



Handläggare:  
Roland Strömngren, tfn 08-508 29 748

Till  
Ytterstads- och bostadsbolagsroteln.

## **Departementspromemorian Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag (Ds 2009:60)**

Svar på remiss från Ytterstads- och bostadsbolagsroteln (Dnr 2403/2009).

### **Sammanfattning**

En ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag föreslås liksom ändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ett väsentligt skäl härtill är bristande överensstämmelse med gällande EU-reglering. Parterna på bostadsmarknaden är i stort ense om förslaget.

Den stora nyheten är att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Utdelningsbegränsningen består i princip men utdelning utöver den begränsade utdelningen på insatt kapital tillåts för medel som används för att fullgöra bostadsförsörjningsansvaret för främjande av integration, social sammanhållning och särskilda insatser tex LSS-boende. Därutöver får halva reavinsten på fastighetsförsäljningar för föregående år delas ut efter beslut av kommunfullmäktige. Det innebär att i bolagen fram tom 2010 inte kan dela ut nu befintliga reavinstmedel även om de inte behövs för bostadsförsörjningsändamål.

Förslaget att verksamheten ska drivas på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav tillstyrks. Förslaget till värdeöverförings/utdelningsbegränsningar avstyrks.

### **Bakgrund**

Ytterstads- och bostadsbolagsroteln har remitterat departementspromemorian *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - överväganden och förslag* till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har därefter remitterat promemorian till Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter och Bostadsförmedlingen.

Utvecklingen inom bostadsmarknaden och EU-rätten har medfört att en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås samtidigt som den gamla liksom förordningen om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag upphör.

De stora nyheterna är att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Det är ett undantag från de kommunalrättsliga kraven på självkostnadsprincip och



förbud mot att driva verksamheten med vinstsyfte och synes föranlett av de regler som följer av EU-rätten. Kommunens bostadsförsörjningsansvar kvarstår. Bostadspolitiska åtgärder som inte utförs i egen regi bör hanteras enligt reglerna om offentlig upphandling och åtgärder som kräver stöd ska hanteras enligt Rom-fördraget.

Utdelningsbegränsningen enligt nuvarande lagstiftning justeras så att en värdeöverföring på en procentenhet över statslåneräntan på tillskjutet kapital som ersättning för aktier är tillåten, dock inte mer än halva vinsten för det föregående verksamhetsåret. Denna begränsning gäller dock inte för medel som används för att fullgöra kommunens bostadsförsörjningsansvar såvitt avser främjande av integration och social sammanhållning eller tillgodosera bostadsbehovet för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, tex LSS. Begränsningen gäller inte heller för reavinster på fastighetsförsäljningar för föregående år upp till hälften av vinsten. Sådan värdeöverföring ska ha föregåtts av ett kommunfullmäktigebeslut.

Det nu framförda förslaget kommer senare att kompletteras med ett förslag om hur bruksvärdehyran ska fastställas i framtiden. Det finns dock inte med i denna departementspromemoria och behandlas följaktligen inte här.

Nedan redovisas bolagens huvudsakliga synpunkter. Detaljerade synpunkter redovisas i bilagan.

### **Underremisser**

*Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hems gemensamma remissvar har i huvudsak följande lydelse.* Bostadsbolagen välkomnar att villkoren för de allmännyttiga bostadsbolagen tydliggörs och att aktuella tvister vid EU-kommissionen därmed troligen kommer att avslutas. SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har deltagit i diskussionen som föregått förslaget och dessa parter stödjer, såvitt bolagen kan bedöma, i allt väsentligt förslaget. Det är positivt att de nya spelreglerna har en bred förankring och detta bör betyda att reglerna blir långsiktigt hållbara.

Förslaget innebär bl a att det fastställs att de allmännyttiga bostadsbolagen skall agera på affärsmässig grund. Det ser bolagen som positivt. Det finns dock en osäkerhet i hur denna affärsmässighet skall mätas både rent allmänt men även i olika ekonomiska marknadslägen. Det är naturligtvis olyckligt om denna osäkerhet leder till att tvistefrågor på bostadsmarknaden uppstår med långdragna och oöverskådliga juridiska processer som följd.

I det fortsatta arbetet bör man också ytterligare belysa konflikten mellan affärsmässigheten inom bolagen och LOU också ur annat perspektiv än vad gäller statsstödet. Konfliktrisen gäller då LOU ställer formella krav som omkullkastar möjligheten till ett strikt affärsmässigt handlande. Detta kan gälla samarbetsprojekt vid nyproduktion, markförvärv eller förhandlingsentreprenader.

