



# Utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

# Utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Titel: Utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

Utgivare: Boverket maj 2004

Upplaga: 1

Antal ex: 200

Tryck: Boverkets tryckeri

ISBN: 91- 7147-812-4

Sökord: utvärdering, lagen om allmännyttiga bostadsföretag,  
allbolagen, kommunala bostadsföretag, ägande, aktieutdelning,  
avkastning, tillståndsprövning, analyser, slutsatser, förslag

Diarienummer: 10832-904/2004

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

©Boverket 2004

## Förord

Rapporten är en utvärdering av lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag och är framtagen på uppdrag av Finansdepartementet. De uppgifter som rapporten bygger på har inhämtats huvudsakligen genom länsstyrelserna, SABO och de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen.

Boverket fick uppdraget genom regeringsbeslut den 4 mars 2004. Enligt beslutet ska uppdraget slutrapporteras senast den 3 maj 2004. Den snäva tidsramen har medfört att avgränsningar varit nödvändiga. Arbetet har bedrivits skyndsamt. Boverket har tagit del av synpunkter och information från olika håll. Vi har läst allt men i avgränsningen har övergripande frågor prioriterats.

Boverket vill rikta ett stort tack till alla som bidragit med material så att vi haft möjlighet att utföra vårt arbete.

De som arbetat med rapporten är juristerna Jan-Erik Gustafsson, Ingrid Birgersson, Ylva Forsberg och konsulten Ulf Härstedt.

Karlskrona maj 2004



Ines Uusmann  
*generaldirektör*



# Innehåll

Sammanfattning .....	7
Ägandet och organisation av kommunala bostadsföretag .....	7
Beslut om aktieutdelningar och övriga transaktioner .....	7
Tillståndsprovning.....	8
Författningsförslag m.m.....	9
1 Utgångspunkter .....	13
Uppdrag .....	13
Bakgrund till uppdraget .....	14
Definitioner och begrepp.....	14
Problemidentifikation.....	14
Källor.....	15
Avgränsningar.....	15
2 Tidigare regler om allmännyttiga bostadsföretag.....	17
Allmänt .....	17
Överlåtelse av aktier, andelar eller fast egendom .....	17
Vinstutdelning.....	18
Grundkapital.....	18
3 Jämförelse mellan allbolagen och stopplagen .....	21
Allbolagen .....	21
Stopplagen.....	22
Skälig avkastning enligt stopplagen.....	22
Skälig utdelning enligt allbolagen .....	24
4 Organisationsmodeller .....	27
5 Utdelning i allmännyttiga bostadsföretag .....	31
Stopplagen.....	31
Jämförelse mellan stopplagen och allbolagen för ett antal allmännyttiga bostadsföretag.....	32
6 Tillståndsprovning.....	33
Länsstyrelsernas beslut .....	33
Länsstyrelsernas erfarenheter .....	37
7 Slutsatser.....	41
Organisation .....	41
Utdelningar .....	41
Tillståndsprovning.....	42

8 Förslag .....	45
Utdelning och överföring av medel .....	45
Tillståndsprovning.....	47
Bilagor .....	49
Bilaga 1    Koncern där moderbolaget även äger andra bolag än bostads- bolag Koncern där moderbolaget enbart äger bostadsbolag Koncern där bostadsbolaget är moderbolag	
Bilaga 2    Bolagens aktieutdelning, koncernbidrag, arktieägartillskott och grundkapital	
Bilaga 3    Svar på SABO:s skrivelse	

## Sammanfattning

Denna rapport är en utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Rapporten redovisar följande tre huvudområden av regeringsuppdraget:

- redovisning och analys av hur ägandet av kommunala bostadsföretag är organiserat i olika kommuner,
- kartläggning och analys av beslut om aktieutdelningar och övriga transaktioner inom en koncern eller mellan ett allmännyttigt bostadsföretag och ägaren,
- kartläggning och analys av allbolagens regler om tillståndsprövning vid överlåtelse av aktier eller fastigheter.

### Ägandet och organisation av kommunala bostadsföretag

Det totala antalet allmännyttiga bostadsföretag är cirka 320. Av dessa är 290 medlemmar i SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Aktiebolagsformen är den vanligaste associationsformen och det finns endast ett fåtal bostadsföretag som drivs i stiftelseform.

Det finns koncernförhållanden i varje län utom Gotland. Av SABO:s företag ingår en tredjedel av de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen i någon form av koncernförhållande och dessa omfattar nästan två tredjedelar av de lägenheter som finns hos SABO-företagen.

### Beslut om aktieutdelningar och övriga transaktioner

Genomgången av länsstyrelsernas rapportering om stopplagen för räkenskapsåret 2002 visar att bestämmelserna i stopplagen allmänt sett har följts och att det inte funnits några större oklarheter i tillämpningen. Reglerna är tydliga och det finns ett sanktionssystem i lagen. En ytterligare bekräftelse på tydligheten är den minimala överklagandefrekvensen. Det kan dock ha funnits vissa luckor beroende på hur länsstyrelserna valt att utföra sin kontroll. Vissa frågor om minskning av det generella statsbidraget har nyligen aktualiserats genom överklagande.

Bestämmelserna i allbolagen tillämpas för första gången under 2004 för räkenskapsåret 2003. Vi har gjort en undersökning av aktieutdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott för ett begränsat antal företag. Undersökningen tyder allmänt sett inte på att aktieutdelning sker med större belopp än som föreskrivs. Ett säkrare underlag kommer att finnas när länsstyrelserna gjort sina sammanställningar enligt det uppdrag som ligger i regleringsbrevet för länsstyrelserna.



Undersökningen visar dock tydligt att det i koncerner förekommer transaktioner i stor omfattning, företrädesvis i fråga om koncernbidrag men även aktieägartillskott. Om exempelvis aktieutdelning och lämnat koncernbidrag läggs samman torde utdelningsgränsen överskridas i ett flertal fall.

Genom att allbolagens regler är otydliga när det gäller koncernförhållanden kan de tolkas som mer begränsande för transaktioner men även som mer öppna.

Någon slutsats när det gäller överföring av medel och om dessa stannat inom bostadssektorn kan inte dras av undersökningen. För att analysera detta krävs en genomgång på en annan nivå än den som varit möjlig i vårt arbete, med granskning också av andra källor, t.ex. bolagets ägardirektiv. Att det finns en koncernbildning medför dock i sig att det är möjligt att föra medel mellan olika verksamheter och att överföring kan göras till annat än bostadssektorn.

Utvärderingen visar att det finns behov av att närmare klargöra vilka regler som ska gälla i koncernförhållanden. Enligt regeringsuppdraget ska transaktioner inom bostadssektorn vara möjliga, men däremot inte lämna sektorn. Genom att införa en bestämmelse med denna innebörd kan överföringar göras inom en koncern om de medel som överförs används för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet. Det kan vidare vara möjligt med överföring till moderbolag i koncernen som inte har till huvudsaklig uppgift att förvalta bostadsfastigheter, om det sedan kan visas att medel som överförs används för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet.

Vi pekar också på att lagstiftningen kan följas upp genom intyg från revisor om att reglerna följts och att länsstyrelserna kan vidare-rapportera till Boverket för en fortlöpande uppföljning.

## Tillståndsprövning

Länsstyrelserna har från och med den 1 april 2002 till och med den 29 mars 2004 fattat 308 beslut avseende förvärv av minst 9 630 lägenheter. Länsstyrelserna har sagt ja till försäljning i 279 beslut och nej i 29 beslut. Besluten med lämnade tillstånd avser 6 764 lägenheter och avslagsbesluten 2 866 lägenheter.

Mot bakgrund av den snäva tidsramen för uppdraget har det inte varit möjligt att mera ingående granska länsstyrelsernas beslut. Av besluten går det heller inte alltid att närmare utläsa hur länsstyrelsen kommit fram till att tillstånd ska ges och en vanlig lydelse är att det kommunala bostadsföretagets hyror även efter en försäljning kommer att få tillräckligt genomslag.

Boverket kan konstatera att i 90 procent av besluten och i 70 procent av det totala antalet lägenheter har tillstånd lämnats. Samtliga avslagsbeslut utom två har avsett Stockholms län. Man kan då fråga sig om rättstillämpningen varit olika i landet.

De flesta besluten i Stockholms län har avsett ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter. Det faktum att avslagsbesluten till övervägande del gällt överlåtelse i Stockholm speglar den speciella

situationen på huvudstadsregionens bostadsmarknad och de försäljningar av kommunalt ägda bostäder som skett i stor omfattning. När allbolagen infördes hade antalet jämförelseobjekt redan reducerats i vissa områden till följd av genomförda försäljningar.

Ser man till övriga landet varierar skälen för försäljningar. Det kan till exempel röra sig om försäljning av enstaka småhus, småhus som köpts när bostadsrättsföreningar gått i konkurs eller små hyreshus på mindre orter. I flera län har det varit fråga om uthyrningssvårigheter eller att fastigheterna annars skulle ha rivits. Försäljningar till följd av uthyrningssvårigheter förekommer i bl.a. Södermanlands län, Västra Götalands län, Dalarnas län, Gävleborgs län, Jämtlands län, Västerbottens län och Norrbottens län.

Fastighetsägarorganisationerna har i samtliga fall där de yttrat sig varit positiva till försäljning. Också hyresgästföreningarna har för det mesta ställt sig positiva. I Stockholms län har dock hyresgästföreningen varit negativ i cirka 82 procent av ärendena.

I förarbetena till lagen har Bostadsutskottet uttalat att det får förutsättas att det vid tillståndsprövningen görs en restriktiv tolkning av förutsättningarna för tillstånd. Genomgången av tillståndsbeslutet tyder på att länsstyrelserna inte alltid har varit restriktiva i sin bedömning. Det synes som om länsstyrelserna många gånger har handlat på ett pragmatiskt sätt och lagt större vikt vid skälen för försäljning än behovet av jämförelselägenheter för bruksvärdeprövning och hyresförhandlingar. När det gäller länsstyrelsernas prövningar får man dock komma ihåg att det rör sig om en ny lagstiftning och att det dröjt innan vägledande beslut kommit från högre instans. Dessutom har parterna på hyresmarknaden ofta varit ense om att tillåta försäljning.

Varenda fastighetsförsäljning minskar i någon mening underlaget för att göra en bruksvärdeprövning. Efter hand som fastigheter säljs blir det färre fastigheter som står till buds för att göra denna jämförelse. Bilden av en tillståndsprövning med nästan bara lämnade tillstånd kan därför se annorlunda ut om några år. Boverket menar att det nu inte finns skäl för att föreslå förändringar i lagen. Om inriktningen från parterna på hyresmarknaden är sådan att bestämmelserna om undantag från tillståndsplikten eller möjligheten att begära dispens bör utvidgas kan en sådan ändring övervägas i den kommande beredningen.

Det behövs dock ett förtydligande när det gäller den formella hanteringen. Det har i flera fall varit dålig kvalitet på ansökningarna. Lagen bör därför föreskriva att det ankommer på den som söker tillstånd att också visa att förutsättningar för tillstånd föreligger.

## Författningsförslag m.m.

Sammantaget visar utvärderingen att det finns behov av att klargöra vilka regler som gäller i koncernförhållanden. Därutöver är det också angeläget att de allmännyttiga bostadsföretagen till länsstyrelsen redovisar genomförda transaktioner och på vilket sätt överförda

medel har använts. Vidare bör av lagen framgå vid vilken tidpunkt uppgifterna ska lämnas. För tillståndsprövningen har framkommit att ett förtydligande behövs så att det direkt av lagtexten framgår att det är den som söker tillstånd som också har att visa att förutsättningarna för tillstånd är uppfyllda.

Boverket lämnar följande förslag till förtydligande i 1 kap 1 och 4 §§ och i 2 kap. allbolagen.

**1 kap. --**

1 § Med allmännyttigt bostadsföretag avses i denna lag ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som

1. drivs utan vinstsyfte,
2. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och
3. är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag.

Villkoret i första stycket 1 hindrar inte att ett aktiebolag eller en ekonomisk förening lämnar skälig *vinstdelning till ägaren* på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant. Regeringen lämnar närmare föreskrifter om högsta tillåtna utdelning.

*Vad som sägs om skälig utdelning skall även gälla ett allmännyttigt bostadsföretag som ingår i en koncern för vinstdelning och överföring av medel till annat företag inom koncernen. Detta gäller dock inte om de medel som överförs används för den verksamhet ett allmännyttigt bostadsföretag bedriver.*

*Med koncern avses sådant förhållande som anges i 1 kap. 5 § aktiebolagslagen (1975:1385), 1 kap.4 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar och 1 kap. 5 § stiftelselagen (1994:1220).*

Villkoret i första stycket 3 gäller inte i fråga om kommunala bostadsföretag.

--

4 § Ett allmännyttigt bostadsföretag skall skriftligen *senast vid utgången av oktober* varje år till länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats. *Ett allmännyttigt bostadsföretag som ingår i en koncern skall också lämna uppgift om överförda medel och på vilket sätt som dessa medel har använts.*

**2 kap. --**

--

*7 a § Det ankommer på den som ansöker om tillstånd att visa att det finns förutsättningar för tillstånd.*

--

Vid en eventuell revidering av allbolagen bör vidare övervägas att i lagen föra in de bestämmelser som nu finns i förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag. Eftersom utdelningsnivån är fast och relaterad till statslåneräntan bedömer Boverket att det inte finns något behov av kontinuerliga ändringar. Det är också en fördel att ha bestämmelserna samlade.

Ett sätt att kontrollera lagstiftningen kan vara att en revisor i revisionsberättelsen intygar att allbolagens regler i fråga om utdelning och överföring har följts. Möjligheten att följa upp lag-

stiftningen och hur den efterlevs kan vara att länsstyrelserna vidare-  
rapporterar inkomna uppgifter till Boverket. På så sätt kan en fort-  
löpande utvärdering ske.



## 1

## Utgångspunkter

### Uppdrag

Boverket fick den 4 mars 2004 i uppdrag att utvärdera de erfarenheter som hittills gjorts av lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag, "allbolagen". Uppdraget motiveras av att lagen tillämpats i snart två år och att det under denna period aktualiserats ett antal olika frågor kring allmännyttiga bostadsföretag.

Regeringsuppdraget kan delas upp i följande frågor, här sammanställda i punktform:

- Kartlägga och analysera beslut om aktieutdelning som fattats inom ramen för gällande regelverk.
- Kartlägga och analysera andra transaktioner, ekonomiska åtaganden och övriga förhållanden inom en koncern eller mellan ett allmännyttigt bostadsföretag och ägaren som kan utgöra eller uppfattas utgöra kontant utdelning från bostadsföretaget eller någon annan form av värdeöverföring (t.ex. aktieägartillskott, koncernbidrag, borgensåtaganden, låne- och räntevillkor etc.).
- Kartläggningen kan vid behov kompletteras med en studie av utdelningar, transaktioner m.m. som skett före 2004.
- I analysen av utdelning och övriga ekonomiska relationer mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och kommuner eller de allmännyttiga koncerner i vilka bostadsföretagen ingår ska Boverket beakta vikten av att de kommunala bostadsföretagens medel kan användas för att främja den kommunala bostadspolitik, dvs. att transaktioner inom bostadssektorn bör vara möjliga, men däremot inte lämna sektorn.
- Redovisa och analysera hur ägandet av kommunala bostadsföretag är organiserat i olika kommuner.
- Kartlägga och analysera tillämpningen av allbolagens regler om tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom m.m. Boverket ska utgå från syftet med lagstiftningen, dvs. bruksvärdesprincipens betydelse och vikten av att det finns jämförelseobjekt på så många orter som möjligt.
- Boverket ska belysa eventuella oklarheter i allbolagen och dess tillämpning och i sådana fall lämna förslag till kompletterande regler eller andra åtgärder.

## Bakgrund till uppdraget

Allbolagen trädde i kraft den 1 april 2002 och har alltså gällt i två år. Under denna period har olika frågor kring allmännyttiga bostadsföretag aktualiserats. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Hyresgästföreningen har framfört att reglerna som begränsar utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag på olika sätt kan kringgå och pekat på att det behövs en utvärdering av lagstiftningen. SABO har även framfört att utdelningsbegreppet kan vara för snävt och att transaktioner inom en kommunal koncern som syftar till att omfördela resurser mellan kommunala bostadsföretag förhindras.

## Definitioner och begrepp

**ABL** = Aktiebolagslagen (1975:1385)

**Allbolagen** = Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

**Stopplagen** = Lagen (1999:608) om tillfällig minskning av det generella statsbidraget vid avyttring av aktier eller andelar i eller utdelning från kommunala bostadsföretag, m.m.

## Problemidentifikation

Genom allbolagen infördes ett sammanhållet regelverk för allmännyttiga bostadsföretag. Under den tid då statligt reglerade bostadslån lämnades fanns också en i stort sett enhetlig reglering för dessa bostadsföretag. När den statliga bostadslångivningen avskaffades i början på 1990-talet kom dock frågor som gällde allmännyttiga bostadsföretag efterhand att regleras i olika författningar och även med tillfällig och tidsbegränsad lagstiftning.

Vid en utvärdering av allbolagen utifrån det uppdrag som regeringen lämnat får man särskilt beakta att det är först under våren 2004 som allbolagens regler i fråga om utdelning tillämpas och då på utdelning som beslutats denna vår. Utdelningar och aktieägartillskott som har beslutats under våren 2003 omfattas däremot fortfarande av bestämmelserna i stopplagen.

Med hänvisning till detta kan kartläggningen av utdelningar enligt allbolagen inte omfatta hela den tid lagen varit i kraft. Underlaget för utvärdering i denna del finns först under våren 2004 och gäller då för år 2003. De frågeställningar som tagits upp av SABO och Hyresgästföreningen gäller allbolagens regler.

För att belysa de oklarheter som kan finnas i allbolagen är det nödvändigt att göra en jämförelse med tidigare regler, huvudsakligen då i stopplagen. Detta blir särskilt viktigt mot bakgrund av den begränsade tid allbolagen tillämpats för utdelning. För att kunna studera stopplagen har vi varit tvungna att granska beslut om utdelningar och transaktioner under 2003. Vi har också tittat på hur frågor om koncernförhållanden hanterades enligt stopplagen.

Allbolagens regler om tillståndsplikt har gällt i två år. Någon tillståndsplikt har inte funnits tidigare. En viktig fråga som här är i fokus är om det finns några skillnader i hur reglerna tillämpas i olika delar av landet.

## Källor

Alltsedan länsbostadsnämnderna upphörde vid utgången av år 1993 har länsstyrelserna fortsatt att inom tillämpliga regelverk hantera frågor om allmännyttiga bostadsföretag.

Enligt den nu gällande allbolagen är det länsstyrelserna som prövar frågor om godkännande, återkallelse och tillstånd till överlåtelse. Vidare framgår av lagen att ett allmännyttigt bostadsföretag varje år ska lämna uppgift till länsstyrelsen om beslutad utdelning och hur denna beräknats.

Som underlag för utvärderingen har det därför varit nödvändigt att få fram såväl uppgifter som erfarenheter från länsstyrelserna. Boverket har genom länsstyrelserna fått underlag som ligger till grund för utvärderingen.

Boverket har valt ut ett visst antal allmännyttiga bostadsföretag för en närmare genomgång och analys. Dessa företag har på Boverkets begäran skickat in årsredovisningar för räkenskapsåren 2002 och 2003 samt fått möjlighet att lämna egna kommentarer. På Boverkets begäran har länsstyrelserna skickat in alla sina beslut i tillståndsärendena.

Underlag för redovisning av koncernförhållanden har inhämtats från SABO och länsstyrelserna.

## Avgränsningar

Med hänsyn till den tid inom vilket uppdraget ska redovisas har Boverket gjort följande avgränsningar.

I fråga om utdelningar enligt stopplagen har Boverket från länsstyrelserna inhämtat uppgifter som avser beslut om utdelning under 2003 samt de beslut som meddelats om minskning av det generella statsbidraget.

Dessutom har Boverket valt ut ett antal bostadsföretag, såväl enskilda bolag som koncerner, där man kan göra en mer ingående genomgång och analys för utdelningar och övriga transaktioner som beslutas under 2004, alltså enligt gällande regelverk. I fråga om övriga transaktioner, ekonomiska åtaganden och övriga förhållanden som kan utgöra eller uppfattas utgöra värdeöverföring, har det varit nödvändigt att begränsa utvärderingen till de uppgifter som kan inhämtas genom bolagens årsredovisningar. För en närmare djupgranskning i denna del skulle det ha behövts betydligt fler uppgifter och då också från andra källor. Boverket har uppfattat att det inom givna tidsramar är mest angeläget att få en överblick av området i stora drag. Uppgifter har därför redovisats i den mån de framgår av



årsredovisning eller om bolaget har lämnat någon särskild kommentar.

I fråga om tillståndsprovningen har Boverket tagit del av alla beslut som meddelats fram till och med slutet av mars 2004. För en fullständig bild av länsstyrelsernas provning hade inte bara besluten utan också alla handlingar i ärendena behövt gås igenom. Men det har dock inte varit möjligt på grund av den snäva tidsramen.

## 2

## Tidigare regler om allmännyttiga bostadsföretag

### Allmänt

Begreppet allmännyttigt bostadsföretag har förekommit i olika författningar om statligt bostadsstöd sedan 1935. De främsta kännetecknena för ett allmännyttigt bostadsföretag – och vad som därmed har utgjort de huvudsakliga kriterierna för att ett företag skulle kunna godkännas som allmännyttigt – var att det drevs utan enskilt vinstsyfte och att kommunen utsåg samtliga ledamöter i företagets styrelse. Företag som godkänts som allmännyttiga före 1975 behövde dock inte vara helägda av kommunen. Möjligheten att utfärda nya allmännyttigförklaringar upphörde vid utgången av år 1991 men har åter införts genom allbolagen. Ett bostadsföretags ställning som allmännyttigt bostadsföretag kunde upphävas genom att godkännandet återkallades. Detta kunde ske vid överlåtelse av aktier eller andelar i företaget, vid överlåtelse av bostäder eller vid otillåten vinstutdelning. Till återkallelsen var samtidigt kopplad en sanktion mot bostadsföretaget i form av försämrade villkor för beviljade statliga bostadslån och räntebidrag. På senare tid har sanktionen i stället riktats mot kommunen genom minskning av det generella statsbidraget. Bestämmelserna om överlåtelser och vinstutdelning har ändrats vid ett flertal tillfällen under de senaste åren.

### Överlåtelse av aktier, andelar eller fast egendom

Enligt förordningen (1986:694) om handläggning, förvaltning, m.m. av bostadslån och räntebidrag (handläggningsförordningen) eller motsvarande äldre bestämmelser skulle godkännandet som allmännyttigt bostadsföretag återkallas om aktier eller en andel i företaget överläts till någon annan än kommunen. Dessutom skulle villkoren för beviljade statliga bostadslån och räntebidrag ändras på samma sätt som om lånen och räntebidragen övertagits av någon som inte var ett allmännyttigt bostadsföretag, dvs. villkoren försämrades. Det fanns inga bestämmelser som hindrade de allmännyttiga bostadsföretagen att sälja sina fastigheter.

År 1987 infördes regler som skulle motverka försäljning av de allmännyttiga bostadsföretagen och företagens bostadsbestånd. Om kommunen förlorade det bestämmande inflytandet i bostadsföretaget upphörde räntebidragen till företaget. Om bostadsföretaget sålde sina bostäder slopades räntebidragen för de sålda husen. Regeringen kunde medge undantag i det senare fallet.

År 1992 upphörde reglerna om slopande av räntebidrag vid försäljning av bostadshus. Fortfarande kunde godkännandet som allmännyttigt återkallas vid överlåtelse av aktie eller andel. I sådana fall minskade också räntebidragen. Från 1994 räckte det med överlåtelse av en aktie eller en andel till annan än kommunen för att godkännandet skulle återkallas och räntebidragen minska.

År 1997 infördes tillfälliga regler vid försäljning. Ägandet i ett allmännyttigt bostadsföretag skulle kunna breddas till även andra ägare än kommunen utan att företagets ställning som allmännyttigt förlorades eller villkoren för räntebidrag ändrades. Upphörde kommunens bestämmande inflytande över företaget skulle allmännyttigförklaringen återkallas och räntebidrag inte längre lämnas för företagets bostäder. Ett allmännyttigt bostadsföretag som sålde mer än 25 procent av bostadsbeståndet förlorade räntebidragen både till kvarvarande bostäder i företaget och till de sålda bostäderna. Godkännandet som allmännyttigt skulle också återkallas. Regeringen kunde medge undantag vid försäljning av bostäder. Reglerna gällde under tiden den 12 oktober 1996 – 18 juni 1999.

År 1999 infördes återigen tillfälliga regler genom stopplagen. Denna lag tog enbart sikte på överlåtelse av aktier eller andelar, inte överlåtelse av bostäder. Om kommunen förlorade sitt bestämmande inflytande över bostadsföretaget skulle det generella statsbidraget till kommunen minskas och godkännandet som allmännyttigt bostadsföretag återkallas. Regeringen kunde medge dispens. Lagen tillämpades på avyttringar till och med den 31 mars 2002.

