

Handläggare  
Daniel Nilsson  
UtredningsenhetenDiarienummer  
2015KS/0439

Kommunstyrelsen

## Svar på motion (V) om regionalt allmännyttigt byggföretag

### Förslag till beslut

Motionen avslås.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

Mats Skoglund (V) har i en motion yrkat att Värmdö kommun undersöker förutsättningarna för att bilda ett regionalt allmännyttigt byggföretag i Stockholmsregionen. Det föreslagna regionala allmännyttiga byggföretaget skulle bland annat ha som ändamål att tvinga fram lägre priser och produktionskostnader. Detta riskerar att snedvrیدا konkurrensen på bostadsmarknaden och därmed strida mot lagstiftningens krav på att allmännyttiga bostadsföretag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer samt EU-lagstiftning om statsstöd. Motionen föreslås därför avslås.

### Bakgrund

Mats Skoglund (V) har i en motion inlämnad till kommunfullmäktige den 27 maj 2015 yrkat att Värmdö kommun undersöker förutsättningarna för att bilda ett regionalt allmännyttigt byggföretag i Stockholmsregionen. Motionären anför att intresserade kommuner skulle kunna gå samman och bilda ett allmännyttigt byggföretag för att tvinga fram lägre priser och produktionskostnader. Långsiktighet, samarbete mellan intressenter, beställarkompetens och inga krav på snabb avkastning uppges vara viktiga faktorer.

### Ärendebeskrivning

Den 1 januari 2011 infördes lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och ersatte den tidigare lagen om allmännyttiga bostadsföretag, den s.k. allbolagen. Lagstiftningen omfattar bostadsföretag som drivs som aktiebolag av en eller flera kommuner och som i allmännyttigt syfte huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilken bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget samt erbjuder hyresgästerna möjlighet till boende-

Diarienummer  
2015KS/0439

inflytande och inflytande i bolaget. Bolag som i allmännyttigt syfte främjar bostadsförsörjning erbjuder bostäder till alla kommuninvånare och tillgodoser olika bostadsbehov som invånarna i kommunen har. I uppgiften ingår bl.a. att bygga hyresbostäder.

För bolag som omfattas av lagen ska verksamheten bedrivas enligt affärsmässiga principer och de tidigare kraven på att verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte har utgått. Kravet på affärsmässighet innebär bl.a. att:

- Kommunen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget, vilket innebär att avkastningskravet på kommunens bostadsaktiebolag ska motsvara de avkastningskrav som andra långsiktiga ägare ställer på respektive bostadsföretag
- Kommunen ska normalt inte skjuta till medel för att täcka underskott i verksamheten
- Kommunen ska ta ut marknadsmässiga borgensavgifter och räntor på lån
- Kommunen kan bli skyldig att upphandla bostadsförsörjningsåtgärder som inte utförs i egen regi enligt LOU.

### **Konkurrens och statligt stöd**

En anledning till att lagen om allmännyttiga kommunala bolag ersatte den tidigare s.k. allbolagen var att den nationella lagstiftningen skulle harmonisera med den grundläggande EU-rättsliga regleringen för statligt stöd. Enligt fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt är stöd som ges av en medlemsstat, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden.<sup>1</sup> Allt stöd till ett företag som lämnas med offentliga medel av staten, en kommun eller ett landsting kan rubriceras som statsstöd. Med företag innefattas även offentliga myndigheter och offentligt ägda bolag när de bedriver ekonomisk verksamhet. I stödbegreppet ingår utbetalning av kontanta medel, men även insatser av ekonomisk art som innebär en fördel för det enskilda företaget såsom lågt ställt avkastningskrav, borgensåtagande med en för lågt satt borgensavgift och kapitaltillskott som inte kan förväntas ge marknadsmässig avkastning.<sup>2</sup>

### **Värmdö Bostäder AB**

Värmdö Bostäder AB (VBAB) ägs av Kommunhuset i Värmdö AB (KIVAB) som i sin tur ägs av Värmdö kommun. Rikshem äger i sin tur 49 procent av aktierna i VBAB. VBAB har till ändamål att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt

---

<sup>1</sup> Fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt artikel 107

<sup>2</sup> Sveriges Kommuner och Landsting (2010): Cirkulär 10:66

Diarienummer  
2015KS/0439

affärsmässiga principer och bolaget ska äga, bygga och förvalta bostäder i Värmdö kommun.