Förslaget innehåller också regler som medför att de allmännyttiga bostadsbolagen i allmännyttigt syfte skall erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och

inflytande i bolaget. Bolagen arbetar redan idag med en rad olika frågor för boendeinflytande och detta är ett normalt inslag i verksamheten. När det gäller kravet på inflytande i *bolaget* kan bolagen konstatera att detta inte närmare preciserats i förslaget, men som exempel på inflytande över bolaget anges att hyresgästerna kan ges möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna i bolagets styrelse (sid 122). Styrelsen i bostadsbolagen är politiskt sammansatt och speglar maktfördelningen i kommunfullmäktige. Om hyresgästerna ges rätt att nominera viss andel av styrelseledamöterna kan denna maktfördelning komma att förändras på ett icke överblickbart sätt. Bolagen är också tveksamma till hur hyresgästerna rent praktiskt ska kunna nominera styrelseledamöter. Ska detta ske genom Hyresgästföreningen eller på annat sätt? (*Bilaga 1*)

*Bostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse.* Bostadsförmedlingen har under kort remisstid tagit del av utredningen och finner att förslagen inte torde ha några omedelbara konsekvenser för förmedlingsverksamheten. Bostadsförmedlingen har inte heller några övriga synpunkter på remissen i fråga (*bilaga 2*).

*Micasa Fastigheter* avstår från att svara på remissen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningens synpunkter gäller främst följande områden: konflikterna mellan, å ena sidan, värdeöverförings/utdelningsbegränsningarna och, å andra sidan, reglerna om kommunal självstyrelse och egendomsskydd samt kravet på affärsmässighet. Därutöver noteras några områden där förslaget bör förtydligas. Koncernledningen framför inte några synpunkter på bruksvärdesystemet eftersom förslaget i den delen ännu inte lagts fram.

#### *Affärsmässighet och utdelningsbegränsningar*

Utredningens föreslag är att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen skall drivas affärsmässigt och på marknadens villkor. Detta tillstyrks såväl av koncernledningen som av bostadsbolagen. Kommunens bostadsaktiebolag verkar ju rent faktiskt på en marknad och en annan lösning skulle bevara de nuvarande problemen, bla bristande överensstämmelse med EU-rätten.

Hur kravet på affärsmässighet ska uppfyllas må man ha historiska och politiska perspektiv på. Förslagen måste dock vara sakligt och juridiskt grundade. Här brister förslaget i väsentliga delar.

1. När det gäller kravet på affärsmässighet anges i förslaget att i detta ingår att inte snedvrیدا konkurrensen med privata fastighetsägare. I det måste ingå att inte ha några för de kommunala bostadsaktiebolagen gynnande eller missgynnade villkor. Kommunala bostadsbolag måste för att uppfylla detta tex ha motsvarande avkastningskrav och kapitalstruktur som de privata bostadsbolagen. Det går inte att uppfylla kravet på affärsmässighet och konkurrensneutralitet på annat sätt än att detta gäller fullt ut. Av det

nedanstående framgår att de begränsningar som föreslås varken är sakligt motiverade eller juridiskt oantastliga.