## Vinstutdelning

Enligt handläggningsförordningen och motsvarande äldre bestämmelser skulle godkännandet som allmännyttigt bostadsföretag återkallas om företaget inte uppfyllde kravet på att arbeta utan enskilt vinstsyfte. Vid återkallelsen minskade räntebidragen till bostadsföretaget och lämnades efter den lägre andel som gällde företag som inte var allmännyttiga. Dessa sanktioner gällde tills stopplagen infördes.

Det fanns inget absolut förbud mot vinstutdelning men kravet på att verksamheten bedrevs utan vinstsyfte medförde att utdelningen måste begränsas. Av olika motivuttalanden framgår att aktieutdelning som översteg normal upplåningsränta för långfristiga krediter på av ägarna direkt tillskjutet kapital, dvs. det så kallade **grundkapital** som ett allmännyttigt bostadsföretag är skyldigt att ha, inte var tillåten. (Se prop. 1986/87:168, s. 6, bet 1987/88:BoU3, rskr.1987/88:94, prop. 1993/94:100 bil. 8 s. 122).

## Grundkapital

Vad som avses med ett allmännyttigt bostadsföretags grundkapital framgår av äldre bestämmelser om statlig bostadslånggivning, motivuttalanden och gällande praxis.

En av förutsättningarna för godkännande som allmännyttigt bostadsföretag enligt äldre bestämmelser var att kommunen tillskjutit hela grundkapitalet. Med grundkapital avsågs det egna rörelsekapital som det allmännyttiga bostadsföretaget förfogade över i form av aktiekapital (aktiebolag), andelskapital (ekonomiska föreningar) eller grundfond (stiftelser). Det fanns också krav på grundkapitalets storlek. (Från 1958 skulle det utgöra lägst 1 procent av det förvaltade fastighetskapitalet.)

Av äldre bestämmelser om bostadslångivning, bostadsstyrelsens tillämpningsföreskrifter och anvisningar framgår att grundkapitalet ska vara betryggande placerat och det på ett sätt så att det alltid är disponibelt. Vidare kan inte grundkapitalet tillskjutas i form av lån eller apportegendom, t.ex. fastigheter. (Se bl.a. Bostadsstyrelsens tillämpningsföreskrifter och anvisningar till 11 § bostadslånekungörelsen [1962:537], 16 § bostadslånekungörelsen [1967:552] och till 22 § bostadsfinansieringsförordningen [1974:946] samt 32 § handläggningsförordningen.) I fråga om fondemission framgår av motivuttalanden att det aktiekapital som ökas genom fondemission inte ska räknas in i grundkapitalet. En fondemission, som är en ren bokföringsåtgärd, är inte av ägarna direkt tillskjutet kapital (prop. 1993/94:100 bil.8 s. 121-122).

Grundkapitalet i ett allmännyttigt bostadsföretag är således det kapital som ägarna direkt tillskjutit företaget. Med direkt tillskjutet kapital avses den del som ägaren skjutit till kontant. Aktiekapital som tillkommit i form av lån, apportegendom eller fondemission ska inte räknas in i grundkapitalet.

<i>Exempel:</i>	<i>mkr</i>
Ursprungligt tillskjutet aktiekapital	7
Senare kontant tillskjutet aktiekapital	163
Apportegendom	300
Fondemission	100
Summa aktiekapital	570

Grundkapitalet och därmed underlaget för utdelning är 170 miljoner kronor, eftersom apportegendom och fondemission inte ingår.



## 3

## Jämförelse mellan allbolagen och stopplagen

### Allbolagen

I allbolagen regleras villkoren för allmännyttiga bostadsföretag. Lagen trädde i kraft den 1 april 2002.

I 1 kap. definieras allmännyttigt bostadsföretag (1 §) och kommunalt bostadsföretag (2 §). Med allmännyttigt bostadsföretag avses ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som drivs utan vinstsyfte, i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och som är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag. Med kommunalt bostadsföretag avses ett allmännyttigt bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över.

Kommunala bostadsföretag är per definition allmännyttiga. Statuser som allmännyttigt bostadsföretag för kommunala bostadsföretag kan därför inte återkallas.

Ett allmännyttigt bostadsföretag ska skriftligen varje år till länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats (4 §).

Bestämmelser finns vidare om godkännande och återkallelse av godkännande som allmännyttigt bostadsföretag (5, 6 och 7 §§).

I 2 kap. finns bestämmelser om överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsföretag.

Enligt 2 kap. 1 § ska bestämmelserna tillämpas när en kommun eller ett företag som kommunen har det bestämmande inflytandet över överlåter aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag eller i ett företag genom vilket kommunen utövar det bestämmande inflytandet över ett kommunalt bostadsföretag. Bestämmelserna ska också tillämpas när ett kommunalt bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad i vilken kommunen eller det kommunala bostadsföretaget upplåtit bostadslägenhet med hyresrätt för annat ändamål än fritidsändamål.

Enligt 2 kap. 3 § krävs tillstånd för överlåtelse utom i vissa fall (6, 8 §§). Till undantagen hör bl.a. när köparen är ett annat bolag med kommunalt inflytande eller när köparen är en kooperativ hyresrättsförening.

Ansökan om tillstånd görs hos länsstyrelsen (4 §). Tillstånd till en överlåtelse ska inte lämnas om det kan befaras att de kommunala bostadsföretagens hyror till följd av överlåtelsen inte kommer att få tillräckligt genomslag vid tillämpningen av bruksvärdereglerna i 12 kap. 55 § jordabalken eller de hyresförhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen (7 §). Länsstyrelsen ska inhämta yttrande från hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation på orten (10 §).

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos Boverket av den som överlåter eller den som förvärvar egendom samt av hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation.

Boverkets beslut får inte överklagas enligt 2 kap. 12 §. Kammarrätten i Jönköping har dock i ett ärende om rättsprövning funnit att Boverkets beslut kan överklagas till domstol med stöd av Europakonventionen, trots det i lagen föreskrivna överklagandeförbudet. Kammarrättens beslut har överklagats till Regeringsrätten.

## Stopplagen

Lagen trädde i kraft den 19 juni 1999 och upphörde att gälla den 1 april 2002. Bestämmelserna om utdelningar och aktieägartillskott ska dock enligt övergångsbestämmelserna till allbolagen fortfarande tillämpas till och med den 30 juni 2003.

Enligt bestämmelser i stopplagen ska en kommun på viss sätt vidkännas minskning av det generella statsbidraget om kommunen förlorar sitt bestämmande inflytande i ett kommunalt bostadsföretag genom att avyttra aktier eller andelar (1 § första stycket 1 och 2).

Minskning ska även ske om ett kommunalt bostadsföretag beslutar om utdelning till kommunen som överstiger en på visst sätt beräknad skälig avkastning. Detsamma ska gälla om ett kommunalt bostadsföretag beslutar om utdelning eller aktieägartillskott som överstiger skälig avkastning till ett företag som kommunen har ett direkt eller indirekt inflytande över och som inte har till huvudsaklig uppgift att förvalta bostadsfastigheter (1 § första stycket 3 och 4).

**I det följande redovisas de allmänna förutsättningar som gäller i fråga om utdelning enligt den nu upphävda stopplagen. Därefter görs motsvarande jämförelse med allbolagen.**

## Skälig avkastning enligt stopplagen

### **Utdelning/aktieägartillskott**

Utdelning eller aktieägartillskott får inte överstiga en skälig avkastning på direkt tillskjutet kapital, dvs. grundkapitalet.

Den ränta som ska användas framgår av förordningen (1999:610) om skälig avkastning vid utdelning från kommunala bostadsföretag. Enligt den senaste lydelsen ska skälig avkastning vid beslut om utdelning från kommunala bostadsföretag under tiden januari-juni 2003 vara högst 7,5 procent (SFS 2002:1121).

Stopplagen tillämpas om ett kommunalt bostadsföretag beslutar om utdelning till kommunen eller beslutar om utdelning eller aktieägartillskott till ett företag som kommunen har ett direkt eller indirekt inflytande över och som inte har till huvudsaklig uppgift att

förvalta bostadsfastigheter. Av detta följer att exempelvis överföringar mellan dotterföretag som har till huvudsaklig uppgift att förvalta bostadsfastigheter inte omfattas av de regler som gäller om tillfällig minskning av statsbidraget.

### **Koncernbidrag**

Regeringen ansåg att det var rimligt att även de kommuner som organiserat sin verksamhet i en koncern skulle omfattas av sanktionsystemet (prop.1998/99:122 Kommunala bostadsföretag s.14). Det generella statsbidraget ska därför reduceras enligt samma beräkningsmodell när det utgår aktieägartillskott eller utdelning från ett kommunalt bostadsföretag som ingår i en koncern, om en förmögenhetsöverföring görs till ett annat bolag i koncernen och detta bolag inte huvudsakligen ägnar sig åt bostadsförsörjning.

Regler om koncernbidrag finns inom skatterätten. Den skatterättsliga prövningen gäller enbart huruvida koncernbidraget är avdragsgillt eller inte. Civilrättsligt gäller prövningen däremot om bidraget står i strid med ABL:s regler om vinstutdelning. Från aktiebolagsrättsliga utgångspunkter är koncernbidrag en form av värdeöverföring. När det gäller koncernbidrag från dotterbolag till moderbolag måste det prövas att koncernbidraget inte överstiger vad som får delas ut enligt bestämmelserna om maximal vinstutdelning i 12 kap. 2 § ABL.

Regeringen och Boverket har i avgjorda ärenden om dispens respektive överklagade beslut gjort den bedömningen att koncernbidrag från kommunalt bostadsbolag till moderbolag omfattas av sanktionsystemet och att lämnade koncernbidrag inte får överstiga tillåten utdelning.

### **Sanktion**

Om utdelning eller överföring skett med för högt belopp har det generella statsbidraget minskat med ett belopp motsvarande 50 procent av den del av utdelningen eller aktieägartillskottet som överstiger skälig utdelning på det kapital som tillskjutits kontant. Godkännandet som allmännyttigt bostadsföretag har inte kunnat återkallas.

### **Dispens**

Enligt stopplagen har regeringen i vissa fall kunnat befria kommunen från minskning av det generella statsbidraget (7§). Detta har gällt när en rekonstruktion av det kommunala bostadsföretaget varit nödvändig, om kommunen varit i en allvarlig ekonomisk situation eller om det annars funnits särskilda skäl.

I den mån koncernbidrag lämnas med ett belopp som motsvarar skälig utdelning har inga problem uppstått. I de fall koncernbidraget överstiger högsta tillåtna utdelning har överföringen bedömts som en envägstransaktion.



Regeringen har årligen haft ett antal ärenden där kommunen ansökt om befrielse från minskning av det generella statsbidraget. De fall som det huvudsakligen varit fråga om är sådana där koncernbidrag lämnats. Regeringen har medgett undantag från bestämmelserna i de fall moderbolaget samtidigt lämnar ett aktieägartillskott till bostadsföretaget under förutsättning att aktieägartillskottet lämnats med samma belopp som koncernbidraget.

## Skälig utdelning enligt allbolagen

### **Utdelning/aktieägartillskott**

Att ett företag drivs utan vinstsyfte hindrar enligt allbolagen inte att företaget lämnar skälig utdelning på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant.

Enligt förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får utdelning högst motsvara den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga bostadsföretagets resultat för föregående räkenskapsår.

I jämförelse med stopplagen är bestämmelsen mer restriktiv i fråga om utdelning genom att det endast är årets resultat som får utdelas. Detta innebär att om företaget har negativt resultat får utdelning inte ske även om det finns disponibla vinstmedel.

### **Koncernbidrag**

I allbolagen finns inga särskilda bestämmelser som tar sikte på utdelning inom koncernförhållanden. Inte heller i förarbetena till allbolagen har frågan om koncerner uttryckligen berörts.

När ett kommunalt bostadsbolag lämnar koncernbidrag till moderbolaget är det en form av värdeöverföring som ska bedömas enligt ABL:s regler om vinstutdelning. De aktiebolagsrättsliga reglerna och tidigare bestämmelser i stopplagen pekar på att transaktionen omfattas av bestämmelserna om begränsad vinstutdelning i allbolagen. Koncernbidrag bör därför vara en sådan transaktion som länsstyrelsen har att uppmärksamma i anslutning till att bolagen lämnar uppgifter om utdelning och hur denna har beräknats. Det rättsliga läget är dock inte helt klart.

### **Sanktion**

Det finns ingen sanktion i allbolagen om ett bostadsföretag lämnar utdelning utöver bestämd nivå. Ett allmännyttigt bostadsföretag som inte är ett kommunalt bostadsföretag kan dock få sitt godkännande som allmännyttigt bostadsföretag återkallat (1 kap. 1 och 6 §§). Kommunala bostadsföretag kan inte få statusen som allmännyttigt återkallat.

Av förarbetena till allbolagen framgår att det fanns kritik mot att lagen inte innehöll något verkningsfullt sanktionssystem (prop. 2001/02:58 s. 25 f). Regeringen hade förståelse för kritiken men erinrade om den kommunalrättsliga reglering som har betydelse i

detta sammanhang. De beslut som fattas i bolagsstyrelsen kan inte överklagas inom ramen för laglighetsprövning enligt kommunallagen såvida inte bolagsbeslutet har föregåtts av ett kommunalt beslut i kommunstyrelse eller fullmäktige. Regeringen erinrade om bestämmelserna i 3 kap. 17 § första stycket p. 3 kommunallagen där det stadgas att om en kommun lämnat över verksamheten till aktiebolag, ska fullmäktige se till att få yttra sig innan beslut i verksamheten som är av principiell betydelse fattas. Ett beslut om utdelning med en högre nivå är den regeringen fastställt är enligt regeringens mening att anse som ett sådant principiellt beslut som ska underställas kommunfullmäktige.

### **Dispens**

I stopplagen fanns bestämmelser som tog sikte på koncernförhållanden och det fanns också en möjlighet att hos regeringen ansöka om undantag från reglerna om minskning av det generella statsbidraget. I förarbetena till lagen om allmännyttiga bostadsföretag har koncernfrågan inte uttryckligen berörts och ej heller har frågan om dispens tagits upp.



## 4

## Organisationsmodeller

Det totala antalet allmännyttiga bostadsföretag är cirka 320. Av dessa är 290 medlemmar i SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Som en del i uppdraget ingår att analysera hur ägandet är organiserat i olika kommuner.

### Aktiebolagsform

Runt två tredjedelar av de allmännyttiga bostadsföretagen är i princip ägda direkt av en kommun.

### Stiftelser

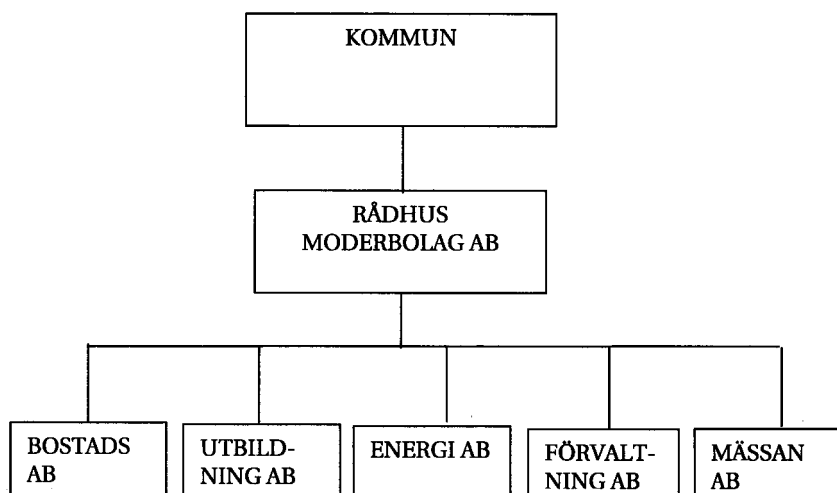
Det finns ett litet antal bostadsföretag i ungefär hälften av länen som drivs i form av stiftelser. Av SABO-företagen är det ett 20-tal företag, varav några företag drivs som studentbostadsstiftelser. Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna är även moderbolag för Solnabostäder AB.

### Koncerner

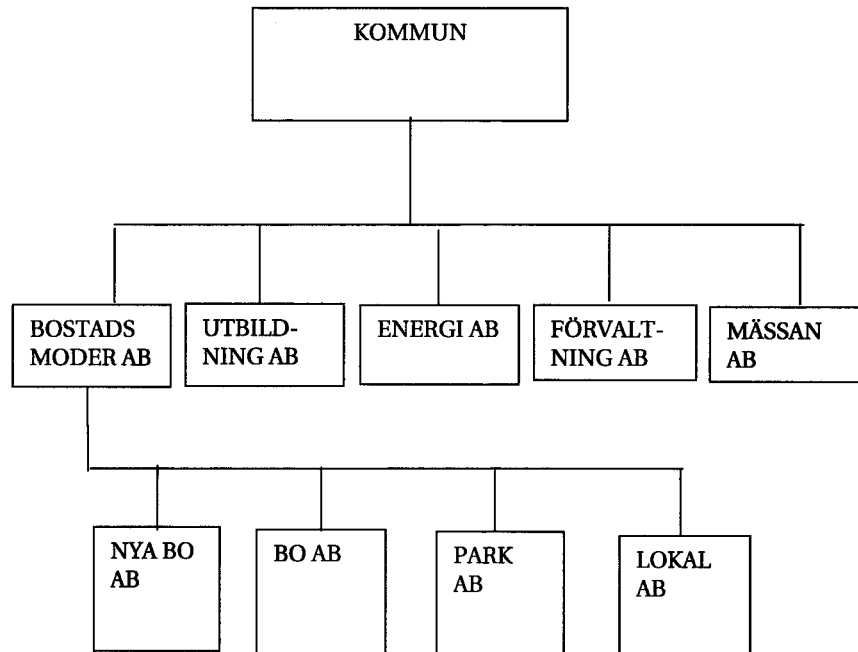
Boverket har via uppgifter från SABO och länsstyrelserna kartlagt omfattningen av koncernbildning. Kartläggningen har indelats i koncerner med bostadsföretag och företag med annan verksamhet i samma koncern, koncerner där moderbolaget enbart äger bostadsföretag och koncerner där bostadsbolaget är moderbolag.

Nedan visas exempel på organisationsstrukturer.

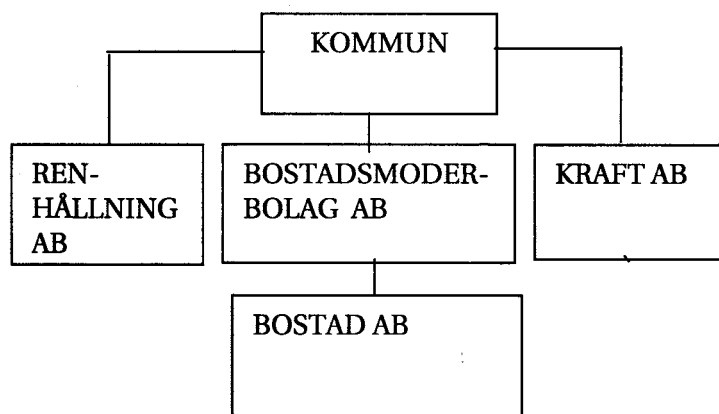
#### Koncern med olika företag Alternativ 1



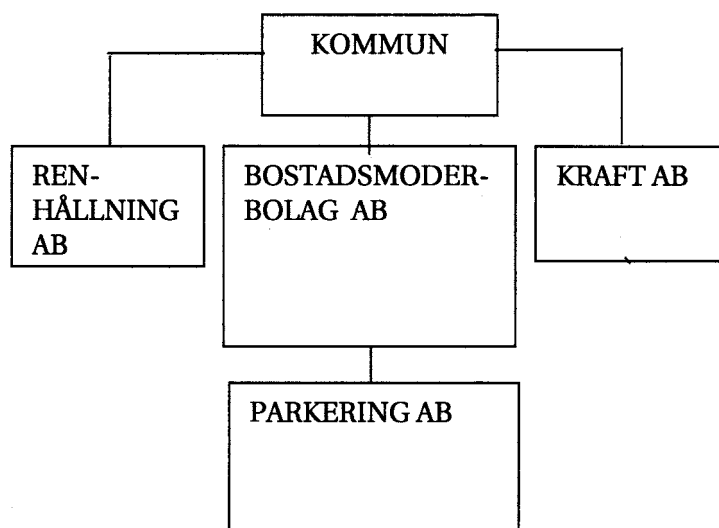
### Koncern med olika företag Alternativ 2



### Koncern med enbart bostadsföretag



### Koncern med bostadsföretag som moderbolag



Det finns SABO-anslutna företag i koncerner i alla län utom Gotland, se bilaga 1.

Sammanlagt finns det för SABO-företagen 50 moderbolag, där moderbolaget även äger andra bolag än bostadsbolag, för 65 allmännyttiga kommunala bostadsföretag som omfattar 50 procent av SABO-företagens lägenheter. I den nu beskrivna formen är moderbolagets verksamhet inte sådan att bolaget kan definieras som ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag eftersom detta bolag inte har till huvudsaklig uppgift att förvalta bostadsfastigheter.

Vanliga benämningar på moderbolaget är Rådhus, Stadshus eller Kommunföretag. Exempel på koncerner där det samtidigt också ingår flera bostadsföretag är Förvaltnings AB Framtiden, Stockholms Stadshus AB, Jönköpings Rådhus AB, Växjö Kommunfastigheter AB (KFAB) och Linköpings Stadshus AB. Det förekommer vidare att bostadsföretagen i koncernen har dotterbolag.

Vidare finns det bostadsföretag i koncerner med enbart sådana företag. Den konstruktionen är dock ovanlig och förekommer endast i två fall.

Slutligen redovisas i bilaga 1 också koncernförhållanden när det är det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget som är moderbolag.

Om man tar hänsyn till samtliga företag som ingår i någon form av koncern beskriven i bilaga 1 så innehar nästan en tredjedel av dessa bostadsföretag 64 procent av det totala antalet lägenheter i SABO-företagen.

Förteckningen i bilaga 1 tar upp uppgifter som inhämtats genom SABO, SABOboken 2003-2004 och uppgifter som lämnats av länsstyrelserna. Uppgifterna är inte avstämde med bostadsbolagen och ska därför inte uppfattas som en fullständig inventering. Det kan finnas dotterbolag med annan verksamhet, systerbolag eller annat som inte framgår av förteckningen.

Syftet med kartläggningen är dock inte att få en fullständig förteckning utan den är till för att ge en övergripande bild av hur företagen är organiserade. Det som då framträder är att koncernförhållanden finns i hela landet (utom Gotland) och att nästan en tredjedel av SABO-företagen, med 64 procent av lägenheterna, ingår i någon form av koncernförhållande.

## 5

## Utdelning i allmännyttiga bostadsföretag

### Stopplagen

Enligt stopplagen skulle en kommun senast vid utgången av januari varje år meddela till länsstyrelsen om det förekommit något förhållande som avses i 1 § (avyttring av aktier eller andelar samt utdelning eller aktieägartillskott) eller 4 § (frivillig likvidation) under föregående år. Januari 2004 var sista gången som meddelande skulle lämnas avseende räkenskapsåret 2002. Skälig avkastning vid beslut om utdelning från kommunala bostadsföretag skulle vara högst 7,5 procent.

Boverket har från länsstyrelserna inhämtat uppgifter som avser beslut om utdelning för räkenskapsåret 2002 samt de beslut som meddelats om minskning av det generella statsbidraget.

Län	Antal kommuner som meddelat att utdelningen varit tillåten	Antal kommuner som meddelat att det inte har varit någon utdelning	Kommun har ej lämnat någon uppgift eller meddelat att det inte förekommit någon transaktion som avses i stopplagen
Stockholm	15	4	
Uppsala			x
Södermanland	1	1	x
Östergötland		2	x
Jönköping	4	9	
Kronoberg	2	6	
Kalmar			x
Gotland		1	
Blekinge	2	3	
Skåne	13	20	
Halland	4	3	
Västra Götaland	14	34	
Värmland			x
Örebro			
Västmanland			x
Dalarna			x
Gävleborg			x
Västernorrland		2	x
Jämtland			x
Västerbotten			x
Norrbottn		1	x



Beslut om minskning av det generella statsbidraget har meddelats i ett ärende av Länsstyrelsen i Gävleborgs län. Ett beslut av Länsstyrelsen i Östergötlands län att inte minska det generella statsbidraget har överklagats av en hyresgäst och av Hyresgästföreningen till Boverket.

Begäran om undantag från minskning av det generella statsbidraget har gjorts av kommunerna i Jönköping, Eskilstuna, Göteborg, Örebro och Östersund.

Under hela den tid som stopplagen tillämpats har Boverket avgjort två överklagade ärenden om minskning av det generella statsbidraget. Under 2004 har därutöver ett ärende inkommit från Länsstyrelsen i Östergötlands län.

### Jämförelse mellan stopplagen och allbolagen för ett antal allmännyttiga bostadsföretag

Allbolagens krav på att ett allmännyttigt bostadsföretag ska drivas utan vinstsyfte hindrar inte att ett aktiebolag eller en ekonomisk förening lämnar skälig utdelning på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant.

Enligt 1 kap 4 § allbolagen ska ett allmännyttigt bostadsföretag skriftligen varje år till länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats. Det framgår dock inte av lagen vid vilken tidpunkt uppgifterna ska lämnas. Som angetts ovan var januari 2004 sista gången som redovisning enligt stopplagen skulle lämnas. Bolagsstämmor för räkenskapsåret 2003 hålls under våren 2004. Enligt regleringsbrev för budgetåret 2004 avseende länsstyrelserna föreskrivs att länsstyrelserna ska redovisa en sammanställning över de uppgifter om utdelning från allmännyttiga bostadsföretag som lämnats till länsstyrelsen enligt allbolagen. Någon heltäckande sammanställning finns därför inte förrän länsstyrelserna lämnat årsredovisning för år 2004.

Boverket har valt ett antal bostadsföretag, såväl enskilda bolag som koncerner, där man kan göra en mer ingående genomgång och analys för utdelningar och övriga transaktioner som beslutas under 2004, alltså enligt gällande regelverk. Som redovisats tidigare har dock granskningen begränsats till de uppgifter som man kan få fram via årsredovisningar och av företagets egna kommentarer.

En sammanställning av de uppgifter som inhämtas från årsredovisningarna finns i bilaga 2.

Sammanställningen visar vilka kombinationer som förekommer enligt stopplagen och enligt allbolagen.

En jämförelse mellan aktieutdelning enligt stopplagen och allbolagen visar inte på någon förändring utan snarare att det är ett mindre antal företag som lämnar utdelning under 2003 än 2002.

I fråga om koncernbidrag visar sammanställningen att detta i kombination med aktieägartillskott är den vanligast förekommande transaktionen under båda åren.

Uppgift om borgen har noterats i den mån det framgår av redovisning eller lämnad uppgift

## 6

## Tillståndsprovning

## Länsstyrelsernas beslut

Boverket har begärt in alla beslut som länsstyrelserna fattat i tillståndsärenden fram till och med den 29 mars 2004. Samtliga beslut har gällt överlåtelser av fastigheter eller tomträtter.

Närmast följer en redovisning av vissa uppgifter som framgår av länsstyrelsernas beslut. Den snäva tidsramen har medfört att framställningen begränsar sig till just sådana uppgifter som vi kunnat utläsa av besluten.

*Tabell 1: Antalet beslut i tillståndsärenden där ansökan provats samt antalet lägenheter.*

Län	Antalet beslut	Antal lägenheter som omfattas	Därav ja till försäljning	antal lägenheter	nej till försäljning	antal lägenheter
Stockholm	41	3 808	13,5 <sup>1</sup>	1173	27,5 <sup>1</sup>	2 635
Uppsala	4	15	4	15		
Södermanland	5	301	5	301		
Östergötland	17	1537	17	1537		
Jönköping	8	258	8	258		
Kronoberg	6	152	5	119	1	33
Kalmar	5	95	5	95		
Gotland	4	84	4	84		
Blekinge	6	127	6	127		
Skåne	19	467	18,5 <sup>1</sup>	269	0,5 <sup>1</sup>	198
Halland	6	114	6	114		
Västra Götaland	37	935	37	935		
Värmland	11	187 <sup>2</sup>	11	187		
Örebro	1	3	1	3		
Västmanland	8	269	8	269		
Dalarna	23	265 <sup>2</sup>	23	265		
Gävleborg	15	247	15	247		
Västernorrland	8	490 <sup>2</sup>	8	490		
Jämtland	32	129	32	129		
Västerbotten	44	112 <sup>2</sup>	44	112		
Norrbotten	8	35 <sup>2</sup>	8	35		
Hela landet	308	9 630 <sup>2</sup>	279	6 764	29	2 866

Länsstyrelserna har fattat 308 beslut avseende förvärv av minst 9 630 lägenheter. Länsstyrelserna har sagt ja till försäljning i 279 beslut och nej i 29 beslut. Besluten med lämnade tillstånd avser 6 764

<sup>1</sup> När ett och samma beslut inneburit delvis tillstånd och delvis avslag redovisas detta som ett halvt bifallsbeslut och ett halvt avslagsbeslut.

<sup>2</sup> Egentligen omfattas fler lägenheter av besluten, eftersom antalet lägenheter i vissa fall inte framgår.

lägenheter och avslagsbesluten 2 866 lägenheter. Samtliga avslagsbeslut utom två har avsett Stockholms län.

Bland besluten där tillstånd lämnats utgör småhusen en betydande andel i åtminstone fem län, se tabell 2. Av flera beslut framgår att bolagen tycker att småhusen är ett udda inslag i fastighetsbeståndet.

*Tabell 2: Andelen småhus av de lägenheter som tillstånd lämnats för.<sup>3</sup>*

Län	Småhus (%)
Stockholm	19
Uppsala	100
Södermanland	0
Östergötland	3
Jönköping	8
Kronoberg	1
Kalmar	0
Gotland	0
Blekinge	0
Skåne	29
Halland	4
Västra Götaland	6
Värmland	0
Örebro	0
Västmanland	1
Dalarna	3
Gävleborg	6
Västernorrland	1
Jämtland	39
Västerbotten	77
Norrbotten	34

Vem är då köpare i de ärenden där tillstånd meddelats? Av besluten framgår inte köparkategorin för 22 procent av lägenheterna. Detta kan delvis förklaras med att tillstånd många gånger sökts före försäljning. För övriga 78 procent fördelar sig köparna enligt vad tabell 3 visar.

<sup>3</sup> Andelen småhus kan vara något högre i vissa län eftersom besluten inte alltid anger hur lägenheterna fördelar sig.

Tabell 3: Vem är köpare? Avser enbart lämnade tillstånd.

Län	Antal lägenheter sålda till bostadsrättsföreningar	Antal lägenheter sålda till privatpersoner, privata bolag m.fl.	Antal lägenheter sålda till kommuner, kommunala bolag
Stockholm	960	57	
Uppsala		2	
Södermanland		6	
Östergötland		1 388 <sup>4</sup>	
Jönköping		166	
Kronoberg		115	
Kalmar		7	
Gotland		40	
Blekinge		127	
Skåne		63	
Halland		114	
Västra Götaland	81	807 <sup>5</sup>	
Värmland		12 <sup>6</sup>	150
Örebro		3	
Västmanland		269	
Dalarna		123 <sup>6</sup>	Se <sup>7</sup>
Gävleborg	27	134	
Västernorrland		232	204
Jämtland		69	5
Västerbotten		103	Se <sup>8</sup>
Norrbottn		26	7
Hela landet	1 068 <sup>9</sup>	3 863 <sup>9</sup>	366

Som framgår av tabell 3 är det endast i Stockholms län som bostadsrättsföreningar är i majoritet bland köparna. I andra län dominerar andra privata köpare.

<sup>4</sup> Ingår 35 lägenheter sålda till HSB Östergötland.

<sup>5</sup> För 477 lägenheter har försäljningen skett via nybildade kommunala bolag.

<sup>6</sup> Egentligen fler lägenheter, men antalet lägenheter framgår inte i vissa fall.

<sup>7</sup> Köpare var en kommun som dels förvärvade tomma hyreshus om 500 kvm för att sedan riva dessa, dels förvärvade ett hus som saknade hyresgäster och där kommunen hade för avsikt att bedriva pensionärsverksamhet, dels förvärvade en fastighet med en bostadsyta på 268 kvm. Uppgift om antalet lägenheter saknas.

<sup>8</sup> Ett kommunalt bostadsföretag överlät samtliga fastigheter (antalet lägenheter framgår ej) till kommunen. Syftet var att det av ekonomiska, administrativa och praktiska skäl ansågs mest fördelaktigt att redovisa verksamheten i kommunen eftersom stiftelsen inte kunde "stå på egna ben".

<sup>9</sup> Bland de lägenheter som redovisas under privatpersoner m.fl. kan finnas sådana som i dag ombildats till bostadsrätter. Några privata köpare hade planer på att bilda bostadsrättsföreningar för fritidsboende.

När det så gäller frågan vad de nya ägarna tänker använda lägenheterna till har detta gått att utläsa för 69 procent av lägenheterna, se tabell 4. Bland de lägenheter där ändamålet inte framgår döljer sig sannolikt ett stort antal lägenheter som ska användas för permanent boende.

*Tabell 4: Vad ska lägenheterna användas till? Avser enbart lämnade tillstånd.*

Län	Antal lägenheter för permanentboende	Antal lägenheter för annat ändamål <sup>10</sup>
Stockholm	1 149	
Uppsala	2	
Södermanland		6
Östergötland	1 275	121
Jönköping	11	165
Kronoberg		107
Kalmar		
Gotland	16	
Blekinge		38
Skåne	66	1
Halland	10	92
Västra Götaland	585	350
Värmland		150 <sup>11</sup>
Örebro		
Västmanland		
Dalarna		103
Gävleborg	41	112
Västernorrland	232	
Jämtland		24
Västerbotten	7	6
Norrbotten	2	25
Hela landet	3 396	1 300

<sup>10</sup> Hit hör fritidsboende, hotell- och vandrarhem, rivning, kontorslager m.m.

<sup>11</sup> Fler lägenheter tillkommer, men i några ärenden där ändamålet är ett annat än permanentboende framgår inte hur många lägenheter som omfattas av överlåtelsen.

### **Yttranden från partsorganisationerna**

Enligt allbolagen ska länsstyrelsen före beslut inhämta yttranden från ortens hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation. Detta behöver dock inte göras om det är uppenbart att de kommunala bostadsföretagens hyror även efter överlåtelsen kommer att få det genomslag som lagen syftar till.

En genomgång av besluten visar att länsstyrelserna inte har begärt något yttrande i runt 40 procent av det totala antalet ärenden. I vissa ärenden har länsstyrelserna fått hyresgästföreningens inställning redovisad för sig av säljaren. I en del ärenden har länsstyrelserna begärt in yttranden men sedan fattat beslut trots att partsorganisationerna inte hört av sig. Av några beslut framgår att partsorganisationerna i och för sig har yttrat sig, men däremot går det inte att utläsa på vems initiativ det har skett.

Fastighetsägarorganisationerna har i samtliga fall där de yttrat sig varit positiva till försäljning. Också hyresgästföreningarna ställer sig för det mesta positiva. I Stockholms län har dock hyresgästföreningen varit negativ till försäljning i runt 82 procent av ärendena. I Skåne län sade hyresgästföreningen nej till försäljning i två ärenden. I Södermanlands län och i Västra Götalands län i ett ärende. I Jönköpings län anförde hyresgästföreningen i ett av ärendena att det kunde uppstå problem ”ur bruksvärdesynpunkt och jämförelsehya”, men tillade att det var möjligt att använda det kommunala bostadsbolagets bostäder på den närliggande orten som referensmaterial vid en eventuell prövning.

### **Boverkets överprövning**

Boverket har till och med den 22 april 2004 fått in 32 överklaganden av länsstyrelsernas beslut, varav 29 avser beslut om avslag och 3 beslut att ge tillstånd. Det är hyresgästföreningen som överklagat länsstyrelsens beslut att ge tillstånd. Ett av dessa överklaganden har återkallats. Boverket har fattat beslut i 13 ärenden och avslagit överklagandet i 10 fall. I resterande 3 fall har Boverket ändrat länsstyrelsens beslut om avslag till tillstånd.

Kammarrätten i Jönköping har i ett ärende om rättsprövning funnit att Boverkets beslut kan överklagas till domstol med stöd av Europakonventionen, trots det i lagen föreskrivna överklagandeförbudet. Kammarrättens beslut har överklagats till Regeringsrätten. Rättsläget får därmed för närvarande betraktas som osäkert när det gäller möjligheten att överklaga Boverkets beslut.

## Länsstyrelsernas erfarenheter

### **Allmänt om prövningen**

Boverket har begärt att länsstyrelserna redovisar sina erfarenheter av tillämpningen. Några länsstyrelser har uppgett att det varit få försäljningar och att deras erfarenheter därför är begränsade. Sammanfattningsvis har följande framkommit.

I flera län är de huvudsakliga skälen till försäljningar beståndsvård eller uthyrningssvårigheter. Beståndsvård kan avse försäljning av fastigheter som av olika skäl inte passar in i företagets struktur och som ofta har höga förvaltningskostnader. Detta kan gälla exempelvis enstaka småhus, småhus som köpts när bostadsrättsföreningar gått i konkurs eller små hyreshus på mindre orter. Det förekommer också att fastigheter säljs i stället för att rivras. Försäljningar till följd av uthyrningssvårigheter förekommer i bl.a. Södermanlands län, Västra Götalands län, Dalarnas län, Gävleborgs län, Jämtlands län, Västerbottens län och Norrbottens län. Det händer också att försäljning sker för att finansiera nybyggnation.

Några länsstyrelser har angett att de för många kommuner i länet betraktat hela kommunen som en ort vid tillämpningen av bruksvärdessystemet. Ortsbegreppet har inte tolkats så snävt att det innebär att det måste finnas kvar bostäder i en särskild by eller i ett glesbebyggt område. Försäljning av hela eller delar av ett bestånd i ett mindre samhälle i kommunen har inte bedömts få någon negativ effekt på möjligheterna att finna jämförelseobjekt.

