



REGERINGSKANSLIET

Remiss

2009-11-13

Dnr Fi2009/7196

Finansdepartementet

Avdelningen för offentlig förvaltning

Bostadsenheten

K A Stefan Svensson

Telefon 08-405 16 74

STOCKHOLMS STAD	
Kommunstyrelsen	
KF/KS Kändis	
Ink.	2009 -11- 16
Dnr:	001-2403/2009
Till:	R II

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

Remissinstanser:

1. Svenska institutet för europapolitiska studier, Sieps
2. Svea hovrätt
3. Jönköpings tingsrätt
4. Hyres- och arrendenämnden i Malmö
5. Kammarrätten i Sundsvall
6. Stockholms Handelskammare
7. Kommerskollegium
8. Socialstyrelsen
9. Skatteverket
10. Kammarkollegiet
11. Statskontoret
12. Länsstyrelsen i Stockholms län
13. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
14. Länsstyrelsen i Västernorrlands län
15. Statens bostadskreditnämnd
16. Kungl. Tekniska Högskolan, KTH
17. Uppsala Universitet (Juridiska fakultetsnämnden)
18. Boverket
19. Konkurrensverket
20. Ungdomsstyrelsen
21. Konsumentverket
22. Regelrådet
23. Botkyrka kommun
24. Danderyds kommun
25. Stockholms kommun
26. Vallentuna kommun
27. Uppsala kommun
28. Östhammars kommun

29. Eskilstuna kommun
30. Gnesta kommun
31. Vingåkers kommun
32. Linköpings kommun
33. Norrköpings kommun
34. Gnosjö kommun
35. Tingsryds kommun
36. Bromölla kommun
37. Kristianstads kommun
38. Lomma kommun
39. Malmö kommun
40. Vellinge kommun
41. Ystads kommun
42. Hylte kommun
43. Varbergs kommun
44. Ale kommun
45. Göteborgs kommun
46. Hjo kommun
47. Kungälv kommun
48. Partille kommun
49. Tanums kommun
50. Tranemo kommun
51. Hagfors kommun
52. Karlskoga kommun
53. Askersunds kommun
54. Örebro kommun
55. Sala kommun
56. Västerås kommun
57. Avesta kommun
58. Gävle kommun
59. Ljusdals kommun
60. Härnösands kommun
61. Sundsvalls kommun
62. Åre kommun
63. Umeå kommun
64. Vilhelmina kommun
65. Arvidsjaurs kommun
66. Pajala kommun
67. Övertorneå kommun
68. Sveriges Kommuner och Landsting, SKL
69. Fastighetsägarna Sverige
70. HSB
71. Hyresgästföreningen Riksförbundet
72. Riksbyggen

- 73. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO
- 74. Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC
- 75. Villaägarnas Riksförbund
- 76. Sveriges byggindustrier
- 77. Sveriges Förenade Studentkårer, SFS
- 78. Svenska studentbostadsföreningen SSBF
- 79. Jagvillhabostad.nu

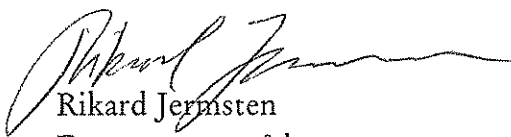
Remissvaren ska ha kommit in till Finansdepartementet senast den **13 januari 2010**. Svaren bör lämnas både i pappersform, gärna utskrivna på dubbelsidigt papper, och per e-post till registrator@finance.ministry.se.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens publikation om att svara på remisser. Publikationen kan beställas från Regeringskansliet, Information Rosenbad, 103 33 Stockholm eller hämtas från nätet: www.regeringen.se



Rikard Jernsten
Departementsråd

Kopia till

Fritzes kundservice, 106 47 Stockholm
Riksdagens utredningstjänst

Innehåll

1	Sammanfattning	9
2	Författningsförslag	11
2.1	Förslag till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	11
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	14
3	Inledning	19
3.1	Bakgrund	19
3.2	Varför en promemoria om nya förutsättningar för de kommunala bostadsföretagen?	21
4	Allmännyttan i dag	25
4.1	Allmännyttiga bostadsföretag	25
4.2	Allmännyttan i siffror	27
5	Förslag till nya villkor för kommunala bostadsföretag	29

