller flera stiftare avskiljs för att varaktigt förvaltas som en självständig förmögenhet för ett bestämt ändamål.

Ett stiftelseförordnande kan beteckna såväl viljeförklaringen som den handling där viljeförklaringen har kommit till uttryck. En stiftelse har i regel ett ändamål, men ingenting hindrar att den har fler ändamål. Förvaltningen av den omhändertagna egendomen skall naturligtvis ske i enlighet med det bestämda ändamålet.

Det är inte sagt att det bästa alternativet är att som egendom i stiftelsen anslå aktierna. Ett annat alternativ är att anslå en penningssumma som gör det möjligt för stiftelserna att förvärva aktierna i bostadsbolagen från Stockholms Stadshus AB. Men dessa olika alternativ måste utredas vidare. Av utredningen bör även framgå bedömningar av de ekonomiska konsekvenserna i sin helhet för koncernen. I och med en stiftelsebildning förändras kapitalets placering och storlek inom koncernen, utdelningsmöjligheten på insatt kapital från bostadsbolagen till koncernen försvinner och kreditvärdigheten kan påverkas för staden som koncern betraktad.

Stiftelsebildning och lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen) avses med allmännyttigt bostadsföretag ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som drivs utan vinstsyfte, och som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag.

Med kommunalt bostadsföretag avses ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytande över. Med bestämmande inflytande avses bland annat att kommunen har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i styrelsen för en stiftelse med egen förvaltning.

I allbolagen regleras också frågor som rör allmännyttiga bostadsföretags överlåtelse av fastighet samt överlåtelse av aktier och andelar i kommunala bostadsföretag. Bestämmelserna aktualiseras när en kommun, eller ett företag som kommunen har ett bestämmande inflytande över, överlåter aktier i ett kommunalt bostadsföretag. För sådana överlåtelser krävs det tillstånd om inte kommunen i fråga efter överlåtelserna fortfarande har ett bestämmande inflytande över det kommunala bostadsföretaget. Tillstånd behövs inte heller om förvärvaren är ett allmännyttigt bostadsföretag. Frågan om olika rättsverkan med anledning av att bolagen förs till en eller flera stiftelser måste utredas vidare.

Det finns, som nämnts ovan, två alternativa sätt att föra över verksamheten till stiftelseform.

Alternativ 1 – överlåtelse av verksamheten till en stiftelse

Det som ligger närmast till hands är en överlåtelse av respektive bolags verksamhet till en för detta ändamål bildad stiftelse. Stiftelsen övertar sålunda bolagets tillgångar och skulder samt övriga rättigheter och skyldigheter. Efter överlåtelserna finns bolaget kvar och måste likvideras.

Beträffande förfarandet vid bildandet av stiftelsen samt dess stadgar och övriga handlingar hänvisas till vad som tidigare anförts i denna promemoria samt till kommande utredningsarbete. Bildandet aktualiserar inte heller några särskilda frågor annat än ekonomiska vid bestämmandet av grundfondens storlek. Stiftelsen skall ju förvärva det som finns i bolaget och måste således ha ekonomiska förutsättningar för detta.

Den i särklass viktigaste tillgången som skall överlåtas till stiftelsen är bolagets fastigheter. Överlåtelserna får karaktären av vilken fastighetsöverlåtelse som helst. Detta innebär att fastigheterna som huvudregel skall överlåtas till marknadsvärdet. Konsekvensen därav bör nog övervägas. I stiftelsens bokföring blir t ex respektive fastighets köpeskilling skattemässigt ingångsvärde.

För att kunna bedöma vilka värderingsregler och andra specialbestämmelser som aktualiseras för andra tillgångar måste en inventering av de tillgångarna som skall överlåtas från bolaget till stiftelsen genomföras. Det gäller även frågor och eventuella stämpelskatter m.m.

Alternativ 2 – aktierna överlåts till en stiftelse och bolaget lämnas orört

Ett alternativ till överlåtelse av inkråmet till en stiftelse är att aktierna i respektive bostadsbolag överlåts till en särskild grundad stiftelse. Detta förfarande är enklare och mer kostnadseffektivt samtidigt som osäkerheterna och konsekvenserna av förfarandet kan sägas vara enklare att förutse och bedöma. En aktieöverlåtelse leder nämligen inte till några förändringar i själva bostadsbolagens organisation, utan verksamheten i respektive bostadsbolag kan fortlöpa som vanligt. Dessutom kan man anta att detta ger bättre villkor i affärsuppgörelser än vad som hade varit fallet i en stiftelse. Detta framstår som huvudalternativet.

Utgångspunkten är att stiftelsen skall ha tillräckligt med ingående kapital att den redan från början är konkurrenskraftig med en god soliditet och finansiell ställning. Om staden i och med

att stiftelsen bildas kan frigöra ekonomiska resurser, skall detta uteslutande användas till bostadsförsörjningsändamål.

Tidigare skilda utredningar kan ligga till grund för stadsledningskontorets förslag och därför skall arbetet vara slutfört den 1 april 2005.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår vi följande.

1. Stadsledningskontoret ges i uppdrag att, i samverkan med Stockholms Stadshus AB samt berörda bostadsbolag, utreda och utarbeta förslag till stiftelsebildning, grundfond för denna, förslag till stadgar och andra nödvändiga dokument.
2. Stadsledningskontoret skall redovisa utredning och förslag senast den ~~18 mars~~ 2005.

1 april

Stockholm den 9 mars 2005



Annika Billström (s)



Ann-Margarethe Livh (v)



Christopher Ödmann (mp)