Länsstyrelsen i Kronobergs län anser att lagstiftningen slår fel när det gäller en ort med svag bostadsefterfrågan och att lagen bör kompletteras i detta avseende. I Jämtlands län har fem av länets åtta kommuner avtal med Bostadsdelegationen eller Statens bostadsnämnd. Enligt länsstyrelsen är det oklart vilka överlåtelser som omfattas av undantagsbestämmelserna i 2 kap. 6 § 5 och 6. Som exempel nämns att det är svårt att med ledning av avtalen se när en överlåtelse är ett led i att fullgöra ett avtal eller ett villkor för statligt stöd från nämnda myndigheter.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län menar att om parterna på hyresmarknaden anser att försäljningen inte påverkar möjligheten att tillämpa bruksvärdessystemet på orten så krävs det mycket starka skäl för att frånga denna bedömning.

### **Den formella hanteringen**

När det gäller den formella hanteringen anser vissa länsstyrelser att denna fungerar bra medan andra uppger att det finns brister och lämnar förslag till regeländringar. Länsstyrelsen i Stockholms län har framfört att det ofta varit dålig kvalitet på ansökningarna och att sökandena inte har förstått att det är de som ska visa att förutsättningar finns för att lämna tillstånd. Länsstyrelsen anser därför att lagen bör föreskriva att det är sökanden som ska visa att förutsättningar för tillstånd föreligger.

De förvärvande bostadsrättsföreningarna har svårt att få fram erforderligt underlag. Enligt bostadsrättsföreningarna är bostadsföretagen inte villiga att lämna ut information om sitt lägenhetsbestånd. De uppgifter som kan fås ur offentliga register visar inte det som krävs för att i sak kunna pröva en ansökan.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser vidare att ärendena inte blir så belysta som vore önskvärt. När beslutet överklagas till Boverket lämnar parterna nya uppgifter i ärendena. Boverket avgör sedan ärendena – i princip som första instans – delvis med ledning av dessa uppgifter.

Säljarens information till hyresgästerna har i några fall inte varit tillfredsställande.





## 7

## Slutsatser

### Organisation

Kartläggningen av hur ägandet ser ut i olika kommuner visar att det finns koncernbildning i varje län utom Gotland. Ställt i relation till antal lägenheter kan detta uttryckas som att en tredjedel av SABO-företagen ingår i koncernförhållande för förvaltning av i det närmaste två tredjedelar av antalet lägenheter.

Koncernbildning är ett vanligt sätt för kommunerna att organisera sin verksamhet. Genom koncernbildning finns också civil- och skatterättsliga möjligheter att genomföra transaktioner och överföringar inom koncernen.

Samtidigt kan konstateras att aktiebolagsformen är den vanligaste associationsformen. Det finns numera endast ett fåtal bostadsföretag som drivs i stiftelseform.

### Utdelningar

Genomgången av länsstyrelsernas rapportering om stopplagen för räkenskapsåret 2002 visar att bestämmelserna i stopplagen allmänt sett har följts och att det inte funnits några större oklarheter i tillämpningen. Reglerna är tydliga och det finns ett sanktionssystem i lagen. En ytterligare bekräftelse på tydligheten är den minimala överklagandefrekvensen. Det kan dock ha funnits vissa luckor beroende på hur länsstyrelserna valt att utföra sin kontroll. Vissa frågor om minskning av det generella statsbidraget har nyligen aktualiserats genom överklagande.

Bestämmelserna i allbolagen tillämpas för första gången under 2004 för räkenskapsåret 2003. Vår undersökning tyder allmänt sett inte på att utdelning sker med större belopp än som föreskrivs. Ett säkrare underlag kommer att finnas när länsstyrelserna gjort sina sammanställningar enligt det uppdrag som ligger i regleringsbrevet för länsstyrelserna. Undersökningen av aktieutdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott visar tydligt att det i koncerner förekommer transaktioner i stor omfattning, företrädesvis i fråga om koncernbidrag men även aktieägartillskott. Om exempelvis utdelning och lämnat koncernbidrag läggs samman torde utdelningsgränsen överskridas i ett flertal fall.

Genom att allbolagens regler är otydliga när det gäller koncernförhållanden kan de tolkas som mer begränsande för transaktioner men även som mer öppna. Det finns exempelvis inte något undantag som kan utläsas för överföring mellan dotterföretag som har till huvudsaklig uppgift att förvalta bostadsfastigheter.

Någon slutsats när det gäller överföring av medel och om dessa stannat inom bostadssektorn kan inte dras av undersökningen. För att analysera detta krävs en genomgång på en annan nivå än den

som varit möjlig i vårt arbete, med granskning också av andra källor, t.ex. bolagets ägardirektiv. Att det finns en koncernbildning medför dock i sig att det är möjligt att föra medel mellan olika verksamheter och att överföring kan göras till annat än bostadssektorn. Vi har inte heller på det underlag som vi fått fram, inom givna tidsramar, kunnat göra någon riktad genomgång och analys av andra typer av överföringar som kan utgöra eller uppfattas utgöra utdelning.

Sammanfattningsvis finns det dock enligt vår mening behov av att närmare klargöra vilka regler som ska gälla i koncernförhållanden. Därutöver är det också angeläget att en tidpunkt anges när de allmännyttiga bostadsföretagen ska lämna uppgift om utdelning till länsstyrelserna.

## Tillståndsprovning

Enligt uppdraget ska Boverket analysera hur reglerna om tillståndspflicht tillämpats i olika delar av landet och i olika kommundelar. Vid analysen ska vi utgå från syftet med lagstiftningen, dvs. bruksvärdesprincipens betydelse och vikten av att det finns jämförelseobjekt på så många orter som möjligt.

Mot bakgrund av den snäva tidsramen för uppdraget har det inte varit möjligt att mera ingående granska länsstyrelsernas beslut. Av besluten går det heller inte alltid att närmare utläsa hur länsstyrelsen kommit fram till att tillstånd ska ges och en vanlig lydelse är att det kommunala bostadsföretagets hyror även efter en försäljning kommer att få tillräckligt genomslag.

Boverket kan emellertid konstatera att i 90 procent av besluten och i 70 procent av det totala antalet lägenheter har tillstånd lämnats. Avslagsbesluten har till övervägande del gällt överlåtelser i Stockholms län. Man kan då fråga sig om rättstillämpningen varit olika i landet.

Det faktum att avslagsbesluten till övervägande del gällt överlåtelser i Stockholms län speglar den speciella situationen på huvudstadsregionens bostadsmarknad och de försäljningar av kommunalt ägda bostäder som skett i stor omfattning. När allbolagen infördes hade försäljningar pågått under några år och antalet jämförelseobjekt reducerats. De flesta besluten i Stockholms län har avsett ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter. I Stockholms län har också hyresgästföreningen varit negativ till försäljning i ca 82 procent av ärendena.

Ser man till övriga landet varierar skälen för försäljningar. Det kan till exempel röra sig om försäljning av enstaka småhus, småhus som köpts när bostadsrättsföreningar gått i konkurs eller små hyreshus på mindre orter. Det händer också att försäljning sker för att finansiera nybyggnation. I flera län har det varit fråga om uthyrningssvårigheter eller att fastigheterna annars skulle ha rivits. Försäljningar till följd av uthyrningssvårigheter förekommer i bl.a. Södermanlands län, Västra Götalands län, Dalarnas län, Gävleborgs län,

Jämtlands län, Västerbottens län och Norrbottens län. Hyresgästföreningarna har ofta varit positiva till försäljning.

I förarbetena till lagen har Bostadsutskottet uttalat att det får förutsättas att det vid tillståndsprövningen görs en restriktiv tolkning av förutsättningarna för tillstånd. Genomgången av tillståndsbesluten tyder på att länsstyrelserna inte alltid varit restriktiva i sin bedömning. Länsstyrelserna synes många gånger ha lagt större vikt vid skälen för försäljning än behovet av jämförelselägenheter. När det gäller länsstyrelsernas prövningar får man dock komma ihåg att det rör sig om en ny lagstiftning och att det dröjt innan vägledande beslut kommit från högre instans.

I en del beslut har länsstyrelserna prövat ansökan trots att överlåtelsen inte kräver något tillstånd. Så har exempelvis skett vid försäljningar av obebyggda fastigheter eller fastigheter med endast lokaler. I detta sammanhang kan nämnas att det kan vara svårt att utröna huruvida "det kommunala bostadsbolaget upplåtit bostadslägenhet med hyresrätt för annat ändamål än fritidsändamål".

Vad som avses med ort är inte definierat i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och framgår inte heller av förarbeten till lagen. I en ort kan finnas lägenheter som ur bruksvärdesynpunkt har olika lägen. Några länsstyrelser har angett att de för många kommuner i länet betraktat hela kommunen som en ort vid tillämpningen av bruksvärdessystemet. Ortsbegreppet har inte tolkats så snävt att det innebär att det måste finnas kvar bostäder i en särskild by eller i ett glesbebyggt område. Försäljning av hela eller delar av ett bestånd i ett mindre samhälle i kommunen har inte bedömts få någon negativ effekt på möjligheterna att finna jämförelseobjekt.

Enligt allbolagen ska länsstyrelsen före beslut inhämta yttranden från ortens hyresgästorganisation och fastighetsägarorganisation. Detta behöver dock inte göras om det är uppenbart att de kommunala bostadsföretagens hyror även efter överlåtelsen kommer att få det genomslag som lagen syftar till. En genomgång av besluten visar att länsstyrelserna inte har begärt något yttrande i ca 40 procent av ärendena. Boverket ställer sig tveksam till om det verkligen varit uppenbart att hyrorna skulle få genomslag i så många fall.

Varenda fastighetsförsäljning minskar i någon mening underlaget för att göra en bruksvärdeprövning. Efter hand som fastigheter säljs blir det färre fastigheter som står till buds för att göra denna jämförelse. Bilden av en tillståndsprövning med nästan bara lämnade tillstånd kan därför se annorlunda ut om några år. Boverket menar att det nu inte finns skäl för att föreslå förändringar i lagen. Om inriktningen från parterna på hyresmarknaden är sådan att bestämmelserna om undantag från tillståndsplikten eller möjligheten att begära dispens bör utvidgas kan en sådan ändring övervägas i den kommande beredningen.

När det gäller de erfarenheter som länsstyrelserna lämnat kan vi konstatera att det finns ett behov av förtydligande i lagen när det gäller den formella hanteringen. Det har i flera fall varit dålig kvalitet på ansökningarna. Det är viktigt att ärendena blir tillräckligt belysta i första instans. Lagen bör därför föreskriva att det ankommer på den som söker tillstånd att också visa att förutsättningar för tillstånd föreligger. Detta framgår visserligen av förarbetena till lagen men behöver även föras in i lagen.

Sammantaget visar genomgången av tillståndsprövningen att det nu inte finns behov av förändringar i lagen förutom en komplettering avseende den formella hanteringen.

## 8

## Förslag

## Utdelning och överföring av medel

De frågor som framförts från SABO och Hyresgästföreningen pekar på att det råder osäkerhet om hur lagen ska tolkas. En jämförelse mellan bestämmelserna i allbolagen med motsvarande regler i stopplagen visar också på oklarheter.

Den samlade bilden av kommunernas sätt att organisera verksamheten visar att koncernbildning är vanligt förekommande i hela landet. I utvärderingen har inte någon undersökning gjorts av vilka skäl som legat bakom valet av organisationsform. Ett motiv kan vara skatteskal för att genom koncernbildning kunna utjämna vinster/förluster mellan bolagen. Ett annat motiv kan vara samordningskäl och även en kombination av dessa motiv.

Enligt regeringsuppdraget ska Boverket i analysen om utdelning och övriga ekonomiska relationer beakta vikten av att de kommunala bostadsföretagens medel kan användas för att främja den kommunala bostadspolitiken, dvs. att transaktioner inom bostadssektorn bör vara möjliga, men däremot inte lämna sektorn.

Om man då ser till vad vi ska beakta tillsammans med det behov som föreligger att klargöra vilka regler som ska gälla i koncernförhållanden blir slutsatsen att det behövs förtydligande i allbolagen. Den svåra avgränsningen blir vad som ska avses med bostadssektorn. Kärnverksamheten för de företag som avses är att bygga och förvalta bostäder.

Boverket lämnar följande förslag till förtydligande i 1 kap 1 § allbolagen.

1 § Med allmännyttigt bostadsföretag avses i denna lag ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse som

1. drivs utan vinstsyfte,
2. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och
3. är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag.

