



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2011:21

REGERINGSUPPDRAG

De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden



Försäljningar i allmännyttan

Bakgrund

De flesta av landets 290 kommuner har ett eller flera allmännyttiga bostadsbolag. 13 kommuner saknar däremot ett kommunalt bostadsföretag. Det är Danderyd, Borgholm, Grästorp, Hjo, Lerum, Lomma, Markaryd, Nacka, Salem, Täby, Vaxholm, Valdemarsvik och Åtvidaberg som inte har någon allmännytta.

796 000 allmännyttiga lägenheter

Enligt SCB finns det omkring 796 000 allmännyttiga lägenheter i Sverige. Av dessa finns de flesta, ca 762 000, i flerbostadshus.³ På grund av rivningar, uppköp och försäljningar har antalet minskat under de senaste tio åren. De lokala variationerna är stora när det gäller allmännyttans andel av samtliga bostäder. Även antalet uppköp, rivningar och ny- och ombyggnationer skiljer sig åt mellan kommunerna och kommungrupperna.

För år 2010 beräknas det totalt finnas 4,5 miljoner bostadslägenheter i Sverige. Av dessa är 37 procent (1,7 miljoner) hyresrätter, 22 procent (1 miljon) bostadsrätter sam 41 procent (1,8 miljoner) äganderätter (dvs. i de flesta fall villor).

³ Det måste konstateras att uppgifterna kring antalet inte har gått att säkerställa över tid. Men utifrån SCB:s senaste modell för klassificeringen borde det kunna skapas bra tidsrerier framöver.

Försäljningar år 2010

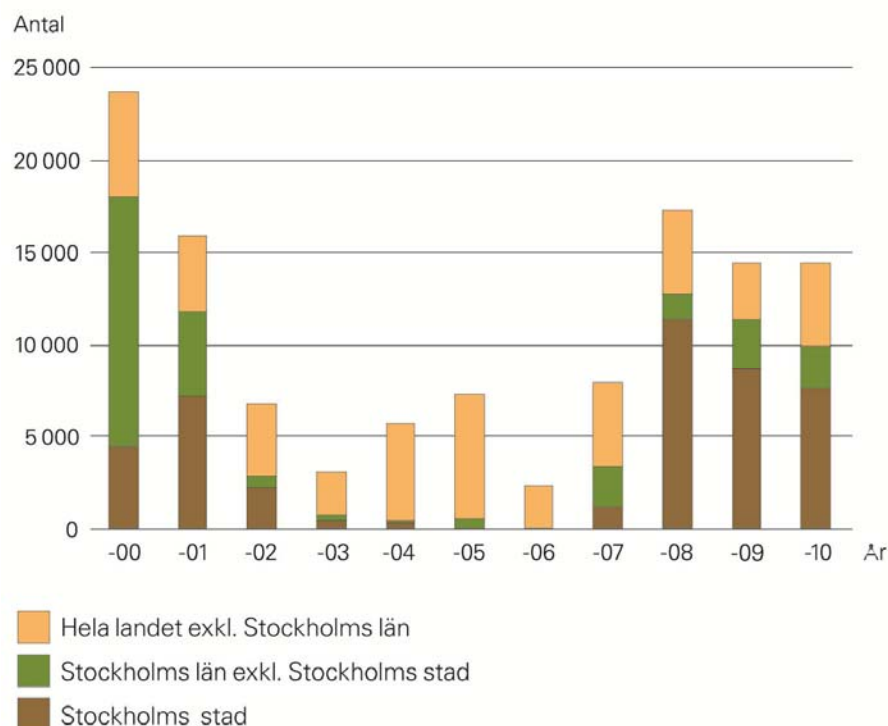
Avskaffad tillståndsplikt

På grund av att tillståndsplikten⁴ avskaffades den 1 juli 2007, är det nu möjligt för kommunerna att sälja hela eller stora delar av sina allmännyttiga bostadsbolag, utan att begära länsstyrelsens tillstånd. Tidigare, sedan den 1 april 2002, var kommunerna däremot tvungna att begära tillstånd från länsstyrelsen för att sälja allmännyttiga lägenheter.

80 kommuner sålde under 2010

Under år 2010 sålde 80 kommuner drygt 15 000 kommunala lägenheter. Det innebär att det i 197 kommuner som har kommunala bostadsbolag inte såldes några lägenheter. Dessa siffror bygger på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten, BME, och behandlar inte hur det totala beståndet har förändrats genom exempelvis nybyggnation och uppköp. Det är även viktigt att tänka på att försäljningar i det privata beståndet inte redovisas i enkäten.

Antal sålda lägenheter 2000–2010, Stockholms stad, övriga i Stockholms län samt övriga län



Källa: BME

I slutet av 1990-och början av 2000-talet skedde det en ökning av försäljningarna av de allmännyttiga lägenheterna. Under 2001 såldes omkring 16 000 bostäder.

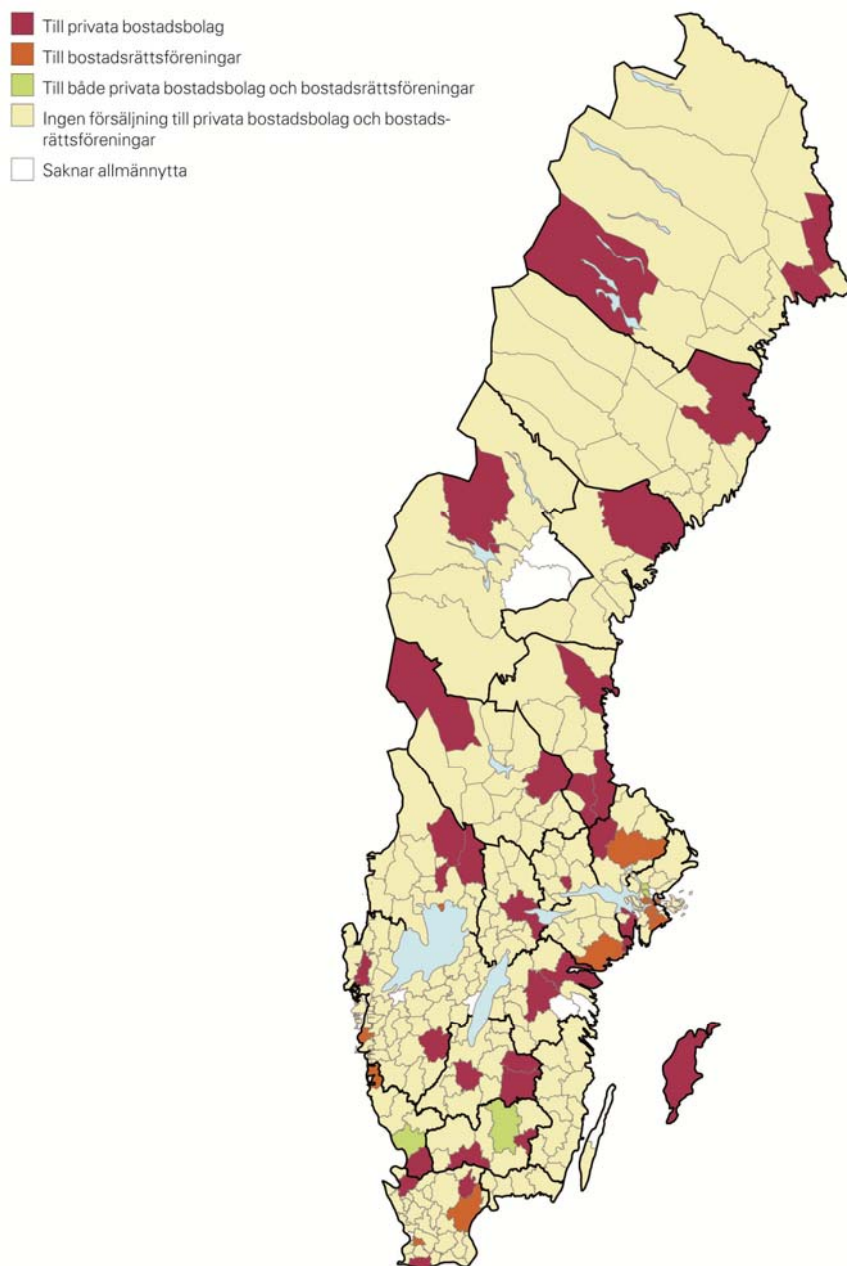
⁴ 2 kap lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Tillståndsplikten infördes 2002 och därefter minskade försäljningarna i Stockholms län, vilket naturligtvis påverkar totalsiffran för hela landet. Tillståndsplikten avskaffades i juli 2007 och därefter har försäljningarna hamnat på en högre nivå. Bl.a. har Lomma och Åtvidabergs kommuner sålt ut hela sina allmännyttiga bostadsbestånd.

Antalet sålda lägenheter har ökat kraftigt sedan 2007, då det såldes ungefär 7 900 lägenheter. Därefter har det sålts runt dubbelt så mycket och under 2010 var det 10 570 enbart i Stockholms län. Det innebär att Stockholms län behåller den särställning man haft sedan tillståndsplikten upphävdes, se figuren ovan.

Antalet kommuner som har sålt lägenheter de senaste åren har varit relativt stabilt och legat mellan 70 och 80 kommuner.

Kommuner som sålde allmännyttiga lägenheter år 2010



Storstockholm står för de flesta försäljningarna*Totalt sålda allmännyttiga lägenheter år 2010*

	Sålda lägenheter	Antal kommuner	Procent av försäljningarna
Storstockholm	10 570	9	70
Storgöteborg	202	5	1
Stormalmö	111	3	1
Högskoleorter med fler än 75 000 inv.	2 670	10	18
Högskoleorter med färre än 75 000 inv.	367	5	2
Övriga med fler än 25 000 inv.	261	7	2
Övriga med färre än 25 000 inv.	891	38	6
Riket	15 072	78	100

Källa BME

Som framgår ovan skedde en majoritet, 70 procent, av försäljningarna i Storstockholm. Försäljningarna i Stockholms stad ligger till stor del bakom den höga siffran för Storstockholm. Det kan noteras att det i Lidingö kommun har sålts 600 lägenheter, vilket motsvarar drygt hälften av det allmännyttiga beståndet i kommunen. Under 2010 kommer, näst efter Storstockholm, högskoleorter med fler än 75 000 invånare. Främsta orsaken till att denna kommunkategori ökat är de 1 511 allmännyttiga lägenheter som sålts i Växjö och Örebro till andra ägare för fortsatt uthyrning. De närmast föregående åren var det näst flest försäljningar i kommuner med färre än 25 000. I denna kommungrupp har försäljningarna mer än halverats. Som framgår ovan är övriga kommungrupper mycket blygsamt representerade.

Under år 2010 skedde det försäljningar i kommuner som både anger brist, balans och överskott på bostadsmarknaden.

Kommuner som sålde fler än 40 lägenheter år 2010 – oavsett köpare

Kommun	Antal	Kommun	Antal
Stockholm	7537	Halmstad	117
Örebro	858	Ljusnarsberg	95
Upplands Väsby	716	Kungälv	80
Växjö	687	Uppsala	79
Lidingö	600	Sandviken	78
Sollentuna	574	Kungsbacka	77
Solna	446	Vetlanda	72
Gävle	377	Älmhult	68
Sundbyberg	321	Munkfors	59
Örnsköldsvik	294	Staffanstorps	58
Linköping	238	Skellefteå	52
Huddinge	211	Ängelholm	52
Norrköping	200	Trelleborg	51
Höganäs	165	Västerås	49
Haninge	120	Södertälje	45

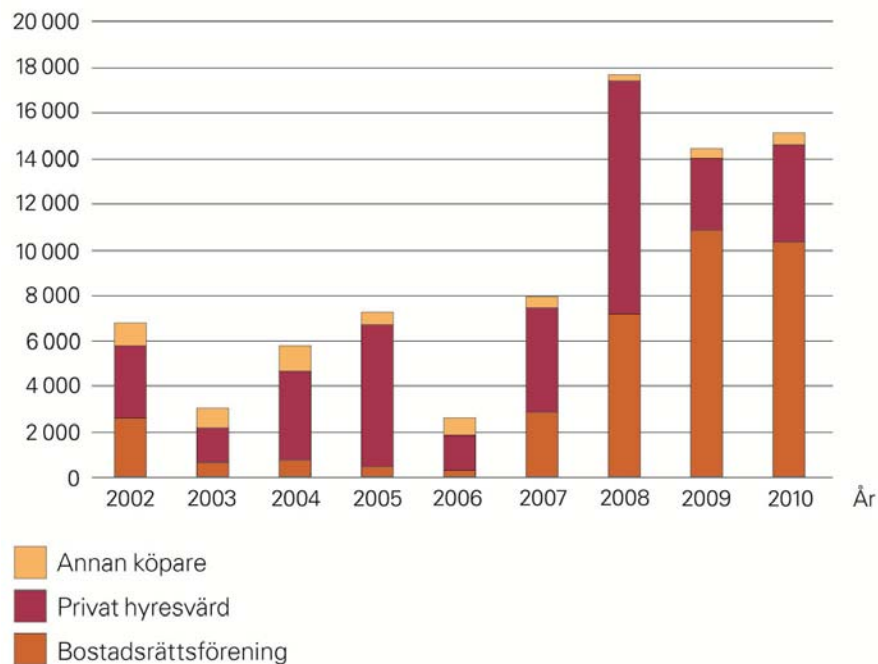
Källa: BME

De flesta försäljningarna rör ett relativt litet antal lägenheter. Det var bara 30 kommuner som sålde fler än 40 lägenheter under 2010.

De flesta såldes till en bostadsrättsförening

Försäljningar per köparkategori, 2002–2010

Antal bostäder



Drygt två tredjedelar av lägenheterna, ca 10 300, såldes till bostadsrättsföreningar. En femtedel, 3 000, såldes till ett privat bostadsföretag. Därutöver såldes knappt 8 procent, 1700 lägenheter, till annan köpare.

Möjlighet att äga, bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och effektivare förvaltning

De vanligaste anledningarna till försäljningarna är att fler ska få möjlighet att äga sin bostad, att försäljningarna ska ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning samt att effektivisera förvaltningen. Även att möjliggöra nyproduktion eller förbättra bolagets soliditet är relativt vanliga svar. En del kommuner har angett flera svarsalternativ och vissa kommuner har inte svarat alls på frågan om vad som är anledningen till försäljningarna.

Försäljning till privata hyresvärdar i och utanför Storstockholm

Under 2010 sålde 39 kommuner knappt 4 269 lägenheter till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Dessa kommuner är spridda i landet. Flest antal lägenheter som har sålts till en privat fastighetsägare finns i Örebro och Växjö. Kommuner med färre än 25 000 invånare står för drygt hälften av andelen kommuner som säljer men står endast för 14 procent av lägenheterna. Sollentuna ligger bakom den största delen av försäljningarna till privata fastighetsägare i Storstockholm, med drygt 450 sålda lägenheter.

Om man bortser från försäljningarna i Storstockholm under 2008 är det, sett över den senaste femårsperioden, framförallt kommuner utanför storstadsregionerna som har sålt allmännyttiga lägenheter till privata fastighetsägare. Vi har inte någon kunskap om vad som händer med dessa bostäder i ett senare skede, om de förblir privat ägda hyresrätter eller om de säljs vidare till exempelvis bostadsrättsföreningar.

Försäljning till bostadsrätt – ett Stockholmsfenomen

Det förblir till stor del ett Stockholmsfenomen att kommuner säljer lägenheter för omvandling till bostadsrätt. I enbart Stockholms stad såldes 7 537 lägenheter för detta ändamål. Förutom åtta kommuner i Storstockholm sålde Hammarö, Nyköping, Växjö, Kristianstad, Staffanstorps, Halmstad, Kungsbacka, Uppsala samt Kungälv kommuner, allmännyttiga lägenheter till bostadsrättsföreningar år 2010 men andelen av det totala antalet lägenheter som ombildats är endast 4 procent. I inget fall angav kommunen samtidigt att det fanns lediga allmännyttiga lägenheter och att det utgjorde ett problem.

Även sett ur en femårsperiod blir det tydligt att det framförallt är kommuner i Stockholmsregionen som säljer till bostadsrättsföreningar och att fenomenet inte förekommer speciellt ofta utanför Stockholms län. I Stockholms län har allmännyttan stått för ca två tredjedelar av samtliga ombildningar under 2008-2010, dvs. inklusive försäljningar av andra fastighetsägare än allmännyttan.⁵ Totalt för hela landet minskade antalet sålda lägenheter som blev bostadsrätter mellan 2004 och 2006 för att sedan öka kraftigt fram till 2008 och därefter ligga på en någorlunda stabil nivå.

Inga försäljningar i Göteborg eller Malmö

Mera anmärkningsvärt är att varken Göteborgs stad eller Malmö stad sålde någon allmännyttig lägenhet under 2009 eller 2010. Det finns heller inte beslut om försäljningar framöver för dessa kommuners allmännyttiga bostäder för 2011 och 2012.

Försäljning till fritidshus, egnahem eller kooperativ hyresrätt är ovanligt

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten är det ovanligt att allmännyttiga bostadsföretag säljer lägenheter som sedan omvandlas till fritidshus. År 2010 handlade det om drygt 160 lägenheter i nio kommuner: Storuman,

⁵ Länsstyrelsens i Stockholms län rapport 2011:21 "Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011"

Sollefteå, Norsjö, Torsås, Dals-Ed, Västervik, Härjedalen, Helsingborg, Berg samt Orsa. 18 kommuner sålde tillsammans knappt 120 lägenheter till enskilda boende för omvandling till egnahem.

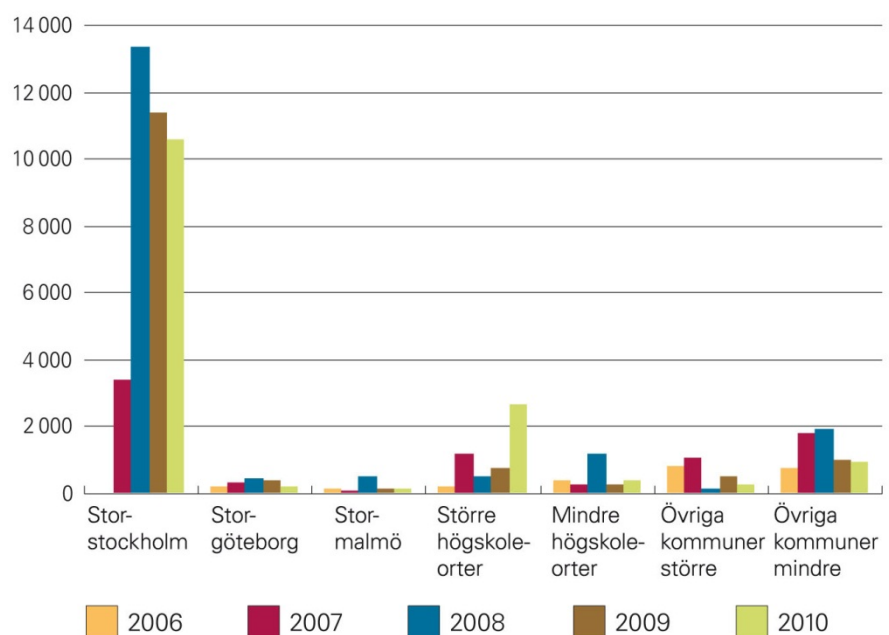
Försäljningar i de olika kommungrupperna

Sålda allmännyttiga lägenheter samt antalet sålda till bostadsrättsförening eller privat bostadsbolag, år 2010

	Sålda lägenheter	Till bostadsrätt	Till privat hyresrätt
Storstockholm	10 570	9 850	715
Storgöteborg	202	157	45
Stormalmö	111	54	51
Högskoleorter med fler än 75 000 inv.	2 670	206	2 385
Högskoleorter med färre än 75 000 inv.	367	0	360
Övriga med fler än 25 000 inv.	261	11	222
Övriga med färre än 25 000 inv.	891	3	536
Riket	15 072	10 281	4 314

Källa: BME

Sålda allmännyttiga lägenheter per kommungrupp 2006–2010



Källa: BME

Det finns regionala skillnader när det gäller de sålda allmännyttiga lägenheterna samt vilka som är köpare till dem. Det är viktigt att tänka på att staplarna ovan inte relaterar till det allmännyttiga bostadsbeståndet i re-

spektive kommungrupp, utan endast visar antalet försäljningar under de senaste åren.

Läget i storstadsregionerna

Antal sålda allmännyttiga lägenheter 2010, det totala beståndet av allmännyttan 2010 och andelen sålda lägenheter av det totala beståndet

	Antal sålda lägenheter i allmännyttan, 2010	Totalt antal lägenheter i allmännyttan, kalkylerat bestånd våren 2010	Andel av beståndet i procent
Storstockholm	10 570	177 564	5,95
Storgöteborg	202	96 900	0,21
Stormalmö	111	43 705	0,25

Källa: BKN och BME

Försäljningar av kommunala lägenheter är inte ett storstadsfenomen utan huvudsakligen ett Stockholmsfenomen. Kontrasten är skarp mellan Storstockholm å ena sidan och Storgöteborg och Stormalmö å andra sidan när det gäller försäljningar av allmännyttiga lägenheter. Totalt sålde tio kommuner i Stockholms län ungefär 10 600 kommunala lägenheter under 2010. Det motsvarar drygt två tredjedelar av alla sålda lägenheter dvs även inräknat de försäljningar av privata hyresvärdar. Under 2010 såldes 202 lägenheter i Storgöteborg och 111 i Stormalmö. Det motsvarar runt en procent i båda fallen av samtliga försäljningar under året.

I Storstockholm och Storgöteborg blev de flesta sålda lägenheter bostadsrätter, medan motsvarande var jämt fördelat mellan bostadsrätter och privat ägda hyresrätter i Stormalmö.

Utvecklingen i storstadsregionerna före 2010, åren 2004–2009

I ett femårsperspektiv före 2010 kan man se att det såldes allt färre lägenheter i storstadsregionerna mellan 2004 och 2006, och att det därefter ökade. Försäljningarna i Storstockholm ligger till stor del bakom förändringarna. Ökningen mellan 2007 och 2008, var särskilt stor i Stormalmö som ökade från knappt 50 sålda lägenheter 2007 till drygt 500 år 2008. Under 2009 sjönk försäljningen dock tillbaka till 146 lägenheter.

Antalet sålda kommunala lägenheter som har blivit privat ägda hyresrätter var relativt lågt i storstadsregionerna fram till 2007. År 2008 ökade antalet dock markant, vilket framförallt beror på många försäljningar i Stockholms stad, men utvecklingen under 2008 ser dock ut att vara mer engångsbetonad då antalet minskade under 2009. Antalet lägenheter som blev bostadsrätter minskade mellan 2004 och 2006, för att därefter öka.

Planerad försäljning 2011 – 2012

Färre försäljningar framöver

Trolig köpare av allmännyttiga lägenheter som avses säljas åren 2011–2012

Köpare	Antal kommuner	Antal lägenheter
Omvandling kooperativ hyresrätt	0	0
Omvandling till bostadsrätt	5	1 088
Omvandling till egnahem	13	230
Annat kommunalt bostadsföretag	0	0
Privat bostadsföretag för fortsatt uthyrning	19	792
Omvandling till fritidsbostäder	3	33
Privat köpare för annat än bostäder	1	6
Annan typ av köpare	3	22
Ingen uppgift om antal eller köpare	3	
Totalt	42	2171

Källa: BME

Under år 2011 och 2012 kan 42 kommuner komma att sälja knappt 2 200 allmännyttiga lägenheter. Majoriteten av landets kommuner planerar därmed inte att sälja några kommunala hyresrätter under tidsperioden.

Siffran över planerade försäljningar brukar vara högre än den över faktiskt sålda lägenheter. Men under 2010 såldes drygt 15 000 vilket är fler än de 10 500 som angavs som planerade för 2010 och 2011, i förra årets bostadsmarknadsenkät. Det är svårt att veta hur många av de allmännyttiga lägenheterna som verkligen kommer att säljas. Dessutom har varken Stockholms kommun eller Huddinge kommun angett några siffror. Mot denna bakgrund borde därför siffran kunna stiga men samtidigt kan det oroliga läget på finansmarknaden under 2011 verka i motsatt riktning.

Storstadsregioner kommer att sälja mindre – likaså större högskoleorter

Det fåtal kommuner som planerar att sälja ett stort antal lägenheter återfinns i storstadsregionerna. I dessa är det endast Nykvarn, Sollentuna och Sundbyberg som avser att sälja mer än hundra lägenheter. I övriga riket är det endast Luleå och Ragunda som avser att sälja mer än hundra lägenheter, ca 125 lägenheter vardera. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten kommer knappt hälften, omkring tusen lägenheter, att säljas utanför storstadsregionerna och de större högskoleorterna under detta och nästa år. En reservation måste dock göras för vad som kan komma att säljas i Stockholms och Huddinge kommuner vilket kan skapa rejäl övervikt. Vidare saknas konkreta uppgifter för Helsingborg.

Omvandling till bostadsrätt i storstadsregionerna

Eftersom Sundbyberg tänker sälja 800 lägenheter till bostadsrättsföreningar så blir denna kategori köpare större än privata fastighetsägare. En reservation måste dock återigen göras för vad som kan komma att säljas i

Stockholms och Huddinge kommuner vilket, återigen, kan skapa rejäl övervikt. Med undantag av en kommun, Trosa, finns samtliga lägenheter som kan komma att säljas till bostadsrättsföreningar i storstadsregionerna.

Nya begränsningar i Stockholm – har vi sett kulmen?

Stockholms Stadshus AB meddelade 26 januari 2011 att man hade inskränkt möjligheterna för ombildningar genom att i vissa stadsdelar inte erbjuda hyresgästerna möjligheten att ombilda sina fastigheter.⁶ I första hand gäller detta de mest centrala delarna men begränsningar görs även längre ut i staden. I vissa centralare stadsdelar har hyresgästerna kunnat ombilda fram till och med den 1 juli 2011. Därefter är det i de yttre stadsdelarna som detta är möjligt.

Detta är ytterligare ett steg på vägen efter att man stoppade möjligheten att lämna in intresseanmälningar för ombildningar i innerstaden samt Liljeholmen och Årsta i oktober 2008. Dessa beslut kan inte ensamma avgöra hur ombildningarna fortsätter i Stockholm eftersom de privata fastighetsägarna inte berörs. Men det kan innebära att vi sett kulmen på ombildningarna av allmännyttiga bostäder i Stockholm om ombildningar visar sig vara mindre attraktiva ju längre från centrum fastigheterna ligger. Hur de nu nämnda begränsningarna påverkar det totala antalet försålda lägenheter kommer att kartläggas i BME:n under 2012.

De flesta säljer få lägenheter

Kommuner som har angett att försäljningar kan komma att ske 2011-2012 samt antal lägenheter som kan säljas, över 40 lägenheter

Kommun	Antal	Kommun	Antal
Sundbyberg	800	Mjölby	79
Luleå	126	Vännäs	75
Ragunda	124	Södertälje	70
Nykvarn	108	Kiruna	70
Sollentuna	100	Partille	62
Berg	84	Trosa	60

Källa: BME

De flesta kommuner som anger att försäljningar kan komma att ske under detta och nästa år, uppger att det är ett litet antal lägenheter som berörs.

Planerad försäljning i de olika kommungrupperna

Läget i storstadsregionerna

Förutom att Storstockholm skiljer sig från Storgöteborg och Stormalmö när det gäller sålda lägenheter, avviker huvudstadsregionen också från de övriga storstadsregionerna när det gäller planerade försäljningar. Inklusive svaren från Stockholms stad kan ungefär tusen lägenheter komma att

⁶ Stockholms Stadshus AB:s direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011-2014.

säljas i Storstockholm under 2011 och 2012. Det kan dock bli påtagligt fler eftersom varken Stockholms eller Huddinge kommun lämnat konkreta uppgifter om antal till BME.

Motsvarande siffror för Storgöteborg och Stormalmö 2011 och 2012 är 104 respektive 7. De flesta lägenheter i Storstockholm planeras att bli bostadsrätter medan det i Storgöteborg ser ut att bli ca hälften bostadsrätter och hälften som säljs till privata fastighetsägare.

Läget i övriga landet

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten finns det planer på att sälja knappt tusen lägenheter utanför storstadsregionerna under 2011 och 2012. Det är tämligen stor spridning på vilken typ av kommun som säljer. De flesta – tre fjärdedelar – av de lägenheter som det finns planer på försäljning kring väntas bli hyresrätter i privat regi och övriga blir i de flesta fall egnahem. I endast en kommun utanför storstadsregionerna, Trosa, beräknas 60 lägenheter bli bostadsrätter.

De allmännyttiga bostadsbolagens nya roll

Bakgrund

Den nya lagen (2010:879) om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har gällt från och med räkenskapsår som börjar den 1 januari 2011.

Avsikten med lagen är att den ska förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs och vilka överföringar som kan göras till ägaren dvs. kommunen:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.
- Den viktigaste förändringen från och med 2011 är att bolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Vidare är de utdelningsbegränsningar som fanns i den s.k. Allbolagen ersatta av nya och fler regler om tillåtna värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.
- Ett kommunalt bostadsbolags överskott från ett år kan emellertid i sin helhet överföras från bolaget till kommunen om det görs för att finansiera åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det ska i så fall röra sig om att främja integration och social sammanhållning eller åtgärder för att tillgodose behovet av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Hela överskottet kan även överföras till andra allmännyttiga kommunala bostadsbolag i samma koncern.

Effekter och konsekvenser av den nya lagstiftningen har av naturliga skäl ännu inte kunnat utläsas i berörda delar av BME. Det är först genom kommande BME som man kan förvänta sig att ägardirektiven förnyats i större omfattning.

Allmännyttan kan vara ett verktyg för kommunerna att förverkliga den bostadspolitiska målsättningen – men fr.o.m. 2011 kan den inte bära bostadsförsörjningsansvaret i kommunen som tidigare. Det blir därför av intresse att se hur kommunerna kommer att formulera sina ägardirektiv.

Nya ägardirektiv – nytt avkastningskrav

I 2011 års BME uppgavs att det i en handfull kommuner redan fanns ägardirektiv för 2011 avseende de allmännyttiga bostadsbolagen.

I det av koncernen Stockholms Stadshus AB formulerade ägardirektivet för 2011 avseende de tre bostadsbolagen har avkastningskravet formulerats olika. För Svenska Bostäder är förväntad avkastning på totalt kapital 0 procent för de kommande tre åren medan AB Familjebostäder har avkastningskrav på 1,3 procent 1,7 procent samt 1,9 procent AB Stockholmshem på 1,3 procent, 1,6 procent samt 1,8 procent. I Upplands Väsby kommun har ägardirektivet för AB Väsbyhem bl.a. formulerat ett avkastningskrav så här: ”Bolaget ska uppnå en direktavkastning uppgående till 2,3procent.”

Bland de ägardirektiv som fanns från 2010 kan bl.a. konstateras att man i Malmö Kommunala Bostadsbolag MKB, formulerar sig övergripande på detta sätt ”Syftet med bolagets verksamhet är inte att genom avkastning på viss nivå möjliggöra vinstutdelning av viss storlek till kommunen, utan syftet med bolagets verksamhet är primärt att uppfylla kommunens bostadspolitiska krav.”

Man måste komma ihåg att den nya lagen inte gäller för räkenskapsår som pågått vid årsskiftet 2010/2011 utan för dessa gäller den gamla lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Effekterna kan i många fall bli riktigt tydliga först efter årsskiftet 2011/2012.

Att det finns så många äldre ägardirektiv får anses vara en fingervisning om att förnyelsen av ägardirektiven för att möta systemskiftet tar tid och att kommunerna inte hunnit med detta under 2010. Organisationerna Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, samt Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, har tagit fram en gemensam handledning till ägardirektiv för de kommunala bostadsbolagen med anledning av de nya reglerna.⁷ Kommande BME får utvisa hur fort skiftet går.

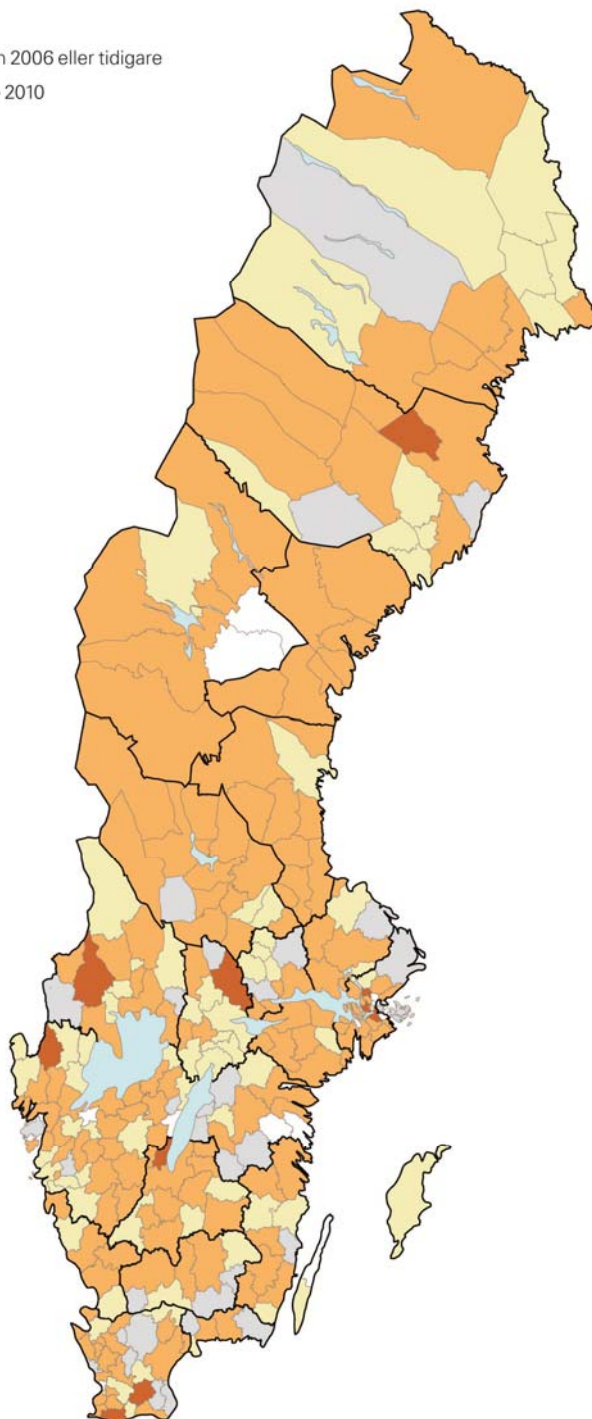
Lagen ställer inget krav på vilket mått som ska användas för att bedöma om avkastningen är marknadsmässig. De affärsmässiga principerna och kravet i sig har debatterats kritiserats.⁸ Boverket avser att med stöd av BME:n kunna beskriva hur avkastningskravet hanteras över hela riket.

⁷ Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsbolag - januari 2011

⁸ Bl.a. ”Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar” Rapport av Hans Lind och Stellan Lundström KTH som SABO kommenterat i ”Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO” samt ”Förvirring kring avkastningskrav” Hans Lind i Fastighetsnytt 4/2011

Kommunernas redovisning av ägardirektivens ålder vid 2011 års BME.

- Uppgift saknas
- Ägardirektiv som är från 2006 eller tidigare
- Ägardirektiv från 2007 - 2010
- Ägardirektiv från 2011
- Saknar allmännytta



Överskott kan användas för åtgärder inom ramen för bostadsförsörjningsansvaret m.m.

I den nya lagen ges ett antal regler för vilka värdeöverföringar som är tillåtna från ett allmännyttigt bostadsbolag till kommunen.

- I första hand är regelverket en variant på den tidigare regeln om utdelningsbegränsningar;⁹ – värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar statslåneräntan plus en procent på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Men en förändring är att värdeöverföringar under ett räkenskapsår inte får överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.
- I andra hand får hälften av ett nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår föras över.
- Slutligen finns det undantagsregler för när allt överskott från föregående räkenskapsår – även den del som undantas föregående punkt – får föras över till kommunen. Det är om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar samt om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

Genom att överskott får föras över till kommunen om det görs för att kommunen ska finansiera sina åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar kan flera scenarier öppna sig.

Redan i dagsläget hyr många kommuner bostäder som de sedan hyr ut i andra hand till utsatta personer. Enligt BME rörde det sig om knappt 13 300 lägenheter 2010.

Hela överskottet från ett allmännyttigt bostadsbolag kan användas för att ”främja integration och social sammanhållning eller åtgärder för att tillgodose behovet av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar” och därför kan kommunen även använda sådana överskott till att t.ex. köpa in bostadsrätter i olika hus för att hjälpa utsatta personer som har svårt för att få en bostad.

Att sådana köp kan göras framgår av bostadsrättslagen¹⁰ och är i sig inget nytt. I kontakt med en större svensk kommun framkom nyligen att denna verksamhet var väletablerad men att den allt mer även avsåg personer som tidigare normalt brukar kunna hävda sig på bostadsmarknaden.

