

## **Bostadsföretag på orter med vikande befolkningsunderlag**

17 november 2008

Titel: Bostadsföretag på orter med vikande befolkningsunderlag  
Redovisning av uppdrag från regeringen med dnr Fi 2008/3094

Utgiven av: Statens bostadskreditnämnd (BKN)  
BKN:s dnr: 17-66/08

## Innehåll

Sammanfattning .....	4
Regeringsuppdraget.....	5
Uppdragets genomförande .....	5
Mycket svaga bostadsmarknader.....	5
Stödets hittillsvarande omfattning och inriktning .....	6
Bakgrunden till stödet.....	6
Stödgivningen t.o.m. år 2005.....	7
Stödgivningen fr.o.m. 2006 .....	7
Statens bostadsomvandling AB (Sbo) .....	8
Framtidsbedömning .....	8
Kommunernas ekonomi i svaga bostadsmarknader .....	8
Bedömning av framtida stödbehov.....	9
Bakgrunden till förslagen .....	10
Uppdraget .....	10
Vad kännetecknar kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader?.....	11
Vad kan bostadsföretaget själv göra åt sin situation? .....	12
Vad kan kommunen göra åt bostadsföretagets situation? .....	13
Utgångspunkter för ett förändrat stödsystem .....	14
BKN:s förslag till förändringar av stödsystemet.....	15
Stödet till av- och utveckling av bostäder utvidgas till att avse även tillgänglighetsskapande åtgärder och lämnas också till privata fastighetsägare. ....	15
Stöd till sammanslagning och breddat ägande av kommunala bostadsföretag .....	17
EG-rättsliga förutsättningar .....	21
Bilaga 1 .....	23

---

## Sammanfattning

BKN föreslår att det stöd som staten idag lämnar till kommuner med vikande befolkning för deras bostadsåtaganden vidgas till att omfatta även tillgänglighetsskapande åtgärder.

Stödet föreslås i fortsättningen inte vara förbehållet åtgärder som genomförs i kommunala bostäder utan kunna lämnas även till privata fastighetsägare. En förutsättning bör vara att de privata lägenheterna ingår i en kommunal av- och utvecklingsplan beträffande övertaliga bostäder och tillgänglighet.

Stöd föreslås vidare kunna lämnas till ett eller flera bostadsföretag som avser att bredda ägandet.

## Regeringsuppdraget

Statens bostadskreditnämnd (BKN) har av regeringen (Dnr Fi2008/3094) fått i uppdrag att analysera konsekvenserna för bostadsföretag på svaga bostadsmarknader avseende de förslag som redovisas i betänkandet från Utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38), samt lämna förslag till hur situationen med bostadsföretag på svaga bostadsmarknader ska hanteras.

Uppdragets första del redovisades till regeringen den 29 september 2008.

Denna rapport behandlar uppdragets andra del.

Uppdragets andra del preciseras på följande sätt:

*”BKN ska lämna förslag till hur situationen med bostadsföretag på orter med vikande befolkning ska hanteras. Förslagen ska beakta de EG-rättsliga förutsättningarna, särskilt vad som anförs i betänkandet från Utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38) vad avser risken för konkurrensnedvridning och behovet av neutrala regler samt statsstödsreglerna, såväl vad gäller statliga insatser som kommunala åtgärder. BKN ska i sitt förslag även beakta hur de statliga resurser som nu finns för att hantera problemet ska utnyttjas i framtiden.”*

## Uppdragets genomförande

Som ett underlag för sin analys har BKN uppdragit åt konsultföretaget Ernst & Young att analysera olika strategier och åtgärder för att hantera situationen för allmännyttiga bostadsföretag på svaga bostadsmarknader. Analysen ska beakta risken för konkurrensnedvridning, behovet av neutrala spelregler och EG:s statsstödsregler.

BKN:s arbete med uppdraget har följts av en referensgrupp med representanter för Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, Rådet för byggkvalitet, SABO och Sveriges Kommuner och Landsting. Referensgruppen har bidragit med idéer och synpunkter men har inte tagit ställning till de förslag som lämnas.

Förslagen har behandlats i BKN:s Avtalsdelegation som instämt i förslagen.

## Mycket svaga bostadsmarknader

BKN har i sin rapport ”Analys av svaga bostadsmarknader” som avlämnades till regeringen i december 2006 avgränsat drygt 100 kommuner som utgör landets svagaste bostadsmarknader, dvs. de kommuner där bostadsefterfrågan är svagast.

De kommuner som identifierats som mycket svaga bostadsmarknader finns förtecknade i bilaga 1.

Dessa bostadsmarknader kännetecknas bl.a. av svag efterfrågan på bostäder och finns främst i kommuner med små lokala arbetsmarknader med låg tillgänglighet på arbetsplatser, befolkningsminskning, svag utveckling av hushållens inkomster och svag sysselsättningsutveckling. För marknadsprissatta bostäder – småhus och bostadsrätter – leder en svag efterfrågan till låga priser och för hyresrätter leder den till ökad vakansrisk.

## **Stödets hittillsvarande omfattning och inriktning**

### **Bakgrunden till stödet**

Början av 1990-talet innebar en rad förändringar vad gällde förutsättningarna för fastighetsförvaltning. Förändringarna kulminerade i en djup kris i det finansiella systemet och medförde ett kraftigt värdefall som nödvändiggjorde stora insatser från statens sida för att stödja de finansiella institutionerna.

Effekterna av krisen kom med viss tidsfördröjning också att träffa kommunerna i deras egenskap av ägare till de allmännyttiga bolagen. Härtill kom att många kommuner gått i borgen för lån i bostadsrättsföreningar med nyproducerade lägenheter som inte längre kunde bära sina kostnader.

Orsaken till att krisen slog så hårt mot kommunerna var bl.a. att en oproportionerligt stor del av de bostadslägenheter som producerades under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet återfanns i kommuner med svag eller ingen befolkningstillväxt. Härtill kom att produktionskostnaderna var högt uppdrivna och att den faktiska belåningen inte hade någon koppling till fastigheternas marknadsvärden.

När den finansiella krisen slog igenom fr.o.m. 1991 förändrades situationen snabbt. Antalet tomma lägenheter i landet ökade från 3 600 år 1990 för att kulminera 1998 då antalet uppgick till 62 000 lägenheter. Detta slog särskilt hårt mot kommunerna som ägare av de allmännyttiga bolagen och då särskilt på svaga bostadsmarknader.