Villkoret i första stycket 1 hindrar inte att ett aktiebolag eller en ekonomisk förening lämnar skäligen *vinstutdelning till ägaren* på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant. Regeringen lämnar närmare föreskrifter om högsta tillåtna utdelning.

*Vad som sägs om skäligen utdelning skall även gälla ett allmännyttigt bostadsföretag som ingår i en koncern för vinstutdelning och överföring av medel till annat företag inom koncernen. Detta gäller dock inte om de medel som överförs används för den verksamhet ett allmännyttigt bostadsföretag bedriver.*

*Med koncern avses sådant förhållande som anges i 1 kap. 5 § aktiebolagslagen (1975:1385), 1 kap.4 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar och 1 kap. 5 § stiftelselagen (1994:1220).*

Villkoret i första stycket 3 gäller inte i fråga om kommunala bostadsföretag.

Genom att införa en bestämmelse med denna innebörd kan överföringar göras inom en koncern om de medel som överförs används för det allmännyttiga bostadsföretagets verksamhet. Det kan vidare vara möjligt med överföring till moderbolag i koncernen som inte har till huvudsaklig uppgift att förvalta bostadsfastigheter, om det sedan kan visas att medel som överförts används för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet.

För att länsstyrelserna ska kunna granska på vilket sätt bostadsföretagen genomfört transaktioner och att medel som överförts också används för den verksamhet de allmännyttiga bostadsföretagen bedriver, bör bestämmelsen i 1 kap 4 § allbolagen om de uppgifter som ett allmännyttigt bostadsföretag varje år ska lämna till länsstyrelsen kompletteras. Förutom att bostadsföretaget lämnar uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats bör företaget också lämna uppgift om medel som överförts och på vilket sätt dessa medel använts. Vidare bör av lagen framgå vid vilken tidpunkt uppgifterna ska lämnas.

Boverket lämnar följande förslag till förtydligande i 1 kap 4 § allbolagen.

*4 § Ett allmännyttigt bostadsföretag skall skriftligen senast vid utgången av oktober varje år till länsstyrelsen lämna uppgift om beslutad utdelning och hur denna beräknats. Ett allmännyttigt bostadsföretag som ingår i en koncern skall också lämna uppgift om överförda medel och på vilket sätt som dessa medel har använts.*

Uppgifterna behöver lämnas i sådan tid att länsstyrelserna kan göra de sammanställningar som sedan ska redovisas. Med överföring av medel avses inte transaktioner som är affärsmässigt betingade. I redovisning av hur medel används kan exempelvis aktieägar-tillskott nämnas.

Vid en eventuell revidering av allbolagen kan vidare övervägas att i lagen föra in de bestämmelser som nu finns i förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag. Genom att utdelningsnivån är fast och relaterad till statslåneräntan torde det inte finnas behov av kontinuerliga ändringar. Det är också en fördel att ha bestämmelserna samlade.

I allbolagen finns inte någon sanktion för det fall utdelning lämnas med belopp som överstiger den nivå regeringen har bestämt. Bestämmelserna om utdelning i allbolagen tillämpas först i år. Den utvärdering som gjorts avser visserligen ett begränsat urval men pekar dock allmänt sett inte på att aktieutdelning sker med större belopp än vad som föreskrivs. Som vi ser det finns det i nuläget inte skäl som skulle motivera lagstiftningsåtgärder.

Länsstyrelsen i Kronobergs län har föreslagit att allbolagen borde kompletteras med en bestämmelse om att företagets revisor intygar att skälig utdelning överensstämmer med lagens innebörd.

Enligt äldre subventionsbestämmelser, 17 § förordningen (1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus, har det funnits krav på intyg från revisor. Kravet då gällde konsolideringsfond.

Ett sätt att kontrollera lagstiftningen kan enligt vår mening vara att en revisor i revisionsberättelsen eller på annat sätt intygar att allbolagens regler i fråga om utdelning och överföring har följts.

En möjlighet att följa upp lagstiftningen och hur den efterlevs kan vara att länsstyrelserna vidarerapporterar inkomna uppgifter till Boverket. På så sätt kan en fortlöpande utvärdering ske.

### Tillståndsprövning

För tillståndsprövningen har framkommit att ett förtydligande behövs så att det direkt av lagtexten framgår att det är den som söker tillstånd som också har att visa att förutsättningarna för tillstånd är uppfyllda.

Boverket lämnar följande förslag till förtydligande i 2 kap. allbolagen.

*7 a § Det ankommer på den som ansöker om tillstånd att visa att det finns förutsättningar för tillstånd.*





# Bilagor

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Koncern där moderbolaget även äger andra bolag än bostadsbolag<br>Koncern där moderbolaget enbart äger bostadsbolag<br>Koncern där bostadsbolaget är moderbolag |
| Bilaga 2 | Bolagens aktieutdelning, koncernbidrag, aktieägartillskott och grundkapital   |
| Bilaga 3 | Svar på SABO: s skrivelse   |



## Koncern där moderbolaget även äger andra bolag än bostadsbolag

<i>Bostadsföretag</i>	<i>Dotterbolag</i>	<i>Moderbolag</i>
STOCKHOLM		
AB Svenska Bostäder	AB Stadsholmen Fastighets AB Burspråket Lodet Fastighets AB	Stockholms Stadshus AB
AB Stockholmshem		Stockholms Stadshus AB
AB Familjebostäder	FB Servicehus AB	Stockholms Stadshus AB
AB Botkyrkabyggen	Fastighets AB Alfågeln Boteknik i Botkyrka AB	Botkyrka Kommunfastigheter AB
Armada Fastighets AB	Armada Exploaterings AB Armada Företagsfastigheter AB Armada Företagshus AB Armada Projektfastigheter AB Armada Tuna AB Österåkers Näringslivskontor AB	AB Åkers Kanal
Roslagsbostäder AB		Norrtälje Kommunhus AB
AB Telgebostäder	Fastighets AB Karlavagnen TelgeNet AB	Södertälje kommuns Förvaltnings AB
UPPSALA		
Uppsalahem AB	Uppsalahem Servicebostäder AB Uppsalahem Lokaler AB Uppsalahem Attika AB	Uppsala Stadshus AB
SÖDERMANLAND		
Eskilstuna Kommunfastigheter AB	Torshälla Fastighets AB FR Näcken 16 KB Fair Tjugo KB	Eskilstuna Kommunföretag AB
Kustbostäder i Oxelösund AB		Oxelösunds Förvaltnings AB
ÖSTERGÖTLAND		
AB Stångåstaden	Studentbostäder i Linköping AB	Linköpings Stadshus AB
Bryggaregården AB		Linköpings Stadshus AB
Vallonbygden AB		Finspångs Förvaltning & Industrihus AB
Fortsättning		

<i>Bostadsföretag</i>	<i>Dotterbolag</i>	<i>Moderbolag</i>
<b>JÖNKÖPING</b>		
Bostads AB VätterHem		Jönköpings Rådhus AB
Visingsöbostäder AB		Jönköpings Rådhus AB
Norrahammars Kommunala Bostäder AB	Tabergshem AB	Jönköpings Rådhus AB
AB GrännaHus		Jönköpings Rådhus AB
Bottnaryds Bostads AB		Jönköpings Rådhus AB
AB Bankerydshem		Jönköpings Rådhus AB
AB Tranåsostäder	Säbydalens Fastighets AB	Tranås Stadshus AB
Habo Bostäder AB	Habo Kraft AB	Habo Energi AB
<b>KRONOBERG</b>		
Växjöhem AB		Växjö Kommunfastigheter AB (KFAB)
Hysesbostäder i Växjö AB		Växjö Kommunfastigheter AB (KFAB)
Vidingehem AB		Växjö Kommunfastigheter AB (KFAB)
Ljungbybostäder AB		Ljungby Holding AB
<b>KALMAR</b>		
Nybro Bostadsaktiebolag		Nybro Industrifastigheter AB
<b>BLEKINGE</b>		
AB Karlskronahem		AB Karlskrona Moderbolag
Karlshamnsbostäder AB		Stadsvapnet i Karlshamn AB
Sölvesborgshem AB		Moderbolaget Sölvesborgs Kommunföretag AB
<b>SKÅNE</b>		
AB Kvidingebyggen		Björnekulla Fastighets AB
Helsingborgshem, AB	Vårdfastigheter i Helsingborg AB	Helsingborgshems Holding AB
<b>HALLAND</b>		
Falkenbergs Bostads AB		Falkenbergs Stadshus AB
Fortsättning		

<i>Bostadsföretag</i>	<i>Dotterbolag</i>	<i>Moderbolag</i>
<b>VÄSTRA GÖTALAND</b>		
Familjebostäder i Göteborg AB	FB Servicehus AB	Förvaltnings AB Framtiden
Bostads AB Poseidon		Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs stads bostads AB		Förvaltnings AB Framtiden
AB HjällboBostaden		Förvaltnings AB Framtiden
Bostads AB Gårdsten		Förvaltnings AB Framtiden
AB Karlsborgsbostäder		AB Vaberget
Centrumbostäder i Skara AB		Skara Förvaltnings AB
Bengtsforshus AB		Bengtsfors Teknik AB
Mölndals Bostäder AB		AB Kvarnfallet
Bostads AB Eidar	Eidar Drift AB	Trollhättans Stadshus AB
AB Alingsåshem		AB Alingsås Rådhus
<b>VÄRMLAND</b>		
Torsby Bostäder AB		Torsby Kommun Förvaltnings AB
Arvika Bost AB		Arvika Stadshus AB
Karlstads Bostads AB		Karlstads Stadshus AB
Säfflebostäder AB		Kommunföretag i Säffle AB
<b>ÖREBO</b>		
ÖrebroBostäder AB		Örebromark AB
<b>VÄSTMANLAND</b>		
Hebygårdar AB		Heby Fastigheter AB
<b>DALARNA</b>		
AB Stora Tunabyggen		Borlänge kommun Förvaltnings AB
KopparStaden AB		Falu kommuns förvaltnings AB/ Falu Stadshus AB
Fortsättning		

<i>Bostadsföretag</i>	<i>Dotterbolag</i>	<i>Moderbolag</i>
<b>GÄVLEBORG</b>		
Ankarhusen AB		HSB Gävleborg ekonomisk förening
AB Gavlegårdarna		Gävle Stadshus AB
Hoforshus AB		DTU i Hofors AB
Sandvikenhus AB		Sandvikens Stadshus AB
<b>VÄSTERNORRLAND</b>		
Krambo Bostads AB		Kramfors Kommunhus AB
Mitthem AB		Stadsbacken AB
<b>JÄMTLAND</b>		
Bergs Hyreshus AB		Bergab AB
Östersunds bostäder AB		Östersunds Rådhus AB
Vestibulum Fastigheter i Östersund AB		Östersunds Rådhus AB
<b>VÄSTERBOTTEN</b>		
AB Bostaden i Umeå	Kommunicera i Umeå AB AB Härmod Bygeln Bostaden AB Prominensen AB AB Holmsundsbyggnader	Umeå Kommunföretag AB
SKEBO - Skelleftebostäder AB		Skellefteå Stadshus AB
<b>NORRBOTTEN</b>		
Arvidsjaurshem AB		Arvidsjaur's Näringsbolag AB
Lulebo AB		Luleå kommunföretag AB
AB Pitebo		Piteå Kommunalbolag AB

## Koncern där moderbolaget enbart äger bostadsbolag

<i>Bostadsföretag</i>	<i>Dotterbolag</i>	<i>Moderbolag</i>
STOCKHOLM		
Solnabostäder AB		Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna
VÄSTRA GÖTALAND		
Herrjungabostäder AB		Nossan Förvaltnings AB

## Koncern där bostadsbolaget är moderbolag

<i>Bostadsföretag/Moderbolag</i>	<i>Dotterbolag</i>
STOCKHOLM	
AB Sollentunahem	Turebergs Bygg och Måleri AB
VärmdöBostäder AB	Värmdö Kommun Fastigheter AB (systerbolag)
ÖSTERGÖTLAND	
Hyresbostäder i Norrköping AB	Studentbo i Norrköping AB
JÖNKÖPING	
Stiftelsen Anebybostäder	Aneby Bostäder AB
KALMAR	
EBA-Emmaboda Bostads AB	AB Emmabodabyggen
Högsby Bostads AB	Byggebo AB
SKÅNE	
AB Kristanstadsbyggen	C4 KabelTV AB Allöv
MKB Fastighets AB (publ)	MKB Net AB
AB Svalövsbostäder	AB Svalövslokaler
HALLAND	
Halmstads Fastighets AB	Nissamedia AB Gamle tull komplementär AB KB Gamle tull Projekt Söder i Halmstad AB
Laholmskem AB	Laholms Kabel-TV AB
Fortsättning	



