



HUR ETT AFFÄRSMÄSSIGT BOSTADSFÖRETAG AGERAR

En kommentar från SABO



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	6
AFFÄRSMÄSSIGHET I ALLMÄNHET	7
Bostadsbolagen arbetar redan affärsmässigt	7
EUF-fördraget och risken för konkurrenssnedvridning	8
Affärsmässig grund och affärsmässiga principer	8
AFFÄRSMÄSSIGHET OCH SAMHÄLLSANSVAR	10
MARKNADSMÄSSIGT AVKASTNINGSKRAV	11
Kommunens avkastningskrav på bolaget	11
Bolagets avkastningskrav på investeringar	12
AFFÄRSMÄSSIGHET VID TRANSAKTIONER	14
AFFÄRSMÄSSIGHET VID INVESTERINGAR	14
Affärsmässighet i löpande förvaltning	14
Affärsmässighet vid genomgripande insatser i bostadsområden	15
Affärsmässighet vid energieffektiviseringsåtgärder	16
Affärsmässighet vid stambyten	16
AFFÄRSMÄSSIGHET VID HYRESSÄTTNING	18
AFFÄRSMÄSSIGHET VID FINANSIERING OCH I RELATIONEN TILL ÄGAREN	20
Affärsmässighet på vikande marknad	21
AFFÄRSMÄSSIGHET OCH DET BOSTADSSOCIALA ANSVARET	22
AFFÄRSMÄSSIGHET OCH DET ALLMÄNNYTTIGA SYFTET	23
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar och konkurrensfrågan	23
Allmännyttigt syfte och affärsmässigt beteende	24
PARTERNAS SYN PÅ AFFÄRSMÄSSIGHET	26
REFERENSER	27

SAMMANFATTNING

Den första januari 2011 ersattes *Lagen om allmännyttiga bostadsföretag* med *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* (nya Allbolagen). Syftet med den nya lagen är att klargöra att kommunerna har rätt att driva allmännyttiga bostadsaktiebolag men att det måste ske i sådana former att konkurrensen inte snedvrids. Lagen har utformats så att det svenska regelverket inte strider mot EU:s konkurrens- och statsstödsregler och så att det på ett rimligt sätt balanserar de delvis skilda intressen som finns hos bostadskonsumenter, kommuner respektive fastighetsägare.

Med den nya Allbolagen introduceras ett helt nytt begrepp – *affärsmässiga principer* – i svensk lagstiftning. Vad som menas med det beskrivs rent principiellt i regeringens proposition. Det är naturligt att det också pågår en diskussion bland berörda aktörer om hur den nya lagen ska tolkas och tillämpas.

På uppdrag av Fastighetsägarna Sverige har professorerna i fastighetsekonomi vid KTH Hans Lind och Stellan Lundström i en uppsats redovisat sin tolkning av begreppet affärsmässiga principer.

I denna promemoria kommenterar SABO de tolkningar och resonemang som framförs i uppsatsen. I vissa frågor har SABO en helt annan uppfattning än författarna medan vi i andra är samsstämmiga. Syftet med promemorian är att föra en diskussion som bidrar till en lyckad implementering av den nya Allbolagen.

Affärsmässighet i allmänhet

Uppsatsförfattarna diskuterar vad lagstiftaren menar med affärsmässighet och kommer fram till att det är detsamma som vinstmaximering.

SABO delar inte den uppfattningen. Kravet på affärsmässiga principer måste förstås i sitt sammanhang. I EUF-fördraget finns en bestämmelse som föreskriver att statsstöd (offentligt stöd) som gynnar vissa företag eller viss produktion, är oförenligt med den gemensamma marknaden om det påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Det betyder att sådant stöd normalt inte är tillåtet. Skälet till detta är att stödet kan snedvrida konkurrensen. En aktör vars ägare har beskattningsrätt och i praktiken inte kan gå i konkurs har fördelar som en privat aktör inte har.

SABOs slutsats är att kommuner måste ålägga sina bostadsbolag normala avkastningskrav. Varje kommun ska ställa avkastningskrav som tar hänsyn till marknadsituationen, beståndets belägenhet, ålder och underhållsstatus liksom den risk man är beredd att ta.

Detta är inte något speciellt för bostadshyresmarknaden utan gäller i samtliga fall som kommuner agerar på

en konkurrensutsatt marknad. Lagkrav på affärsmässighet finns sedan tidigare. Dessa innebär bland annat att bolagen ska tillämpa en korrekt prissättning, att avkastningskrav ska ställas utifrån branschpraxis och risk, att verksamheten inte får subventioneras med skattemedel och att en avgift ska utgå om kommunen går i borgen för företagets lån. Undantag görs också från kommunallagens självkostnadsprincip och förbud mot att driva verksamhet i vinstsyfte.

Kommunens avkastningskrav ska ställas på företagsnivå, inte på enskilda investeringar. Företagsledningen har ansvar för att avkastningskraven uppnås, men kraven kan variera mellan olika verksamhetsgrenar och satsningar. Några ytterligare krav, till exempel på vinstmaximering, ska inte läggas på företaget.

I den nya Allbolagen används begreppet *affärsmässiga principer*, för att klargöra skillnaderna gentemot annan kommunal verksamhet som bedrivs på affärsmässiga grunder. Skillnaderna består bl.a. i att prissättningen är underordnad särskild lagstiftning, att investeringarna är mycket långsiktiga samt att det finns ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Konsekvensen är att beslut och domar som rör annan kommunal verksamhet inte med automatik påverkar bostadsbolagen. Prövas frågor som rör bostadsbolagen ska särskild hänsyn tas till situationen på bostadsmarknaden.

Affärsmässighet handlar framför allt om ett förhållningssätt. Bolaget ska alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och endast vidta åtgärder och göra investeringar som bedöms bli lönsamma. Det handlar då om lönsamhet på lång sikt, inga krav finns på kortsiktig lönsamhet. Kravet på att tillämpa affärsmässiga principer innebär inte att bolagen måste agera precis som privata hyresvärdar. Det viktiga är att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyrorna i form av underprissättning.

Marknadsmässigt avkastningskrav

Författarna rekommenderar att avkastningskravet formuleras som ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital.

SABOs uppfattning är att det är bättre att fokusera på bolagets totalavkastning, dvs. summan av direktavkastning och värdeförändring. Det avkastningskrav som kommunen ställer på bolaget och den avkastningsnivå som bolaget faktiskt uppnår ska kunna jämföras med vad som gäller för motsvarande långsiktiga aktörer på samma marknad. Därför bör kommunerna använda samma avkastningsmått som flertalet större och långsiktiga aktörer gör, dvs. direktavkastning i ägardirektiv och totalavkastning vid uppföljning.



Affärsmässighet vid investeringar

Författarna diskuterar ”pakettänkandet”, d.v.s. att flera energisparåtgärder genomförs i ett sammanhang, vissa av dem mer lönsamma och andra mindre lönsamma eller rentav olönsamma. Det innebär att de mindre lönsamma och olönsamma åtgärderna döljs i paketet. Ett sådant agerande ser man inte som förenligt med affärsmässiga principer.

SABO delar inte den bedömningen. Ett sådant agerande behöver inte strida mot affärsmässiga principer eftersom dessa inte innebär vinstmaximering. Det finns inget som hindrar att företagsledningen ställer olika avkastningskrav på olika satsningar, som till exempel att låta både mer och mindre lönsamma åtgärder ingå i ett och samma energieffektiviseringspaket. Däremot kan naturligtvis olönsamma åtgärder normalt inte vidtas.

Författarna hävdar att det bland allmännyttiga företag finns eldsjälar som är mer intresserade av samhällsansvar och varumärken och mindre intresserade av lönsamhetskalkyler.

SABOs bild är att det bland bostadsbolagen finns ett stort intresse för att ta samhällsansvar, kombinerat med en djup medvetenhet om att man arbetar på en konkur-

rensutsatt marknad och vilket kräver ett företagsekonomiskt lönsamhetstänkande.

Författarna skriver att de har intrycket att vissa allmännyttiga bolag är för tidigt ute med stambyten och renoveringar. Detta är, menar man, inte förenligt med affärsmässighet.

SABO framhåller att det saknas empiriska belägg för påståendet och det är svårt att bevisa att någon är för tidigt ute när det gäller underhållsåtgärder. Ingen kan med säkerhet veta vad som skulle hända och när det skulle hända om åtgärder inte hade vidtagits.

Författarna efterfrågar separata kalkyler i vilka till exempel räntevinster ställs mot kostnaderna för förväntade vattenskador.

SABO anser inte att några sådana kalkyler är nödvändiga. Kravet på affärsmässighet är uppnått om underhållet följer en långsiktig plan som bygger på beprövad branschfarenhet.

Författarna pekar på att det relativt sett låga ränteläget under senare år gjort att bolagen kunnat öka sina underhållsinsatser utan att behöva höja hyrorna så mycket. Ett sådant beteende är, tycker man, inte förenligt med affärsmässighet.

SABO delar inte den uppfattningen. För en fastighetsägare som behöver utföra underhåll, och plötsligt får kostnadsminskningar, är det inte orimligt att använda detta utrymme till underhållsåtgärder – oavsett om det är en kommunal eller privat ägare. I detta ligger ingen konkurrenssnedvridning.

Affärsmässighet vid hyressättning

Författarna ägnar ett helt kapitel åt affärsmässighet vid hyressättning och hur företag bör agera i ett system med marknadshyror. På den här punkten har dock regering och riksdag varit tydliga: Sverige ska inte ha marknadshyror. Ansvar för hyressättningen ska ligga på de lokala parterna och uppgiften ska lösas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Resonemanget i detta kapitel saknar alltså betydelse för tillämpningen av affärsmässiga principer.

SABO anser dock att kravet på affärsmässighet kan komma att på sikt påverka hyresförhandlingarna. Frågorna om anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärden, om kvalitet i fastighetsförvaltningen och om effektivisering av verksamheten kommer att få allt större betydelse i detta sammanhang.

Affärsmässighet vid finansiering och i relationen till ägaren

Författarna hävdar att överskott från en verksamhet inte får finansiera annan verksamhet som inte går runt.

Ett exempel på detta skulle vara ett företag som bygger både hyresrätter och bostadsrätter, där bostadsrätterna säljs med vinst som används för att täcka de olönsamma hyreshusen. Detta är enligt författarna olagligt.

SABO anser att det är uppenbart att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag får engagera sig i att utveckla andra boende- och upplåtelseformer, både genom nyproduktion och genom ombildning. Det framgår också tydligt i propositionen att olika verksamhetsgrenar och olika satsningar kan åläggas olika avkastningskrav. Det är alltså inte olagligt att ha ett lägre avkastningskrav på hyreshus än på bostadsrättshus i ett projekt. I en verksamhet kan det finnas både plus och minus, men det är på företagsnivå som man jämför avkastningen med andra aktörer. Vad som däremot inte är tillåtet enligt konkurrenslagstiftningen är missbruk av dominerande ställning.

Författarna tar upp situationen på vikande marknader. Problem uppstår, menar man, om företaget gör ett negativt resultat efter finansiella kostnader och förväntas göra det framöver. En privat ägare skulle då sätta företaget i konkurs eller förhandla fram en uppgörelse med kreditgivarna. Finns det en kommunal borgen så är det bara för kommunen att skjuta till de medel som behövs, menar man; detta gäller ju även för privata företag där någon gått i borgen för lån. SABO varnar för att det finns en risk att ett sådant tillskott av medel kan komma att betraktas som otillåtet statsstöd.