För att möta problemen beslutade statsmakterna 1998 om en tillfällig stödordning för kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet. Stödet skulle prövas mot kommunens ekonomiska styrka och de anspråk som riktades mot den. Stöd kunde lämnas dels för rekonstruktion av kommunens bostadsföretag, dels för att lösa av kommunens borgensåtaganden. Statens respektive kommunens åtaganden skulle regleras i avtal. För att hantera stödverksamheten tillskapades en särskild myndighet, Bostadsdelegationen.

Hösten 2001 föreslogs en mera långsiktig ordning för stödet för kommunernas bostadsåtaganden. Kostnaden för omstrukturering av kommunala bostadsföretag i kommuner med vikande befolkning betraktades i ökad utsträckning som en regionalpolitisk fråga. Bostadsdelegationens uppgifter övertogs fr.o.m. augusti 2002 av den nyinrättade Statens bostadsnämnd (SBN). Den nya myndigheten fick ett vidare mandat än vad delegationen hade haft.

SBN avvecklades per den 31 december 2005 och dess uppgifter fördes över på BKN med oförändrat regelverk.

### **Stödgivningen t.o.m. år 2005**

SBN har i rapporten "Statens stöd för kommunala bostadsåtaganden 1998 – 2005" redovisat inriktningen och effekterna av den verksamhet som bedrevs inom Bostadsdelegationen och SBN. För en mera detaljerad redovisning hänvisas till denna rapport.

Bostadsdelegationen och SBN träffade under perioden avtal om stöd med sammanlagt 2,5 mdkr till 52 kommuner för rekonstruktion av kommunala bostadsföretag och åtaganden i bostadsrättsföreningar. Verksamheten var som intensivast under åren 1999 och 2000 då mer än hälften av stödbeloppen betalades ut. Eftersom rekonstruktionsavtalen normalt löper på 7 år har ett 20-tal avtal numera löpt ut.

Storleken på stödet varierade mellan stödkommunerna från ca 300 kr/invånare till 18 000 kr/invånare. I genomsnitt har stödkommunerna erhållit 4 100 kr/invånare. Eftersom den totala kostnaden uppgick till 4,8 mdkr inklusive åtgärder för bostadsrätter och det statliga bidraget uppgått till 2,5 mdr har kommunerna själva fått svara för 2,3 mdkr. Framför allt var det brukskommunerna i bergslagsområdet och glesbygdskommunerna i skogslänen som omfattades av stödet.

SBN konstaterade i sin rapport 2005 att den kvarstående övertaligheten av lägenheter generellt var så liten att den inte utgjorde något kommunal-ekonomiskt problem. I de mycket få kommuner där den fortfarande hade någon ekonomisk tyngd bedömdes kommunerna själva nästan undantagslöst ha tillräcklig ekonomisk styrka för att hantera problemen.

I regeringens skrivelse 2005/06:202 till riksdagen, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag – resultatredovisning, gör regeringen bedömningen att stödet varit viktigt för förtroendet för hela den offentliga ekonomin. Stödet bedöms ha riktats till de kommuner som bäst har behövt det och varit effektivt när resultatet ställs mot kostnaderna.

### **Stödgivningen fr.o.m. 2006**

Den bedömning som SBN gjorde beträffande efterfrågan på statligt stöd har visat sig korrekt även sedan BKN övertog ansvaret för verksamheten. Endast ett nytt avtal om rekonstruktion har slutits och det avsåg en kommun som redan hade ett - som det skulle visa sig - otillräckligt rekonstruktionsavtal. Stödbeloppet uppgick till 19 mnkr. Avslag har lämnats i ett fall då rekonstruktionskostnaden inte var större än att BKN bedömde att den kunde bäras av kommunen.

## **Statens bostadsomvandling AB (Sbo)**

Sbo är ett aktiebolag som kompletterar den verksamhet som bedrivs inom BKN när det gäller att bistå kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet. Bolagets uppdrag är att medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med minskande befolkning genom att förvärva, äga och förvalta, och utveckla eller avveckla fastigheter som övertas från kommunala bostadsföretag eller kommuner. Ett villkor är att kommunen har ett avtal med BKN eller dess föregångare SBN eller Bostadsdelegationen.

Hittills har Sbo förvärvat ca 400 lägenheter i 11 kommuner som omfattas av rekonstruktionsavtal mellan staten och respektive kommun.

Som exempel på de projekt som genomförts kan följande nämnas. I Porjus i Jokkmokks kommun där 91 lägenheter förvärvats har energiinvesteringar genomförts för att sänka driftkostnaden. I Åsarna i Bergs kommun har 18 tomma lägenheter omvandlats till kategori-boende för skidgymnasieelever. De 16 lägenheter som förvärvats i Överkalix kommun har anpassats för äldreboende. En hiss har byggts som gjort lägenheterna på andra våningen tillgängliga. I Hällefors och Grythyttan i Hällefors kommun har 217 lägenheter förvärvats och anpassats till studentboende. De 12 lägenheter som förvärvats i Kopparberg i Ljusnarsbergs kommun utvecklas för att tillgodose "Opera på Skärets" verksamhet, vintertid hyrs lägenheterna ut till studenter. I Bispgården och Hammarstrand i Ragunda kommun fanns inte ett enda hyreshus med hiss. Äldre och handikappade hänvisades därför till lägenheter i markplan. Alla 28 lägenheter har efter ombyggnad inklusive komplettering med hiss fått nya hyresgäster genom särskild kommunal anvisning. I Laxå har de 24 lägenheter som förvärvats byggts om till seniorboende. I Filipstad används de 18 lägenheterna till LSS-boende och boende för ensamkommande flyktingbarn.

Bolaget har inte genomfört någon försäljning till kommun eller annan förvaltare.

## **Framtidsbedömning**

### **Kommunernas ekonomi i svaga bostadsmarknader**

Kommunernas ekonomi bestäms i hög grad av den samhällsekonomiska utvecklingen. Den starka konjunkturen under senare år med stigande sysselsättning och därmed ökande skatteintäkter har stärkt kommunernas ekonomiska resultat och finansiella ställning. Sektorn som helhet har sedan 2005 uppvisat resultat som torde ligga i linje med vad som bedöms vara god ekonomisk hushållning.

För kommuner som utgör svaga bostadsmarknader har emellertid inte utvecklingen varit lika positiv. En förklaring är den vikande befolkningsutvecklingen. Medan befolkningen i riket som helhet sedan 2005 ökat med 1,5 procent har den i stället minskat med 0,8 procent i kommuner med mycket svaga bostadsmarknader.



I den tidigare nämnda rapporten "Statens stöd till kommunala bostadsåtaganden 1998-2005" konstaterade dåvarande SBN att avtalskommunerna, vilka nästan undantagslöst hör till de mycket svaga bostadsmarknaderna, till skillnad från övriga kommuner upplevt en kontinuerlig befolkningsminskning under perioden. Utvecklingen återspeglas även i kommunernas ekonomi. Avtalskommunerna hade trots högre utdebitering dessutom väsentligt sämre resultat och lägre soliditet jämfört med övriga kommuner.

