

Datum

2008-01-21

Utredningen om allmännyttans villkor
och förutsättningar

Begäran om utredning av en tredje modell för kommunala bostadsföretag

Inledning

Utredningen har funnit att det svenska regelverket avseende de kommunala bostadsföretagen måste förändras med hänvisning till EG-rättens krav. Utredningen har i sina utkast presenterat två alternativa modeller som den bedömt är förenliga med EG-rätten. Dessutom har utredningen kommit till slutsatsen att bruksvärdessystemet i och för sig inte strider mot EG-rätten, men har trots det föreslagit omfattande förändringar i hyreslagen.

Inledningsvis vill föreningen markera att utformningen av hyreslagens regelverk i så hög grad är beroende av det regelverk som i framtiden skall gälla för de kommunala bostadsföretagen, att det inte är möjligt eller i vart fall inte lämpligt att närmare diskutera förändringar i hyreslagen förrän det är helt klarlagt vilka regler som skall gälla för de kommunala bostadsföretagen. Det regelverk som skall gälla för dessa företag bör således bestämmas först, och därefter bör eventuella förändringar i hyreslagen diskuteras.

När det gäller reglerna kring de allmännyttiga bostadsföretagen är, trots att det enligt föreningen inte är tillfredsställande utrett att ens dagens regelverk strider mot EG-rätten, de båda modeller som utredningen föreslagit mycket långtgående. Dessutom har utredningen i sina utkast i praktiken avfärdat det ena alternativet. Föreningen vill genom denna skrivelse framställa önskemål om att en tredje modell för de kommunala bostadsföretagen utreds närmare.

Några utgångspunkter

Bred uppslutning

För att regelverket avseende de kommunala bostadsföretagen skall vara långsiktigt hållbart, är det enligt föreningen mycket angeläget att detta regelverk har ett brett stöd bland marknadens aktörer och i den politiska världen. Så är inte fallet med någon av de modeller som presenterats av utredningen. Med hänvisning till detta bör ytterligare en modell utredas.

Utgångspunkten för denna modell bör vara att den skall avvika så lite som möjligt från dagens regelverk, och samtidigt minska eventuella konflikter med EG-rätten. Det är enligt föreningens uppfattning möjligt att utforma ett regelverk som uppfyller dessa krav. På så sätt kan man också uppnå ett brett stöd för förändringarna bland marknadens aktörer och i riksdagen.

Syftet med kommunala bostadsföretag

När det gäller det närmare innehållet i detta regelverk bör enligt föreningen följande beaktas.

Regelverket måste ta sin utgångspunkt i den svenska bostadspolitiska grundsynen att det åligger stat och kommun att trygga rätten till bostad för alla medborgare. Den kommunala bostadsverksamheten bör därför ha den uttalade målsättningen att tillhandahålla goda bostäder åt medborgarna till rimliga kostnader och med brukarmedverkan samt att medverka till integration och till social sammanhållning. Regelverket måste således vara utformat så att det erkänner kommunernas rätt att uppdra till sina kommunala företag att bidra till bostadsförsörjningen, till integration och social sammanhållning genom att erbjuda hyresbostäder i olika delar av kommunen och att tillgodose de särskilda behov som olika utsatta grupper har samt att bidra till rörlighet på arbetsmarknaden.

Avkastning m m

En stor majoritet av de kommunala bostadsföretagen lever idag på egna meriter, utan behov av stöd från ägaren. I realiteten fungerar istället många bostadsföretag som finansieringskälla för annan kommunal verksamhet.

En utgångspunkt bör vara att regelverket är utformat så att det säkerställer att företagen inom ett transparent system lever på egna meriter utan behov av stöd från ägaren. I den mån det kommunala bostadsföretaget erhåller stöd från ägaren bör regelverket utformas så att ägaren erhåller ersättning för detta stöd. På motsvarande sätt skall regelverket tillförsäkra kommunala bostadsföretag marknadsmässig ersättning för de tjänster de åläggs att utföra åt kommunen.

Regelverket skall vidare säkerställa att verksamheten drivs utan vinstsyfte och att avkastningskrav är anpassade utifrån verksamhetens behov samt att de resurser som skapas i företagen huvudsakligen stannar i företagen. Eftersom företagen skall drivas utan vinstsyfte bör formerna för beslut om och/eller gränserna för vinstutdelning och koncernbidrag från bostadsföretagen regleras. Kommunerna bör dock ha en rätt till ersättning baserad på det kapital kommunerna direkt har bidragit med.

En modell med det huvudsakliga innehåll som redovisas ovan bör enligt föreningen erhålla ett brett stöd både bland marknadens aktörer och i riksdagen, och måste enligt föreningen låta sig förenas med EG-rättens krav. Ett sådant regelverk har därmed också förutsättningen att vara långsiktigt hållbart och säkerställer kärnan i svensk bostadspolitik. Det är därför enligt föreningen angeläget att en modell med detta huvudsakliga innehåll närmare utreds.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN
Riksförbundet

Barbro Engman