



EU, allmännyttan och hyrorna

Ett gemensamt förslag till en bred och långsiktigt hållbar lösning

En rad frågor som rör allmännyttans villkor och hyressättningen i framtiden har behandlats av Utredningen om allmännyttans villkor i betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38). Betänkandet har remissbehandlats och remissopinionen var till stora delar mycket kritisk. Vi har som centrala aktörer inom området ett starkt intresse av att ovissheten om vad som ska gälla undanröjs och att det skapas stabila och långsiktiga spelregler för hyresrätten.

Vi föreslår därför gemensamt ett regelverk som skapar goda förutsättningar för

- en utveckling av hyresrätten som boendeform,
- en rimlig hyresutveckling,
- lönsamhet för hyresvärdar samt
- trygghet och ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna.

Förslaget innebär i korthet följande:

Hyressättning

- En viktig utgångspunkt är att bruksvärdessystemet och det kollektiva förhandlingssystemet behålls. På flera orter finns ett behov av förändringar i hyressättningen så att hyrorna bättre motsvarar hyresgästernas värderingar av lägenheter med olika bruksvärden. Att förändra hyressättningen ska vara en uppgift för hyresmarknadens parter och bör inte bli föremål för statliga ingripanden.
- Den normerande rollen vid hyrestvister för kommunala bostadsföretags hyror ersätts med en normerande roll för förhandlade hyror oavsett vem som är hyresvärd.
- Det s.k. påtaglighetsrekvisitet som innebär att en hyra kan överstiga jämförelselägenhetens hyra med ca fem procent tas bort. Hyran får i stället inte vara *mer än obetydligt* högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.
- En generell skyddsregel införs inom ramen för bruksvärdessystemet. Regeln innebär att om den nya hyran vid en prövning bestäms till ett väsentligt högre belopp än den gällande hyran, ska hyresnämnden ange en skälig tid för årlig anpassning av hyran till den nya nivån. Regeln gäller även vid ombyggnad. Skyddsregeln följer lägenheten vid byten men gäller däremot inte en för helt ny hyresgäst.

- De föreslagna förändringarna är de mest omfattande förändringarna av hyressättnings-systemet på 40 år. Några ytterligare förändringar bör därför inte genomföras.

Kommunala bostadsföretag

- Allbolagen ändras så att det tydliggörs att kommunala bostadsaktiebolag ska
 - främja bostadsförsörjningen i kommunen,
 - tillhandahålla hyreslägenheter till alla typer av hushåll,
 - erbjuda hyresgästerna boinflytande och inflytande i bolaget samt
 - driva verksamheten enligt affärsmässiga principer och utan vinstsyfte.
- Affärsmässiga principer innebär att företaget ska anlägga ett lönsamhetsperspektiv på verksamheten och att kommunen ska ställa avkastningskrav med hänsyn till bl.a. marknadssituationen, beståndets belägenhet, ålder och underhållsstatus liksom den risk man tar. Självkostnadsprincipen ska inte gälla. Företagen ska inte få ekonomiska fördelar av sina ägare utan leva på egna meriter. Att företagen drivs enligt affärsmässiga principer hindrar inte att företagen tar samhällsansvar. De flesta kommunala bostadsföretag arbetar redan efter dessa principer. Utan vinstsyfte innebär att företagen får gå med vinst, men det primära syftet med verksamheten får inte vara att generera vinst.
- Värdeöverföringar (utdelning, koncernbidrag) från ett kommunalt bostadsföretag får inte överstiga skälig utdelning på tillskjutet aktiekapital (kontant tillskjutet eller apportemitterat kapital). Regeringen lämnar närmare föreskrifter om skälig utdelning, idag statslåneräntan plus en procent. Begränsningen gäller inte överföring inom bostadskoncern. Överskott från försäljningar av fastigheter får delas ut men detta kräver ställningstagande i kommunfullmäktige.
- Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kompletteras med bestämmelser som reglerar möjligheten för en kommun att ge ekonomiskt stöd till ett kommunalt bostadsföretag eller annan aktör för att utföra uppdrag av allmänt ekonomiskt intresse. Kommunala uppdrag av allmänt ekonomiskt intresse kan syfta till att
 - främja integration och social sammanhållning,
 - främja ett varierat utbud av bostäder,
 - tillgodose bostadsbehovet för vilka kommunen har ett särskilt ansvar eller
 - främja trygga och hållbara boendemiljöer.
- Det utarbetas ett inhemskt system för kontroll av statsstödsreglernas efterföljd, vilket inte ska gälla endast för bostadssektorn utan generellt för alla politikområden.

Hyresgästföreningen Riksförbundet

SABO

Ovanstående är en sammanfattning av ett gemensamt förslag till en bred och långsiktig hållbar lösning. Hela förslaget kan läsas på respektive organisations webbplats