Trots den ekonomiska uppgången sedan 2005 kvarstår de regionala skillnaderna. Kommuner som hör till de mycket svaga bostadsmarknaderna har fortfarande sämre resultat och svagare finansiell ställning.

Nu vänder konjunkturen och enligt flertalet bedömare fortsätter avmattningen i den internationella konjunkturen. Regeringen förutser att konjunkturförsvagningen i Sverige blir djupare och mer långvarig jämfört med bedömningarna i 2008 års vårproposition. Därmed växer BNP långsammare 2008 och 2009 och utvecklingen på arbetsmarknaden blir svagare framöver. Den fortsatta finansiella turbulensen och den svagare omvärldskonjunkturen leder till en svagare exporttillväxt. Dessutom kan sysselsättningen väntas stagnera efter flera års uppgång.

Konjunkturavmattningen leder både till minskad sysselsättning och till färre antal arbetade timmar. Som en följd härav stiger arbetslösheten. Därmed kommer inte skatteunderlaget i kommunerna att öka som tidigare vilket normalt kräver åtstramningar i kommunernas ekonomi. Intäktsbortfallet är emellertid mer dramatiskt än tidigare prognoser. Kommuner och landstings intäkter beräknas nu bli 12 miljarder lägre än när året började enligt den bedömning som görs av Sveriges kommuner och landsting. Det motsvarar sektorns hela överskott år 2007. Hårdast drabbas de som inte har några marginaler och dit hör många av kommunerna på svaga bostadsmarknader.

### **Bedömning av framtida stödbehov**

Under senare år har sjunkande räntor påtagligt förbättrat ekonomin i de kommunala bostadsföretagen samtidigt som hyrorna varit i stort oförändrade. Tillväxt i ekonomin, höjda reallöner och minskad arbetslöshet även utanför tillväxtregionerna har ökat efterfrågan på bostäder.

Efterfrågan på stöd har varit mycket svag under senare år. Sedan verksamheten övertogs från SBN den 1 januari 2006 har endast ett nytt avtal om rekonstruktion slutits och avslag lämnats i ett fall.

Den glädjande utvecklingen med minskade vakanser under senare år har fortsatt även under 2007. Den generella bilden är att vakanserna numera inte utgör något generellt problem.

Ett antal kommuner har dock bostadsöverskott som behöver avvecklas tämligen omgående för att uppnå balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder och den regionala obalansen förstärks ytterligare av den negativa befolkningsutvecklingen. Kommunerna inom de mycket svaga bostadsmarknaderna bedöms behöva avveckla ca 3 300 lägenheter tämligen omgående. Efter avdrag med de ca 600 lägenheter som skall avvecklas enligt pågående rekonstruktionsavtal med BKN, och för vilka statligt stöd redan utgått, återstår ca 2 700 lägenheter. För att anpassa utbudet till befolkningsutvecklingen bedömer BKN att ytterligare ca 2 200 lägenheter behöver avvecklas fram till och med år 2012.

BKN uppskattar att kostnaderna för avveckling till och med år 2012 i nämnda företag - inklusive de lägenheter som behöver avvecklas tämligen omgående - kan komma att uppgå till ca 1,3 mdkr. Denna avveckling kan enligt BKN:s bedömning i huvudsak lösas utan statligt stöd. I den mån de kommunala bostadsföretagen behöver kapitaltillskott från ägaren bedöms det vara i sådan omfattning att statligt stöd är påkallat i några fall.

Vid sidan av vakansproblemen kan BKN konstatera att ca 10-15 kommunala bostadsföretag kommer att få stora ekonomiska problem om räntorna ligger kvar på nuvarande nivå eller stiger ytterligare. BKN:s bedömning är att de låga räntorna i mitten av 2000-talet skapat ett dolt behov av stöd i de bostadsföretag som satsat på låga rörliga räntor men inte anpassat sina kostnader därefter.

Företagens förmåga att möta ökade räntekostnader är i många fall svag. Dessa problem är av den omfattningen att det i vissa fall kan krävas ett statligt stöd för de rekonstruktionsåtgärder som kan bli nödvändiga.

BKN gör bedömningen att kostnaderna till och med år 2012 för nödvändiga rekonstruktioner i nämnda 10 - 15 företag kan komma att uppgå till drygt 500 mnkr, varav uppskattningsvis ca 200 mnkr kan behöva täckas med statliga bidrag.

Signaler finns om att den försvagning av konjunkturen med återföljande ökad arbetslöshet som landet är inne kan komma att slå hårt mot de här aktuella kommunerna. Ett eventuellt genomslag beträffande vakanssituationen i de kommunala bostadsföretagen kommer sannolikt med något års fördröjning. Utvecklingen kan komma att leda till ett ökat behov av statliga insatser.

BKN gör sammanfattningsvis bedömningen att behovet av statligt stöd till rekonstruktion av kommunägda bostadsföretag kvarstår under överskådlig tid.

## **Bakgrunden till förslagen**

### **Uppdraget**

Enligt regeringsuppdraget ska BKN lämna förslag till hur situationen med bostadsföretag på orter med vikande befolkning ska hanteras. Förslagen ska

beakta de EG-rättsliga förutsättningarna, särskilt vad som anförs i betänkandet från Utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38) vad avser risken för konkurrenssnedvridning och behovet av neutrala regler samt statsstödsreglerna, såväl vad gäller statliga insatser som kommunala åtgärder. BKN ska i sitt förslag även beakta hur de statliga resurser som nu finns för att hantera problemet ska utnyttjas i framtiden.

Utredningen gör bedömningen att det med utgångspunkt från förhållandena på de lokala bostadsmarknaderna bör övervägas huruvida den här aktuella stödordningen bör ge utrymme för stöd till såväl kommunala som privata företag och att det finns principiella skäl att förutsätta en likabehandling såvida inte objektiva omständigheter skulle motivera något annat.

### **Vad kännetecknar kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader?**

Den svaga efterfrågan som kännetecknar bostadsmarknaden har ofta resulterat i höga vakanser och därmed svaga resultat i företagen. I kombination med de ofta höga driftkostnaderna ger det svaga driftnetton och därmed låga marknadsvärden. I BKN:s rapport "Utredningen om allmännyttans villkor, konsekvenser för företag på svaga bostadsmarknader" som överlämnades till regeringen den 29 september 2008 konstateras att många av de 99 analyserade kommunala bostadsföretag som är verksamma på de här aktuella marknaderna är i akut behov av förändringar och/eller rekonstruktionsåtgärder. Även om en effektivisering av företagets drift- och underhållskostnader förutsätts, krävs strukturellt betingade rekonstruktioner i form av avveckling av ca 3 300 övertaliga lägenheter: Dessa åtgärder innebär kostnader för friställning, rivning och nedskrivning av bokförda värden. Den totala kostnaden skulle uppgå till cirka 725 mkr. Om dessutom de bokförda värdena för företagets övriga fastighetsbestånd skulle skrivas ned till aktuella marknadsvärden finns ett ytterligare behov av kapitaltillskott om ca 3,1 mdkr.

