

Susanna Höglund
08-508 29 758

Till
Bostads- och integrationsroteln

Dnr 1293/2008: Remissyttrande avseende ”EU, allmännyttan och hyrorna” (SOU 2008:38)

Bostads- och integrationsroteln har remitterat utredningen *EU, allmännyttan och hyrorna* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Remissen har beretts i samråd med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Regeringen har tillsatt en särskild utredare med uppdrag att se över de villkor och förutsättningar som gäller för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag. I hyreslagstiftningen föreslås att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras. Bruksvärdessystemet ska bestå, men inom dess ramar föreslås en ändring av bruksvärdesregeln för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad. Utredaren föreslår att efterfrågan, antal i bostadskö eller vakanta lägenheter ska kunna påverka bruksvärdeshyran. För att värna hyresrättens reella besittningsskydd föreslås att hyrorna inte ska kunna öka mer än med ca 5 procent per år, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning. Utredaren lägger också fram två förslag till modeller som gör de allmännyttiga bolagens verksamhet förenliga med EG- rättens statsstödsregler. Den ena är att de allmännyttiga bolagen drivs affärsmässigt med vinst utifrån riksnivå och långsiktighet. Den andra att de allmännyttiga bolagen är självkostnadsstyrda. En sådan modell måste dock prövas EG-rättsligt.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Att få till stånd en väl fungerande hyresmarknad är en angelägen uppgift och utmaning. Hyresrätten är ett viktigt och nödvändigt inslag i en fungerande bostadsmarknad, viktig för att skapa rörlighet och dynamik samt att göra det möjligt för olika kategorier att välja Stockholmsregionen som bostadsort. Bostadsmarknaden i Stockholm har i decennier med korta undantag präglats av efterfrågeöverskott.

Den statliga utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38) innehåller förslag som kan bidra till en bättre fungerande hyresmarknad och rättvis konkurrens mellan kommunägda och privata bostadsbolag.

Koncernledningen anser att utredningens förslag om att komplettera principerna för hyressättningen i bruksvärdessystemet med en faktor för hyresgästernas efterfrågan är ett steg i rätt riktning. Modellen för mätningen av denna efterfrågan bör dock utvecklas och inte enbart mätas utifrån ”bostadskön”. Förslaget att avskaffa allmännyttans hyresnormerande roll är befogad med tanke på att allmännyttans representation minskat påtagligt i många kommuner.

Därtill bör hyresmarknadskommittén avvecklas och ersättas med beslut i hyresnämnd, där hela beståndet, inkl privata fastigheter utgör norm. Framtida hyrestvister kan med fördel tas upp i hyresnämnden. Om allmännyttans hyresnormerande roll avskaffas har hyresmarknadskommittén spelat ut sin roll. Koncernledningen konstaterar också att Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) inte har något att invända mot utredningens förslag att avskaffa allmännyttans hyresnormerande roll.

Koncernledningen anser att stadens bostadsbolag bör drivas affärsmässigt, dock med kompensation i resultatkraven beroende på kraven på offentlighet, socialt engagemang, låg risknivå och långsiktighet. De kommunala bostadsbolagen bör även fortsättningsvis tillåtas att delta i betydelsefulla program för stadens utveckling, t ex Järvalyftet. I likhet med utredningen anser koncernledningen att det inte är nödvändigt för bolagen att sträva efter maximal vinst på kort sikt för att anses vara affärsmässiga. Bolagen ska ges möjlighet att arbeta med ett långsiktigt perspektiv, som ger utrymme för att vidta sociala åtgärder, så länge det på lång sikt kan bedömas som lönsamt.

Koncernledningen ställer sig positivt till utredningens förslag om att bostadshyrorna inte ska kunna öka mer än med fem procent per år, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning än så. Förslaget innebär att hyresgästernas reella besittningsskydd värnas. Dessutom finns det skäl att begränsa allt för stora hyreshöjningar ur inflationshänseende.

Sammantaget har koncernledningen inte några större invändningar mot förslagen i det remitterade betänkandet utan tillstyrker dessa.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius