



PM 2008:174 RV (Dnr 001-1293/2008)

EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38)

Remiss från Finansdepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Som svar på remissen från Finansdepartementet överlämnas och åberopas denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Regeringen har tillsatt en särskild utredare med uppdrag att se över de villkor och förutsättningar som gäller för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag.

I hyreslagstiftningen föreslås att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras. Bruksvärdessystemet ska bestå, men inom dess ramar föreslås en ändring av bruksvärdesregeln för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad. Utredaren föreslår att efterfrågan, antal i bostadskö eller vakanta lägenheter ska kunna påverka bruksvärdeshyran. För att värna hyresrättens reella besittningsskydd föreslås att hyrorna inte ska kunna öka mer än med ca 5 procent per år, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning. Utredaren lägger också fram två förslag till modeller som gör de allmännyttiga bolagens verksamhet förenliga med EG-rättens statsstödsregler. Den ena är att de allmännyttiga bolagen drivs affärsmässigt med vinst utifrån riksnivå och långsiktighet. Den andra att de allmännyttiga bolagen är självkostnadsstyrda. En sådan modell måste dock prövas EG-rättsligt.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, som berett sina svar i samråd.

Mina synpunkter

Ett fungerande bruksvärdessystem har stor betydelse för att hyresrätten ska stå stark också i framtiden. Dagens system fungerar på många håll i landet, men inte överallt. I Stockholm har bruksvärdessystemets nuvarande utformning i många fall skapat problem. Långa bostadsköer där kötid ersätter pengar för att komma över en attraktiv lägenhet eller en omfattande svarthandel med hyreskontrakt är exempel på symptom som tyder på att nuvarande system inte är felfritt, andra konsekvenser är lång bostadskö och liten nybyggnation av hyresrätter.

Hyresrätten ska värnas som boendeform. För att skapa förutsättningar för detta är trygga spelregler för samtliga aktörer på hyresmarknaden centralt. Här spelar hyres-sättningen en viktig roll. Bruksvärdessystemet ska finnas kvar men det behöver moderniseras. Ett moderniserat bruksvärdessystem där bostadens kvalitet bättre avspeglas i hyran har till exempel börjat tillämpas i Göteborg i ett samarbete mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarföreningen.

Utredningen har inte tittat på några förändringar av hyresgästens besittningsskydd. Det är bra. Jag vill betona vikten av att hyresgästens starka besittningsrätt ska bestå. Därför är förslaget om ett tak för hyreshöjningar bra, för att bibehålla besittningsskyddet också i praktiken.

Avslutningsvis delar jag såväl utredningens som stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s uppfattning att det inte är nödvändigt för bolagen att sträva efter maximal vinst på kort sikt för att anses vara affärsmissiga. Bolagen ska ges möjlighet att arbeta med ett långsiktigt perspektiv, som ger utrymme för att vidta sociala åtgärder. De kommunala bostadsbolagen bör även fortsättningsvis tillåtas att delta i betydelsefulla program för stadens utveckling, t.ex. Järvalyftet.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Som svar på remissen från Finansdepartementet överlämnas och återopas denna promemoria.

Stockholm den 21 augusti 2008

JOAKIM LARSSON

Bilaga

Sammanfattning av EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Carin Jämtin* (s) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen beslut att

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Besvara remissen med nedanstående.
3. Därutöver anföra följande.

Utredningens förslag skulle inte tillföra Stockholms bostadsmarknad någonting positivt. Förslagen är inte heller i enlighet med de principer vi anser bör prägla bostadsmarknaden. De förändringar som föreslås är inte heller nödvändiga. Det som krävs är att Sveriges regering gör tydligt för EU:s institutioner att vi har en särskild tanke och ambition med vår bostadsmarknad så som den ser ut idag. Regeringen måste stå upp för allmännyttan och det svenska hyressättningssystemet. Tyvärr tycks det inte vara borgerlighetens politiska ambition. Istället gömmer man sig bakom EU i en ambition att gå mot marknadshyror.