2. I det privata är det vanligt att driva verksamheten i en koncern. Detta gäller också för kommuner och är inte ovanligt. Stockholms kommun har ett av kommunen helägt holdingbolag, Stockholms Stadshus AB, som i sin tur har helägda dotterbolag som är allmännyttiga kommunala bostadsbolag. En privat fastighetsbolagskoncern kan välja i vilket bolag man vill göra en investering och kan använda hela sitt kapital därtill. Förslaget synes helt förbise detta faktum. Värdeöverförings/utdelningsbegränsningen omöjliggör, om man utgår från ordalydelsen i lagförslaget en sådan självklar lösning för kommunala bostadsbolag. Enligt förslaget låses allt det kapital, utöver det som enligt förslaget får delas ut, till det bolag där det är allokerat trots att en investering på samma sätt som i det privata lämpligen kanske bör ske inom annat organ i koncernen. Värdeöverföringar/utdelningar utan begränsningar mellan kommunen och dess bolag för att fullgöra kommunens bostadsförsörjningsansvar måste vara tillåtna. Förslaget i sin nuvarande form är här kontraproduktivt såväl när det gäller affärsmässigheten som kommunens förmåga att fullgöra sitt bostadsförsörjningsansvar. Se mer härom nedan i punkt 6.
3. Ett företag som ska drivas affärsmässigt måste kunna allokera sina resurser till rätt ställe. Begränsningar i det avseendet är i direkt konflikt med kravet på affärsmässighet även i detta hänseende. Begränsningen när det gäller värdeöverföring /utdelning är en sådan begränsning. För Stockholms del är de kommunala bostadsbolagen överkonsoliderade i den meningen att de ackumulerade reavinstererna inte behövs fullt ut för den egna bostadsproduktionen. En begränsning i möjligheterna till värdeöverföring /utdelning på förslaget sätt ökar dessutom den framtida överkonsolideringen. Redan idag har kommunens bostadsbolag en annan kapitalstruktur än de privata fastighetsägarna på marknaden. Förslaget går här i helt fel riktning. Det är inte tillgången på kapital som är problemet för Stockholms kommuns del när det gäller bostadsförsörjningen utan tillgången på lämplig mark och höga produktionskostnader. Det går inte långsiktigt att ha olika kapitalstruktur för företag som konkurrerar på en marknad. Här ökar dessutom skillnaderna. Om man från lagstiftarens sida har syftet att se till att det finns tillräckliga resurser för bostadsförsörjning borde man istället för värdeöverförings/utdelningsbegränsning uppställa krav på en lägsta soliditetsgrad som inte får underskridas och anpassa den till vad som gäller för bostadsmarknaden.
4. Kravet på affärsmässighet innebär att kommunen ska kräva samma avkastning på kapital som privata fastighetsägare. Marknadens avkastningskrav räknas inte på bokfört eget kapital utan på verkligt justerat eget kapital. Det innebär ofrånkomligt ett ökat krav på de kommunala bostadsaktiebolagen att ge en avkastning som i sin tur i stor utsträckning låses in och ytterligare snedvrider

konkurrensen. I ett motsvarande privat fastighetsbolag på marknaden hade kapitalet delats ut. Om de kommunala bostadsaktiebolagen ska klara av att uppfylla samma avkastningskrav som de privata bostadsbolagen måste avkastningen på det kapital som inte fordras för fastighetsrörelsen investeras i sådant som ger högre avkastning, dvs i aktier och liknande. Det torde inte någon vara betjänt av. Alternativet är att sälja fastigheter. Man får inte blunda för att värdeöverförings/utdelningsbegränsningen på sikt leder till ett tryck att sälja fastigheter eller kommunens bostadsbolag.

5. Värdeöverförings/utdelningsbegränsningen att endast få överföra/dela ut delar av realisationsvinster året efter det försäljning skett innebär ett incitament att alltid ta ut mesta möjliga ur bolaget eftersom det sedan är för sent. Detta är inte optimalt, varken ur ett rent affärsmässigt eller ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.
6. Förslaget innebär att hälften av vissa realisationsvinster får delas ut eller vara föremål för värdeöverföring. På den privata bostadsmarknaden är det idag mycket vanligt att man paketerar fastigheter i aktiebolag som sedan säljs. Vinsten uppkommer på en försäljning av bolaget. Detta infördes i lagstiftningen år 2003 och är förutsatt av lagstiftaren. Privata bostadsbolag kan helt lagenligt paketera sina fastigheter i bolag, sälja detta och dela ut vinsten. Det finns inte något sakligt skäl varför försäljningar av fastigheter genom paketeringar för kommunens del utdelningsmässigt ska behandlas olika i förhållande till övriga aktörer på en konkurrensutsatt marknad. Det är dessutom så att kommunen får en konkurrensnackdel genom att inte kunna spela på marknadens villkor när fastigheter omsätts.
7. I förslaget till lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag (sid 49 ff) anges det som viktigt att bostadsförsörjningslagen inte tyngs av uppräknningar av områden som uppenbart hör till bostadsförsörjningsområdet. Därför anges inte i sistnämnda lag explicit någon definition av bostadsförsörjningsansvaret. Däremot anges att det som ett förtydligande uttryckligen bör framgå att kommunen har ett ansvar att främja integration och social sammanhållning mm. Det har införts i dess § 2. När det sedan kommer till värdeöverförings/utdelningsbegränsningen i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag görs ett undantag från utdelningsbegränsningen i 4 § för sådana åtgärder som genomförs enligt 2 § bostadsförsörjningslagen. Fråga uppkommer då om utdelningsbegränsningen gäller för sådana åtgärder som ansetts uppenbart ingå i bostadsförsörjningsansvaret men inte för sådant som man valt att explicit förtydliga ingå i detta ansvar. Möjligen är detta en ren misskrivning eller tankelapsus. Förarbetena ger inte något stöd härvidlag. Om man medger värdeöverföring/utdelning som används för åtgärder inom kommunens bostadsförsörjningsansvar, vilket är det logiska och sakligt riktiga, skulle det lösa väsentliga delar av problemet under punkt 2 ovan.