Det kan därför finnas skäl att undersöka hur det kommunala ägandet av bostadsrätter utvecklar sig framöver. I den mån detta ökar kan det vara på grund av att allmännyttiga bostadsföretag ser annorlunda på sin verksamhet. Då kan det i förlängningen finnas en risk att det byggs upp ett nytt kommunalt bostadsbestånd vid sidan av de allmännyttiga bostadsbo-

⁹ Se bl.a. Boverkets rapport 2011:18 ”Utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag för räkenskapsåret 2010”

¹⁰ 2 kap 4 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614)

lagen för att täcka upp för de socioekonomisk mest utsatta. Boverket avser att skapa sig en bild av utvecklingen i samband med kommande BME:er.

Information

Boverket har under 2011 informerat om den nya lagen (2010:879) om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen samt förändringarna i hyreslagen (12 kap. jordabalken) via Boverkets hemsida. Vidare har nyheterna lyfts fram inom ramen för andra sammanhang Boverket varit engagerat i, t.ex. Länsstyrelsernas rapport i pilotprojektet ”Kontinuerlig översiktsplanering i storstadsmiljö”. Som tidigare nämnts kan det även konstateras att organisationerna Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, samt Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, har tagit fram en gemensam handledning till ägardirektiv för de kommunala bostadsbolagen. Dessutom har SABO genomfört ett flertal utbildningar över hela riket kring det nya regelverket.

Förändringarna i hyreslagen

Bakgrund

Vid årsskiftet infördes förändringar i hyreslagen, dvs. 55 och 55e § i 12 kap. jordabalken. Förändringen har nära anknytning till den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och innebär att allmännyttans roll vid hyressättningen förändrats.

Enligt den nya 55 § andra stycket ska hyror som förhandlats fram kollektivt vara normerande oavsett vilka som är parter. Före 2011 gällde att om det uppstod en tvist om hyran så skulle hyresnämnden använda hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen för en likvärdig lägenhet i sin prövning. Detta innebar i praktiken att allmännyttans hyror blev normerande för hyresförhandlingarna. Från och med 2011 gäller istället att även hyror som en hyresgästförening har förhandlat fram med en fastighetsägare, eller organisation som företräder privata fastighetsägare, som blir normerande vid en tvist och därför i praktiken för hyresförhandlingarna.

Vidare införs i 55 § femte stycket en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar – den s.k. trappningsregeln. Regeln avser att dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar ifall den nya hyran blir väsentligt högre i förhållande till den gamla hyran. Förändringen i 55e § är en anpassning till 55 § för den som hyr lägenhet i andra hand. Om förstahandshyresgästens hyra har påverkats av skyddsregeln så ska andrahandshyresgästens hyra också bli lägre.

Den nya lagstiftningen fick ett måttligt resultat

De hyror som, enligt SCB, framförhandlats för 2011 kan historiskt sett inte uppfattas som något större avsteg från vad tidigare års hyresförhandlingar resulterat i. Den genomsnittliga höjningen var 2,4 procent och kan ses i skenet av att inflationen enligt SCB var 1,3 procent under 2010. För hyrorna 2010 var höjningen 1,6 procent samtidigt som inflationen året innan, 2009, var negativ, -0,3 procent. De högsta hyrorna var på över 4 procent men under 5 procent och i samtliga fyra fall var hyresvärden ett allmännyttigt bolag enligt statistik från Hyresgästföreningen.

Enligt statistiken från Hyresgästföreningen var det relativt få fastighetsägare som yrkade på höjningar över 5 procent.¹¹ De kom oftast från invånarmässigt små kommuner men även från några medelstora kommuner. Dock fanns det yrkanden på mer än 5 procent även från MKB i Malmö och från fastighetsägarföreningen i Västerås.

Trappningsregeln

Enligt 55 § femte stycket hyreslagen gäller att ”om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid”.

Det återstår att se vad hyresnämnderna kommer att bedöma som väsentligt högre hyra men utifrån propositionens kommentar till 55 § om det närmar sig tio procent så är det troligen en väsentlig höjning. Och om det är en väsentlig höjning så kan hyresnämnden besluta om en stegvis upptrappning. En sådan upptrappning kan, enligt propositionen, i undantagsfall pågå i upp till ca tio år men även här kommer hyresnämndernas ställningstagande att vara avgörande.

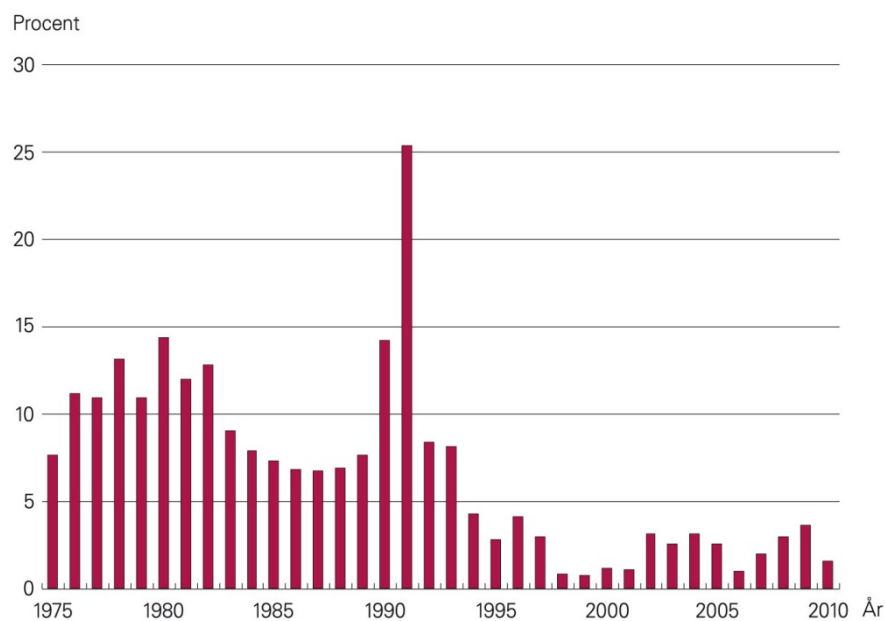
Det relativt normala utfallet är troligen orsaken till att endast ett ärende rörande trappningsregeln prövats har prövats i hyresnämnderna.¹² Något enstaka ärende har därutöver registrerats. Problematiken kring stora hyreshöjningar har funnits med i några övriga ärenden hos hyresnämnden men inte prövats bl.a. eftersom hyresnämnden medlat fram ett resultat.