Vi kan också konstatera att den borgerliga majoriteten i Stockholm under sin förra majoritetsperiod tömde de allmännyttiga bolagen på kapital. Inget talar för att inte det skulle kunna upprepas. Något som – om utdelningsbegränsningen tas bort - på sikt också kan komma att innebära att bolagen inte har förutsättningar att nyproducera eller underhålla fastigheter. Inte minst en stor mängd bostäder från miljonprogrammets år har stora underhållsbehov. Det gäll-

er hela landet. Klarar inte kommunerna och deras bolag detta kommer regeringen givetvis att bli tvungen att hantera frågan. Bostadspolitiken är ett delat ansvar.

Kommunerna är idag enligt lag underkastade en begränsning när det gäller vinstutdelning från sina bostadsbolag. Tanken med denna bestämmelse är att de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen ska drivas enligt en långsiktig självkostnadsprincip (som i och för sig ger utrymme för en viss utdelning av vinstmedel till ägaren) så skäliga hyresnivåer och verkligt besittningsskydd för hyresgästerna säkerställs. Hyrorna i de kommunala bolagen ska sättas så att det blir möjligt att driva verksamheten långsiktigt, vilket innebär att bolagen ska kunna reinvestera och bedriva nyproduktion samt ge viss utdelning av vinstmedel till ägaren. Det är däremot inte förenligt med de allmännyttiga bolagens uppgift att genom vinstutdelning överföra kapital till kommunen för att finansiera annan kommunal verksamhet. Nuvarande regler om utdelningsbegränsningen har ifrågasatts både i sak och för att reglerna är otydliga.

Vi säger dock nej till att ta bort utdelningsbegränsningen. Den behövs för att upprätthålla självkostnadsprincipen. Behöver justeringar göras menar vi att en utredning först ska se över reglerna som ska vara tydliga och fylla sitt syfte enligt ovanstående.

Dagens hyressättningssystem bygger på att hyresmarknadens parter genom förhandlingsöverenskommelser träffar avtal om hyror. I de fall det förekommer brister i hyressättningen är vår uppfattning att dessa brister skall lösas av parterna på hyresmarknaden och inte genom lagstiftning och politiska ställningstaganden. Utredningens förslag ger på flera punkter hyresnämnderna större befogenheter att ändra förhandlade hyresnivåer.

Det leder till statlig hyresreglering vilket vi motsätter oss. Hyrorna ska sättas i förhandlingar mellan parterna. I övrigt instämmer vi i de synpunkter som förs fram i SKL:s remiss-svar.

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

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. Borgarrådets förslag till remissyttrande avslås.
2. Utredningens förslag avvisas
3. Samt därutöver anför följande:

Det är ytterst anmärkningsvärt att majoriteten i Stockholm tillstyrker denna utredning, vars förslag innebär så genomgripande förändringar i den svenska bostadspolitiken och hyressättningen att de innebär slutet för den svenska allmännyttan. Förslaget innebär att de kommunala bostadsbolagens möjligheter till samhällsnytta helt försvinner och till att åtskilliga tusen stockholmare får väsentligt höjda hyror.

Vänsterpartiet avvisar utredningens förslag om allmännyttans framtida villkor. Kravet på vinstmaximering strider mot allmännyttans uppdrag och roll, då kommunerna måste kunna ge bostadsföretagen direktiv som sätter bostadsförsörjning, sociala hänsyn och hyresgästernas bästa före vinstkraven. De uppdrag kommunerna väljer att ge bolagen bör kunna ses som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse och därmed inte strida mot EG-rätten. Utredningens tolkning av kravet på vinstmaximering, med hänvisning till statsstödsreglerna i EG-rätten, innebär en stor begränsning av kommunernas handlingsutrymme. Enligt t ex SABO:s analys är utredningens krav på affärsmässighet, redovisning och kontroll större än de som gäller privata bostadsbolag och skulle, om de genomförs, innebära att det inte längre är möjligt för företagen att agera med samhällsansvar. Kravet på maximal avkastning av varje enskild investering leder bl. a. till stora hyreshöjningar. Att bostadsföretagen arbetar på "affärsmässig grund" idag innebär inte att de för varje investering och varje åtgärd måste eftersträva maximal vinst, vilket är vad utredningen förslår. Detta vore helt idiotiskt då de kommunala bostadsföretagen inte skulle kunna göra investeringar, renoveringar och andra nödvändiga satsningar. Om det är lönsammast att sälja fastigheterna, så måste man göra det, enligt utredningens resonemang. Utredningen är mycket tydlig på denna punkt: "Om åtgärden däremot är