Samstämmiga uppfattningar

På flera punkter har författarna samma uppfattning som SABO när det gäller tillämpningen av den nya lagstiftningen:

- ✿ Bostadsbolaget ska utgå från vad som är bäst för bolaget och kommunen får inte gynna det egna bostadsbolaget.
- ✿ Samhällsansvar är förenligt med ett affärsmässigt beteende, men det förutsätter att bolagets principer för samhällsansvar är transparenta och kommunicerade.
- ✿ Det finns flera sätt att resonera på som kan anses vara affärsmässiga när det gäller vilket avkastningskrav som ska ställas vid investeringar; det viktiga är att man kan motivera kravet på ett sätt som är logiskt sammanhängande.
- ✿ Insatser som ger *stora* underskott kan inte motiveras med samhällsansvar eller stärkt varumärke.
- ✿ Ett pilotprojekt avseende till exempel energieffektivisering kan mycket väl vara förenligt med affärsmässighet, men det förutsätter att man följer upp och tar lärdom av resultatet.
- ✿ Bolagen ska inte genom kommunen få tillgång till kapital för en lägre kostnad än vad motsvarande privata företag kan få på marknaden och en kommun som går i borgen för bolagets lån måste ta ut en avgift för detta.
- ✿ Kommunen får inte ålägga bolaget att låna från en "kommunbank" om räntenivån ligger högre än motsvarande marknadsränta.
- ✿ Det bostadspolitiska ansvaret ligger på staten och kommunerna och inte på de kommunala bostadsbolagen.

INLEDNING

Den första januari 2011 ersattes Lagen om allmännyttiga bostadsföretag med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (nya Allbolagen). Syftet med den nya lagen är att klargöra att kommunerna har rätt att driva allmännyttiga bostadsaktiebolag men att det måste ske i sådana former att konkurrensen inte snedvrids. Lagen har utformats så att det svenska regelverket inte strider mot EU:s konkurrens- och statsstödsregler.

Frågan om allmännyttans villkor, inte minst ur ett EU-rättsligt perspektiv, hade dessförinnan varit föremål för en statlig utredning¹ och en offentlig, tidvis ganska tuff debatt mellan olika intressenter. Den nya lagstiftningen bygger på en uppgörelse mellan Hyresgästföreningen, SABO, Fastighetsägarna Sverige och regeringen; en kompromiss som syftar till en bred och långsiktigt hållbar lösning.

SABO ser det som mycket angeläget att vårda uppgörelsen och bidra till en lyckad implementering av den nya lagstiftningen. Det handlar bland annat om bostadsbolagens möjligheter att förena samhällsansvar med affärsmässighet och om att hela landet ska få en hyressättning som bättre än idag återspeglar hyresgästernas värderingar.

Med den nya Allbolagen introduceras ett helt nytt begrepp – affärsmässiga principer – i svensk lagstiftning. Vad som menas med det beskrivs rent principiellt i regeringens proposition om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler². Men självklart kan man inte i förväg beröra alla tänkbara situationer som bolagen och deras ägare kan komma att ställas inför. Därför infaller nu en period under vilken det nya regelverket implementeras och praxis växer fram. Det är naturligt att det då blir en hel del diskussion bland berörda aktörer om hur den nya lagen ska tolkas och tillämpas.

Ett exempel på detta är uppsatsen *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*³ som beställts och betalats av Fastighetsägarna Sverige och som skrivits av professorerna i fastighetsekonomi vid KTH Hans Lind och Stellan Lundström. Fastighetsägarnas syfte med beställningen var att ”någon som inte själv är part” skulle reda ut hur begreppet affärsmässiga principer ska tolkas.

Syftet med denna promemoria är att utifrån SABOs perspektiv kommentera de tolkningar och resonemang som framförs i uppsatsen. Strukturen följer därför i huvudsak uppsatsens struktur. Vi tycker att det är viktigt med en diskussion som bidrar till att rätta ut de fråge-

tecken som dyker upp och som förhoppningsvis leder till en lyckad implementering av den nya Allbolagen.

SABOs utgångspunkt i denna diskussion är att bolagen bedriver verksamheten i ett allmännyttigt syfte, vilket också är en förutsättning för att en kommun ska få driva näringsverksamhet⁴. I regeringens proposition definieras det allmännyttiga syftet på följande sätt:

*”Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, dvs. inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. Detta är också orsaken till att företagen en gång bildades.”*⁵

Enligt vår uppfattning är det även orsaken till att nästan alla kommuner idag har och avser att behålla ett allmännyttigt bostadsföretag.

I propositionen framgår vidare att det i *”det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår... ett samhällsansvar”*⁶. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Men det är en uppgift för varje kommun att i ägardirektiv klargöra vad man vill att det egna bolaget ska göra och vilken nytta som bolaget förväntas tillföra kommunen och dess invånare.

Den nya lagstiftningen ger således kommunerna rätt att driva allmännyttiga bostadsbolag som tar samhällsansvar, men klargör att det måste ske på villkor och i former som säkerställer att det inte sker någon snedvridning av konkurrensen. Detta formuleras som ett krav på att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer, ett nytt begrepp som används för att tydliggöra att det finns skillnader jämfört med annan kommunal verksamhet som bedrivs på affärsmässiga grunder. Lagen har utformats så att den på ett rimligt sätt balanserar de delvis skilda intressen som finns hos bostadskonsumenter, kommuner respektive fastighetsägare.

1) Utredningen om allmännyttans villkor (M 2005:04).

2) Prop. 2009/10:185.

3) Lind, Hans & Stellan Lundström.

4) 2 kap. 7 §. Kommunallagen.

5) Prop. 2009/10:185. Sid 40.

6) A.a. Sid 42.

AFFÄRSMÄSSIGHET I ALLMÄNHET

Inledningsvis diskuterar författarna affärsmässighet i allmänhet. Man refererar till en skrift⁷ av tre fristående författare utgiven av SABO 1996 för att stimulera en bred diskussion kring visionerna, målen och idéerna för de kommunägda bostadsföretagen. Skriften speglar en del av den diskussion som fördes vid den tiden kring till exempel professionalisering och kundperspektiv, men säger naturligtvis inte allt om förhållandena i SABO-företagen.



Uppsatsförfattarna beskriver affärsmässigheten, såsom den diskuterades i mitten av 1990-talet, som att företagen ska ”gå runt”. Detta synsätt ställer man i kontrast till den nya lagstiftningen som man menar innebär att företagen ska sträva efter ”maximal vinst”. Begreppet ”gå runt” framstår dock närmast som liktydigt med självkostnadsprincipen, vilken de kommunala bostadsbolagen övergav senast i början av 1990-talet. Företagens agerande därefter täcks bättre av begreppet ”utan enskilt vinstintresse”, vilket under många år använts för att beskriva grunderna för hur verksamheten bedrivs. Med detta menas att företagen måste gå med vinst, inte för att dela ut pengar till aktieägare utan för att utveckla företaget och klara kommande åtaganden.

Bostadsbolagen arbetar redan affärsmässigt

SABOs uppfattning är att de allmännyttiga bostadsbolagen under flera år i allt väsentligt arbetat affärsmässigt och till exempel gjort lönsamhetskalkyler inför

investeringsbeslut. Ett sådant beteende har inte bara varit nödvändigt efter att de särskilda subventioner och fördelaktiga villkor som tidigare fanns avvecklades i början av 1990-talet, det har också varit ett medvetet sätt att bedriva ett sunt företagande. Däremot har motivet att undvika snedvridning av konkurrensen inte vägt särskilt tungt.

För 20 år sedan reformerades det svenska skattesystemet och bostadsbolagen likställdes skattemässigt med privata fastighetsägare. Allt sedan dess har de kommunala bostadsbolagen blivit allt mer stringenta och noggranna när det gäller att tillämpa ett affärsmässighet beteende. De brister i affärsmässigheten som kan ha förekommit under senare år har inte främst rört bolagens eget agerande, utan relationen till kommunen. I många fall har kommunerna ställt avkastningskrav på bolagen, men de har inte alltid varit marknadsmässiga. I några fall har avkastningskrav inte ställts. I många fall har kommunerna tagit ut borgensavgifter, men de har ibland varit för låga.

7) Antoni, Nils, Nils Ihre & Hans Kilsved.

I flera fall har avgifter inte tagits ut. Den nya lagen är tydlig när det gäller vilka krav kommunerna ska ställa och redan innan den trädde i kraft påbörjades en förändring som nu är på gång med raska steg.

Författarna för en diskussion om vad lagstiftaren idag menar med affärsmässighet och kommer fram till att det är detsamma som vinstmaximering. Denna idé förfäktades också av Utredningen om allmännyttans villkor som beskrev affärsmässighet som att bolagen ”ska ge så hög vinst som möjligt”⁸. Detta synsätt avvisades emellertid i den politiska beredningen av ärendet och formuleringen återfinns inte i regeringens proposition. SABO delar inte heller den uppfattningen. Kravet på affärsmässiga principer måste förstås i sitt sammanhang.

EUF-fördraget och risken för konkurrensnedvridning

I fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) finns en bestämmelse⁹ som föreskriver att statligt stöd som snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, är oförenligt med den gemensamma marknaden om det påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Det betyder att sådant stöd normalt inte är tillåtet.

I det utrednings- och beredningsarbete som bedrivits kring allmännyttans villkor har klarlagts att:

- a) med statsstöd avses såväl statligt som kommunalt stöd,
- b) som statsstöd betraktas inte enbart ekonomiskt tillskott utan också avstående från marknadsmässig avkastning samt
- c) vad som händer på bostadshyresmarknaden påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Vår slutsats av detta är att kommuner måste ålägga sina bostadsbolag normala avkastningskrav. Det innebär att varje kommun ska ställa ett avkastningskrav som tar hänsyn till den aktuella marknadssituationen, beståndets belägenhet, ålder och underhållsstatus liksom den risk man är beredd att ta.

Skälet till att statsstöd normalt är förbjudet är att det kan leda till snedvridning av konkurrensen. En aktör vars ägare har beskattningsrätt och i praktiken inte kan gå i konkurs har fördelar som en privat aktör inte har. Det är inte något speciellt för bostadshyresmarknaden utan gäller i samtliga fall som kommuner agerar på en konkurrensutsatt marknad. För att undanröja dessa potentiella fördelar har lagstiftaren krävt att företagen ska tillämpa ett affärsmässigt beteende.

Av detta skäl finns sedan flera år etablerade regler om hur offentlig verksamhet ska bedrivas på konkurrensutsatta marknader i bl.a. ellagen, naturgaslagen och lagen om

kommunal uppdragsverksamhet avseende kollektivtrafik. I den nya lagen om vissa kommunala befogenheter¹⁰ som trädde i kraft den 1 mars 2009 finns också bestämmelser om detta. Dessa anger att verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder trots kommunallagens självkostnadsprincip och förbud mot att driva verksamhet i vinstsyfte.

Affärsmässig grund och affärsmässiga principer

Med begreppet affärsmässig grund har enligt förarbetena till dessa lagar sammanfattningsvis avsetts följande: Företaget ska tillämpa en korrekt prissättning, vilken normalt ska inkludera en viss vinstmarginal men som i speciella fall kan vara mycket liten eller rentav obefintlig. Vidare ska avkastningskrav ställas utifrån branschpraxis och risk och de villkor som gäller för det privata näringslivets affärsdrivande verksamhet ska vara vägledande. Inte heller får verksamheten subventioneras med skattemedel och vid en tvist om så är fallet ska principen om den marknadsekonomiska investeraren¹¹ tillämpas. Om kommunen går i borgen för företagets lån bör en borgensavgift utgå.

I den nya Allbolagen används i stället begreppet affärsmässiga principer. Syftet med detta är att klargöra att det finns skillnader jämfört med annan kommunal verksamhet som bedrivs på affärsmässiga grunder. Skillnaderna består bland annat i att prissättningen är underordnad särskild lagstiftning¹², investeringarnas mycket långsiktiga karaktär och det lagstadgade kravet på att erbjuda boendeinflytande och inflytande i bolaget. Konsekvensen är att beslut och domar om rör annan kommunal verksamhet inte med automatik påverkar bostadsbolagen. Prövas frågor som rör bostadsbolagen ska särskild hänsyn tas till situationen på bostadsmarknaden. I övrigt innebär bestämmelsen inget annat än att bolagen ska tillämpa ett affärsmässigt beteende.

I propositionen beskrivs ett affärsmässigt beteende som ”*det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer*”¹³. Vad som är ett affärsmässigt beteende kan dock inte definieras exakt. Det handlar om vilket förhållningssätt man tillämpar i olika situationer. Det viktiga är att man kan motivera sina beslut om investeringar och andra åtgärder på ett konsistent sätt. Alla kalkyler bygger på antaganden och bedömningar, men de ingående parametrarna måste hänga ihop på ett logiskt sätt och de värden som antas måste vara rimliga och försvarbara.

I praktiken betyder detta att företaget alltid ska utgå från vad som är bäst för företaget som sådant, men givetvis agera både seriöst och långsiktigt. I propositionen beskrivs det på följande sätt:

8) SOU 2008:38. Sid 25.

9) Artikel 107.1 Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

10) Lag om vissa kommunala befogenheter.

11) Principen om den marknadsekonomiska investeraren behandlas mest utförligt i ett meddelande från kommissionen avseende tillämpningen av vissa artiklar i EEG-fördraget och ett direktiv från kommissionen (se SOU 2008:38 sid. 190-191). Enligt denna princip är det fråga om statsstöd ifall allmänna medel tillhandahålls på mer förmånliga villkor än de som en privat ägare, som verkar

på normala marknadsmässiga villkor, skulle ställa för att tillhandahålla medel till ett jämförbart privat företag.

12) Hyresförhandlingslagen ger hyresgästorganisationer med tillräckliga kvalifikationer rätt att teckna avtal om förhandlingsordning. Bostadshyrorna kan i princip bara ändras efter att förhandling med hyresgästorganisationen ägt rum och en överenskommelse träffats. Hyrorna kan också ändras efter beslut i hyresnämnd. En hyresvärd kan inte själv besluta att ändra hyran.

13) Prop. 2009/10:185. Sid 44.

"Ett kommunalt bostadsföretag ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler som gäller för denna sektor. I det långsiktiga perspektivet ligger även hänsynen till företagets befintliga hyresgäster, liksom till presumtiva hyresgäster och till hur bostadshyresmarknaden kan utvecklas."¹⁴

Här understryks att bolagen måste kunna anpassa sitt beteende utifrån den lokala marknaden. I hänsynen till företagets befintliga och presumtiva hyresgäster ligger att skapa värde för såväl kommunen som för hyresgästerna.

Företaget kan endast vidta åtgärder och göra investeringar som bedöms bli lönsamma. Det finns dock inget krav på kortsiktig lönsamhet. Det handlar om lönsamhet på lång sikt. En investering ska både ha gått runt och gett en rimlig vinst innan den är förbrukad eller det är dags för reinvestering.

Kommunens avkastningskrav ska ställas på företagsnivå och inte på enskilda investeringar. Sedan är det företagsledningens ansvar att arbeta för att uppnå detta avkastningskrav. Inom ramen för detta arbete kan avkastningskravet variera. I propositionen beskrivs detta på följande sätt:

"Varje ägare till ett företag ställer avkastningskraven på företagsnivå, varefter företagsledningen styr verksamheten där såväl olika verksamhetsgrenar som olika satsningar åläggs olika avkastningskrav, beroende på marknadsförutsättningar och graden av långsiktighet, men också på i vilken mån de indirekt kan bidra till hur företaget uppfattas eller till dess resultat."¹⁵

Enligt propositionen kan även enskilda åtgärder i sig vara olönsamma, men ändå bidra till hur väl företaget som helhet uppfyller sina mål.

Kravet på att tillämpa branschpraxis innebär inte att företagen behöver agera precis som privata hyresvärdar, vilka för övrigt inte agerar på ett enhetligt sätt. En väl fungerande marknad förutsätter att aktörerna konkurrerar med till exempel kvalitet, pris, tjänster och villkor. Det viktiga är att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyressättningen (underprissättning). På det området kommer emellertid förhandlingssystemet att generera en branschpraxis eftersom så gott som alla bostadshyresvärdar förhandlar med samma hyresgästorganisation, vilken har uppfattningen att lägenheter med i grova drag samma bruksvärde också ska ha ungefär samma hyra. Det lokala trepartssamarbete som bedrivs för en bättre hyressättning kommer också att bidra till branschpraxis.

Sammanfattningsvis innebär detta att risken för konkurrenssnedvridning på grund av det kommunala ägandet kan anses undanröjd om kommunen och bostadsbolaget agerar affärsmässigt på det sätt som



beskrivits ovan. Det viktiga är att kommunen ställer upp ett marknadsmässigt avkastningskrav och att företagsledningen utifrån företagets förutsättningar och marknadsituationen gör allt man kan för att uppnå detta krav. Några ytterligare krav, till exempel på vinstmaximering, ska inte läggas på företaget.

14) A.a. Sid 49.

15) A.a. Sid 46.

AFFÄRSMÄSSIGHET OCH SAMHÄLLSANSVAR

I det tredje kapitlet diskuterar författarna affärsmässighet i förhållande till företagets samhällsansvar. I korthet menar man att samhällsansvar, eller Corporate Social Responsibility (CSR), kan bidra till att öka lönsamheten på sikt medan avsaknad av samhällsansvar kan få motsatt effekt. Man pekar också på att det finns privata ägare som arbetar med CSR utifrån ett bredare mål än att tjäna så mycket pengar som möjligt på sikt, till exempel att skaffa sig ett gott rykte.



I praktiken, menar man, behöver skillnaden mellan dessa synsätt *”inte vara så stor eftersom det är svårt att bedöma vad som långsiktigt påverkar risker och vinster”*.¹⁶ Slutsatsen blir att samhällsansvar är förenligt med ett affärsmässigt beteende samtidigt som det understryks att företagets CSR-principer ska vara transparenta och kommunicerade med de som är berörda.

För de kommunala bostadsbolagen ligger det redan i det allmännyttiga syftet att företagen ska ta ett samhällsansvar. Det klargörs också i regeringens proposition:

”Kommunala bostadsföretag är långsiktiga aktörer som genom sitt agerande främjar såväl utbudet av hyresbostäder som en väl fungerande konkurrens. Kommunerna klargör ofta avsikten med ägandet och vilken nytta det kommunala bostadsaktiebolaget förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt de grundläggande ekonomiska, sociala och ekologiska utgångspunkterna för verksamheten. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen. Resultatet kan till exempel presenteras i en hållbarhetsredovisning som beskriver ekologiska och sociala åtgärder och resultat. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka företagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt. Sett i ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv är ett

*sådant agerande fullt förenligt med att driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. De kommunala bostadsaktiebolagens verksamhet blir därmed ett företagande med samhällsansvar.”*¹⁷

I propositionen framhåller regeringen vidare att det förhållandet att privata företag engagerar sig i samhällsfrågor skapar ett utrymme för kommunala bolag att också göra det. Det kan i och för sig ha sin riktighet, men det bör understrykas att i det praktiska arbetet är de kommunala bostadsbolagen ofta föregångare. Bolagen har tagit samhällsansvar genom att vidta en rad olika åtgärder av social och ekologisk karaktär i sina bostadsområden, vilket inspirerat de mer framsynta privata hyresvärdarna. Att det sedan oftast inte är möjligt att direkt härleda effekterna av sådana åtgärder till företagets ekonomiska resultat är allmänt erkänt och utgör inget hinder. Regeringen framhåller också i propositionen att *”ett aktivt samhällsansvar kan förenas med både god företagssed och ett affärsmässigt perspektiv.”*¹⁸ Men det är självklart att bolaget måste redovisa vad man gör och hur det går. Det pågår också en intressant utveckling av metoder för budget, bokföring, bokslut och revision ur såväl ekologiskt som socialt perspektiv.

16) Lind, Hans & Stellan Lundström. Sid 10.

17) Prop. 2009/10:185. Sid 42.

18) A.a. Sid 42.



MARKNADSMÄSSIGT AVKASTNINGSKRAV

I det fjärde kapitlet diskuterar författarna frågan om marknadsmässigt avkastningskrav. Man rekommenderar att avkastningskravet formuleras som ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. SABOs uppfattning är att man hellre bör fokusera på bolagets totalavkastning, vilken är summan av direktavkastningen och förändringar av fastigheternas värden.

Kommunens avkastningskrav på bolaget

Inledningsvis bör klargöras att kommunens avkastningskrav ska ställas på företagsnivå och inte på enskilda fastigheter, investeringar eller åtgärder. Inom ramen för avkastningskrav och andra ägardirektiv är det företagsledningen som styr verksamheten. Detta klargör regeringen tydligt i propositionen:

"Varje ägare till ett företag ställer avkastningskraven på företagsnivå, varefter företagsledningen styr verksamheten där såväl olika verksamhetsgrenar som olika satsningar åläggs olika avkastningskrav, beroende på marknadsförutsättningar och graden av långsiktighet, men också på i vilken mån de indirekt kan bidra till hur företaget uppfattas eller till dess resultat. Företaget i sin helhet verkar för att nå upp till de avkastningskrav som ägaren ställt och som

*bedömts som rimliga mot bakgrund av företagets förutsättningar (till exempel fastighetsbeståndets sammansättning) och marknadssituationen."*¹⁹

Vilket avkastningsmått som ska användas regleras inte i nya Allbolagen och i propositionen framhålls att det finns olika mått som kan användas för att ställa avkastningskrav och mäta avkastningsnivåer. Det är alltså kommunen som själv bestämmer vilket mått som ska användas.

För undvika snedvridning av konkurrensen är det viktigt att både det avkastningskrav som kommunen ställer på bolaget och den avkastningsnivå som bolaget faktiskt uppnår ska kunna jämföras med vad som gäller för en motsvarande långsiktig aktör på samma marknad. Av det skälet bör kommunerna använda samma avkast-

19) Prop. 2009/10:185. Sid 46.

ningsmått som flertalet stora och långsiktiga aktörer på bostadsfastighetsmarknaden gör.

SABO förordar därför att det mått som kommunen ska använda när den ställer avkastningskrav ska vara direktavkastning, vilket motsvarar driftnettot i förhållande till fastigheternas verkliga värden (marknadsvärden). Ett sådant avkastningskrav kan till exempel härledas ur transaktioner på den lokala bostadsfastighetsmarknaden eller genom jämförelser med andra långsiktiga aktörer i efterhand.

Även Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) rekommenderar sina medlemmar att använda detta mått:

*”Direktavkastningskravet... torde vara det avkastningsmått som är mest transparent och kan därför vara ett lämpligt mått att använda. Det marknadsmässiga direktavkastningskravet på respektive ort är ofta känt och varierar med den förväntade framtida värdeförändringen på fastigheterna. Direktavkastningskravet är även oberoende av hur fastigheterna finansieras.”*²⁰

Valet av direktavkastningsmålet får flera konsekvenser. Det spelar, som ovan nämnts, till exempel ingen roll hur fastigheterna är finansierade, d.v.s. förhållandet mellan eget och lånat kapital saknar betydelse. En annan konsekvens är att varje fastighet behöver värderas.

När avkastningskravet fastställs ska både den lokala marknadssituationen och bolagets egna förutsättningar beaktas. Den riskpremie som inkluderas i avkastningskravet kommer att variera beroende på den lokala marknadens karaktär, även om erfarenheten visar att risken i kommunala bostadsaktiebolag generellt sett är låg. Det betyder också att på en svag marknad ska hänsyn tas till befintliga privata aktörer som är verksamma på samma marknad och inte till presumtiva nytillträdande investerare. Dessutom ska hänsyn alltid tas till fastigheternas belägenhet, ålder och underhållsstatus.

I många fall har de allmännyttiga bostadsaktiebolagen något högre underhållskostnader än privata fastighetsägare, vilket kan leda till en lägre årlig direktavkastning. Samtidigt kan det påverka fastighetsvärdena positivt med resultat att totalavkastningen över tid blir bättre.

Privata hyresvärdar har inte sällan en högre tröskel för nya hyresgäster, vilket påverkar hyresgästsammansättningen och kan leda till relativt sett högre underhållskostnader för de allmännyttiga bostadsbolagen. Vidare bör hänsyn tas till att de kommunala bostadsbolagen omfattas av lokaliseringsprincipen, vilket begränsar deras möjligheter att minska sina risker genom att sprida investeringarna geografiskt. Kommunala bolag är också tvingade att följa Lagen om offentlig upphandling, vilket innebär en ganska omfattande administration för att upprätta korrekta och hållbara förfrågningsunderlag samt ibland kostnader för efterföljande överprövningar och hyresbortfall. Detta tvång innebär en risk som privata fastighetsägare inte har. Därutöver bör kostnader för det

lagstadgade kravet på att erbjuda boendeinflytande och inflytande i bolaget, regler om offentlighet och sekretess liksom andra krav som följer av det offentliga ägandet beaktas.

Sammantaget talar detta för att kommunen skulle kunna ha något lägre avkastningskrav än privata investerare. Skillnaden måste dock kunna motiveras på sakliga grunder, då alltför avvikande avkastningskrav kan komma att betraktas som otillåtet statsstöd.

Den långsiktiga karaktären på bostadsbolagets verksamhet innebär också att ett långsiktigt perspektiv ska tillämpas på avkastningskravet. I regeringens proposition beskrivs detta så här:

*”Vidare menar organisationerna att en lägre avkastning på kort sikt är självklart rimlig om den beror på åtgärder som på längre sikt förväntas leda till en högre avkastning, varför företagets avkastning bör bedömas över en längre tidsperiod än ett år. Regeringen delar denna bedömning.”*²¹

Den praktiska konsekvensen av detta är att det avkastningskrav som kommunen ställer på bolaget inte behöver uppfyllas varje år, men avsikten måste vara att det på längre sikt ska uppfyllas som ett årligt genomsnitt.

Det mått som bör användas om avkastningsnivån sedan ska jämföras med övriga aktörer är bolagets totalavkastning, vilken motsvarar summan av direktavkastning och värdeförändring i förhållande till fastigheternas verkliga värden. Eftersom detta mått inkluderar såväl resultatet av driften som värdeutvecklingen framkommer därigenom den helhetsbild som är intressant för varje investerare. Detta är särskilt viktigt att uppmärksamma på tillväxtmarknader där värdeförändringen ofta utgör den största delen av totalavkastningen.

Bolagets avkastningskrav på investeringar

Författarna diskuterar hur ett affärsmässigt bolag bör resonera när det gäller vilket avkastningskrav som ska ställas i olika investeringsituationer. Betydelsen av långsiktighet beskrivs på följande sätt:

*”När man använder termen långsiktigt privat företag tänker man sig rimligen att företag bedömer hur vinsten kommer att utvecklas under en serie av år, och att företaget sedan gör en nuvärdesberäkning av dessa framtida vinster med en relativt låg kalkylränta – annars skulle ju de långsiktiga konsekvenserna inte spela någon roll.”*²²

Man framhåller vidare att det finns flera olika metoder som kan anses affärsmässiga; det viktiga är att man kan motivera sitt avkastningskrav på ett sätt som är logiskt sammanhängande. Man pekar också på att det bland aktörerna på den privata sidan finns olika uppfattningar om vilka investeringar som är lönsamma.

Detta stämmer väl överens med SABOs bedömning. Det finns inte någon tydlig gräns mellan rätt och fel på området. Det är därför av största vikt att bostadsbolagen inför beslut om investeringar tar fram ett bra beslutsunderlag.

20) Sveriges Kommuner och Landsting. Cirkulär 10:66. Ny lag om kommunala bostadsaktiebolag m.m. Sid 6.

21) Prop. 2009/10:185. Sid 45.

22) Lind, Hans & Stellan Lundström. Sid 9.

Det handlar om att kunna visa att beslutet utgår från affärsmässiga överväganden vilka bygger på välgrundade framtidsbedömningar. Detta är helt nödvändigt vid nyproduktion och vid större ombyggnationer, men bör naturligtvis göras också vid medelstora investeringar. Regeringen understryker detta i propositionen:

*"Offentligt ägda företag bör särskilt uppmärksamma konsekvenserna för den lokala marknaden och konkurrenssituationen av enskilda satsningar, inte minst gäller detta för större investeringar, till exempel i ett nytt bostadshus. Varje företag gör någon form av ekonomisk analys och bedömning inför investeringar och ska kunna redovisa vilka affärsmässiga överväganden som gjorts."*²³

Skulle ett kommunalt bostadsaktiebolag anmälas för att ha vidtagit åtgärder som snedvrider konkurrensen får ett sådant beslutsunderlag en central betydelse vid en prövning.

Självklart ska man i kalkylen också kunna väga in kostnader som bedöms uppstå om man beslutar att inte vidta vissa åtgärder. Det finns alltså inget hinder för att tackla frågor om investeringar och andra satsningar ur ett helhetsperspektiv.

Att avkastningskravet ska bedömas över en längre tidsperiod är, som tidigare nämnts, en självklarhet för ett företag som arbetar långsiktigt. Författarna tycks vara inne på samma linje och skriver att om man bedömer att den årliga avkastningen blir högre i framtiden, så kan man acceptera en något lägre avkastning i början.

Ibland ställs dock frågan om hur lång tid det får ta innan en investering rimligen bör gå med vinst. Vad menas egentligen med långsiktigt? Svaret på den frågan beror naturligtvis först och främst på vad investeringen avser. Frågan går dock inte att besvara med en bestämd tidsperiod, långsiktigheten kan inte kvantifieras.

När det gäller återbetalningstiden kan man dock allmänt säga att en förutsättning för att en investering ska vara affärsmässig är att den bedöms inte bara ha betalat sig (gått runt) utan också sammantaget gett en rimlig vinst (i genomsnitt per år) i god tid innan den avvecklas eller det är dags för reinvestering.

I sammanhanget måste man också beakta att en stor aktör med ekonomiska "muskler" naturligtvis kan acceptera en lägre avkastning under en längre period. Det gäller också för ett kommunalt bolag och behöver inte betyda att det handlar om otillåtet statsstöd. Det kan bara bli fråga om statsstöd ifall företaget agerar på ett sätt som en motsvarande privat aktör inte skulle kunna göra, men som är möjligt för bolaget eftersom ägaren är en kommun, det vill säga som har beskattningsrätt och som i praktiken inte kan gå i konkurs.



23) Prop. 2009/10:185. Sid 46.

AFFÄRSMÄSSIGHET VID TRANSAKTIONER

I det femte kapitlet diskuterar författarna affärsmässighet vid transaktioner, närmare bestämt vid köp och försäljning av fastigheter. Sammanfattningsvis menar man att ett affärsmässigt agerande vid sådana tillfällen kräver kunskaper om den lokala marknaden, vilket för många bolag kan innebära att man behöver anlita extern expertis.

Det är en uppfattning som SABO delar. Ofta kan det vara lämpligt att låta två av varandra oberoende värderingsföretag värdera fastigheten och lägga sig på genomsnittet.

För de kommunala bolagen kan köp och försäljningar av fastigheter vara ett resultat av den vilja som kommunen uttrycker i sitt ägardirektiv, till exempel för att uppnå en blandning av upplåtelseformer, eller handla om att skapa förutsättningar för en mer effektiv fastighetsförvaltning. Givetvis måste såväl priset som tidpunkten för transaktionen utgå från en affärsmässig bedömning.

Författarna framhåller också att det är rimligt att kommunala fastighetsbolag kan fortsätta att förvalta hyreslägenheter utan att ständigt behöva utvärdera om det är ett bättre alternativ att sälja. I Michaël Kochs utredning var grundtanken att det skulle vara tvingande för det kommunala bostadsbolaget att sälja fastigheterna till bostadsrättsföreningar om det skulle leda till en högre avkastning²⁴. Precis som SABO gjorde i sitt remissyttrande över utredningens betänkande landar alltså författarna i en annan slutsats.

24) SOU 2008:38. Sid 282-283.

AFFÄRSMÄSSIGHET VID INVESTERINGAR

I det sjätte kapitlet diskuterar författarna vad det innebär att tillämpa affärsmässighet i den löpande förvaltningen och i några konkreta situationer som genomgripande insatser i bostadsområden, energieffektiviseringsåtgärder och stambyten.

Affärsmässighet i löpande förvaltning

Det första exemplet avser insatser i miljonprogramsområden. Inledningsvis refererar man till det privata bolaget Stena fastigheters relationsförvaltning, vilken bland annat innebär högre personaltäthet och satsningar på sociala projekt. En vetenskaplig studie pekar på att dessa åtgärder är lönsamma för bolaget.

Författarna tycker att ett sådant agerande ryms inom ramen för ett affärsmässigt beteende, men att ett kommunalt bolag bör presentera åtminstone en hypotetisk kalkyl med trovärdiga siffror som pekar på att åtgärderna är långsiktigt lönsamma. Man konstaterar också att Stena fastigheter sannolikt som ett uttryck för CSR vidtagit åtgärder för att leva upp till företagets värderingar, även om det inte kunnat räkna hem varje krona.

SABO-företagen har i många år och i avsevärt större utsträckning än privata hyresvärdar tagit ett samhällsansvar. Trygghetsfrågor, aktiviteter för barn och ungdomar som bor i området, självförvaltning, boskolor, praktik-

platser, nätverksbyggande och samarbete med andra lokala aktörer, tillgänglighetsåtgärder, miljöförbättringar, förebyggande av hyresskulder, förenklad avfallshantering är bara några exempel på vad företagen arbetat med. Allt detta har gjorts för att erbjuda hyresgästerna ett bättre boende och i förvisningen om att det på lång sikt är lönsamt för bolaget.

Att ta samhällsansvar och bidra till en hållbar utveckling – ekonomiskt, socialt och ekologiskt – kan vara företagsekonomiskt lönsamt om man gör rätt saker. Det finns dock inte alltid raka rör mellan sådana åtgärder och bolagets resultat. Den ekonomiska redovisningen bör därför kompletteras med en miljöredovisning och ett socialt bokslut eller liknande.

Det faktum att många privata företag idag arbetar med CSR eller hållbar utveckling innebär att det inte råder någon tvekan om att det finns ett utrymme också för kommunala bolag att göra det. På den här punkten tycks författarna i huvudsak göra samma bedömning som

SABO. Precis som större fysiska investeringar bör föregås av en kalkyl är det rimligt att också större ”mjuka” investeringar föregås av en affärsmässig bedömning även om den får en mer hypotetisk utformning. Bolagen ska inte vidta åtgärder som inte bedöms ha någon uppsida alls för bolaget.

Affärsmässighet vid genomgripande insatser i bostadsområden

Författarna diskuterar vad som bör gälla vid mer genomgripande insatser i miljonprogramsområden. Man refererar till en egen studie av de satsningar som gjorts i Gårdsten i Göteborg, vilken visade att åtgärderna är samhällsekonomiskt men inte företagsekonomiskt lönsamma. Man refererar också till en studie avseende MKBs satsning i sin del av Herrgården i Rosengård.

Erfarenheterna från dessa två exempel är intressanta att tillvara, men slutsatserna är inte enkelt generaliserbara till hela bostadsbeståndet från rekordåren. Även om det finns mycket som är lika i olika bostadsområden från denna tid runt om i landet så är varje område unikt. De ekonomiska, sociala och marknadsmässiga förutsättningarna varierar.

Något förenklat kan man dela in tänkbara åtgärder i tre grupper. Sådana som

- a) är otvetydigt lönsamma för bolaget, i vart fall på längre sikt,
- b) ryms inom ramen för CSR och sannolikt är lönsamma, i vart fall på längre sikt och
- c) inte är företagsekonomiskt lönsamma, ens på längre sikt, men angelägna ur ett samhällsperspektiv.

Åtgärder som uppenbart ryms inom a) eller c) är naturligtvis oproblematiske. De förstnämnda kan genomföras men inte de sistnämnda. Åtgärder som ryms inom b) kan i många fall genomföras, men svårigheten ligger i gränsdragningen mellan b) och c). Författarna menar att insatser som ger *stora* underskott inte kan motiveras med företagets samhällsansvar eller med att företaget vill stärka sitt varumärke. SABO delar den uppfattningen.

Det viktiga för bostadsbolagen är att uppmärksamma risken för underprissättning, dvs. att hyresintäkten på längre sikt understiger summan av kapital- och driftkostnader samt en rimlig vinst. Detta understryks också i regeringens proposition:

*”Offentligt ägda företag bör särskilt uppmärksamma konsekvenserna för den lokala marknaden och konkurrenssituationen av enskilda investeringar, inte minst gäller detta för större investeringar, t. ex. i ett nytt bostadshus.”*²⁵

Regeringen exemplifierar här med ett nyproducerat bostadshus, men naturligtvis måste konsekvenserna på motsvarande sätt uppmärksammas också vid större ombyggnader.

