

Tyresö kommun  
kommunkansliet  
Eva Nilsson  
Kommunjurist  
08-5782 9241  
eva.m.nilsson@tyresö.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2016-04-05

1 (4)

Dnr 2015/KS 0529 001

Kommunledningsutskottet

## Svar på motion angående översyn av ägardirektiv till Tyresö Bostäder AB

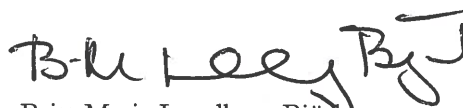
### Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Motionen anses besvarad

Kommunstyrelseförvaltningen



Bo Renman  
Kommundirektör



Britt-Marie Lundberg Björk  
Chef Medborgarfokus

### Beskrivning av ärendet

Vänsterpartiet (V) inkom 2015-11-26 med en motion att kommunfullmäktige ska ge uppdrag till kommunstyrelsen att se över ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB. Ägardirektiven bör enligt Vänsterpartiet ses över av följande anledningar:

- Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag använder begreppet ”affärsmässiga principer” jämfört med uttrycket i ägardirektiven som är ”affärsmässiga grunder”.

- I ändamålsparagrafen bör läggas till att bolaget också ska ha som huvudinriktning att bebygga Tyresö kommun.
- Även i övrigt bör direktiven ses över så att direktiven är i överensstämmelse med gällande lagstiftning då direktiven inte har ändrats sedan 2012.

### **Skillnaden på uttrycket ”affärsmässiga grunder” jämfört med ”affärsmässiga principer”**

Affärsmässiga grunder är det uttryck som oftast används i lagstiftningen när det handlar om hur de kommunala bolagen ska bedrivas. I nu gällande lagstiftning lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala aktiebolag används dock uttrycket ”affärsmässiga principer”. Frågan är om uttrycken har olika betydelse på sätt som framförs i Vänsterpartiets motion.

I den statliga utredning som föregick 2010 års lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, SOU 2008:38 EU, allmännyttan och hyrorna, användes begreppet ”affärsmässighet” för de kommunala bostadsaktiebolagen. En modell med affärsmässig drift hos de kommunala bostadsaktiebolagen föreslogs, som alternativ till den självkostnadsmodell som tidigare tillämpats i de kommunala bostadsbolagen. Utredningen menade att en modell med affärsmässig drift bättre överensstämde med EU:s statsstödsregler.

SABO och Hyresgästföreningen skickade därefter år 2009 in en gemensam skrivelse till regeringen som kommenterade utredningens förslag, och som utvecklade organisationernas syn på affärsmässighet hos de kommunala bostadsaktiebolagen. I en departementskrivelse (Ds 2009:60 s. 70) som föregick lagen om allmännyttiga kommunala aktiebolag drogs slutsatsen att SABO och Hyresgästföreningens beskrivning av affärsmässiga principer i deras gemensamma skrivelse var synonym med begreppet affärsmässiga grunder.

Organisationerna har dock senare invänt mot denna tolkning och att begreppet ska användas i samband med allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bl.a. med motivet att det kan leda till att beslut och domar som rör annan kommunal verksamhet – med delvis andra förutsättningar – får en inte önskvärd prejudicerande verkan även på bostadsföretagen. Vidare har anförts att en stor

skillnad jämfört med andra marknader är att prissättningen är underordnad särskild lagstiftning. Bestämmelserna i hyreslagstiftningen innebär att företagen inte ensidigt kan bestämma hur hyrorna ska sättas. Till detta kommer att bostadshyresmarknaden kännetecknas av investeringar med mycket lång varaktighet och därför kräver ett särskilt långsiktigt förhållningssätt också vad gäller affärsmässigheten.

Regeringen valde då i propositionen att beakta SABO och Hyresgästföreningens syn och att istället använda begreppet ”affärsmässiga principer”, framför ”affärsmässiga grunder” (Prop. 2009/10:185 s 48-49) i motsats till vad regeringen kom fram till i departementpromemorian.

### **Ändamålsparagrafen i ägardirektiven**

Nuvarande ändamålsparagraf i ägardirektiven anger att huvudinriktningen för Tyresö Bostäder AB är att förvalta bostäder. Det står ingenting om att ett ändamål är bygga nya bostäder. Dock anges det tydligt i bolagets bolagsordning att föremål för bolagets verksamhet bland annat är att bebygga. Av Tyresö Bostäder antagen bolagsplan för 2016-2018 framgår att bolaget under perioden fram till 2018 planerar flera nybyggnadsprojekt, bland annat för Hasselbacken. Långsiktigt siktar Tyresö Bostäder även på nyproduktion i andra områden som exempelvis i centrala Tyresö och i Tyresö strand.

### **Kommunkansliet bedömning**

Kommunkansliet för följande bedömning om behov av att ge en uppdrag till kommunstyrelsen om att se över ägardirektiven.

Skillnaden i innebörden mellan ”affärsmässiga grunder” och ”affärsmässiga principer” är liten. Som anfördes i departementpromemorian är begreppen i princip synonyma. Dock valdes i lagstiftningen ett annat ordval efter påpekande från SABO och Hyresgästföreningen om de särskilda förutsättningar som gäller för allmännyttiga bostadsaktiebolag jämfört med andra kommunala bolag. Ett viktigt påpekande var att samma ordval kunde leda till en felaktig tolkning av uttrycket i beslut och domar som rörde annan kommunal verksamhet, vilket skulle kunna få en icke önskvärd prejudicerande effekt på bostadsföretagen.

Därför bör ordvalet ”affärsrässiga grunder” justeras vid kommande revidering eftersom det är det ordval som används i tillämplig lagstiftning.

Kommunkansliet kan dock inte se ett omedelbart behov av justering av ägardirektiven då risk för feltolkning av uttrycket får bedömas vara litet. Det har hittills inte förekommit att ägaren och Tyresö Bostäder AB haft olika uppfattningar i just denna fråga som har påverkat styrningen av bolaget.

Samma reflektion görs även beträffande ändamålsparagrafen, att denna bör revideras vid kommande revidering för att bättre avspegla bolagsordningen samt att Tyresö Bostäder nu går in i ett skede av nybyggnation. Med hänvisning till bolagets bolagsplan bedömer kommunkansliet, att behov av uppdrag om översyn till kommunstyrelsen inte heller på denna punkt föreligger. Det har inte heller i övrigt skett några förändringar i lagstiftningen som gör det nödvändigt att nu revidera ägardirektiven.

Kommunkansliet föreslår att motionen anses besvarad då det enligt kommunkansliets bedömning inte finns behov av omedelbar revidering, men däremot bör direktiven ses över under de närmaste åren.