gynnsam ur ett samhällsperspektiv, men inte affärsmässigt motiverad för det kommunala bostadsaktiebolaget ens på lång sikt, ska bolaget inte vidta åtgärden”. Därmed faller den förhoppning som framförs i borgarrådets remissvar, att bolagen ska kunna både vinstmaximera och ha utrymme för sociala åtgärder som att delta i program för stadens utveckling.

Det finns flera andra förkastliga förslag i konsekvens med kravet på vinstmaximering som att en kommun måste ta ut marknadsmässig ränta om man lånar ut pengar eller går i borgen för sig bostadsbolag. Vidare vill man ta bort utdelningsbegränsningen för hur mycket pengar kommunen kan ta ut av sitt bostadsbolag varje år. Båda delarna skulle i Stockholm leda till kraftigt höjda hyror.

Utredningen alternativa förslag, att ansöka till EU om att de allmännyttiga bolagen blir självkostnadsstyrda, kan innebära ett stort steg mot segregering eller s.k. ”social housing” och har osäker grund. De ekonomiska kalkylerna för detta förslag innebär också stora hyreshöjningar.

Såväl Sveriges Kommuner och Landsting som SABO och Hyresgästföreningen har pekat på att det finns alternativa modeller för att bevara allmännyttans samhälleliga roll samtidigt som man ställer affärsmässiga krav. Dessa förslag bör ytterligare utredas och beaktas innan beslut tas om ny inriktning för allmännyttan.

Vänsterpartiet avvisar också förslagen till förändringar i hyreslagstiftningen. Vi anser det orimligt att avskaffa allmännyttans hyresnormerande roll, utan att ha analyserat konsekvenserna för hyresmarknaden och utan att presentera en godtagbar spärr mot kraftiga hyreshöjningar på orter med stor efterfrågan. Utredningen lyckas inte heller visa att den hyresnormerande rollen strider mot EG-rätten, utan bedömer endast detta som ”troligt”.

Vi vill slå vakt om dagens system där hyran sätts genom förhandlingar mellan hyresmarknadens parter. Eventuella brister kan rättas till inom systemet och tvister bör lösas av t ex hyresnämnder, men staten bör inte bestämma hyresnivåer för enskilda lägenheter.

Utredningen föreslår att bruksvärdessystemet vid hyressättning ska finnas kvar, men det sätts i praktiken ur spel genom att ”bruksvärdesregeln ändras så att förhållandet mellan utbud och efterfrågan ska beaktas i hyressättningen. Om efterfrågan på hyresbostäder i ett visst geografiskt läge påtagligt överstiger utbudet, såsom när de krävs flerårig köande för att erhålla en hyresbostad, ska hyrorna vid en prövning tillåtas stiga med ca 5 procent per år”.

Detta förslag kommer förstås att särskilt hårt drabba Stockholm, där hyreslägenheterna blir allt färre och bostadsköerna allt längre. En årlig hyreshöjning på 5 procent innebär på fem år att hyran stiger med ca 30%.

I borgarrådets förslag till remissyttrande påpekas att Stockholm idag har ”långa bostadsköer där kötid ersätter pengar för att komma över en attraktiv lägenhet”. Vi anser att bostadsköerna bör kortas genom ökat bostadsbyggande, inte genom att göra hyrorna oöverstigliga för de köande.

Hela utredningen bör avvisas och det bör tillsättas en ny utredning, som i nära samverkan med parterna på bostadsmarkanden arbetar fram förslag som ger förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad och en framtidsinriktad bostadspolitik.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Utredningen *EU, allmännyttan och hyrorna* anlägger ett snävt teoretiskt neoklassiskt ekonomiskt perspektiv på hyresboendet, ett perspektiv som framstår som synnerligen otidsenligt i en tid då etik, social hänsyn och ekologisk hållbarhet börjat bli oundgängliga perspektiv i ett framtidsinriktat företagande.