Frågan är då hur angelägna insatser i miljonprogramso-

mråden ska komma till stånd i de fall som dessa inte kan vidtas av bostadsbolaget eftersom de inte är företagsekonomiskt lönsamma. Den nya Allbolagen öppnar en möjlighet på detta område. Lagen innehåller en begränsning av vilka värdeöverföringar som får göras från bolaget till kommunen. En undantagsregel möjliggör dock att hela fjolårets vinst kan överföras från bolaget till kommunen om den används för vissa särskilda åtgärder. Det kan bland annat handla om sådana åtgärder som, inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, främjar integration och social sammanhållning. I propositionen exemplifieras med vad det kan handla om:

*”Åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar kan vara åtgärder som ökar variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder, eller finansierar behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integrationen. Dessa åtgärder är således exempel och inte avsedda att vara uttömmande. Det är särskilt angeläget att kommunerna i denna del har utrymme att utgå från lokala behov och förutsättningar.”*²⁶

Här framgår att kommunerna i detta sammanhang har ett stort utrymme att utifrån lokala behov och förutsättningar bedöma vad som är lämpligt. Delar av den vinst som genererats i bolaget kan på detta sätt delas ut för att användas till insatser som inte är affärsmässiga men samhällsnyttiga. Det är dock inte möjligt för kommunen att på ett enkelt sätt beställa åtgärderna från sitt eget bolag, utan man måste beakta statsstödsreglerna och tillämpa Lagen om offentlig upphandling om man inte vidtar åtgärderna i egen regi. Vinstmedlen kan naturligtvis användas till åtgärder även i områden med andra fastighetsägare.

Frågan om upprustning av miljonprogramsområden är emellertid mer komplicerad än så. SABO-företagens möjligheter att klara av denna upprustning varierar stort och beror på beståndets kvalitet, företagets ekonomi och vilken marknad företaget befinner sig på. För de flesta bolagen är de ekonomiska förutsättningarna att rusta upp husen inte särskilt goda. Konsekvensen är att endast begränsade åtgärder kan vidtas och att det blir svårt att uppnå de krav som idag ställs på moderna och hållbara bostäder. De flesta kommunala bostadsbolagen har helt enkelt inte de ekonomiska möjligheterna att vidta olönsamma upprustningsåtgärder. Risken för konkurrenssnedvridning på detta område är i praktiken mycket begränsad.

Ska vi någonsin kunna lösa problemet med upprustning av rekordårens bostäder måste ett helhetsgrepp tas på frågan. Det handlar inte bara om fysisk upprustning utan det finns också en social och en ekologisk dimension. SABO anser att det är självklart att fastighetsägaren – kommunal så väl som privat – har huvudansvaret för

25) Prop. 2009/10:185. Sid 46.

26) A.a. Sid. 89.

att rusta upp sitt bostadsbestånd och att det för allmännyttan ska ske inom ramen för affärsmässiga principer. Men det behövs ett gemensamt ansvarstagande från alla berörda. *Hyresgästerna* bör betala för förslitningen och standardhöjning genom en hyreshöjning. *Staten* bör ge ROT-stöd till upprustning också av hyreshus, vilket även skulle bidra till balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna, samt stöd till angelägna åtgärder som ökar tillgängligheten och minskar energianvändningen i den mån de är samhällsekonomiskt men inte företagsekonomiskt lönsamma. *Kommunerna* bör inom ramen för sitt bostadsförsörjningsansvar vidta lämpliga åtgärder som främjar integration och social sammanhållning. *Bygg- och renoveringsbranschen* bör utveckla innovativa och mer kostnadseffektiva lösningar som möter upprustningsbehoven.

Affärsmässighet vid energieffektiviseringsåtgärder

Författarna tar upp ett mer konkret exempel: energieffektiviseringsåtgärder. Man delar in bostadsföretagen i tre kategorier:

- a) kortsiktiga vinstmaximerare som vill ha en snabb återbetalning,
- b) företag som accepterar lägre avkastningskrav och väljer paketlösningar där mer lönsamma åtgärder får subventionera mindre lönsamma samt
- c) företag med eldsjälar som är mer intresserade av samhällsansvar och varumärken och mindre intresserade av lönsamhetskalkyler.

Både privata och allmännyttiga företag sägs återfinnas i de första två grupperna, medan det i den tredje gruppen endast finns allmännyttiga företag.

”Gränsen för vad som får göras – inom ramen för affärsmässiga principer – går mellan det som bedöms bli lönsamt och det som bedöms bli olönsamt. Vilka åtgärder som sedan är lämpliga att vidta, inom ramen för vad som är lönsamt, är en annan sak och avgörs av företagsledningen.”

Denna bild stämmer dåligt med våra erfarenheter. Det ska inte förnekas att det finns eldsjälar i medlemsföretagens styrelser och företagsledningar och ett engagemang för både samhällsansvar och varumärkesbyggande. Det går säkert också att hitta enstaka projekt som inte varit lönsamma ens i teorin. Men alla som mött och samtalat

med människorna som verkar i bostadsbolagen vet att medvetenheten nu är stor om att man arbetar på en konkurrensutsatt marknad och att det kräver ett företags-ekonomiskt lönsamhetstänkande. I snart 20 år har detta varit en självklarhet för dem som är verksamma inom allmännyttan.

Författarna tar sedan upp frågan om synen på pilotprojekt när det gäller till exempel energieffektivitet vid nyproduktion och upprustning. Ett pilotprojekt är till för att testa en idé i verkligheten; man hoppas att det går bra men det kan också bli ett annat utfall. I korthet menar författarna att ett pilotprojekt mycket väl kan vara förenligt med affärsmässighet, fast att det förutsätter att man följer upp och tar lärdom av resultatet. Det är som vi ser det en fullt rimlig slutsats.

Slutligen tar författarna upp frågan om ”pakettänkandet”. Med detta syftar man på att flera energisparåtgärder genomförs i ett sammanhang, vissa av dem mer lönsamma och andra mindre lönsamma eller rentav olönsamma. Det innebär att de mindre lönsamma och olönsamma åtgärderna döljs i paketet, de syns helt enkelt inte eftersom den genomsnittliga avkastningen för alla åtgärderna framstår som rimlig. Ett sådant agerande ser man inte som förenligt med att tillämpa affärsmässiga principer.

Enligt vår uppfattning behöver dock inte ett sådant agerande strida mot affärsmässiga principer. Dessa principer innebär inte att företagen ska sträva efter vinstmaximering. De syftar till att undvika snedvridning av konkurrensen och innebär att ägaren ska ställa ett avkastningskrav som är rimligt mot bakgrund av marknadssituationen och företagets förutsättningar samt att företagsledningen ska göra vad man kan för att uppnå detta. Det finns dock inget som hindrar att företagsledningen ställer olika avkastningskrav på olika satsningar, som till exempel att låta både mer och mindre lönsamma åtgärder ingå i ett och samma energieffektiviseringspaket. Däremot kan naturligtvis inte omfattande olönsamma åtgärder vidtas. Av skäl som tidigare nämnts är inte heller risken för att så skulle ske särskilt stor.

Gränsen för vad som får göras – inom ramen för affärsmässiga principer – går mellan det som bedöms bli lönsamt och det som bedöms bli olönsamt. Vilka åtgärder som sedan är *lämpliga* att vidta, inom ramen för vad som är lönsamt, är en annan sak och avgörs av företagsledningen.

Affärsmässighet vid stambyten

Författarna framhåller att allmännyttiga företag ligger klart högre än privata vad gäller underhållskostnader. Man refererar till en licentiatuppsats enligt vilken detta har flera orsaker. Det beror bland annat på redovisningstekniska skäl och på skillnader i hyresgästsammansättning. En annan orsak uppges vara att de allmännyttiga företagen ibland känner sig pressade av politiker och

media att göra underhållsinsatser tidigare än vad som ur ett strikt ekonomiskt perspektiv är motiverat. Alltför tidiga stambyten sägs vara ett exempel på detta.

En viktig orsak till att de allmännyttiga bolagen kan ha högre underhållskostnader är att man avser att behålla husen under en längre tid. Bland privata fastighetsägare har man inte alltid den affärsidén; det är inte ovanligt att man säljer fastigheter när det är dags för mer omfattande åtgärder i dessa. Inte sällan görs fastighetsaffärer upp på prisnivåer som knappast ger utrymme för underhållskostnader som en långsiktig aktör behöver eller förväntas ligga på.

Ett långsiktigt fastighetsägarande innebär att man behöver ha en långsiktig planering av underhållet. Med regelbundna intervall ska vissa underhållsåtgärder vidtas. Längden på dessa intervall är erfarenhetsmässigt beräknade. De kan naturligtvis förändras beroende på nya material, nya tekniker eller hyresgästernas beteende. Någon helt korrekt tidpunkt för när ett visst underhåll ska göras står dock inte att finna, utan det handlar om att hitta den ur tekniska, ekonomiska och sociala aspekter mest optimala tidpunkten. Bland privata hyresvärdar är en sådan långsiktig underhållsplanering inte så vanlig; i många fall vidtas åtgärderna i stället när man tycker att reparationskostnaderna har blivit för höga.

Författarna skriver att de har intrycket att vissa allmännyttiga bolag är för tidigt ute med stambyten och renoveringar. Detta är, menar man, inte förenligt med affärsmässighet. Några empiriska belägg för att så skulle vara fallet presenteras dock inte. Det är naturligtvis oerhört svårt att bevisa att någon är för tidigt ute, eller för den delen ute i rätt tid, när det gäller underhållsåtgärder. Ingen kan ju med säkerhet veta vad som skulle hända och när det skulle hända om åtgärder inte hade vidtagits. Författarna efterfrågar separata kalkyler i vilka till exempel räntevinster ställs mot kostnaderna för förväntade vattenskador. SABO anser inte att några sådana kalkyler är nödvändiga. Kravet på affärsmässighet är väl uppnått om underhållet följer en långsiktig plan som bygger på beprövad bransch erfarenhet, men som naturligtvis måste kunna modifieras när teknik och material utvecklas.

Någon risk för att bolagen skulle ägna sig åt överdrivet underhåll finns i praktiken inte. I en studie som SABO nyligen gjort om förutsättningarna för upprustning av rekordårens bostäder²⁷ framgår tydligt att de flesta bolagen har betydande svårigheter att täcka kostnaderna för de renoveringar man skulle behöva göra. Det finns helt enkelt inte de resurserna.

Författarna pekar på att det relativt sett låga ränteläget under senare år gjort att bolagen kunnat öka sina underhållsinsatser utan att behöva höja hyrorna så mycket. Ett sådant beteende är, tycker man, inte förenligt med affärsmässighet. SABO delar inte den uppfattningen. För en fastighetsägare som behöver utföra underhåll, och

plötsligt får kostnadsminskningar på ett område, är det inte orimligt att använda detta utrymme till underhållsåtgärder – oavsett om det är en kommunal eller privat ägare. I detta ligger knappast någon konkurrenssnedvridning.

Författarnas resonemang om när den optimala tidpunkten för en viss underhållsåtgärd infinner sig har ett väl ekonomistiskt anslag. Ett stambyte ska göras, menar man, när kalkylen visar att kostnaden för förväntade vattenskador överstiger kostnaden för stambyten. Kanske helt korrekt enligt någon lärobok, men knappast en lyckad strategi för ett företag som vill sätta kunden i centrum. Ett bostadsbolag som arbetar seriöst och långsiktigt måste ta hänsyn till befintliga och presumtiva hyresgäster liksom till marknadens utveckling. Det gäller naturligtvis också privata fastighetsägare. Vattenskador innebär inte bara en ekonomisk förlust för bolaget, utan får naturligtvis också sociala konsekvenser för enskilda hyresgäster och påverkar företagets rykte, varumärke och konkurrenskraft på bostadsmarknaden. Självklart måste även sådant vägas in när man bedömer vilken tidpunkt som är optimal för ett stambyte.

Sammanfattningsvis bör beslut om renoveringar tas utifrån två perspektiv: tekniska behov och kundernas önskemål. Vad måste åtgärdas av fastighetstekniska skäl och vad önskar hyresgästerna som de också är beredda att betala för?



27) Hem för miljoner – förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder.

