

§ 61

Dnr 2015/KS 0529 001

Svar på motion om översyn av ägardirektiven till Tyresö Bostäder

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Motionen anses besvarad.

Särskilt yttrande

Marcus Obligado (V) hänvisar som sitt ersättaryttrande till motionen.

Protokollsanteckning

Marcus Obligado (V) hade yrkat bifall till motionen om han hade haft rösträtt.

Beskrivning av ärendet



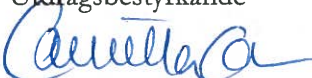
Marcus Obligado (V) har inkommit med en motion om att kommunfullmäktige ska ge uppdrag till kommunstyrelsen att se över ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB av följande anledningar:

- 1) Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag använder begreppet ”affärsmässiga principer” och ägardirektiven ”affärsmässiga grunder”.
- 2) I ändamålsparagrafen bör läggas till att bolaget också ska ha som huvudinriktning att bebygga Tyresö kommun.
- 3) Även i övrigt bör direktiven ses över så att direktiven är i överensstämmelse med gällande lagstiftning.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att motionen ska anses besvarad. Direktiven bör på sikt ses över men är inte i behov av omedelbar revidering.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar att motionen ska anses besvarad.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	--	--

Yrkande

Marie Åkesdotter (MP) yrkar bifall till motionen.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på Marie Åkesdotters (MP) yrkande. Kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

TJÄNSTESKRIVELSE svar på motion Tyresö Bostäder AB.pdf

Motion om en översyn av ägardirektiven till Tyresö Bostäder.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

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

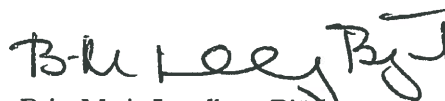
Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- 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 hyrona, 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.

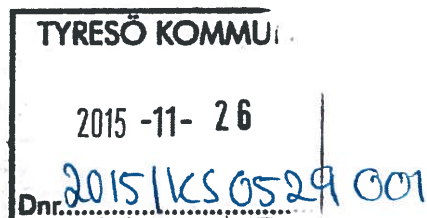
Därför bör ordvalet ”affärsmässiga grunder” justeras vid kommande revidering eftersom det är det ordval som används i tillämplig lagstiftning.

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.

Motion till Tyresö Kommunfullmäktige angående Översyn av ägardirektiven till Tyresö Bostäder



2015.11.25



I Ägardirektiven för Tyresö Bostäder punkt 1 BOLAGETS ÄNDAMÅL under Bolagets huvudinriktning står som en punkt: "På affärsmässiga grunder ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden inom Tyresö kommun."

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) §2 står "Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7§ och 8 kap. 3c§ kommunallagen 1991:900." 2 kap. 7§ i kommunallagen ger kommunerna rättighet att driva näringsverksamhet under förutsättning att den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna i kommunen eller landstinget. 8 kap. 3c§ i kommunallagen säger "Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)."

Det klargörs alltså i Allbolagen att det finns skillnader mellan ett kommunalt bostadsföretag jämfört med annan kommunal verksamhet som bedrivs på affärsmässiga grunder. Ett kommunalt bostadsföretag får – till skillnad från kommunallagens självkostnadsprincip - göra vinster men det ska göras efter affärsmässiga principer. De avkastningskrav som ägaren ställer på bostadsföretaget ska t.ex. utgå "från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar." Den långsiktiga lönsamheten – till skillnad från den kortsiktiga – ska stå i fokus. De allmännyttiga företagen ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget och ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler som råder för denna sektor. I det långsiktiga perspektivet "ligger även hänsynen till företagets befintliga hyresgäster, liksom presumtiva hyresgäster och till hur bostadshyresmarknaden kan utvecklas."

I propositionen beskrivs ett affärsmässigt beteende som "det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer".

De kommunala bostadsföretagen agerar dock på en marknad som är konkurrensutsatt samtidigt som man har ett samhällsansvar. Det är det

som skiljer ett kommunalt bostadsföretag från ett privat bostadsföretag som kan bedriva sin verksamhet i krasst ekonomiskt vinstsyfte. De kommunala bostadsföretagen har inte tillkommit för att skapa vinster utan för ett allmännyttigt ändamål, nämligen att bygga bostäder till invånarna i den kommun företaget verkar.

Är det då någon skillnad mellan "affärsmässiga grunder" och "affärsmässiga principer"? Från lagens förarbeten kan man utläsa att ett företag som drivs på affärsmässig grund ska tillämpa en korrekt prissättning där en viss vinstmarginal är inräknad. Kraven på avkastning ska ställas utifrån den praxis som gäller för branschen. De villkor som gäller för affärsdrivande verksamhet i det privata näringslivet ska vara vägledande. Verksamheten får inte subventioneras med skattemedel. Syftet med att Allbolagen använder begreppet "affärsmässiga principer" är att markera och klargöra att det finns skillnad mellan ett kommunalt bostadsföretag och annan kommunal verksamhet som bedrivs på affärsmässiga grunder. Prissättningen regleras t.ex. i en särskild lagstiftning och investeringarna ska vara av mycket långsiktig karaktär. Det kommunala bostadsföretaget har ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande i bolaget. I vägledande domar och beslut påverkas inte det allmännyttiga bostadsföretaget per automatik. När frågor som rör de allmännyttiga bostadsbolagen ska särskild hänsyn tas till bostadsmarknaden. I övrigt betyder "allmännyttiga principer" inte något annat än ett affärsmässigt beteende.

Skillnaden mellan affärsmässiga principer och affärsmässiga grunder riskerar också att påverka hur kommunen som ägare styr sitt bolag. Att nuvarande ägardirektiv påstår att Tyresö Bostäder ska vila på affärsmässiga grunder jämför det med vilket privat företag som helst. Detta strider mot Allbo-lagens portalparagraf och de intentioner som tydligt beskrivs i förarbetena till densamma. Riskerna med att jämställa ett allmännyttigt bostadsbolag med ett privat bolag är naturligtvis att vinsten sätts i första rummet, när det istället ska vara det allmännyttiga syftet och kommunens bostadsförsörjning som ska prioriteras. Ska Tyresö Bostäder prioritera vinsterna blir det naturligt att bolaget bara tittar på nyproduktionsprojekt som maximerar lönsamheten (dvs. A-lägen), och att man gärna satsar på dyra renoveringsprojekt som driver upp hyresnivåerna istället för att satsa på mer kostnadseffektiva lösningar. Det gör det på sikt omöjligt att trygga en god bostadsförsörjning för alla socio-ekonomiska grupper i kommunen. Förutom att dagens skrivning i ägardirektiven strider mot gällande lagstiftning så riskerar ägaren alltså att

skicka helt fel signaler till sitt viktigaste bostadspolitiska verktyg, Tyresö Bostäder.

Begreppet "affärsmässiga principer" är alltså nytt i svensk lagstiftning och för att hjälpa de kommunala bostadsföretagen med tolkningen har SABO gett ut ett antal skrifter som t.ex. "Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag" som publicerades i april 2013. I handledningen ges ett exempel på hur en bolagsordning – eller ägardirektiv – för ett kommunalt bostadsaktiebolag kan se ut. Exemplet är anpassat till Allbolagen och kommunallagen och lydelsen i den 1 januari 2013.

Tyresö Bostäders Ägardirektiv antogs av Kommunfullmäktige den 8 mars 2012. Det kan med andra ord vara läge att se över bolagsordningen för Tyresö Bostäder så att den är i överensstämmelse med nu gällande lagstiftning på området. Vid en sådan översyn kan det lämpligen även i Ändamålsparagrafen läggas till att ytterligare en av Tyresö Bostäders huvudinriktningar ska vara att bebygga Tyresö kommun.

Vänsterpartiet i Tyresö föreslår därför att Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att se över ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB i enlighet med ovanstående.

Marcus Svanfeldt Obligado
Vänsterpartiet i Tyresö



Datum 2016-04-28
 Tid 09:00–10:05
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
 och tid 2016-05-02

Paragrafer 47 - 65

Sekreterare 
 Ulrika Josephson Westberg

Ordförande 
 Fredrik Sawestahl


Justerande 
 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet
 Sammanträdesdatum 2016-04-28
 Datum då anslaget sätts upp 2016-05-03
 Datum då anslaget tas ned 2016-05-25
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Ulrika Josephson Westberg

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Anita Mattsson (S)
Helen Dwyer (C)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare



Andreas Jonsson (M)
Anna Steele (L)
Anna Lund (KD)
Marcus Obligado (V) From kl 9.40 § 55

Övriga

Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, §§47-64
Bo Renman, kommundirektör, §§ 47-64
Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus
Eva Nilsson, kommunjurist, §§ 47-64
Inger Carlsson, handläggare, §§ 49-65
Jan Nilsson, chef fastighetsenheten, §§ 47-49
Bernt Eklund, projektledare fastighetsenheten §§ 47-49
Sigbrith Martinsson, ekonomichef, §§ 47-64
Ulrika Josephson Westberg, chef kommunkansliet,

Frånvarande

Ulrica Riis-Pedersen (C)
Karin Ljung (S)
Anders Linder (S)

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------