Med den fortsatt negativa befolkningsutveckling som kan förutses kommer ytterligare ett stort antal lägenheter att behöva avvecklas under de närmaste åren.

Det är i första hand det berörda företaget som - genom att agera som en professionell förvaltare - har att hantera de beskrivna problemen. Detta sker ofta genom att förvaltningen effektiviseras. Ibland kan det innebära att företaget "omarronderar" sitt bestånd genom att delar säljs till en annan förvaltare. Så har ofta skett beträffande perifert belägna små lägenhetsbestånd.

Om företaget själv inte förmår lösa situationen ligger det i kommunens ägaransvar att hantera situationen. Den kortsiktiga lösningen som man ofta tvingats till är att tillföra kapital för att hindra att företaget hamnar i obestånd. För att lösa problemen mera än tillfälligt krävs emellertid åtgärder av mera långsiktig natur. Vissa kommuner har valt att helt eller delvis sälja ut sitt bostadsföretag.

Om inte heller kommunen har ekonomisk styrka att lösa bostadsföretagets problem finns under vissa förutsättningar möjligheten till statligt stöd.

Såväl konkurrens- som EG:s statsstödsregler sätter gränser för hur såväl kommunalt som statligt stöd kan utformas.

Mot bakgrund av sin erfarenhet beträffande kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader utgår BKN i det följande resonemanget från följande hypoteser:

- Efterfrågan är låg och avtagande, vilket gör att företagen har svårt att bedriva sin verksamhet på sikt.
- Det finns en effektiviseringspotential beträffande driftkostnader.
- De bokförda värdena är höga i förhållande till fastigheternas marknadsvärden. En anpassning skulle kräva stora ekonomiska insatser från ägaren.
- Privata aktörer har andra drivkrafter och incitament än offentliga aktörer.
- Den hyresnivå som gäller idag kan i huvudsak anses vara marknadsmässig.

### **Vad kan bostadsföretaget själv göra åt sin situation?**

Utgångspunkten är alltså att det i första hand är bostadsföretaget självt som har att hantera de nämnda problemen. För detta krävs en väl genomtänkt strategi för vad som behöver göras på såväl kort som längre sikt. Först handlar det om att på fastighetsnivå kartlägga beståndets tekniska och ekonomiska status, liksom vilken efterfrågan som finns. Sedan detta är gjort finns möjligheter att besluta om lämplig strategi för olika delar av beståndet.

För att kunna kartlägga den ekonomisk- tekniska statusen krävs kännedom om kassaflödet på fastighetsnivå men även behovet av framtida underhållsåtgärder. Möjligheten till besparingar i driftkostnader inklusive energikostnader måste också penetreras.

Även efterfrågan måste analyseras på fastighetsnivå. Här ingår hur vakanssituationen kan tänkas utvecklas på kort och lång sikt. Olika scenarios för kommunens framtida befolkningsutveckling behöver analyseras.

Den ekonomiska statusen för respektive fastighet påverkas av två faktorer, intäkter och kostnader. Utifrån bedömningen av ekonomisk/teknisk status respektive efterfrågan kan olika handlingsalternativ bli aktuella:

- För de delar av beståndet som har låg ekonomisk status och svag efterfrågan kan det bli aktuellt med rivning. Initialt uppkommer kostnader för rivning och nedskrivningar, men å andra sidan uppkommer besparingar på driftkostnadssidan.

- För lägenheter med svag efterfrågan, särskilt om de är perifert belägna, kan det bli aktuellt med försäljning. Sådana bestånd kan ofta vara attraktiva för lokalt aktiva mindre förvaltare som kanske redan har ett bestånd i samma läge. Beroende på det bokförda värdet kan försäljningen generera en realisationsvinst eller -förlust.
- Effektivisering av drift och underhåll. Här handlar det såväl om tekniska åtgärder - inklusive energiåtgärder - som om ambitionsnivån på personalsidan.
- Delar av verksamheten kan läggas ut på entreprenad eller förvaltningen kan samordnas med liknande verksamhet som bedrivs i kommunen.
- Ombyggnadsåtgärder i beståndet kan behöva ske så att utbudet bättre motsvarar efterfrågan. Ofta kan det handla om att ge lägenheter bättre tillgänglighet genom att installera hiss, eller tillskapande av s.k. seniorboenden.
- Det kan vara aktuellt att differentiera hyrorna med hänsyn till den varierande efterfrågan i olika delar av beståndet. Kanske kan differentieringen kombineras med möjligheter till tillval.

Efterfrågan på övergripande nivå kan vara svårare att påverka. Förståelse för olika efterfrågan är dock en förutsättning för flera av de åtgärder som omnämns ovan.

### **Vad kan kommunen göra åt bostadsföretagets situation?**

Kunskapen om bostadsföretagets ekonomi är central för kommunledningens helhetsbedömning av kommunens situation. Företaget bör styras genom tydliga ägardirektiv som kommunen ger till företagets styrelse som sedan ansvarar för att direktiven genomförs. Kommunen har vidare att som ägare tillskjuta behövliga medel till företaget. Tanken bakom de rekonstruktioner som staten medverkat till är just att genom en engångsinsats från ägaren (och staten) skapa bärkraftiga företag som kan fungera långsiktigt under de villkor som gäller på den lokala marknaden.

Kommunen bär som ägare till ett bostadsföretag på en svag marknad naturligtvis en betydande risk, och särskilt då en finansiell risk. Eftersom situationen ser olika ut i olika kommuner kommer sannolikt kommunerna i framtiden i ökad utsträckning ha olika strategier för sitt ägande och även bestämma sig för olika lösningar för att lösa de problem som uppkommer. Den övergripande frågan blir vad kommunen vill med sitt ägande av företaget.

Om företaget inte själv kan hantera problemen faller det på kommunen som ägare att ta ansvaret för företaget. Det är då viktigt att eventuella kapitaltillskott bygger på grundliga analyser av företagets situation. Utgångspunkten bör vara att kapitaltillskotten används till strukturella åtgärder. Att slentrianmässigt lämna tillskott till den löpande driften är inte långsiktigt hållbart och riskerar att förvärra företagets problem på sikt. En viktig uppgift för kommunen är att bistå företaget med underlag i den ovan nämnda analysen av den lokala marknaden.