AFFÄRSMÄSSIGHET VID HYRESSÄTTNING

Uppsatsens sjunde kapitel handlar om affärsmässighet vid hyressättning. Författarna utgår av någon outgrundlig anledning från hur företag bör agera i ett system med marknadshyror. På den här punkten har dock regering och riksdag varit tydliga: Sverige ska inte ha ett system med marknadshyror. Ansvar för hyressättningen ska ligga på hyresmarknadens lokala parter och uppgiften ska lösas inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet.

Även Fastighetsägarna har biträtt den uppfattningen. I ett brev till hyresgäster skriver man till exempel så här:

*”Vi vill att den hyresanpassning som görs varje år, ska ske i ordnade former och – precis som hittills – förhandlas fram lokalt med Hyresgästföreningen.”*²⁸

Resonemang om affärsmässighet vid hyressättning i detta kapitel kan möjligen vara av teoretiskt intresse men

saknar helt betydelse för den praktiska tillämpningen av affärsmässiga principer.

Frågan kvarstår därför: Vad innebär affärsmässighet i ett system där hyrorna fastställs genom kollektiva förhandlingar? När vi nu lämnat självkostnadsprincipen långt bakom oss duger det inte längre att endast hänvisa till kostnaderna. Att i förhandlingarna kräva hyror som



28) Ur brevmall som Fastighetsägarna Sverige gav ut för att kunna användas av hyresvärdar som ville informera hyresgäster som var oroliga för att förslagen från Utredningen om allmännyttans villkor skulle leda till chockhöjning av hyran.

motsvarar självkostnaden plus marknadsmässig avkastning är inte heller någon framgångsväg.

Ett affärsmässigt beteende i hyresförhandlingar skiljer sig i grunden inte från andra typer av förhandlingar – till exempel om affärskontrakt eller löneförhandlingar. Den som har något att sälja måste kunna visa att erbjudandet har kvaliteter och är prisvärt. Målet är att hyresgästerna ska betala en hyra som motsvarar respektive lägenhets bruksvärde och det finns endast en väg dit: hyresförhandlingar. Som tidigare nämnts kan inte hyresvärdarna ensidigt bestämma hur hyrorna ska sättas.

Bruksvärdessystemet syftar till att trygga besittningsskyddet genom att hyresnämnden vid en tvist ska fastställa skälig hyra, i första hand genom en jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter. Något vidare syfte har inte denna så kallade skälighetsprövning, vilket framgår i de förarbeten som låg till grund för bruksvärdessystemet:

*”Vid bestämmandet av en lägenhets bruksvärde är det inte fråga om att uppskatta lägenhetens hyresvärde i pengar eller i någon annan värdeomätningsenhet. Det gäller bara att jämföra lägenhetens beskaffenhet med andra i hyressättningsärendet åberopade lägenheters beskaffenhet.”*²⁹

Hyresnämnden ska alltså inte fastställa något hyresvärde i pengar för en lägenhet eller för det bruksvärde en lägenhet har. Det är däremot parternas uppgift. Vid en förhandling möts ”säljare” och ”köpare” i en diskussion om vad olika bruksvärden är värda i pengar. Eftersom enskilda hyresgäster i de flesta fall skulle ha en svagare ställning i en sådan förhandling har lagstiftaren bestämt att förhandlingarna normalt ska vara kollektiva vilket innebär att hyresgästerna företräds av en organisation. Syftet är att säkra upp konsumentintresset och skapa en rimlig balans mellan parterna. Det är dock möjligt för enskilda hyresgäster som så önskar att träda ur det kollektiva förhandlingssystemet.

Således är det i de kollektiva förhandlingarna som de lokala parterna prissätter olika bruksvärden. Man skulle kunna tro att detta leder till en evig kamp om vilket hyresbelopp som ska betalas för en given produkt. Men erfarenheten visar att hur förhandlingarna genomförs till stor del är beroende på vad parterna vill och hur de agerar; idag är, som vi ser det, förutsättningarna oftast goda för mer kreativa diskussioner om produktutveckling, kvalitetsaspekter och långsiktighet.

Inom trepartssamarbetet³⁰ har vi sedan länge varit överens om att bruksvärdet ska bedömas objektivt på grundval av hur hyresgäster i allmänhet värderar olika egenskaper och utan hänsyn till kostnader. I förarbetena till riksdagens beslut om bruksvärdessystemet nämns ett antal faktorer som bör påverka bedömningen av en lägenhets beskaffenhet: storlek, modernitetsgrad, planlösning och läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering, förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten, såsom hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda

förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats, samt husets allmänna läge, miljön och tillgång till lekplats och parkeringsutrymmen.

Därutöver menar vi att bruksvärdet också ska påverkas av kvaliteten i fastighetsförvaltningen. Vi är också överens om att förändringar av hyresnivån, utöver anpassning till bruksvärdet, ska ske med hänsyn till förändringar av kostnaden för att bygga och förvalta bostäder.

Om de lokala parterna gjort en översyn av hyressättningen, till exempel inom ramen för en lokal hyreskommitté, har man goda förutsättningar att i förhandlingarna stegvis nå fram till hyror som bättre motsvarar lägenheternas varierande bruksvärden. Om hyresvärden blir bättre på att erbjuda den kvalitet som efterfrågas skapas värden för hyresgästerna, vilket ökar betalningsviljan. Om fastighetsägaren effektiviserar verksamheten och outtröttligt arbetar för att minska kostnaderna vinner man god förståelse för att de kostnadsökningar som inte är påverkbara måste tillåtas påverka hyran fullt ut. Anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärden, rätt kvalitet i fastighetsförvaltningen och effektivisering av verksamheten blir sammantaget viktiga nycklar för affärsmässighet vid hyresförhandling.

Under de närmsta åren kommer hyresförhandlingarna att behöva utvecklas. Allmännyttans kalkylbaserade förhandlingar kommer sannolikt att förändras. De privata hyresvärdarna kommer inte längre att kunna ”åka snålskjuts” på allmännyttans hyresförhandlingar. Förhandlingsunderlag och argument behöver utvecklas och förändras, både på den kommunala och privata sidan. Vår bedömning är att förutsättningarna är goda för en dialog mellan parterna om riktningen. Samtidigt får man inte glömma att det i hyresförhandlingar handlar om två olika intressen som möts; bostadsföretagen kommer även i framtiden att få slita hårt för att nå den hyressättning och de hyresnivåer man anser sig behöva.



29) Prop. 1968:91 Bih. A s. 53.

30) Trepartssamarbetet är ett organiserat samarbete mellan Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO som inleddes 2001 och som syftar till

att utveckla och stärka hyresrätten – dels genom att påverka utformningen av lagar och andra offentliga regelverk, dels genom gemensamt utvecklingsarbete och intressebevakning i frågor av ömsesidigt intresse.



AFFÄRSMÄSSIGHET VID FINANSIERING OCH I RELATIONEN TILL ÄGAREN

I uppsatsens åttonde kapitel behandlas affärsmässighet vid finansiering och i relationen till ägaren. Författarnas utgångspunkt är att företagen ska utgå från vad som är bäst för företaget och att kommunen inte får ge några förmåner till det egna bolaget. Det är samma utgångspunkt som SABO har när det gäller bolagets eget agerande som relationen mellan bolaget och kommunen.

Författarna framhåller att kommunen måste ta ut en marknadsmässig ersättning när ett företag lånar med kommunal borgen. Bolaget ska inte kunna få kapital billigare än motsvarande privata företag. Å andra sidan får kommunen inte ålägga bolaget att låna från en "kommunbank" om räntenivån ligger högre än motsvarande marknadsränta. SABO instämmer i denna slutsats.

Författarna tar upp frågan om "korssubsidiering" och hävdar att överskott från en verksamhet inte får användas för att finansiera annan verksamhet som inte går runt. Man tar som exempel att ett företag i ett projekt bygger både hus med hyresrätter och hus med bostadsrätter.

Bostadsrättshuset säljs med vinst, vilken används för att täcka de olönsamma hyreshusen. Detta är, enligt författarna, klart olagligt enligt den nya lagen. Enligt SABOs uppfattning innebär, som tidigare nämnts, ett affärsmässigt beteende att man ska avstå från att vidta åtgärder som inte bedöms bli lönsamma. Slutsatsen är att man aldrig kan bygga hyreshus om de inte är lönsamma, inte nödvändigtvis på en gång men i vart fall på längre sikt.

Frågan är emellertid något mer komplicerad än så: Vad gäller om både bostadsrättshuset och hyreshuset är lönsamma men bostadsrättshuset är mer lönsamt än hyreshuset? Får överskott från den förstnämnda delen

av projektet användas för att få bättre ekonomi i din sistnämnda?

Först bör sägas att regeringen slagit fast att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag får engagera sig i att utveckla andra boende- och upplåtelseformer, både genom nyproduktion och genom ombildning.

Det framgår också tydligt i propositionen att olika verksamhetsgrenar och olika satsningar kan åläggas olika avkastningskrav. Det är alltså inte olagligt att ha ett lägre avkastningskrav på hyreshus än på bostadsrättshus i ett projekt.³¹ Det är också så att EU-principen om den marknadsekonomiska investeraren tillämpas på företagsnivå. I en verksamhet kan det finnas både plus och minus, men det är på företagsnivå som man jämför avkastningen med en privat aktörs avkastning. Allmänt sett är det heller inte helt ovanligt att privata företag har verksamhetsgrenar som under en tid är mindre lönsamma eller rentav olönsamma. Det är dock viktigt att det hela tiden finns transparens, vilket säkerställs av redovisningslagen.

Vad som däremot inte är tillåtet enligt konkurrenslagstiftningen är missbruk av dominerande ställning. Ett exempel på detta är korssubventionering, vilket innebär att ett företag med dominerande ställning på en marknad försöker utvidga sin ställning på en annan konkurrensutsatt marknad genom underprissättning. Detta skulle kunna vara fallet till exempel om ett bolag som ägnar sig både åt bostadsrätter och hyresrätter har en dominerande ställning på bostadsrättsmarknaden och därför kan höja priserna på denna marknad för att på så sätt hålla orimligt låga hyror. Så ser dock inte förhållandena ut någonstans.

Författarna tar sedan upp frågan om affärsmässighet vid finansiering. Man pekar på behovet av en risk-policy och en policy för hur stor andel som bör lånas upp respektive finansieras med eget kapital vid större investeringar. Slutsatserna är att bolagen behöver ha goda kunskaper om olika finansiella instrument och att ägaren bör formulera en policy för bolagets lånestruktur. SABO instämmer i detta och ser det som lämpligt att regler för bolagets lånefinansiering behandlas i ägardirektivet.

Affärsmässighet på vikande marknad

Avslutningsvis tar författarna upp frågan om bostadsföretag på vikande marknader. Man framhåller att det ur ett verksamhetsperspektiv inte är något problem om tillgångarna är mindre än skulderna, förutsatt att man har ett positivt kassaflöde efter finansiella kostnader. Problemet uppstår, menar man, om företaget gör ett negativt resultat efter finansiella kostnader och förväntas göra det framöver. En privat ägare skulle då sätta företaget i konkurs eller förhandla fram en uppgörelse med kreditgivarna. Finns det en kommunal borgen så är det bara för kommunen att skjuta till de medel som behövs, menar

man, detta gäller ju även för privata företag där någon gått i borgen för lån.

Detta stämmer i teorin, men det förutsätter att kommunen tagit ut en borgensavgift som inkluderar en

”Frågan är emellertid något mer komplicerad än så: Vad gäller om både bostadsrättshusen och hyreshusen är lönsamma men bostadsrättshusen är mer lönsamma än hyreshusen? Får överskott från den förstnämnda delen av projektet användas för att få bättre ekonomi i din sistnämnda?”

marknadsmässig riskpremie. För ett företag där en kontrollbalansräkning står för dörren torde en sådan premie vara betydligt dyrare än de borgensavgifter som tagits ut. Risken är då att ett sådant tillskott av medel kan komma att betraktas som otillåtet statsstöd.

