



PM 2007:51 RV (Dnr 001-456/2007)

Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Remiss från Finansdepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Som svar på remissen "Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag" överlämnas och återopas denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Finansdepartementet har för yttrande remitterat en promemoria med förslag om *Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag*. Promemorian redovisas i *bilaga*.

Enligt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. Denna tillståndsplikt föreslås upphöra att gälla från och med den 1 juli 2007.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och *Stockholms Stadshus AB* tillstyrker förslaget men anser att även utdelningsbegränsningen bör upphävas.

Mina synpunkter

Stockholms stads kommunala bostadsbolags uppgift är dels att förvalta bostadslägenheter, dels även att möta efterfrågan på bostäder. För att detta ska vara möjligt måste kommunalägda bostadsföretag kunna genomföra strukturella förändringar i sitt bestånd. Idag hindrar tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag ett sådant förfarande. Ett avskaffande av tillståndsplikten är ett önskvärt steg i rätt riktning. Nästa steg bör vara att avskaffa lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag i sin helhet.

I Stockholm har utdelningsbegränsningen inneburit att de kommunala bostadsbolagens soliditet kraftigt förstärkts. Detta har inneburit att en sund kapitalförvaltning omöjliggörs, vilket leder till att Stockholmnarnas pengar inte kan förvaltas och användas på bästa sätt. Utdelningsbegränsningen resulterar således i betydande komplikationer i form av osunda övervärden i bostadsbolagen och blir därför ohållbar.

Historiskt har staden uppvisat en sund hantering vad gäller avkastningskrav gentemot bolagen. Så ska ske även fortsättningsvis.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

Som svar på remissen "Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag" överlämnas och återopas denna promemoria.

Stockholm den 14 mars 2007

KRISTINA ALVENDAL

Bilaga

Promemorian Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. Som svar på remissen "Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag" överlämnas och återopas nedanstående

Vi tycker att det är både märkligt och odemokratiskt att stadens bostadsbolag, som i allra högsta grad berörs av de aktuella förslagen, inte har fått ärendet på remiss. Det hade varit intressant att höra vilka konsekvenser bostadsbolagen kan se beträffande de planerade åtgärderna. Vi önskar få ett klargörande från majoriteten att denna undlåtenhet är att betrakta som ett olyckfall i arbetet. För att berörda bolag och styrelserna med dem skall ha en rimlig möjlighet att långsiktigt planera verksamheten måste de få lämna synpunkter över ärenden som påverkar deras förutsättningar.

Allbolagen omfattar två kapitel. Det första kapitlet handlar om definition av vad som får kallas för "allmännyttigt" respektive vad som är "kommunalt bostadsföretag". Vidare att allmännyttigt bostadsföretag ska sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget och att företaget skriftligen varje år till länsstyrelsen ska lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats.

Det andra kapitlet omfattar den s k stopplagen. Den handlar alltså bl a om huruvida ett kommunalt bostadsföretag har rätt att sälja fastigheter till en bostadsrättsförening. Lagen reglerar att tillstånd till en överlåtelse inte ska lämnas om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

Enligt Allbolagen krävs tillstånd från Länsstyrelsen vid överlåtelse av bostadsfastigheter som ägs av ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretag samt för överlåtelse av aktier eller andelar i sådana företag. Syftet med tillståndsplikten är att behålla ett bostadsbestånd som kan vara ett underlag för tillämpning av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55§ jordabalken och tjäna som jämförelsematerial vid de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. Den enda anledningen som vi kan se till att tillståndsplikten upphävs är att förenkla

utförsäljningar av allmännyttan, till privata hyresvärdar eller till bostadsrättsföreningar. Vi vänder oss starkt emot detta.

Vi vill värna den mångfald som idag finns på bostadsmarknaden i Stockholm. Den borgerliga majoritetens massiva utförsäljningsvåg under deras förra mandatperiod har satt sina spår i Stockholm. Sedan 1999 har mer än 40 000 lägenheter omvandlats från hyresrätter till bostadsrätter. Det stora flertalet (77%) av antalet omvandlade lägenheter i allmännyttan är belägna i innerstaden. I stadsdelar som Vasastan, Östermalm och Kungsholmen utgörs det kommunala beståndet nu av fem procent. Det säger sig själv att det inte är möjligt att fortsätta på den vägen om vi vill att det ska finnas hyresrätter kvar i staden.

Vi kan se en rad farhågor med att tillståndsplikten nu föreslås tas bort. Det innebär att systemskiftet av Stockholms bostadspolitik cementeras på ett allvarligt sätt till förfång för såväl stockholmarna som företagarna som är i behov av hyresrätter för att kunna rekrytera medarbetare också utanför stadens gränser. Allbolagen reglerar de allmännyttiga bostadsföretagens roll vid hyresförhandling och vid tillämpning av bruksvärdesreglerna – regler som ger hyresgästerna ett starkt besittningsskydd. Allmännyttans hyresnormerande roll fungerar som en spärr mot marknadshyror. Allbolagen begränsar också en oskälig vinstutdelning till ägarna.

Avskaffandet av Allbolagen innebär att tusentals hyreslägenheter kan säljas utan hinder och för alltid försvinna från hyresmarknaden med förödande konsekvenser för välfärden och samhällsekonomin. Allbolagen är den enda lagstiftning som reglerar att allmännyttigt bostadsföretag ska sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget.