<i>Bostadsföretag/Moderbolag</i>	<i>Dotterbolag</i>
<b>VÄSTRA GÖTALAND</b>	
AB Alebyggen	Ale exploatering AB (50 %) Ale Hemservice AB (100 %)
Falköpings Hyresbostäder AB	Fastighets AB Mösseberg
Partillebo AB	Partillebo Lokaler AB
Stenungsundshem AB	Stenungsunds Torg Fastighets AB
Sotenäsbostäder AB	Hotell Smögens Havsbad AB
<b>VÄRMLAND</b>	
Kilsbostäder AB	Kilvision AB
<b>ÖREBRO</b>	
Lindesbergsbostäder AB	LFAB i Lindesberg AB
<b>VÄSTMANLAND</b>	
Köpings Bostads AB	KBAB-Service AB Köpings Kabel-TV AB
Surahammarshus AB	Järnäppet Fastighets AB
<b>DALARNA</b>	
Gamla Byn AB	Avesta Industristad AB
AB Hedemorabostäder	Tjäderhuset i Hedemora AB
<b>GÄVLEBORG</b>	
AB Ljusdalshem	Ljusdals Kabel TV
Sandvikenhus AB	Knuten AB
<b>VÄSTERNORRLAND</b>	
AB Härnösandshus	AB Härnösand Kommunfastigheter AB Härnösand Näringsfastigheter KB Spiran
AB Övikshem	Örn SAT

LÄN Belopp i tkr Moderbolag	AKTIEUTDELNING		KONCERNBIDRAG		AKTIEÄGARTILLSKOTT		GRUNDKAPITAL Kommentarer
	Allbolagen 2003	Stopplagen 2002	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2003	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2002	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2003	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2002	
<b>Bostadsbolag</b>							
<b>STOCKHOLM</b>							
AB Åkers Kanal					3 055	250	
Armada Fastighets AB	0	1 312	-4 482	3 798	0	0	17 500
Bostadsstiftelsen Signalisten	0	27 000	29 400	51 200	0	0	
Solnabostäder Aktiebolag	0	27 000	-29 400	-51 200	0	0	
Botkyrka kommunfastigheter	0	0	24 000	0	12 000	0	
AB Botkyrkabyggen	0	7 500	-24 000	275	12 000	0	
<b>UPPSALA</b>							
Uppsala Stadshus AB							
Uppsalahem AB			-69 956	-83 225	69 956	83 225	
<b>SÖDERMANLAND</b>							
Eskilstuna Kommunföretag AB			77 137 / -10 000	77 252 / -10 000	10 000 / -20 800	16 000 / -20 000	
Eskilstuna Kommunfastigheter AB	2 156	3 000	6 656 / -20 800	6 570 / -20 000	20 800 / -4 400	20 000 / -3 000	
<b>ÖSTERGÖTLAND</b>							
Linköpings Stadshus AB		0		170 000		-32 400	
AB Stångåstaden	0	0	8 094 / -109 444	7 039 / -125 000	* 78 800	* 125 000	* Avser nyemission
Bryggaregården AB	0		0		0		överklagat till Boverket
<b>JÖNKÖPING</b>							
Jönköpings Rådhus AB	18 000	15 000	36 700 / -3 700	32 000 / -4 000	-6 200	-4 800	
AB Norrahammars kommunala bostäder	0	0	-5 267	-5 297	3 738	3 738	
Bostads AB VätterHem	0	0	2 200 / -341	2 000 / -473	0	0	12 014
Bottnaryds Bostads AB	0	0	-9	0	0	0	169
AB Grännahus	0	0	-1 859	-1 510	1 320	3 062	477
AB Bankerydshem	0	0	-1 646	-56	1 156	0	749
Visingsöbostäder AB	0		0				

Utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

LÄN Belopp i tkr Moderbolag	AKTIEUTDELNING		KONCERNBIDRAG		AKTIEÄGARTILLSKOTT		GRUNDKAPITAL Kommentarer
	Allbolagen 2003	Stopplagen 2002	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2003	Lämnade (-) 2002	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2003	Lämnade (-) 2002	
<b>Bostadsbolag</b>							
<b>KRONOBERG</b>							
Växjö Kommunfastigheter AB	1 078	1 500	7 078	8 055	0	0	Avgift kommunal
Växjöhem AB	460	672	-3 297	-6 881	0	0	borgen 0.4 %
Hyresbostäder i Växjö AB	377	552	-957	-1 213	0	0	
Vidingehem AB	162	236	-539	-624	0	0	
Ljungby Holding AB	0	2 968	16 402	16 185 / -3 088	0	0	
Ljungbybostäder AB	0	0		-185	0	0	2 500
<b>KALMAR</b>							
Nybro Industrifastigheter AB							
Nybro Bostads AB	150	210	0	0	0	0	Avgift kommunal borgen
<b>BLEKINGE</b>							
AB Karlskrona Moderbolag	6 000	1 000	41 965 / -24 730	14 506 / -24 730	0	-5 000	
AB Karlskronahem	0	0	0	9 360	0	0	Kommunal borgen
<b>SKÅNE</b>							
Helsingborgshems Holding AB				3 850		39 846	
Helsingborgshem AB	0	0	-11 750	-3 000	3 850		
<b>HALLAND</b>							
Halmstads Fastighets AB	528	735	0	-23 700	0	0	Avgift kommunal borgen
Falkenbergs Stadshus AB	0	0	5 783	5 962	0	0	
Falkenbergs Bostads AB	0	0	-1 078	-540	0	4 680	10 000

LÄN Belopp i tkr Moderbolag	AKTIEUTDELNING		KONCERNBIDRAG		AKTIEÄGARTILLSKOTT		GRUNDKAPITAL Kommentarer
	Allbolagen 2003	Stopplagen 2002	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2003	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2002	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2003	Erhållna (+) / Lämnade (-) 2002	
	<b>Bostadsbolag</b>						
<b>VÄSTRA GÖTALAND</b>							
Förvalnings AB Framtiden	0	0	179 993 / -214 174	141 300 / -131 100	0		Kommunal borgen
Bostads AB Poseidon	100 313	5 100	51 406	-47 700	0	0	68 000
Göteborgs Stadsbostadsaktiebolag	2 128	3 000	-89 072	-2 500	10 224	0	Kommunal borgen
Familjebostäder i Göteborg AB	1 463	2 063	-97 234	-90 900	5 832	0	Kommunal borgen, 27 500
Bostads AB Gårdsten	0	0	65 800	53 100	42 624	65 000	
AB Hjällbobostaden	3 600	0	31 100	23 000	0	0	
Kvarnfallet Mölndal AB		968	0	0	0	-86 199	
Mölndalsbostäder AB	0	968	-2 400	-967	* 86 200	0	*Avser emission. 12 900
Partillebo AB	453	623	0	0	0	0	
Lilla Edets Industri och Fastighets AB	0	0	0	0	0	0	Kommunal borgen
<b>VÄRMLAND</b>							
Karlstads Stadshus AB	0	0	8 232	10 350	0	0	Kommunal borgen
Karlstads Bostadsaktiebolag	0	0	-905	-1 260	0	0	16 800
<b>ÖREBRO</b>							
Örebromark AB	0	0	29 700 / -3 800	21 100 / -3 800	-14 635	-15 420	
Örebrobostäder AB	1 850	2 500	-6 200	-6 000	23 200	27 900	
<b>GÄVLEBORG</b>							
Gävle stadshus AB	0	0	0	96 000 / -38 360	0	-30 000	
AB Gavlegårdarna			-50 700	-56 000	33 900	32 600	Avgift kommunal borgen
<b>JÄMTLAND</b>							
Östersunds Rådhus AB	0	0	0	0	41 959 / -39 862	53 148	
Östersunds bostäder AB	0	0	-38 500	-37 900	37 000	37 900	15 000
<b>VÄSTERBOTTEN</b>							
Umeå Kommunföretag AB							
AB Bostaden i Umeå	0	0	3 294 / -1 720	4 536 / -2 463			

Utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag

## Svar på SABO: s skrivelse

Med utgångspunkt i de förslag som Boverket lämnar i rapporten kan det vara av intresse att belysa de frågeställningar som ställs till Finansdepartementet i skrivelse från SABO den 19 november 2003 (Fi 2003/6576) och som bifogats som bilaga till regeringsuppdraget.

**Fråga 1.** Kan utdelning lämnas när ett allmännyttigt bostadsföretag överlåtit till ny ägare? De nya ägarna har då inte tillskjutit något kontant aktiekapital. Det har de ursprungliga ägarna gjort.

Svar. Med den förutsättningen att bostadsföretaget är ett allmännyttigt bostadsföretag även efter överlåtelsen, kan vinstutdelning lämnas med skäligt belopp enligt bestämmelserna i allbolagen. Underlaget för beräkning är det av ägarna direkt tillskjutna kapitalet (grundkapitalet). Med direkt tillskjutet avses den del som ägaren skjutit till kontant. Sett till hur bestämmelserna tillämpats är det bolagets grundkapital som är föremål för bedömning av vilket belopp som får utdelas, inte vilken ägare som skjutit till grundkapitalet. Svaret blir då att utdelning kan lämnas enligt bestämmelserna i lagen.

**Fråga 2.** Avser lagstiftaren med utbetalning även annat än överföring av pengar, t.ex. lämnat koncernbidrag som regleras genom revers eller en ren saköverföring?

Svar. Denna fråga om överföring av annat än pengar får avgöras utifrån bestämmelserna i ABL och rättspraxis.

**Fråga 3.** Omfattas en utbetalning som görs till ett annat koncernföretag än det bolag som äger bolaget av utdelningsbegränsningen, dvs. utbetalningen går inte direkt till ägaren ?

Svar. Bestämmelserna i allbolagen får närmast tolkas som att gränsen för överföring stannar vid det belopp som får delas ut, oavsett om dotterbolaget har till huvudsaklig uppgift att förvalta bostadsfastigheter eller ej. Någon möjlighet till dispens finns inte heller.

Med tillämpning av det förslag som Boverket nu lämnar följer att begränsningen inte gäller, om de medel som överförs används för den verksamhet de allmännyttiga bostadsföretagen bedriver. Uppgift om medel som överförts och på vilket sätt dessa använts lämnas till länsstyrelsen tillsammans med redovisning av beslutad utdelning och hur denna har beräknats.

**Fråga 4.** Får erhållna aktieägartillskott och koncernbidrag beaktas vid bedömningen om utdelningen ligger under utdelningstaket, dvs. nettoberäkning?

Svar. Den situation som beskrivs har vi bedömt som en envägs-transaktion och är alltså begränsad till det belopp som enligt allbo-

lagen får lämnas som skälig utdelning.

Med tillämpning av förslaget följer att begränsningen inte gäller, om de medel som överförs används för den verksamhet de allmännyttiga bostadsföretagen bedriver. Uppgift om medel som överförts och på vilket sätt dessa använts lämnas till länsstyrelsen tillsammans med redovisning av beslutad utdelning och hur denna beräknats.

**Fråga 5.** Hur vill lagstiftaren definiera begreppet vinstmedel, omfattas bara årets vinst och ackumulerade vinster och förluster från tidigare år eller omfattas även t.ex. tidigare erhållna kapitaltillskott från ägaren ?

Svar. Reglerna om vinstutdelning finns i 12 kap 2 § ABL. Enligt 1 § förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får utdelningen inte överstiga bostadsföretagets resultat för föregående räkenskapsår. Innebörden av detta är att det endast är årets resultat som får delas ut. Detta är således en snävare ram än vad som framgår av reglerna om vinstutdelning i ABL. Om bolaget exempelvis har gjort förlust under året får utdelning inte ske även om det finns disponibla vinstmedel.

**Fråga 6.** Vad avses med föregående räkenskapsår?

Svar. Enligt 1 § förordningen (2003:348) om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag får utdelningen högst motsvara den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet. I grunden är det fråga om att ägaren kan få en viss avkastning på direkt tillskjutet kapital och vilken avkastningsnivå som ska tillämpas. Avkastningsnivån grundas på den räntesats som gällde under räkenskapsåret. För räkenskapsåret 2003 hålls bolagsstämman normalt under våren 2004 med beslut om utdelning. Vid beräkning av skälig utdelning används då statslåneräntan för föregående räkenskapsår som är 2003.

Denna rapport är en utvärdering av lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Rapporten redovisar följande tre huvudområden av regeringsuppdraget. Det första området är redovisning och analys av hur ägandet av kommunala bostadsföretag är organiserat i olika kommuner. Det andra området är en kartläggning och analys av beslut om aktieutdelningar och övriga transaktioner inom en koncern eller mellan ett allmännyttigt bostadsföretag och ägaren. Slutligen, det tredje området ger en kartläggning och analys av allbolagens regler om tillståndsprovning vid överlåtelse av aktier eller fastigheter.

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel. 0455-35 30 00. Fax. 0455-35 31 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)