Bruksvärdessystemet är en viktig princip som möjliggör viss demokratisk kontroll över hyressättningen genom att de demokratiskt styrda allmännyttiga bolagen har en viss normerande roll. Stockholm är redan idag en segregerad stad och skulle bli så i oändligt mycket större grad om utredningens förslag går igenom. Endast rika kommer att bo i innerstadsområ-

den och endast fattiga kommer att bo i ytterstadsområden. Detta är inte en utveckling vi vill se mera av.

Det är också närmast stötande att läsa borgarrådets synpunkt att låg nyproduktion av hyresrätter skulle bero på nuvarande bruksvärdessystem, när det är den sittande borgerliga majoriteten som delar ut markanvisningar för produktion av bostadsrätter istället för hyresrätter. Majoriteten ser också till att antalet hyresrätter i Stockholm, särskilt på attraktiva adresser, minskar dramatiskt genom att uppmuntra ombildning av stadens allmännytta.

Vi anser att utredningen i sin helhet bör förpassas till arkiven. Vi ser dock gärna att man utreder vidare möjligheter att utveckla det allmännyttiga bostadsföretagandet och ge privata som kommunala bolag lika möjligheter, att på lika villkor ta ett samhällsansvar och få motsvarande fördelar för att göra detta.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Roger Mogert, Tomas Rudin, Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s) med hänvisning till reservation av (s) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Inger Stark* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Roger Mogert, Tomas Rudin, Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s) enligt följande:

Vi anser att det är anmärkningsvärt att de tre kommunala allmännyttiga bostadsföretagen - som är några av Sveriges största förvaltare av hyresrätter - har skrivit ett remissvar i detta ärende, men som inte bifogats kommunstyrelsens handlingar. Inte minst som de har kommunfullmäktiges uppdrag att "värna hyresrätten som boendeform". För att deras bedömning av förslagen ändå ska bli kända väljer vi att bifoga deras yttrande som en del av vårt särskilda uttalande.

Remissvar på utredningen om

EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38)

Stockholm stads bostadsföretag har erhållit rubricerad utredning, den s.k. Allvill-utredningen, på underremiss från Stockholms Stadshus AB och får med anledning av detta anförda följande. Svaret kommer att anmälas i bolagens styrelser i efterhand.

1. Sammanfattning av utredningen

Hyreslagstiftningen

Utredningsmannen föreslår att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras, vilket skulle innebära en ändring i hyreslagstiftningen. Bruksvärdessystemet ska bestå, men inom dess ramar föreslår utredaren en ändring av bruksvärdesregeln för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad. Utredaren föreslår dels att långa bostadsköer, där efterfrågan på hyresbostäder påtagligt och varaktigt överstiger utbudet, ska kunna leda till högre hyror, dels att stora vakanter, där efterfrågan är påtagligt mindre än utbudet, ska kunna leda till lägre hyror. Utredaren föreslår också att hyresbostäder inom samma tätort ska kunna jämföras med varandra, även om de ligger i olika kommuner.

För att värna hyresgästernas reella besittningsskydd föreslår utredaren att bostadshyrorna inte ska kunna öka mer än med ca fem procent per år, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning än så. Slutligen föreslås en normerande roll för kollektivt avtalade hyror, så länge dessa håller sig inom en rimlig tolkning av bruksvärdet.

Regelverket och de allmännyttiga bostadsföretagens roll

För de kommunala bostadsaktiebolagens del lägger utredningen fram förslag till två olika modeller som kan innebära att den svenska ordningen blir förenlig med EG-rättens statsstödsregler.

I den första modellen är de kommunala bostadsaktiebolagen affärsmässiga, vilket innebär att de ska drivas utan vad som EG-rättsligt ses som stöd. Detta betyder EG-rättsligt inte bara att kommunerna inte får ge direkta bidrag till sina bostadsaktiebolag utan också att bolagen på sikt ska ge så hög vinst som möjligt med hänsyn till de risker som kommunerna väljer att ta i verksamheten. Affärsmässigheten kan dock vara långsiktig. Det finns inget tvivel om att denna modell är förenlig med EG-rätten.