Tidigare uttalanden från moderaterna angav och bedömde att det inte skulle bli någon större ombildning i innerstaden eftersom det mesta var genomfört under perioden 1998-2002. Det vi ser idag är att majoriteten intresseanmälningar kommer från innerstaden och därutöver den attraktiva närförorten i bandet utanför tullarna. Inte ens i detta läge ser vi någon som helst ambition från borgerligt håll att i handling och genom direktiv prioritera ytterstaden i en sådan omvandlingsprocess. Att som borgarna hävda likställighetsprincipen känns löjväckande mot bakgrund av att de som inte råkar bo i en attraktiv allmännyttig lägenhet inte har samma möjlighet att komma över en förmögenhet genom ombildning. I det senare fallet skulle mer än väl likställighetsprincipen kunna hävdas gentemot övriga stockholmare, åtminstone moraliskt.

Vi vänder oss därför starkt emot det föredragande borgarrådets uppfattning att Allbolagen ska avskaffas i sin helhet. Vi tycker också att det är märkligt att det föredragande borgarrådet i sin text skriver att utdelningsbegränsningen har inneburit att de kommunala bostadsbolagen kraftigt förstärkts, samtidigt som hon i debatt efter debatt försöker motivera att utförsäljningen av allmännyttan är nödvändig för att staden ska ha råd att bygga nya lägenheter. Vi anser att detta är oerhört motsägelsefullt och vänder oss starkt emot det resonemanget. Stockholmarna minns perioden 1998-2002 när borgarna lyfte av bostadsbolagen 3,8 mdkr under loppet av en vecka. Hur ser planen ut denna gång? Stämmer det som Alvensköld säger att överskottet från försäljningen inkom skall gå till nyproduktion?

Vår uppfattning är att utdelningsbegränsningen ska finnas kvar då vi anser att det är viktigt att säkerställa att hyrorna långsiktigt bibehålls på rimliga nivåer. Det utgör samtidigt en väl avvägd regel för vad allmännyttan står för; att den nödvändiga vinsten stannar kvar inom bolaget för framtida behov som till exempel nyproduktion, underhåll och utveckling av hyresrätten.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Miljöpartiet de gröna lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Det antecknades till protokollet att *Stefan Nilsson* (mp) lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

ÄRENDET

Finansdepartementet har för yttrande remitterat en promemoria med förslag om *Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag*. Promemorian redovisas i *bilaga*.

Enligt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. Denna tillståndsplikt föreslås upphöra att gälla från och med den 1 juli 2007.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB tillstyrker förslaget men anser att även utdelningsbegränsningen bör upphävas.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s synpunkter

Tillståndsplikten

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB tillstyrker att tillståndsplikten i allbolagen upphävs. Det är ett faktum att den nuvarande regleringen är ett betydande ingrepp i den kommunala självstyrelsen, att den inte är en nödvändig förutsättning för hyressättningen enligt hyreslagen, att kraven på rättssäkerhet och förutsägbarhet inte är uppfyllda samt att regelverket inte är konsekvent. Dessutom försvårar och ibland till och med omintetgör den möjligheten för kommunägda bostadsföretag att genomföra strukturella förändringar i sitt bestånd.

Informationsplikten

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB tillstyrker även att reglering avseende informationsplikt vid fastighetsförsäljningar avskaffas samt instämmer med vad som anförs i promemorian att stadgandet av boendeinflytandet är tillräckligt.

Utdelningsbegränsningen

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att även utdelningsbegränsningen bör slopas. Den är ett betydande ingrepp i den kommunala självstyrelsen. Regleringen i kommunallagen torde vara tillräcklig. I Stockholm har utdelningsbegränsningen i kombination med stora realisationsvinster vid försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar inneburit att de kommunala bostadsbolagens soliditet har förstärkts.

Erfarenheterna från senare års hyresförhandlingar – som i allmännyttan sker utifrån kalkylerade kostnads- och intäktsförändringar, så kallade nollställningskalkyler – är att det är svårt för att inte säga omöjligt att få acceptans från motparten för rimlig avkastning på det egna kapitalet. Om bruksvärdesystemet i den nuvarande utformningen bibehålls under överskådlig tid kan den beskrivna situationen leda till snedvriden konkurrens för den privata hyresrätten. Detta kan även ha EG-rättsliga komplikationer.

Skälen för – som de anges i promemorian – att närmare utreda effekterna av att häva utdelningsbegränsningen innan beslut tas - görs med anledning av oro för att hyresutvecklingen skall drivas på av oskäligen vinstuttag. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB kan ha förståelse för att frågeställningen klarläggs och att

kommunägda bostadsföretags status i förhållande till Kommunallagens bestämmelser om självkostnad, icke vinstdrivande företagande och ansvarsfull medelsförvaltning tydliggörs. Vår bestämda uppfattning är dock att långsiktig självkostnad/icke vinstdrivande företag endast skulle kunna bli relevant för bolagens löpande fastighetsförvaltning, dvs. driften, akut och långsiktigt underhåll samt planering och genomförande av nyproduktion. Realiserade tillgångar måste ses som en del i kommunens förmögenhetsförvaltning och vara tillgänglig för kommuninnevånarna för alternativa investeringar. Dessa måste således vara utdelbara.

Med anledning av ovanstående resonemang anser stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB att i varje fall realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar redan nu bör undantas från utdelningsbegränsningen.

Begreppet allmännyttiga kommunala bostadsföretag

Begreppet allmännyttiga bostadsföretag fyller ingen funktion om tillståndsplikten tas bort. Det har för övrigt aldrig framkommit några sakskalet för att staten ska ange en utdelningsbegränsning för andra allmännyttiga bostadsföretag än kommunala. Det kan ifrågasättas om allbolagen krävs för att hyresnämnderna ska kunna bedöma vilka lägenheter som skall utgöra jämförelseobjekt. Redan innan allbolagens ikraftträdande utgjorde i huvudsak de kommunala bostadsföretagen hyresnormering för privata fastighetsägare. Allbolagen behövs således inte ifall denna metod för hyressättning alltjämt är önskvärd.

Sammantaget kan hela den lagstiftning som allbolagen innebär med fördel tas bort.