Situationen på vikande marknader innebär generellt sett att de bokförda fastighetsvärdena behöver skrivas ner för att harmoniera med marknadsvärdena. Många gånger behöver också låneskulden minskas, en satsning görs på underhåll för att arbeta av underhållsskulden samt energibesparande åtgärder och andra effektiviseringar av driften vidtas. I vissa fall behöver också ökande vakanser mötas med fortsatt rivning av bostäder. Åtgärderna behöver kuggas in i en långsiktig kommunal strategi och självklart måste också de privata fastighetsägarna involveras i detta arbete. Redan idag har flera bostadsföretag svårt att erlagga marknadsmässiga borgensavgifter eftersom det skulle leda till hyreshöjningar i en sådan storleksordning att antalet outhyrda lägenheter ökar.

I propositionen framhöll regeringen att det finns behov av att se över hur en stödordning för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader som uppfyller EU-rättens krav kan genomföras. Det innebär bland annat att den måste vara konkurrensneutral. SABO anser att det nu är hög tid för regeringen att presentera ett sådant förslag.

31) En orsak till att det är svårt att få samma avkastning på hyreshus är att hyresrätten är skattemässigt diskriminerad jämfört med andra upplåtelseformer. Se t.ex. Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten.

AFFÄRSMÄSSIGHET OCH DET BOSTADSSOCIALA ANSVARET

I ett avslutande kapitel konstaterar författarna att kravet på att de allmännyttiga bostadsbolagen ska agera affärsmässigt understryker att det bostadspolitiska ansvaret vilar på stat och kommun. SABO delar den uppfattningen. På staten ligger främst ansvaret för ett fungerande regelverk. På kommunerna ligger ansvaret gentemot medborgarna.

Kommunerna ska som det heter i lagen *”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”*³². En gång under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige i varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Författarna pekar på att detta reser ett antal bostadssociala frågor. Kommunerna måste tänka ut vilka generella stödåtgärder som kan behövas för att nå olika bostadspolitiska mål, menar man. Det kan noteras att regeringen i propositionen anförde att kommunala beslut om bostadspolitiska åtgärder bör föregås av behovs-, marknads- och ekonomiska analyser³³. För att kvaliteten på dessa analyser ska bli högre än den är idag avser man att ge en myndighet i uppdrag att utveckla lämpliga analysverktyg. I detta sammanhang finns ett utrymme att ta upp vissa bostadssociala frågor.

Det är kommunerna som har det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen och även för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Bostadssociala åtgärder som inte alls är företagsekonomiskt lönsamma måste helt enkelt finansieras av kommunerna. Det är för SABOs del självklart att sådana kostnader inte ska läggas på hyresgästerna utan finansieras på annat sätt. Fast det är lika självklart att såväl kommunala som privata fastighetsägare ska medverka till att kommunerna lyckas med de bostadssociala åtgärderna.

De kommunala bolagen har sedan länge samarbetat med kommunerna bland annat när det gäller att skapa trygghet i bostadsområden, erbjuda försökslägenheter och annat boende för hemlösa och vidta åtgärder för att minska hyresskulder och därmed risk för avhysning. I SABOs idéprogram³⁴ diskuteras och exemplifieras bl.a. hur företagen kan samarbeta med kommunen och bidra till integration genom mångfald och valfrihet.

Fastighetsägarna Sverige har i sitt remissyttrande över betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna klargjort att de privata fastighetsägarna är beredda att aktivt samarbeta med kommunerna i bostadssociala frågor. Man skriver så här:

*”Fastighetsägarna Sverige vill särskilt framhålla att självfallet är privata fastighetsföretag även fortsättningsvis beredda aktivt medverka i integrationsarbetet och att ställa lediga lägenheter till kommunens förfogande för behövande hushåll... Fastighetsägarna Sverige är beredd att med en sådan utgångspunkt diskutera en ordning som tillgodoser kommunernas berättigade intressen, utan att privata fastighetsägares verksamhetsförutsättningar snedvrids. Sådana diskussioner ska självfallet även omfatta en ordning för hur privata och kommunala bostadsföretag, tillsammans med kommunerna, ska ta sitt bostadssociala ansvar och bidra till ökad integration även fortsättningsvis.”*³⁵

Det var till och med så att ett av Fastighetsägarnas argument för att allmännyttan i Sverige inte borde bli en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse³⁶ med ett renodlat bostadssocialt uppdrag (tillhandahålla ”socialbostäder”), var att detta samtidigt skulle ange att andra fastighetsföretag inte har ett bostadssocialt uppdrag. En sådan utveckling såg man inte som önskvärd, utan man framhöll att *”både kommunala och privata fastighetsägare ska ha en roll i arbetet med att minska segregationen och öka integrationen”*.³⁷

Som SABO ser det ligger en mer långsiktig hantering av de bostadssociala frågorna kanske inte främst i skärpt lagstiftning, utan i en ansvarsfull dialog mellan kommunerna och samtliga aktörer på bostadsmarknaden, baserad på en tydlig rollfördelning. Och det är särskilt de privata fastighetsägarna som på det lokala planet måste upp till bevis – att det man framhöll i diskussionen om allmännyttans framtid inte bara var vackra ord utan en medveten ambition som man avser att uppfylla.

32) Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

33) Prop. 2009/10:185. Sid. 32.

34) Ett idéprogram: SABO-företagen mot år 2020 – till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna.

35) EU, allmännyttan och hyrorna. Remissyttrande från Fastighetsägarna Sverige 2008-09-01. Sid 12.

36) Tjänster av allmänt ekonomiskt intresse är ett EU-rättsligt begrepp som avser verksamheter där det anses skäligt att göra undantag från statsstödsreglerna; det allmänna intresset av att tjänsten kommer till stånd motiverar att statsstöd tillåts även om det leder till begränsning av konkurrens och handel på den inre marknaden.

37) EU, allmännyttan och hyrorna. Remissyttrande från Fastighetsägarna Sverige 2008-09-01. Sid 12.

AFFÄRSMÄSSIGHET OCH DET ALLMÄNNYTTIGA SYFTET

I en bilaga redovisar och kommenterar författarna ett antal citat ur regeringens proposition som rör frågan om affärsmässighet. Av särskilt intresse är frågan om allmännyttigt syfte kontra affärsmässighet.



Författarna diskuterar alternativa tolkningar av hur begreppen förhåller sig till varandra. En möjlig tolkning skulle kunna vara att det allmännyttiga syftet innebär att företaget får göra avkall på kravet på affärsmässighet. En annan möjlig tolkning är att allmännyttiga bolag kan göra investeringar som är lönsamma, även om de inte är intressanta för privata aktörer. En tredje möjlig tolkning är att det handlar om två krav som samtidigt ska vara uppfyllda. Varje åtgärd ska då både bidra till bostadsförsörjningen och rendera marknadsmässig avkastning. Det framstår som att författarna tycker att den tredje tolkningen är den rimliga.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar och konkurrensfrågan

Som SABO ser det bör utgångspunkten tas i det bostadspolitiska ansvar som kommunerna haft allt sedan tillkomsten av 1947 års lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande³⁸ och som nu följer av Bostadsförsörjningslagen³⁹. Kommunerna har tagit detta ansvar bl.a. genom att starta och driva egna bostadsföretag vilka från början haft till uppgift att erbjuda ett bra boende för alla till rimliga kostnader. Detta har

varit en viktig del i det svenska välfärdsbygget; ett sätt att utveckla kommunen och göra den attraktiv för både människor och näringsliv. Så har det allmännyttiga syftet hittills beskrivits.

Fastighetsägarnas anmälan av Sverige till kommissionen för brott mot statsstödsreglerna satte sökarljuset på frågan om företagens beteende och deras relation till sina ägare snedvred eller i vart fall riskerade att snedvrida konkurrensen. Var den svenska bostadspolitiken på denna punkt verkligen förenlig med EUs konkurrens- och statsstödsregler?

Denna fråga kom att utredas under flera år av den särskilde utredaren Michaël Koch⁴⁰. En omfattande debatt följde efter att utredningen presenterat sitt betänkande. Många remissinstanser var kritiska till utredningens två förslag: att de kommunala bolagen skulle drivas i syfte att tjäna så mycket pengar som möjligt respektive att de skulle följa en strikt självkostnadsprincip enligt regelverket för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Sveriges Kommuner och Landsting ansåg att *"Det är två ytterlighetsalternativ som presenteras som båda ligger långt från det system vi har idag. Inget av dem är tillfredsställande"*⁴¹. Förbundet presenterade också ett eget alternativt förslag⁴².

38) Lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.

39) Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

40) Utredningen om Allmännyttans villkor (M 2005:04).

41) Uttalande av Anders Knappe, ordförande för Sveriges Kommuner och Landsting 2008-04-18.

42) En utvecklad "SKL-modell" för allmännyttan. Bilaga till remissyttrande från SKL över betänkande EU, allmännyttan och hyrorna 2008-08-29.

Efter omfattande diskussioner med alla berörda aktörer kunde SABO och Hyresgästföreningen på våren 2009 presentera ett inspel med vad vi själva kallade för *”ett gemensamt förslag till en bred och långsiktig hållbar lösning”*⁴³. Förslaget byggde inte endast på våra egna intressen utan också på en strävan efter att lösa de problem som var särskilt angelägna att komma tillrätta med för Fastighetsägarna, Sveriges Kommuner och Landsting samt regeringen. Vår utgångspunkt var därför att göra en avvägning mellan de delvis skilda intressen som finns hos bostadskonsumenter, kommuner respektive fastighetsägare.

Motivet till inspelet var att det fanns en uppenbar risk för att det dåvarande regelverket kunde vara oförenligt med EU:s konkurrens- och statsstödsregler. Det var nödvändigt att ändra lagstiftningen för att undanröja denna risk. Grundtanken var att bolagen skulle fortsätta att drivas i allmännyttigt syfte, men för att inte riskera snedvridning av konkurrensen skulle de tillämpa affärsmässiga principer.

Att förslaget ”gick hem” hos både regeringen och Fastighetsägarna var uppenbart. Mats Odell uttalade sig på följande sätt:

”Jag är positiv till huvudinriktningen i det gemensamma underlag som idag presenteras av SABO och Hyresgästföreningen. Det verkar ha ett starkt stöd också hos fastighetsägarna. Det här är ett historiskt steg på vägen mot en bättre fungerande bostadsmarknad och därmed bättre förutsättningar för att det byggs fler hyresrätter. . .

*Det kan finnas delar i det här förslaget som behöver belysas och analyseras ytterligare. Nu kommer vi noggrant pröva det hela juridiskt och ytterligare beredning är nödvändig för att regeringen ska kunna lägga fram en proposition.”*⁴⁴

Fastighetsägarna Sveriges dåvarande VD Per-Åke Eriksson uttalade sig så här:

”Nu finns en bred samsyn mellan hyresmarknadens partsorganisationer om behovet av lagändringar, vilket gör att regeringens kommande proposition kan få brett stöd i riksdagen. Det skulle skapa bättre förutsättningar för att få det utbud av hyresbostäder som väldigt många människor efterfrågar. . .

*Fastighetsägarna står också bakom det kollektiva hyresförhandlingssystemet som tryggar att en framtida hyresanpassning sker i ordnade former.”*⁴⁵

I en officiell kommentar på Fastighetsägarna Sveriges hemsida framhölls följande:

*”SABOs och Hyresgästföreningens inspel är en näringspolitisk framgång för fastighetsägarna och ökar förutsättningarna för att regeringen ska lägga fram en proposition som kan få ett brett stöd i riksdagen. Det är ett steg mot en bättre fungerande hyresmarknad där privat fastighetsägare är en reell och fullvärdig förhandlingspart.”*⁴⁶

Omedelbart efter att det gemensamma inspelet

”SABOs och Hyresgästföreningens inspel är en näringspolitisk framgång för fastighetsägarna och ökar förutsättningarna för att regeringen ska lägga fram en proposition som kan få ett brett stöd i riksdagen. Det är ett steg mot en bättre fungerande hyresmarknad där privat fastighetsägare är en reell och fullvärdig förhandlingspart.”

presenterats drog Mats Odell igång ett beredningsarbete i regeringskansliet. I november samma år kunde Mats Odell tillsammans med företrädare för SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige presentera en departementspromemoria⁴⁷, vilken till stor del baserades på det gemensamma inspelet. Efter en remissrunda omarbetades promemorian till en proposition.