I den andra modellen är de kommunala bostadsaktiebolagen självkostnadsstyrda. Det är osäkert om, men inte uteslutet enligt utredaren att, denna modell skulle godtas vid en EG-rättslig prövning.

Frågan om vilken modell som bör väljas handlar ytterst om politiska värderingar och prioriteringar och om Sverige är berett att låta en självkostnadsmodell prövas EG-rättsligt. Utredaren tar inte ställning i den frågan, utan hänskjuter frågan till regeringen och Riksdagen efter en politisk och samhällelig debatt.

2. Utlåtande från bostadsföretagen

Hyressättningen

Det är angeläget att metodiskt arbeta mot en modernare hyressättning som bättre stämmer överens med hyresgästernas värderingar. Inom de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm sker just detta sedan ett antal år tillbaka. Tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna i Stockholm sker också för närvarande ett utvecklingsarbete inom ramen för projektet systematiserad hyressättning, som egentligen innebär en bruksvärdesanpassning av hyrorna i hela beståndet. Det är utifrån dessa grunder inte alldeles självklart att lagstiftning med statlig inblandning är den bästa lösningen. Det viktigaste är att parterna på bostadsmarknaden även fortsättningsvis har ett huvudansvar för att arbeta med och utveckla hyressättningsstrukturen. Den allmänna uppfattningen inom fastighetsbranschen är att hyressättningen bör ligga på parternas ansvar.

Vissa förslag i utredningen får dock anses vara intressanta, t.ex. förtydligandet att hyresbostäder inom samma tätort ska kunna jämföras med varandra även om de ligger i olika kommuner. För att underlätta jämförelseprövningar förtydligades bruksvärdesregeln 1985 med en bestämmelse som innebär att jämförelser även får ske med lägenheter på annan ort med jämförbart läge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Det torde således fortfarande vara viktigare att förhållandena är likartade än att de ligger inom samma tätort (där förhållandena kan skilja sig åt avsevärt). Att ortsbegreppet skulle vidgas har också i viss mån ett motsägelsefullt syfte om målet är att lägesfaktorn ska beaktas i högre utsträckning. Detta bör tas i beaktande i den fortsatta beredningen.

I sammanhanget kan också konstateras att lagstiftarens ursprungliga intention inför 1968 års reform var att jämförelseobjekten endast behövde likna varandra i grova drag. Ett förtydligande på denna punkt välkomnas i syfte att styra praxis mot en mer renodlad jämförelseprövning istället för skälighetsbedömningar som idag. De ursprungliga förarbetena innehåller inte heller något uttalande om hur en allmän skälighetsbedömning skall gå till.

Det hyresstegringstak som presenteras har som uppgift att utsträcka tidsperioden för ett marknadsgenomslag på hyrorna, vilket utredningsmannen är tydlig med. Mot en sådan ordning kan riktas invändningen att den innebär ett tydligt moment av statlig hyresreglering. Detta skall då ses mot bakgrund av att Sverige har utgjort ett undantag under hela efterkrigstiden i såväl ett europeiskt som globalt perspektiv vad gäller att just undvika en renodlad hyresreglering på bostadsmarknaden.

Rörande utredarens förslag om att långa bostadsköer skall vara styrande för hyresstegringarna kan konstateras att detta i praktiken skulle omfatta hela Stockholms stad och även de flesta kranskommuner. Att klara ut vad som är uttryck för en bristsituation enkom med hän-

visning till Bostadsförmedlingens kö är en inte alldeles enkel fråga – det kan i många fall handla om att det finns önskemål om annan bostad. Dessutom har vi för närvarande en situation där hyresrätten i Stockholmsregionen minskar i omfattning genom försäljningar till såväl bostadsrättsföreningar som andra privata fastighetsägare. Det vore således ett mycket trubbigt och rent av missvisande sätt att mäta brist med hänvisning till bostadskön. Enligt Boverket har 135 kommuner brist på bostäder.