Situationen att företagen har hög skuldsättning, låg soliditet och svaga kassaflöden innebär två problem från kommunens perspektiv:

- Det egna kapitalet riskerar att förbrukas p.g.a. minskade intäkter beroende på ökade vakanser.
- Kassaflödet bär inte den höga belåningen. Lånen behöver minskas och nedskrivning ske.

De minskade intäkterna kan teoretiskt mötas med höjd hyra, men BKN gör bedömningen att denna väg inte är framkomlig. En annan möjlighet är försäljning. I normalfallet förutsätter detta att en nedskrivning sker.

### **Utgångspunkter för ett förändrat stödsystem**

Som konstaterats är ett generellt problem på de svaga bostadsmarknaderna att befolkningen krymper. Till detta kommer att befolkningssammansättningen successivt förskjuts mot en allt större andel i äldre åldersgrupper. Bostadsbeståndet är ofta inte anpassat till de ökade krav på tillgänglighet som denna förändring medför. En stor del av beståndet består av trevåningshus som saknar hiss. BKN kan konstatera att en del av de lägenheter som är vakanta och aktuella för avveckling tillhör denna kategori. Samtidigt finns en efterfrågan på lägenheter som har tillgång till hiss. Den kostnad som en hissinstallation innebär kan inte förräntas genom ökade hyresintäkter. Sbo har inom ramen för sitt uppdrag byggt om ett antal avvecklingsfastigheter som därmed fått tillgång till hiss.

Situationen med minskande befolkning och successiv avveckling av övertaliga lägenheter innebär i vissa fall att det kvarvarande bostadsbeståndet blir för litet och geografiskt spritt för att möjliggöra en rationell bostadsförvaltning. Vissa kommuner har bl.a. av detta skäl valt att avveckla hela eller delar av sitt bostadsbestånd. Om försäljningen motiverats av dessa skäl kan det finnas motiv att överväga en samverkan över kommungränserna för att skapa mera bärkraftiga företag.

Höga vakansnivåer leder till att företagen har svårt att få täckning för sina driftkostnader och det egna kapitalet sätts under stark press. Den finansiella ställningen påverkas vid sidan av höga vakanser också av att drift- och underhållskostnaderna ofta är höga. Flertalet företag har inte byggt upp ett långsiktigt behövligt eget kapital och inte heller förväntats göra det inom ramen för allmännyttuppdraget. Många företag har därför låg soliditet och hög belåningsgrad vilket får konsekvenser för företagen när det gäller att visa positiva resultat.

Ett annat skäl till att kommunen valt att helt eller delvis avveckla sitt bostadsbestånd kan vara att man vill minska den finansiella exponering som ägandet av ett bostadsföretag innebär. Även detta skäl kan tala för en samver-

kan över kommungränserna för att skapa mera bärkraftiga företag, men det kan också vara ett skäl till att bredda ägandet.

För att skapa en långsiktigt hållbar balans på bostadsmarknaden krävs sammanfattningsvis i huvudsak följande åtgärder:

- Avveckling av övertaliga lägenheter
- Utveckling av övertaliga lägenheter till annat ändamål än bostäder
- Anpassning av det befintliga bostadsbeståndet till en förväntad befolkningsstruktur

## **BKN:s förslag till förändringar av stödsystemet**

### **Förslag:**

1. Det stöd som staten idag lämnar till kommuner med vikande befolkning för deras bostadsåtaganden vidgas till att omfatta även tillgänglighets-skapande åtgärder.
2. Stödet ska inte vara förbehållet åtgärder som genomförs i kommunala bostäder utan kunna lämnas även till privata fastighetsägare. En förutsättning bör vara att de privata lägenheterna ingår i en kommunal av- och utvecklingsplan beträffande övertaliga bostäder.
3. Stödet vidgas till att omfatta stöd till ett eller flera bostadsföretag som avser att bredda ägandet.

### **Motiven för förslaget:**

#### **Stödet till av- och utveckling av bostäder utvidgas till att avse även tillgänglighetsskapande åtgärder och lämnas också till privata fastighetsägare.**

De kommunala bostadsföretagen har normalt en dominerade marknadsandel på hyresmarknaden i de här aktuella orterna, men har generellt sett ett mera spritt bestånd än de privata företagen. Ett bestånd som är koncentrerat till kommunens centralort kan förväntas uppvisa mindre vakansproblem än ett mera spritt bestånd. Av det grundmaterial som togs fram till rapporten "Svaga bostadsmarknader" i november 2006 framgår att de största privata hyresvärdarnas bestånd i normalfallet är starkt koncentrerat till ortens mest centrala delar medan de kommunägda företagens bestånd är mera spridda. I de undersökta kommunerna hade de kommunala bolagen drygt en tredjedel av sitt bestånd utanför ortens mest centrala delar. Motsvarande för den störste privata aktören var ca 15 %. Eftersom lägesfaktorn har stor betydelse för efterfrågan på bostäder kan man därför förvänta sig att vakansnivåerna är högre i kommunala bostadsföretag än i privata. Analysen visade att vakansnivån i de kommunala bostadsföretagens centralt lokaliserade bestånd var ungefär

densamma som nivån i hela beståndet hos de privata hyresvärdarna. Slutsatsen blev att det är bostädernas lokalisering som främst påverkar vakansnivåerna snarare än vem som äger dem. Totalt sett uppvisade de privata ägarna mycket låga vakansnivåer.

Av den nyss nämnda rapporten framgår också att bland de tillfrågade privata fastighetsägarna anser nästan varannan att de statliga stödåtgärderna inte på något sätt påverkat den egna verksamhetens konkurrensvillkor. Ungefär 40 % uppger att rekonstruktionerna av de kommunala bostadsföretagen positivt påverkat den egna verksamheten. Endast var tionde tillfrågad ansåg att den egna verksamheten hade påverkats negativt.

BKN drog i rapporten slutsatsen att de rekonstruktionsåtgärder som genomförts i huvudsak antingen inte påverkat verksamheten i de privata företagen alls, eller att åtgärderna gynnat även de privata företagen.