5.1	Modeller framtagna av utredningen om allmännyttans villkor	29
5.1.1	Affärsmässiga kommunala bostadsföretag.....	29
5.1.2	Självkostnadsstyrda kommunala bostadsföretag.....	30
5.2	Andra modeller.....	31
5.2.1	Sveriges Kommuner och Landsting.....	31
5.2.2	Hyresgästföreningen	33
5.2.3	Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsorganisation.....	34
6	Om EG-rätten.....	37
6.1	EU:s statsstödsregler och tjänster av allmänt ekonomiskt intresse	37
6.2	Bedömning och slutsatser.....	43
7	Förslag till nya förutsättningar för den kommunala bostadsförsörjningen och för kommunala bostadsföretag	45
7.1	Utgångspunkter	45
7.2	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar och de kommunala bostadsföretagens uppgifter.....	46
7.2.1	Gällande reglering	46
7.2.2	Organisationernas förslag till lagstiftning om uppdrag av allmänt ekonomiskt intresse	47
7.2.3	Utredningens överväganden.....	48
7.2.4	Skälen för promemorians förslag.....	48
7.3	Frågan om associationsform.....	50
7.3.1	Gällande reglering	50
7.3.2	Organisationernas förslag	51
7.3.3	Utredningens överväganden.....	51

7.3.4	Skälen för promemorians förslag.....	52
7.4	Kommunala bostadsaktiebolags syfte.....	53
7.4.1	Syften med kommunala bostadsföretag.....	54
7.4.2	Organisationernas förslag.....	55
7.4.3	Utredningens överväganden.....	55
7.4.4	Skälen för promemorians förslag.....	56
7.5	Avkastningskrav.....	60
7.5.1	Gällande reglering.....	60
7.5.2	Organisationernas förslag.....	62
7.5.3	Utredningens överväganden.....	63
7.5.4	Skälen för promemorians förslag.....	65
7.6	Direkt anförtröende eller upphandling?.....	73
7.6.1	Gällande reglering.....	73
7.6.2	Organisationernas förslag.....	74
7.6.3	Utredningens överväganden.....	74
7.6.4	Skälen för promemorians bedömning.....	75
7.7	Ersättnings storlek och frågan om överkompensation (statsstöd).....	79
7.7.1	Gällande reglering.....	80
7.7.2	Organisationernas förslag.....	80
7.7.3	Utredningens överväganden.....	81
7.7.4	Skälen för promemorians förslag.....	81
7.8	I vilken form ska ersättning utgå?.....	83
7.8.1	Gällande reglering.....	84
7.8.2	Organisationernas förslag.....	84
7.8.3	Utredningens överväganden.....	84
7.8.4	Skälen för promemorians bedömning.....	85
7.9	Bostadsförsörjningen – en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse?.....	90
7.9.1	Gällande reglering.....	90
7.9.2	Organisationernas förslag.....	91
7.9.3	Utredningens överväganden.....	91

7.9.4	Skälen för promemorians bedömning	92
7.10	Begränsning av utdelning och värdeöverföring	96
7.10.1	Gällande reglering	97
7.10.2	Organisationernas förslag	99
7.10.3	Utredningens överväganden	99
7.10.4	Skälen för promemorians förslag	100
7.11	Behovs- och marknadsanalys	106
7.11.1	Organisationernas förslag	106
7.11.2	Utredningens överväganden	107
7.11.3	Skälen för promemorians bedömning	107
7.12	Uppföljning och utvärdering	108
7.12.1	Gällande reglering	109
7.12.2	Organisationernas förslag	109
7.12.3	Utredningens överväganden	109
7.12.4	Skälen för promemorians bedömning	109
7.13	Tillsyn m.m.	110
7.13.1	Gällande reglering	110
7.13.2	Organisationernas förslag	111
7.13.3	Utredningens överväganden	112
7.13.4	Skälen för promemorians bedömning	112
8	Ikraftträdande m.m.	115
9	Konsekvenser	117
9.1	Statsfinansiella konsekvenser	117
9.2	Kommunala och kommunalekonomiska konsekvenser	117
9.3	Konsekvenser för de kommunala bostadsaktiebolagen och för bostadsmarknaden	118
9.4	Konsekvenser för myndigheter och domstolar	119

9.5	Övriga konsekvenser	119
10	Författningskommentar	121
10.1	Förslag till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	121
10.2	Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	129

1 Sammanfattning

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.

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar förtydligas.