Det bör understrykas att behovet av en systematiserad hyressättning, som utgår ifrån hyresgästernas värderingar, är uppenbart. Ett sådant hyressättningssystem utreds för närvarande inom ramen för den så kallade hyreskommittén i Stockholm där marknadens parter är representerade. Att reformera bristerna i dagens hyressättningssystem där läget är undervärderat och åldersfaktorn övervärderad med endast en relation till kölängd är en långtgående förenkling som sannolikt skulle innebära svåröverblickbara brister för framtiden. Många fler faktorer än kötid måste kunna få tillmätas betydelse för att verkligen avspegla de boendes värderingar.

Allmännyttans roll

Många har under årens lopp kunnat vittna om den svåra uppgiften att förklara den svenska modellen med allmännyttiga bostadsföretag för företrädare inom andra europeiska länder och institutioner. Även utredningsmannen har kunnat vittna om detta. Sverige bör dock vinnlägga sig om att förklara för EU-institutionerna hur systemet är uppbyggt och på vilka grunder de allmännyttiga bostadsföretagen agerar på den konkurrensutsatta marknaden. Det framgår också att andra experter kommer till helt andra slutsatser än ensamutredaren och därav reser snarare fler frågetecken än de eventuella svar som ges.

Som allmännyttans företrädare i ledningsposition skulle vi utförligt kunna redogöra för de kommunala bostadsföretagens roll och uppgift. Detta har emellertid redan gjorts i andra sammanhang och vi finner inte fog för att vid detta tillfälle belysa detta ytterligare. Tolkningen av begreppet affärsmässighet och att utredaren inte har tydliggjort att de allmännyttiga bostadsbolagen redan agerar på ett sådant sätt ter sig i sammanhanget som märkligt. Genomgående kan hävdas att det kan bero på bristande insikt hos utredaren om de kommunala bostadsbolagens roll, förutsättningar och sätt att agera i staden. Inte vid något tillfälle har de allmännyttiga bostadsbolagen tillfrågats av utredningsmannen om vare sig hyresförhandlings-systemets funktionssätt eller allmännyttans roll på bostadsmarknaden.

Att affärsmässighet är eftersträfvansvärd för affärsdrivande bolag även med offentliga ägare är en rimlig utgångspunkt. Dock måste vid en prövning utgångspunkten vara på företagsnivå och med ett långsiktigt synsätt. Detta kan exempelvis göras utifrån de analyser som görs av SFI/IPD Svenskt Bostadsindex, eller på ett motsvarande sätt, där såväl direktavkastning som totalavkastning kan jämföras mellan olika ägarkategorier. Om dessutom hänsyn tas till de särskilda krav och ägardirektiv som de kommunägda bolagen har att uppfylla – inklusive lagen om offentlig upphandling samt sekretess- och offentlighetslagstiftningen som naturligtvis också kan värdeberäknas. Om affärsmässigheten granskas utifrån dessa principer kan kommunala bostadsbolag uppträda på ett konkurrensneutralt sätt och dessutom uppfylla sitt kommunala ändamål.

Vi kan konstatera att utredningen har utifrån angivna direktiv genomfört och slutfört sitt uppdrag, samtidigt som denne konstaterar att det är högst osäkert om utfallet angående den svenska allmännyttans roll och regelverk i framtiden. Den enda grund som finns för utredningsmannens antaganden vilar på ett antal tjänstemannabedömningar inom EU, vilket får anses vara en uppenbar brist i utredningen.

Den fortsatta beredningen av frågorna bör mot denna bakgrund noggrant analysera de alternativa modeller som är under utarbetande på flera håll inom branschen. Den modell som kanske har bäst förutsättningar att vinna brett stöd tar sin utgångspunkt i en affärsmässig allmännytta som inte är vinstmaximerande. Att på detta sätt närma sig EG-lagstiftningen bedömer vi som en mer framkomlig och tilltalande väg, också med beaktande av att de före-

slagna lösningarna i Allvill-utredningen leder till att en omfattande byråkrati och kontrollapparat inrättas, vilket ter sig främmande för svenska förhållanden och arbetssätt.