Utifrån sin garantiverksamhet kan BKN konstatera att privata fastighetsägare ibland har vakansproblem som liknar de kommunala bostadsföretagens. Problemen är tydligast bland mindre fastighetsägare som har sitt bestånd utanför centralorten. Även om man konstaterar att de privata företagens vakansproblem inte är av samma omfattning som de kommunala företagens kan det således inte uteslutas att problemen kan vara stora i vissa fall. Om en rekonstruktion av det kommunala bostadsföretaget genomförs med statligt (och kommunalt) stöd kan det verka störande ur konkurrenssynpunkt om en privat fastighetsägare fortsättningsvis ska konkurrera med ett kommunalt bostadsföretag som fått problemen åtgärdade. Enligt BKN:s bedömning ligger det mycket i Allmännyttetredningens bedömning att det bör övervägas huruvida den här aktuella stödordningen bör ge utrymme för stöd till såväl kommunala som privata företag och att det finns principiella skäl att förutsätta en likabehandling såvida inte objektiva omständigheter skulle motivera något annat.

Hyreslägenheter efterfrågas i första hand av ungdomar som etablerar sig på bostadsmarknaden och av äldre som inte längre kan/vill bo kvar i sina egna hem. Befolkningen förändras successivt och den senare gruppen ökar allt mer i antal. Särskilt den äldre delen av denna grupp är beroende av att lägenheten är lätt tillgänglig.

I flerbostadshus som saknar hiss kan i vissa fall endast bottenvåningarna användas medan lägenheterna på de över våningsplanen står tomma. Förvaltningen av sådana hus tär naturligtvis hårt på företagets ekonomi, man har i princip driftkostnader för hela huset men intäkter för bara en del av lägenheterna. I många fall har det därför blivit aktuellt att riva husen inom ramen för kommunens avveckling av övertaliga lägenheter.

Effekten kan bli att man river bra lägenheter som - genom en hissinstallation - borde bevaras, medan andra sämre lägenheter blir kvar. En komplettering med



hiss som skulle göra hela huset tillgängligt är mycket kostnadskrävande och klaras inte av det berörda bostadsföretaget och har heller inte kunnat finansieras inom ramen för det statliga stödsystemet. Sbo har i flera fall övertagit sådana hus och kunnat genomföra de aktuella investeringarna samtidigt som bostäderna omvandlats till boende med särskild kommunal anvisning. Dessa åtgärder har visat sig mycket framgångsrika.

Sett till den totala bostadsmarknaden skulle det i många fall vara effektivast att ta ett helhetsgrepp på övertalighets- och tillgänglighetsproblemen oavsett vem som äger de aktuella husen. I vissa fall skulle en effektiv lösning vara att bostäder togs bort i det privata beståndet och att tillgänglighetsinvesteringar görs i det kommunala eller vice versa. För att detta ska fungera krävs att kommunen vid sidan av sin roll som ägare till sitt bostadsföretag tar på sig att upprätta en plan över det totalt behövliga avvecklingen av bostäder på den lokala bostadsmarknaden som även beaktar tillgänglighetsfrågan. Detta bör lämpligen ske inom ramen för den planering av bostadsförsörjningen som kommunen är skyldig att genomföra enligt lagen (2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar. En förutsättning för stöd bör vara att kommunen kan visa att man tillsammans med de privata fastighetsägarna tagit fram en sådan plan.

Mot bakgrund av det anförda föreslår BKN att det stöd som staten lämnar till kommuner med vikande befolkning för deras bostadsåtaganden vidgas till att omfatta även tillgänglighetsskapande åtgärder och att stöd bör kunna lämnas även till privata fastighetsägare.

Utvidgningen av stödet till att omfatta privata fastighetsägare bör vara förbehållet företag som är verksamma i kommuner som erhåller statligt stöd.

### **Stöd till sammanslagning och breddat ägande av kommunala bostadsföretag**

Situationen med minskande befolkning och successiv avveckling av övertaliga lägenheter ställer inte bara krav på en anpassning av bostadsbeståndet. Denna anpassning innebär i många fall att det kvarvarande beståndet blir för litet och geografiskt spritt för att möjliggöra en rationell bostadsförvaltning. En lösning för att åstadkomma en mer hållbar situation – som ett komplement till de nyss nämnda åtgärderna – kan vara att skapa större organisationer för bostadsförvaltning och att minska den enskilda kommunens finansiella exponering mot bostadsmarknaden. Detta skulle kunna ske på så sätt att ägandet breddas genom privat/offentlig samverkan. Samtidigt skulle den större organisationen bättre bidra till bostadsförsörjningen i de berörda kommunerna.

Förändringen kan ske antingen genom att slå samman kommunala bostadsföretag från olika kommuner och därefter bredda ägandet med institutionella placerare eller privata investerare, eller genom att slå samman det kommunala bostadsföretaget/företagen med ett eller flera privata bostadsföretag.

Det finns framförallt två argument för varför ett gemensamt privat - offentligt bolag skulle kunna klara sig bra och bättre än ett enskilt kommunalt bostadsbolag på en marknad med vikande efterfrågan:

- En ökad effektivitet i det operationella arbetet
- Ett gemensamt intresse med den privata/institutionella investeraren gör att den offentliga aktören får stöd i att bedöma avtalskonstruktion, riskallokering etc. och dessutom bevakning och uppföljning av beståndet och dess ekonomi över tiden

Samarbetet mellan de/den offentliga och de/den private aktören förutsätter ett partnerskap och ett gemensamt mål. Grundläggande för ett partnerskap är att alla parter går in i samarbete med ett ömsesidigt och långsiktigt intresse. Ömsesidigheten består i en önskan att förbättra, utveckla och skapa nya lösningar på ett kostnads- och kvalitetseffektivt sätt. Med långsiktigt samarbete avses samarbete vars mål och juridiska bindningstid kan sträcka sig över en större del av livslängden och därmed över fler mandatperioder. Målsättningen är också många gånger en önskan om en etablering av något som inte tidigare existerat, eller utveckling av något till en ny form eller struktur.<sup>1</sup>

Som nämnts är ett vanligt problem att företagen har höga bokförda värden i förhållande till marknadsvärdet. Detta är en situation som är väl känd och som gällt under lång tid. Om en omstrukturering enligt de linjer som diskuteras här ska ske är en grundläggande förutsättning att de bokförda värdena justeras. Som tidigare redovisats uppskattar BKN nedskrivningsbehovet i de aktuella kommunala bostadsföretagen till ca 3,1 mdkr.

Förslagen utgår vidare från att det kan finnas en vilja att skapa större bostadsbolag, inom kommunen eller över kommungränsen. Grundidén är att bostadsföretagen skall göras mer attraktiva för privata investerare genom att deras bokförda värde skrivs ned till ett potentiellt marknadsvärde samtidigt som motsvarande andel lån betalas av. Staten, genom BKN alternativt Sbo, genomför denna åtgärd och betalar hela eller delar av kostnaden för nedskrivningarna. Det är viktigt att konstatera att detta inte handlar om att staten skulle subventionera en redovisningsteknisk åtgärd. Det handlar i stället om att använda statens resurser till att lösa en tröghet, dvs. en inlåsningsproblematik. Ur statens perspektiv är det endast intressant att diskutera nedskrivningsstöd i den mån det är aktuellt med ett breddat ägande.