Ytterligare en felskrivning i lagtexten synes finnas i 3 och 4 §§ i förslaget till lag om allmännyttiga kommunala bostadsföretag och som gäller undantag från begränsningsregeln för vinstöverföring som används till främjande av integration mm respektive nettoöverskott vid fastighetsförsäljningar. Av motiven (sid 96-99 och 104) framgår klart att t ex halva nettoöverskottet från fastighetsförsäljningar bör kunna delas ut även om värdeöverföringar i övrigt uppgår till högsta tillåtna belopp enligt begränsningsregeln. Hänvisningen i lagtexten sker dock inte till 3 § utan endast till 3 § andra stycket, varvid texten kan tolkas så att värdeöverföringen aldrig får överstiga angiven ränta på tillskjutet kapital. Förutom att det resultatet inte stämmer med vad som anges i promemorian skulle en sådan reglering vara totalt meningslös. Lagtexten måste justeras. Vad som här sägs förändrar inte stadens inställning till begränsningsregeln i stort.

8. Stockholm har, som framgår ovan, överkapitaliserade bolag i så motto att kapitalet inte i sin helhet behövs för bostadsförsörjningen utan skulle göra bättre nytta på annat ställe. Detta gäller särskilt för de reavinster som redan finns i bolagen.

Man får inte glömma att tillgångarna ska användas på det för medborgarna mest effektiva sättet. Stockholms kommun står, ofta tillsammans med andra kommuner och staten, inför stora investeringar som är nödvändiga för ett fungerande samhälle, varvid bostadsförsörjningen är en del. Det finns inga sakliga skäl att låsa in kapital så att slutresultatet för medborgarna blir sämre än nödvändigt. Värdeöverförings/utdelningsbegränsningen är här inte bara sakligt fel utan rent kontraproduktiv. Den innebär ett mistroende mot kommunerna om att de inte skulle följa gällande regler om krav på god medelsförvaltning. Denna mistro är obefogad. Dessutom har ju värdeöverförings/utdelningsbegränsningen andra negativa effekter, se tex punkt 4 ovan.

9. Frånvaron av ett koncerntänkande i förslaget synes också leda till oklarheter i förslaget. På sid 73 anges: ”I de fall en kommun väljer att inte utföra en bostadspolitisk åtgärd i egen regi, bör uppdraget att utföra åtgärden lämnas med iakttagande av bestämmelserna i lagen om offentlig upphandling” (LOU). Detta är sannolikt skrivet mot bakgrund av det andra alternativet att uppdraget skulle vara att anse som ”tjänster av allmänt intresse”. Om kommunen väljer att låta någon utföra tex en tjänst åt sig skall den självfallet hanteras enligt LOU. Om däremot kommunen enligt 3 kap kommunallagen uppdrar åt ett bostadsbolag att fullgöra en kommunal angelägenhet inom bostadsförsörjningsområdet uppkommer inte någon upphandlingssituation mellan kommunen och bostadsaktiebolaget. Detta bör förtydligas.
10. Bostadsbolagen anger att man i det fortsatta arbetet bör belysa ”konflikten mellan affärsmässigheten i bolaget och lagen om offentlig upphandling (LOU)”. Detta ligger sannolikt utanför uppdraget för arbetet med denna

departementspromemoria. Koncernledningen konstaterar dock att LOU i vissa fall medför olika affärsmässiga förutsättningar för kommunala och privata bostadsbolag och att det på annat sätt bör klargöras om kravet på affärsmässighet mm medför att LOU inte längre skulle vara tillämplig, 2 kap12 § LOU.