Vår slutliga bedömning är emellertid att problemformuleringen och lösningsförslagen ytterst är en politisk frågeställning och att de allmännyttiga bostadsföretagen självfallet har att rätta sig efter beslutade regelverk. Vår förhoppning är att lagstiftaren arbetar med målsättningen att tillskapa långsiktiga och tydliga spelregler för såväl de allmännyttiga bostadsföretagen som för branschen i sin helhet.

Stockholm 2008-06-13

Göran Wendel
AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund
AB Stockholmshem

Bosse Sundling
AB Familjebostäder

ÄRENDET

Regeringen har tillsatt en särskild utredare med uppdrag att se över de villkor och förutsättningar som gäller för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag.

I hyreslagstiftningen föreslås att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras. Bruksvärdessystemet ska bestå, men inom dess ramar föreslås en ändring av bruksvärdesregeln för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad. Utredaren föreslår att efterfrågan, antal i bostadskö eller vakanta lägenheter ska kunna påverka bruksvärdeshyran. För att värna hyresrättens reella besittningsskydd föreslås att hyrorna inte ska kunna öka mer än med ca 5 procent per år, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning. Utredaren lägger också fram två förslag till modeller som gör de allmännyttiga bolagens verksamhet förenliga med EG-rättens statsstödsregler. Den ena är att de allmännyttiga bolagen drivs affärsmässigt med vinst utifrån riksnivå och långsiktighet. Den andra att de allmännyttiga bolagen är självkostnadsstyrda. En sådan modell måste dock prövas EG-rättsligt.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, som berett sina svar i samråd.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 17 respektive 18 juni 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Att få till stånd en väl fungerande hyresmarknad är en angelägen uppgift och utmaning. Hyresrätten är ett viktigt och nödvändigt inslag i en fungerande bostadsmarknad, viktig för att skapa rörlighet och dynamik samt att göra det möjligt för olika kategorier att välja Stockholmsregionen som bostadsort. Bostadsmarknaden i Stockholm har i decennier med korta undantag präglats av efterfrågeöverskott.

Den statliga utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38) innehåller förslag som kan bidra till en bättre fungerande hyresmarknad och rättvis konkurrens mellan kommunägda och privata bostadsbolag.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att utredningens förslag om att komplettera principerna för hyressättningen i bruksvärdessystemet med en faktor för hyresgästernas efterfrågan är ett steg i rätt riktning. Modellen för mätningen av denna efterfrågan bör dock utvecklas och inte enbart mätas utifrån "bostadskön". Förslaget att avskaffa allmännyttans hyresnormerande roll är befogad med tanke på att allmännyttans representation minskat påtagligt i många kommuner. Därtill bör hyresmarknadskommittén avvecklas och ersättas med beslut i hyresnämnd, där hela beståndet, inkl privata fastigheter utgör norm. Framtida hyrestvister kan med fördel tas upp i hyresnämnden. Om allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas har hyresmarknadskommittén spelat ut sin roll. Stadsledningskontoret konstaterar också att Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) inte har något att invända mot utredningens förslag att avskaffa allmännyttans hyresnormerande roll.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att stadens bostadsbolag bör drivas affärsmässigt, dock med kompensation i resultatkraven beroende på kraven på offentlighet, socialt engagemang, låg risknivå och långsiktighet. De kommunala bostadsbolagen bör även fortsättningsvis tillåtas att delta i betydelsefulla program för stadens utveckling,

t ex Järvalyftet. I likhet med utredningen anser stadsledningskontoret att det inte är nödvändigt för bolagen att sträva efter maximal vinst på kort sikt för att anses vara affärsmässiga. Bolagen ska ges möjlighet att arbeta med ett långsiktigt perspektiv, som ger utrymme för att vidta sociala åtgärder, så länge det på lång sikt kan bedömas som lönsamt.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB ställer sig positivt till utredningens förslag om att bostadshyrorna inte ska kunna öka mer än med fem procent per år, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning än så. Förslaget innebär att hyresgästernas reella besittningsskydd värnas. Dessutom finns det skäl att begränsa allt för stora hyreshöjningar ur inflationshänseende.

Sammantaget har stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB inte några större invändningar mot förslagen i det remitterade betänkandet utan tillstyrker dessa.