Sedan nedskrivningsåtgärden genomförts är bolagen mer attraktiva, då de inte är överbelånade och den direktavkastning som de genererar till en tänkt investerare också har ökat. Dock återstår fortfarande det verkliga arbetet med att effektivisera driften och underhållet.

<sup>1</sup> Offentligt privat partnerskap, lägesbeskrivning, SKL, [www.skl.se](http://www.skl.se), ISBN 91-7164-024-X

Hypotesen är att flera bolag går samman och att en/flera investerare skall intressera sig för det nya, större bolaget. Något empiriskt underlag för hypotesen har inte kunnat tas fram inom ramen för uppdraget.

I grunden handlar det om att hitta en riskfördelning som är attraktiv för både den offentliga och den privata parten, där risk och rådighet sammanfaller samt där den skapade incitamentsstrukturen driver fram ett önskvärt beteende.

Det nya rekonstruerade bolagets karaktär kan inte självklart anses vara allmännyttigt. Kommunerna har idag ett lagstadgat bostadsförsörjningsansvar. Om kommunen vill gardera sig för att det ska finnas hyresrätter på orten bör detta säkerställas genom en sådan klausul i det avtal som tecknas mellan kommunen/staten och det nya företaget (en s.k. social klausul).

Processen bör initieras i samband med att kommunen söker statligt stöd för en rekonstruktion, kommunen bör i samband härmed ha tagit initiativ till diskussioner med ett eller flera andra företag som är intresserade av samverkan. Initiativet till denna diskussion kan också komma från andra bolag, oberoende om bolaget är privat eller kommunalt, och oberoende av belåningsgrad, men i praktiken kommer nog initiativet att ligga hos kommunen.

I den mån bolaget och kommunen inte själva klarar att hantera dessa problem skulle det kunna bli aktuellt med ett statligt engagemang. Man kan tänka sig tre olika varianter för detta engagemang:

- Direkt statligt stöd genom bidrag till nedskrivningar
- Statligt engagemang genom ett tillfälligt deläggande
- Statligt engagemang genom förlust- eller kreditgarantier gentemot ett OPS-bolag

Nedan beskrivs de teoretiska utgångspunkterna för de tre varianterna.

I en första modell skulle staten inför samgåendet lämna ett direkt villkorat stöd till nedskrivning i de berörda bolagen, varefter de rekonstruerade bolagen går samman och ett nytt bolag startas. Finansieringen av det statliga bidraget skulle ske via anslagsmedel men också med det kapital som finns i Sbo. Det nybildade bolaget skulle efter nedskrivningen kunna generera en högre direktavkastning och ha förutsättningar att attrahera privata investerare. Om intresse finns, bildas ett bolag där ägandet består av såväl offentliga som privata aktörer.

Modellen skulle innebära ett begränsat finansiellt risktagande för staten, som ju inte går in i något direkt ägande i bolaget. Ett antal villkor kan behöva knytas till det statliga bidraget. Detta bör ske i ett avtal mellan det nybildade bolaget och kommunen/staten.

En andra tänkbar modell innebär att staten genom Sbo tar ett mera direkt – tillfälligt - ägaransvar i det nybildade bolaget. I stället för ett direkt statligt bidrag till nedskrivningar skulle den faktiska nedskrivningen ske genom att Sbo går in som delägare i det nybildade bolaget. Staten bidrar inte bara finansiellt utan också med kompetens och handlingskraft.

Tanken är att sedan bolaget tagit fram erforderliga affärs- och förvaltningsplaner och därmed kan visa på en långsiktigt hållbar situation kan Sbo avveckla sitt delägarande till förmån för privata intressenter.

Det är viktigt att det långsiktiga finansieringsproblemet som beror på höga vakansgrader p.g.a. det vikande befolkningsunderlaget skall ha belysts i scenarioanalyser av det nya bolagets ledning.

Sbo skulle i denna modell alltså fungera som en katalysator för att genomföra den önskade förändringen. Fördelen med detta är att staten får en mera direkt kontroll över processen. Relationen mellan staten och bolaget skulle regleras via ett avtal. Statens åtagande innebär en finansiell risk genom att Sbo:s kapital används för att täcka nedskrivningar och lösen av lån. Om bolagets situation försämras blir det staten som genom att man finansierat bolaget med eget kapital, fortsatt bär den finansiella risken. Staten bär också en marknadsorienterad risk då det inte finns någon garanti för att någon privat investerare är beredd att träda in i statens ställe efter en viss tid.

En tredje modell skulle innebära att staten i stället engagerar sig genom att ställa ut förlust- eller kreditgarantier för den nybildade bolaget. Även detta förslag utgår från att det finns en vilja att skapa större bostadsbolag, över kommungränsen. Skillnaden är dock att man i detta förslag i större utsträckning förlitar sig på marknadskrafter. Bolagen erbjuds inte något uttalat stöd inför nedskrivning, utan bibehålls i sitt ursprungsskick och slås samman som de är.

Grundidén i detta alternativ är att privata investerare skall intressera sig för dessa kommunala bostadsbolag, då det kan bedömas finnas en effektiviseringspotential (särskilt beträffande drift- och underhållskostnader). Om investerarna väljer att skapa ett OPS-bolag tillsammans med ett/flera bostadsbolag, skulle det vara möjligt att få statliga förlust- eller kreditgarantier.

Ett tänkbart tillvägagångssätt för att genomföra modellen är att några bolag som är intresserade av att skapa ett större gemensamt bostadsbolag tar initiativ till detta. Bolagen har problem med allt för höga bokförda värden som de måste hantera innan ett samgående. Nedskrivningen är dock förenad med kostnader som är svåra för bolagen att hantera.

Bolagen försöker attrahera investerare eller privata konsortier att investera (köpa delar av deras bolag) i deras bolag. Att staten bidrar med förlust- eller

kreditgarantier för ett nytt större bostadsbolag av OPS-karaktär ökar modellens attraktivitet för privata investerare.

Ansvars- och riskfördelningen ser annorlunda ut i detta alternativ än i de förra. Att gå in med eget kapital eller i övrigt agera ägare är förenat med en större finansiell risk. Denna modell innebär därmed större risk för ägaren och motsvarande mindre risk för staten i jämförelse med det förra alternativet där staten går in i ett direkt ägande. Alternativ styrs starkare mot skapande av bolag av OPS- karaktär än det första alternativet.