11. Bostadsbolagen anför beträffande boendeinflytande att det redan är en väsentlig del i det vanliga arbetet. Däremot är bolagen tveksamma till det exempel som nämns i förslaget att hyresgästerna kan ges möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna i bolagets styrelse. Koncernledningen delar denna uppfattning. Förutom skälen att det på ett överblickbart sätt kan förändra maktbalansen i bostadsbolagen som nu följer maktfördelningen i kommunfullmäktige och att frågan om hur nominering ska gå till är olöst finns enligt koncernledningen ett ännu större problem. En styrelseledamot i bolaget är syssloman, dvs ska enligt aktiebolagslagen arbeta för bolagets bästa och inte representera någon annan eller driva något särintresse. Risken för intressekonflikter och jäv där den hyresgästnominerade styrelseledamoten ställs i omöjliga situationer är överhängande. Hyresgästernas inflytande i bolaget måste lösas på annat sätt.

**Förslaget strider mot reglerna om kommunal självstyrelse och regler om egendomsskydd i regeringsformen och mot den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna.**

Den kommunala självstyrelsen är grundlagsfäst i 1 kap 1 och 7 §§ regeringsformen. Sverige har dessutom ratificerat Den europeiska konventionen om kommunal självstyrelse (prop 1988/89:119). Kommunen ska ha rätt till självbestämmande inom sitt område. Det gäller särskilt inom kärnområdena till vilken bostadsförsörjning får anses tillhöra. Ingrepp i den kommunala självstyrelsen måste bedömas utifrån en avvägning mot andra samhällsintressen. Ingreppet måste vara proportionerligt i förhållande till de andra intressen, läs statens, som den är avsedd att tjäna.

Den europeiska konventionen om kommunal självstyrelse har även ratificerats av Sverige (prop 1988/89:119). I begreppet kommunal självstyrelse ligger att kommunen ska ha rätt till självbestämmande inom sitt område, tex att bestämma hur en laglig skyldighet ska fullgöras av kommunen. Ingreppet i det kommunala självstyret måste alltid bedömas utifrån en avvägning mot andra samhällsintressen. De affärsmässiga skälen för att inte ha en vinstöverförings/utdelningsbegränsning har framförts ovan.

Kommunerna har både en rätt och en skyldighet att ha en god medelsförvaltning, vilket de kommunala bostadsbolagen är en del av. Tillgångarna tillhör kommunen och skall användas på det mest effektiva sättet. Utgångspunkten måste vara att kommunerna följer de regler som gäller och att de även fortsättningsvis kommer att ta sitt bostadsförsörjningsansvar och att värdeöverföringar både till, från och inom bolagskoncerner kommer att äga rum för att optimera nyttan.

Värdeöverförings/utdelningsbegränsningen blir endast ett omotiverat hinder i till ingen

nytta.

Vid införandet av den nuvarande lagstiftningen hade lagstiftaren som skäl för intresseavvägningen beträffande den kommunala självstyrelsen att det måste finnas en allmännytta för att kunna bedöma bruksvärdet, ett argument som inte längre är hållbart. Lagrådet var då starkt skeptisk till ingreppet i det kommunala självstyret. Eftersom verksamheten nu ska drivas affärsmässigt är skälen för ingrepp än svagare. Något sakligt skäl eller bärande argument för värdeöverförings/utdelningsbegränsningen har inte framförts och i vart fall inte något argument som skulle ha bäring på de omständigheter som gäller för Stockholm.

Av det ovanstående kan inte annan slutsats dras än att föreslagen värdeöverförings/utdelningsbegränsning strider mot reglerna om rätten till kommunal självstyrelse.

Till detta kommer regleringen i 2 kap 18 § regeringsformen och att den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) gäller för de kommunala bostadsbolagen. Europakonventionen gäller dessutom som lag här i landet (SFS 1994:1219). I ett Tilläggsprotokoll (d.20 mars 1952) till konventionen anges att den respekt för egendom som gäller även till förmån för juridisk person inte kan anses vara uppfylld om man förhindras att disponera avkastningen på sin egendom. Då de kommunala bostadsbolagen föreslås i ekonomiskt hänseende jämföras med övriga aktörer på marknaden är risken eller sannolikheten för att den föreslagna värdeöverförings/utdelningsbegränsningen inte skulle klara en rättslig prövning högst påtaglig.

Koncernledningen avstyrker av ovan anförda skäl förslaget till den del det avser begränsning av möjligheterna till värdeöverföring/utdelning.