## Bedömning

Motionären anför att förutsättningarna för att bilda ett regionalt allmännyttigt byggföretag i Stockholmsregionen bör undersökas och hänvisar till Boverkets bostadskonferens som hölls år 2003. Sedan 2003 har förutsättningarna för allmännyttiga kommunala bostadsföretag ändrats. De tidigare kraven på att bolagen ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen har övergått till krav om att bolagen ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det, av motionären, föreslagna bostadsföretaget skulle delvis syfta till att tvinga fram lägre priser. Ett sådant syfte riskerar att bli konkurrens-snedvridande för bostadsmarknaden och strida mot den nationella lagstiftningens intentioner samt strida mot EU-lagstiftning om statsstöd.

Därtill anger motionären att bostadsföretaget inte skulle ha s.k. snabba avkastningskrav. Allmännyttiga bostadsföretag ska dock uppfylla kraven på affärsmässighet, vilket bl.a. innebär att marknadsmässiga avkastningskrav ska ställas på bolaget. Avkastningskraven måste således motsvara de avkastningskrav som andra långsiktiga ägare ställer på respektive bostadsföretag. Det är oklart vad motionären avser med snabba avkastningskrav och om dessa motsvarar marknadsmässiga avkastningskrav.

Värmdö kommun har dessutom redan ett kommunalt bostadsföretag med syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen som bedrivs med affärsmässiga principer.

Mot bakgrund av detta föreslås motionen avslås.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

## Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut har inga konsekvenser för miljön.

## Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut har inga konsekvenser för medborgarna.

## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har inga konsekvenser för barn.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Motion (V): Regionalt allmännyttigt byggföretag	Bilaggs
2	Protokollsutdrag KF 2015-05-27 § 108	Bilaggs

26 maj 2015



## Regionalt allmännyttigt byggföretag

Vi behöver få upp byggandet av bostäder, främst hyresrätter i Stockholmsregionen. Vi kan också räkna med att byggandet kommer accelerera under de kommande åren. Med snabbt växande efterfrågan riskerar priserna att bli höga. Det kommer förstås sätta spår i hyrorna.

Om vi menar att nyproducerad hyresrätt ska vara en boendeform för alla, även mindre bemedlande, så måste hyrorna där kunna hållas lägre än idag. Produktionskostnaderna är inte enda orsaken till de idag vansinniga hyresnivåerna i nyproduktionen. Men de har mycket stor betydelse och de går sannolikt att påverka.

Särskilt i Stockholmsregionen finns behov av företag som bygger hållbart till låga kostnader. Det kan vi inte kräva av privata företag. Men intresserade kommuner i regionen skulle kunna gå samman och bilda ett allmännyttigt byggföretag. Genom att själv hålla låga priser skulle det bryta upp den oligopolistiska marknaden och tvinga fram lägre priser även av övriga aktörer. Varför skulle samhället kunna bygga billigare än den privata byggindustrin? Det finns flera exempel på byggprojekt som haft produktionskostnader långt under de annars normala, utan avkall på standard och kvalitet. 2003 hölls en konferens om billigt och kvalitativt byggande. Den dokumenterades av Boverket i skriften *Bygga Bra Bostäder – En dokumentation av en bostadskonferens om långsiktighet, kostnad och kvalitet*. Lärdomarna håller än idag men har inte tagits tillvara. Särskilt Men lärdomarna skulle kunna användas av ett samhällsägt byggföretag i samarbete med allmännyttiga bostadsföretag. Långsiktighet, inga krav på snabb avkastning, beställarkompetens, samarbete mellan intressenterna är viktiga faktorer.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår vi att:

- **Värmdö kommun undersöker förutsättningarna för att bilda ett regionalt allmännyttigt byggföretag i stockholmsregionen.**

**Mats Skoglund**  
**Vänsterpartiet Värmdö**

15

Dnr 2015 KS/0439 Kommunfullmäktige 2015-05-27 § 108

**Anmälan av motion**

**Kommunfullmäktiges beslut**

Motionen remitteras till kommunstyrelsen för beredning.

**Ärendebeskrivning**

Följande motion har inlämnats till dagens sammanträde:

1. Motion från Mats Skoglund (V) om regionalt allmännyttigt byggföretag.

**Handlingar i ärendet**

Motion

**Sändlista**

KLG

\_\_\_\_\_

justering

HLG RL



utdragsbestyrkande