



STADSLEDNINGSKONTORET STOCKHOLMS STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 001-456-2007
SID 1 (2)
2007-02-20

Handläggare: Joachim Quiding
Telefon: 508 295 35

Till
Bostads- och integrationsroteln

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

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör
Verkställande direktör

Sammanfattning

I promemorian föreslås att tillståndsplikten vid försäljning av aktier, andelar och bostäder i allmännyttiga bostadsföretag upphävs den 1 juli 2007. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB tillstyrker förslaget men anser att även utdelningsbegränsningen bör upphävas.

Ärendet

Inom Finansdepartementet har upprättats en promemoria med förslag om upphävande av kravet i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag på tillståndsplikt vid överlåtelse av aktier eller andelar i kommunala bostadsföretag eller av bostäder som ägs av sådana företag. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2007.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Stockholms Stadshus AB i samverkan med stadsdirektörens stab och juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s synpunkter

Stadsledningskontoret och Stockholms stadshus AB har följande 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 sakskäl 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.