En myndighet bör få i uppdrag att utveckla lämpliga analysverktyg för att kommunerna ska kunna utveckla sin bostadsförsörjningsplanering.

En ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås och lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag och förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag upphör att gälla.

Ett kommunalt bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte i sin verksamhet huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytt och inflytt i bolaget.

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. Detta innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen (1991:900).

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 (2007:1091) om offentlig upphandling. Åtgärder som kräver stöd ska hanteras i enlighet med EG-fördraget.

Ersättning bör inte lämnas genom avstående från avkastning.

Bostadsförsörjningen och kommunernas ansvar för denna bör vare sig i sin helhet eller i olika delar definieras som tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Nuvarande utdelningsbegränsning föreslås ersättas med en begränsning av den sammanlagda värdeöverföringen i syfte att säkerställa att upparbetade medel används till bostadsförsörjningsändamål. Kommunen har dock rätt till ersättning på tillskjutet kapital motsvarande statslåneräntan plus en procentenhet. Värdeöverföringen får emellertid inte överstiga mer än hälften av vinsten för det föregående verksamhetsåret. Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för medel som används för att genomföra åtgärder som kommunen beslutar om enligt 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Begränsningen tillämpas inte heller för uppkommet överskott från fastighetsförsäljningar. Högst hälften av sådant överskott får delas ut utan andra begränsningar än att överföringen ska ha föregåtts av ett beslut av kommunfullmäktige.

Konkurrensverket utövar tillsyn över lagen om offentlig upphandling och i fall där statsstöd är aktuellt råder anmälningsskyldighet i enlighet med 6 § lagen (1994:1845) om tillämpning av Europeiska gemenskapernas statsstödsregler. Något nationellt system för tillsyn, kontroll och sanktion av åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar föreslås inte.

2 Författningsförslag

2.1 Förslag till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Härigenom föreskrivs följande.

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte ska

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,

2. främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och

3. erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.

Med bestämmande inflyttande avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag med mer än hälften av samtliga röster i bolaget och också förfogar över så många röster.

Det inflyttande som utövas av ett bolag över vilket en kommun eller flera kommuner gemensamt bestämmer på detta sätt ska anses utövat av kommunen eller flera kommuner gemensamt.

2 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder trots bestämmelserna i 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

Första stycket hindrar inte stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som

1. har godkänts av de Europeiska gemenskapernas kommission, eller

2. har lämnats i enlighet med förordningar som Europeiska gemenskapernas kommission har beslutat med beaktande av rådets förordning (EG) nr 994/98 av den 7 maj 1998 om tillämpningen av artiklarna 92 och 93 i Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen på vissa slag av övergripande statligt stöd, eller

3. har lämnats i enlighet med villkor för stöd som har fastställts av Europeiska gemenskapernas kommission och som anses förenligt med den gemensamma marknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 88.3 i EG-fördraget.

Värdeöverföringar

3 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga summan av ett belopp motsvarande räntan, beräknad på den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet, på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har tillskjutit till bolaget som betalning för aktier.

Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

4 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § andra stycket gäller inte för medel som används för åtgärder enligt 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

5 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § andra stycket gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid

avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Med överskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Värdeöverföringar enligt första stycket får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

6 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska skriftligen varje år till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de beräknats.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.
 2. Genom lagen upphävs lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.
 3. Den upphävda lagen gäller dock vad avser bestämmelserna om begränsad vinstutdelning och rapportering av denna till länsstyrelsen enligt 1 och 4 §§ under det räkenskapsår som har inletts före den 1 januari 2011.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
dels att nuvarande 2 och 3 §§ ska betecknas 3 och 5 §§ och att nuvarande 4 och 5 §§ ska betecknas 6 och 4 §§,
dels att de nya 3-6 §§ ska ha följande lydelse,
dels att 1 § ska ha följande lydelse och
dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 2 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Varje kommun *skall* planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen *skall* kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kom-

Varje kommun *ska* planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen *ska* kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen *ska* antas av kom-

munfullmäktige under varje mandatperiod. munfullmäktige under varje mandatperiod.

2 §

Länsstyrelsen skall lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

En kommun får besluta om åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

3 §

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna en bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling skall dessa kommuner anordna en sådan bostadsförmedling.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna en kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

4 §

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö

En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

(köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

5 §

En kommun skall lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna en bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling ska dessa kommuner anordna en sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna en kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

6 §

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid

ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