Irene Lundquist Svenonius  
VD Stockholms Stadshus AB

### **Bilagor**

1. Gemensamt remissvar från AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem
2. Remissvar från Stockholms Stads Bostadsförmedling AB



2009-11-27

Stockholms Stadshus AB  
Att Sara Feinberg

[Sara.feinberg@s-husab.stockholm.se](mailto:Sara.feinberg@s-husab.stockholm.se)

### **Ang underremiss avseende departementspromemorian Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Ds 2009:60)**

Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder har den 23 november 2009 fått rubricerade underremiss för synpunkter senast den 27 november 2009. Bolagen får i anledning härav gemensamt avge följande svar. Ett svar som med hänsyn till den osedvanligt korta svarstiden måste bli något summariskt.

I departementspromemorian presenteras förslag till nya villkor för de allmännyttiga bostadsbolagen. Vi välkomnar att villkoren för de allmännyttiga bostadsbolagen tydliggörs och att aktuella tvister vid EU-kommissionen därmed troligen kommer att avslutas. SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har deltagit i diskussionen som föregått förslaget och dessa parter stödjer, såvitt vi kan bedöma, i allt väsentligt förslaget. Det är positivt att de nya spelreglerna har en bred förankring och detta bör betyda att reglerna blir långsiktigt hållbara.

Förslaget innebär bl a att det fastställs att de allmännyttiga bostadsbolagen skall agera på affärsmässig grund. Det ser vi som positivt. Det finns dock en osäkerhet i hur denna affärsmässighet skall mätas både rent allmänt men även i olika ekonomiska marknadslägen. Det är naturligtvis olyckligt om denna osäkerhet leder till att tvistefrågor på bostadsmarknaden uppstår med långdragna och oöverskådliga juridiska processer som följd.

I det fortsatta arbetet bör man också ytterligare belysa konflikten mellan affärsmässigheten inom bolagen och LOU också ur annat perspektiv än vad gäller statsstödet. Konfliktrisen gäller då LOU ställer formella krav som omkullkastar möjligheten till ett strikt affärsmässigt handlande. Detta kan gälla samarbetsprojekt vid nyproduktion, markförvärv eller förhandlingsentreprenader.

Förslaget innehåller också regler som medför att de allmännyttiga bostadsbolagen i allmännyttigt syfte skall erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Vi arbetar redan idag med en rad olika frågor för boendeinflytande och detta är ett normalt inslag i verksamheten.

När det gäller kravet på inflytande i *bolaget* kan vi konstatera att detta inte närmare preciserats i förslaget, men som exempel på inflytande över bolaget anges att hyresgästerna kan ges möjlighet att nominera viss andel av ledamöterna i bolagets styrelse (sid 122). Styrelsen i våra bolag är politiskt sammansatt och speglar maktfördelningen i kommunfullmäktige. Om hyresgästerna ges rätt att nominera viss andel av styrelseledamöterna kan denna maktfördelning komma att förändras på ett icke överblickbart sätt. Vi är också tveksamma till hur hyresgästerna rent praktiskt ska kunna nominera styrelseledamöter. Ska detta ske genom Hyresgästföreningen eller på annat sätt?

AB FAMILJEBOSTÄDER

AB STOCKHOLMSHEM

.....  
Bosse Sundling

.....  
Ingela Lindh

AB SVENSKA BOSTÄDER

.....  
Pelle Björklund

Handläggare: Linda Lövgren  
Telefon: 08 785 88 24  
E-post: linda.lovgren@bostad.stockholm.se

## **Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (underremiss från Stockholms Stadshus AB)**

### **Ärendet**

Ytterstads- och bostadsbolagsroteln har remitterat departementspromemorian ”Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag” (Ds 2009:60) till koncernledningen. En underremiss har därefter skickats till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB (nedan kallad bostadsförmedlingen).

I denna departementspromemoria redovisas och analyseras olika förslag som framförts om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och förutsättningarna för de kommunala bostadsföretagens verksamhet i framtiden. Utifrån detta har ett förslag till nya förutsättningar för de kommunala bostadsföretagen arbetats fram.

Stockholms Stadshus AB har remitterat rubricerade ärende till bostadsförmedlingen för yttrande senast den 27 november 2009.

### **Bostadsförmedlingens synpunkter**

Bostadsförmedlingen har under kort remisstid tagit del av utredningen och finner att förslagen inte torde ha några omedelbara konsekvenser för förmedlingsverksamheten. Bostadsförmedlingen har inte heller några övriga synpunkter på remissen i fråga.

Per Anders Hedkvist  
VD