Rent allmänt kan det vara svårt att locka investerare att gå in och bära den typ av risk som ett rekonstruktionsförfarande innebär. Investerarna skulle antagligen kräva en hög riskpremie och antagligen vara beredda att betala mindre än i de förra alternativen. Möjligheten till framgång beträffande denna modell är därmed sannolikt i första hand knuten till hur omfattande den statliga garantin, dvs. det statliga risktagandet är.

Som konstaterats innebär de olika modellerna olika risktagande för staten och övriga parter, men sannolikheten för ett positivt mottagande av berörda parter är också olika. BKN gör bedömningen att den först beskrivna modellen med ett direkt bidrag dels ger en rimlig fördelning av ansvar och åtaganden mellan staten och övriga intressenter och har störst möjlighet till framgång. BKN förordar i första hand detta förslag.

En förutsättning för ett praktiskt genomförande är att det finns en oberoende katalysator som kan driva på processen. Förslaget till direkt statligt stöd till tillgänglighetsskapande åtgärder sammanfaller till stor del med den verksamhet som hittills bedrivits inom Sbo, vars roll därmed skulle förändras. Enligt BKN:s uppfattning bör den erfarenhet som Sbo skaffat sig genom sin verksamhet tas tillvara genom att Sbo bör svara för denna katalyserande roll.

Stöd till sammanslagning och breddat ägande bör vara förbehållet kommunala bostadsföretag som är verksamma i kommuner som erhåller statligt stöd.

### **EG-rättsliga förutsättningar**

De förslag som BKN lämnar ska enligt regeringsuppdraget beakta de EG-rättsliga förutsättningar som anförs av Allmännyttutredningen, vad avser risken för konkurrenssnedvridning och behovet av neutrala regler samt statsstödsreglerna.

Utredningen gjorde bedömningen att en ordning med stöd till enbart bostadsföretag i kris måste anmälas till kommissionen. En sådan anmälan måste enligt utredningens bedömning avse såväl stöd som härrör från BKN som stöd som kommunen lämnar av egna medel till kommunala bostadsföretag i kris.

Utredningen ansåg vidare att det finns vissa förutsättningar att kunna få ett godkännande för en ordning med omstruktureringsstöd som i stort motsvarar nuvarande ordning. Utredningen menade att det – med utgångspunkt från förhållandena på den lokala bostadsmarknaden – borde övervägas om stödordningen borde ge utrymme för stöd till såväl kommunala som privata företag.

BKN har tidigare till regeringen redovisat bedömningen att det stöd som hittills lämnats till kommunala bostadsföretag inte varit till nackdel för de privata företagen på orten. Tillfrågade privata fastighetsförvaltare har tvärtemot ansett åtgärderna som positiva för den egna verksamheten.

De av BKN föreslagna förändringarna av stödsystemet klassificeras antagligen som stöd i någon form enligt EG:s statsstödsregler. En central fråga är om förslagen gynnar eller missgynnar privata aktörer på den svaga bostadsmarknaden.

Förslaget att stödet utvidgas till att omfatta även tillgänglighetsskapande åtgärder och att stödet vidgas så att det kan lämnas även till privata fastighetsägare bedömer BKN vara förenligt med regelverket då det inte missgynnar någon aktör på marknaden och då alla ägare till bostadsfastigheter bjuds in till att diskutera och besluta kring åtgärderna.

Det föreslagna stödet till bostadsföretag som avser att bredda ägandet är svårare att bedöma. Antagligen är de förenliga med statsstödsreglerna eftersom stödet är öppet för samtliga bostadsföretag på marknaderna. Att ett stöd är öppet för privata fastighetsägare innebär dock inte att stödet alltid är tillåtet. Samtidigt bör poängteras att stödet kan vara tillåtet även i de fall att några företag ej omfattas. Grundprincipen är att inget företag får missgynnas.

Om åtgärden klassificeras som stöd, ställer EG-reglerna upp ett antal villkor som måste följas. Att stödet är öppet för samtliga bostadsföretag och att det blir möjligt för privata investerare att bli delägare i företagen ökar sannolikheten för att stödet är tillåtet. Dock krävs att de effekter förslaget har i praktiken utreds ytterligare i samband med notifiering. En väg kan vara att i samband med att stöd beviljas gör en särskild analys utifrån den lokala marknadens förutsättningar, där en särskild bedömning görs av konsekvenserna om stödet inte beviljas. Sannolikt kommer det i de flesta fall att visa sig att stödåtgärden har positiva, eller i vart fall neutrala, effekter för de privata bostadsföretagen på den aktuella marknaden.

BKN gör sammanfattningsvis bedömningen att de föreslagna utvidgningarna av stödet så att det omfattar även privata bostadsföretag innebär att regelsystemet torde vara förenligt med EG-rätten. Det bör också poängteras att stödet är regionalpolitiskt betingat, eftersom det riktar sig till de allra svagaste bostadsmarknaderna i landet.

## Bilaga 1

Följande kommuner har av BKN identifierats som mycket svaga marknader.

Arboga	Katrineholm	Tibro
Arjeplog	Kil	Tidaholm
Arvidsjaur	Kiruna	Timrå
Arvika	Kramfors	Tingsryd
Avesta	Kristinehamn	Torsby
Bengtstorsfors	Laxå	Töreboda
Berg	Lessebo	Uppvidinge
Bjurholm	Lindesberg	Vansbro
Boden	Ljusdal	Vilhelmina
Bollnäs	Ljusnarsberg	Vindeln
Bräcke	Ludvika	Vingåker
Dals-Ed	Lycksele	Västervik
Degerfors	Malung-Sälen	Ydre
Dorotea	Malå	Åmål
Eda	Markaryd*	Ånge
Emmaboda	Mellerud	Årjäng
Fagersta	Munkfors	Åsele
Filipstad	Norberg	Åtvidaberg*
Finspång	Nordanstig	Älvdalen
Flen	Nordmaling	Älvsbyn
Forshaga	Norsjö	Örnsköldsvik
Färgelanda	Nybro	Östra Göinge
Grums	Olofström	Överkalix
Gullspång	Orsa	Övertorneå
Gällivare	Osby	
Hagfors	Ovanåker	
Hallsberg	Pajala	
Hallstahammar	Perstorp	
Haparanda	Ragunda	
Hedemora	Simrishamn	
Hofors	Skellefteå	
Hudiksvall	Skinnskatteberg	
Hultsfred	Smedjebacken	
Hylte	Sollefteå	
Hällefors	Sorsele	
Härjedalen	Storfors	
Härnösand	Storuman	
Högsby	Strömsund	
Jokkmokk	Sunne	
Kalix	Surahammar	
Karlsborg	Säffle	
Karlskoga	Söderhamn	

\* Ingen allmännytt med bostäder finns