En av de sakliga förändringar som då gjordes var att begreppet *affärsmässiga grunder* ersattes med begreppet *affärsmässiga principer*. SABO och Hyresgästföreningen hade i sina remissyttranden påpekat att det finns en skillnad mellan hur allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet och övriga kommunalt ägda företag som bedriver sin verksamhet på affärsmässiga grunder. Regeringen höll med om detta. Konsekvenserna av den nya skrivningen innebär bland annat, som tidigare nämnts, att beslut och domar om rör annan kommunal verksamhet inte med automatik påverkar bostadsbolagen.

Regeringens proposition beslutades av riksdagen i juni 2010. Därmed hade frågan fått en lösning som vunnit ett brett stöd. Den hade också avgjorts i Sverige utan något ingripande av kommissionen, vilket hela tiden varit ett uttalat önskemål främst från regeringen, men även från andra från berörda aktörer. I september samma år konstaterade Fastighetsägarna Sverige att det man uppnått var så positivt att det nu var dags att återkalla den anmälan man gjort till kommissionen.

Allmännyttigt syfte och affärsmässigt beteende

I regeringens proposition framhölls tydligt att bolagen inte tillkommit för att skapa vinster utan för att tillgodose ett allmännyttigt ändamål. I den meningen är, enligt propositionen, det allmännyttiga syftet överordnat andra

43) EU, allmännyttan och hyrorna -ett gemensamt förslag till en bred och långsiktig hållbar lösning.

44) Uttalande av Mats Odell, dåvarande kommun- och finansmarknadsminister 2009-04-06.

45) Uttalande av Per-Åke Eriksson, dåvarande VD för Fastighetsägarna Sverige 2009-04-06.

46) SABOs och Hyresgästföreningens inspel. Officiell kommentar på Fastighetsägarna Sveriges hemsida 2009-05-18.



aspekter. Men samtidigt klargörs att företagen verkar på en konkurrensutsatt marknad, och att ett kommunalt stöd till bolagen skulle riskera att snedvrider konkurrensen. Därför måste bolagen agera affärsmässigt.

Författarnas resonemang om att detta innebär att två krav ska vara uppfyllda har därför en viss relevans. SABO

vill emellertid uttrycka sambandet på ett annat sätt: För det första ska verksamheten bedrivas i ett allmännyttigt syfte. Vad det innebär i praktiken bestämmer kommunen i ett ägardirektiv som bolaget ska följa. För det andra får det som bolaget gör i detta allmännyttiga syfte inte snedvrider konkurrensen. I praktiken betyder detta två saker. För det första ska kommunen ställa ett marknadsmässigt avkastningskrav på bolaget och i förekommande fall ta ut borgensavgifter. För det andra ska bolaget utgå från vad som är bäst för bolaget som sådant och ha ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv på verksamheten.

På ett annat ställe i propositionen diskuteras behovet av att tydliggöra syftet med att kommuner driver bostadsaktiebolag. Man skriver:

*"Enligt regeringens mening är det nödvändigt att tydliggöra syftet med att kommuner driver bostadsaktiebolag. Begreppet 'allmännytta' bör således komma till uttryck i lagstiftningen. Utan ett allmännyttigt syfte kan det kommunala bostadsaktiebolaget komma att reduceras till att enbart ha vinstmaximering som mål. Något motiv för en kommun att vare sig bilda eller äga ett sådant företag finns inte, vilket också flera remissinstanser har påpekat."*⁴⁸

Författarna har svårt att greppa vad detta egentligen innebär, men landar i tolkningen att företagen både ska sträva efter vinstmaximering och göra samhällsnytta. Resonemanget skapar dock ingen klarhet.

SABO har emellertid uppfattat att denna formulering i propositionens allmänna motivering avser att anknyta till de begränsningar och möjligheter som aktiebolagslagen (ABL) ger när det gäller syftet med ett aktiebolag. Denna lag bygger på huvudprincipen att syftet med ett aktiebolag är att bereda ägarna vinst. Detta anges inte uttryckligen i lagen, utan kommer till uttryck indirekt genom följande bestämmelse i 3 kap. 3 § ABL:

*"Om bolagets verksamhet helt eller delvis skall ha ett annat syfte än att ge vinst till fördelning mellan aktieägarna, skall detta anges i bolagsordningen."*⁴⁹

Sågs inget annat i bolagsordningen är alltså syftet med bolaget att bereda ägarna vinst. Men detta behöver inte framgå av bolagsordningen. Är syftet däremot ett annat måste det följaktligen framgå av bolagsordningen. SKL och SABO har gemensamt tagit fram ett exempel på hur en ändamålsbestämmelse i bolagsordningen som är anpassad till nya Allbolagen kan utformas. Den lyder så här:

*"Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i X-stads kommun och erbjuda hyresgästerna möjligheter till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer."*⁵⁰

Sammanfattningsvis: Det allmännyttiga syftet är grunden för verksamheten, men den måste bedrivas på ett sätt som inte snedvrider konkurrensen.

47) Ds 2009:60.

48) Prop. 2009/10:185. Sid 40.

49) Aktiebolagslag.

50) Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – en handledning.

PARTERNAS SYN PÅ AFFÄRSMÄSSIGHET

Allra sist i uppsatsen har författarna valt att utifrån ett antal citat redovisa och kommentera hur Hyresgästföreningen, SKL, SABO och Fastighetsägarna ser på frågan om affärsmässighet.

När det gäller SABOs uppfattning hänvisar författarna till den av SABO år 1996 utgivna boken Affärsmässig allmännytta⁵¹. I bokens förord framgår tydligt att det handlar om ett diskussionsmaterial. För att stimulera en bred diskussion kring visionerna, målen och idéerna för de kommunägda företagen lät SABO tre fristående författare skriva varsin uppsats.

De uppfattningar som framförs i denna bok står respektive författare för, de är alltså inte uttryck för en officiell ståndpunkt från SABO. Inläggen återspeglar naturligtvis den diskussion som fördes i mitten av 1990-talet – men som sedan dess har utvecklats och förändrats, inte minst mot bakgrund av det svenska medlemskapet i EU – och har därför främst historiskt intresse.

En mer noggrann granskning av SABOs uppfattning om affärsmässighet hade innefattat att genomgång av vårt remissyttrande över betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna*. I yttrandet går vi noggrant och utförligt igenom frågor som affärsmässig grund, affärsmässighet i praktiken, affärsmässighet och samhällsnytta samt marknadsmässig avkastning.

SABO ansluter sig i detta yttrande till den definition av begreppet affärsmässighet som finns förarbeten till befintlig och relevant lagstiftning. Vi avvisar Utredningens om allmännyttans villkor långtgående tolkningar av ett meddelande från kommissionen och konstaterar att det saknas EG-rättsligt stöd i praxis för dessa tolkningar liksom för uppfattningen att alla beslut ska fattas utifrån ett vinstmaximeringsperspektiv. När det gäller bolagens agerande inom ramen för ett affärsmässigt beteende säger vi att bolaget *”får vidta åtgärder endast om de på viss sikt kan förväntas bli lika lönsamt för bolaget att vidta åtgärden som att avstå från den.”*⁵²

Författarna kommenterar också hur begreppet affärsmässighet använts i SABOs Idéprogram⁵³ som beslutades av kongressen 2007. Tyvärr dras långtgående slutsatser av

citat som ryckts ur sitt sammanhang. Exempelvis nämns i förordet till idéprogrammet att en arbetsgrupp inom SABOs framtidsutredning studerat *”balansgången mellan affärsmässighet och socialt ansvar”*, ett ordval man väljer att tolka som att SABO anser att det bör vara tillåtet att tumma något på affärsmässigheten. Så är det inte. Det handlade om en studie var syfte vara att diskutera hur bolagens uppgift och relation till kommunen behöver förändras, inte minst i ljuset av de frågeställningar som Utredningen om allmännyttans villkor arbetade med.

Författarna tar också upp en annan skrivning om affärsmässighet i idéprogrammet Efter en text som diskuterar innebörden av företagande med samhällsansvar heter det att *”Samtidigt verkar de kommunala bostadsföretagen på en konkurrensutsatt marknad. Det innebär att de måste arbeta affärsmässigt, det vill säga med ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv på marknaden.”*⁵⁴

Författarna tycker att denna skrivning är ett uttryck för en oklarhet om huruvida *”det räcker med att företaget långsiktigt går med en rimligt stor vinst, eller om det handlar om att agera som ett långsiktigt privat företag som maximerar sin långsiktiga vinst.”*⁵⁵

Vad idéprogrammet här vill uttrycka är att bostadsföretagen har ett samhällsansvar, men att det faktum att verksamheten sker på en konkurrensutsatt marknad kräver att den bedrivs affärsmässigt. Bolaget ska endast vidta åtgärder som bedöms bli lönsamma, åtminstone på lång sikt. Olönsamma åtgärder ska inte vidtas. Frågan om hur stor vinst man ”måste” göra behandlas inte här. Som framgått ovan är det dock SABOs uppfattning att ägaren ska ställa ett krav på en direktavkastning som motsvarar eller skulle motsvara vad andra långsiktiga aktörer skulle ställa på ett jämförbart bostadsbolag. Företagsledningen ska arbeta för att uppnå detta mål, men kan ställa olika avkastningskrav på olika verksamhetsgrenar.

51) Antoni, Nils, Nils Ihre & Hans Kilsved.

52) EU. Allmännyttan och hyrorna. Remissyttrande från SABO 2008-09-05.

53) Ett Idéprogram: SABO-företagen mot år 2020 – till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna.

54) Ett Idéprogram: SABO-företagen mot år 2020 – till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna. Sid. 9.

55) Lind, Hans & Stellan Lundström. Sid. 37.

REFERENSER

Offentligt tryck

Ds 2009:60 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag.

Prop. 1968:91

Prop. 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.

SOU 2008:38. EU, allmännyttan och hyrorna. Betänkande av Utredningen om allmännyttans villkor.

Litteratur

Antoni, Nils, Nils Ihre & Hans Kilsved: Affärsmässig allmännytta och kommunernas utveckling – tre uppsatser om vilka möjligheter ett aktivt ägande av bostadsföretag ger kommunen och dess invånare. Stockholm: SABO 1996.

Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten. Stockholm: Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO 2010.

Ett idéprogram: SABO-företagen mot år 2020 – till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna. Stockholm: SABO 2007.

EU, allmännyttan och hyrorna - ett gemensamt förslag till en bred och långsiktigt hållbar lösning. Stockholm: Hyresgästföreningen och SABO 2009-04-06.

Hem för miljoner – förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder. Stockholm: SABO 2009.

Lind, Hans & Stellan Lundström: Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. Stockholm: KTH 2011. Rapport 2011:1.

Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – en handledning. Stockholm: SKL och SABO 2011.

Lagar

Aktiebolagslag (2005:551)

Hyresförhandlingslag (1978:304)

Kommunallagen (1991:900)

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter

Övriga referenser

Remissyttranden över SOU 2008:38 från Fastighetsägarna Sverige, SABO och Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

Sveriges Kommuner och Landsting. Cirkulär 10:66. Ny lag om kommunala bostadsaktiebolag m. m.

HUR ETT AFFÄRSMÄSSIGT BOSTADSFÖRETAG AGERAR

En kommentar från SABO

Den första januari 2011 trädde Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Syftet med den nya lagen är att klargöra att kommunerna har rätt att driva allmännyttiga bostadsaktiebolag men att det måste ske i sådana former och på sådana villkor att konkurrensen inte snedvrids.

Den nya Allbolagen har utformats så att det svenska regelverket inte strider mot EU:s konkurrens- och statsstödsregler. Med lagen introduceras också ett helt nytt begrepp i svensk lagstiftning: affärsmässiga principer.

På uppdrag av Fastighetsägarna Sverige har professorerna i fastighetsekonomi vid KTH Hans Lind och Stellan Lundström i en uppsats redovisat sin tolkning av begreppet affärsmässiga principer.

I denna promemoria kommenterar SABO de tolkningar och resonemang som framförs i uppsatsen. I vissa frågor har SABO en helt annan uppfattning än författarna medan vi i andra är samstämmiga. Syftet med promemorian är att föra en diskussion som bidrar till en lyckad implementering av den nya Allbolagen.