Statistik över hyror 1975 - 2010

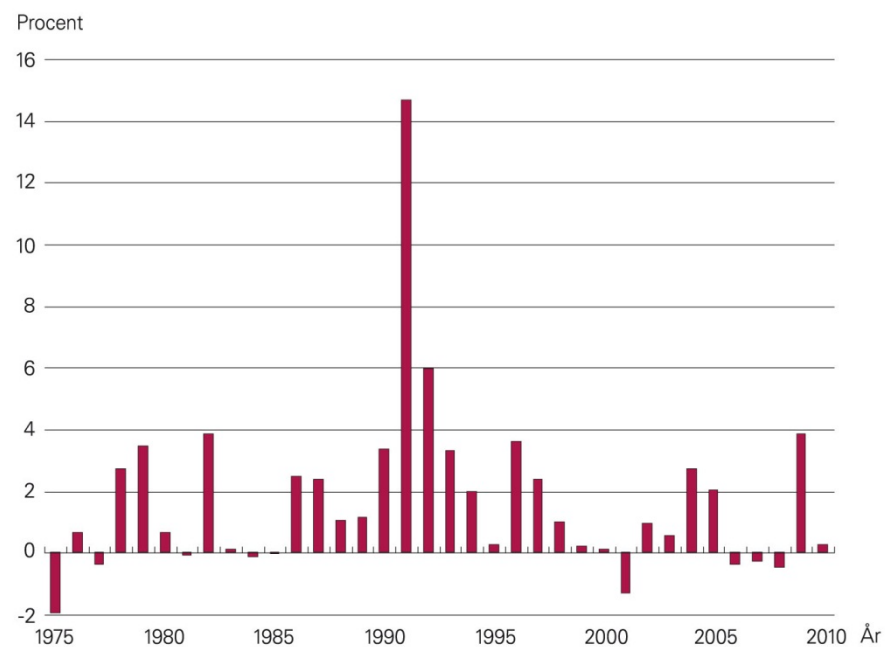
De nominella hyresförändringarna är naturligtvis av intresse men det reala förändringarna - mätt i förhållande till konsumentprisindex är även intressanta. Det kan illustreras med de följande två stapeldiagrammen. Som framgår spelar inflationen stor roll för hur stor hyreshöjningen är. Med detta mått blir hyran vissa år högre och lägre andra år i förhållande till vad som de facto avtalats.

¹¹ Närmare bestämt 38 av 484 hyresvärdar, såväl allmännyttiga som privata.

¹² Ärendet avgjordes av hyresnämnden i Göteborg och rörde en gårdsfastighet i Skene kommun med två hus med totalt fyra lägenheter.

Hyresförändring jämfört med föregående år 1975 -2010

Källa: SCB

Real hyresförändring jämfört med föregående år 1975 – 2010

Källa: SCB

Hyresyrkanden inför 2012

De yrkanden som lagts under 2011 avseende 2012 års hyror måste dock betraktas som en signal om vad den nya lagstiftningen kan föra med sig. För Stockholm finns bl.a. yrkanden med påtagligt olika fördelning av hyreshöjningarna inom ett och samma bostadsföretag. Det finns en tydlig ambition från Stockholms Stadshus AB att ha olika hyreshöjningar för olika bostäder. Fördelningen spänner från 1,7 procent till 6,9 procent hyreshöjning.

Det är svårt att inte betrakta årets förhandlingar som ett betydelsefullt skede för utvecklingen framöver. Mycket av debatten i riksmidierna rör just hyressättningen i Stockholm och särskilt i Stockholms innerstad. Valet att lägga det högsta yrkandet på strax under 7 procent kan tolkas som ett val att lägga sig tillräckligt långt ifrån den nivå om 10 procent där det troligen blir fråga om att tillämpa den trappningsregeln. Vilka effekterna blir för Stockholms innerstad är svårt att avgöra mot bakgrund av en generellt sett allt högre inkomstnivå.¹³

Det finns ett fåtal kommuner som i skrivande stund kommit överens om nya hyror för 2012. Yrkandena är i sig inte så annorlunda jämfört med yrkandena inför 2011. Kommunerna förväntas i samband med kommande BME även lämna uppgift om huruvida hyreshöjningar tvingar människor att söka hjälp i en större utsträckning än tidigare. Boverket avser även att försöka kartlägga var de stora hyreshöjningarna görs och i möjligaste mån se vilka konsekvenser de får.

Hyrorna i nyproduktionen

Det nya hyressättningssystemet kan medföra att hyrorna i nyproduktionen utvecklats annorlunda under 2011 än vad som gäller för beståndet. Någon statistik över detta har ännu inte publicerats av SCB men den väntas i december 2011.

Att så skulle kunna bli fallet 2011 och framöver bygger på antagandet att allmännyttans normgivande ställning påverkat hyressättningen eftersom den särskilda regeln i hyreslagen för nyproduktionen, 55c §, innebär att en hyresvärd och en hyresgästorganisation har rätt att komma överens om hyror som överstiger bruksvärdesnivåerna. Överenskommelsen gäller i tio år och därefter gäller de normala reglerna för hyressättningen. Regeln är inte obligatorisk utan är ett alternativ som måste förhandlas fram. Om någon särskild ”nybyggnadsöverenskommelse” inte uppnås så gäller istället de normala reglerna – för vilka allmännyttan tidigare var normgivande.

Från och med 2011 har inte allmännyttan denna särställning längre och detta kan, beroende på vilka jämförelser som görs vid en bruksvärdesprövning, innebära att ett generellt högre hyresläge ökar trycket på att komma överens om nybyggnadshyror på högre nivåer än tidigare. I ett scenario med differentierade hyror kan även motsatt effekt uppstå om hyreshöjningarna i ett område är lägre än genomsnittet. Det sagda innebär inte i sig något antagande om att de lägenheter som allmännyttiga bo-

¹³ DN publicerade den 8 februari 2011 statistik från f.d. USK (Stockholms stads utrednings- och statistikkontor) som bekräftade att denna utveckling fortsätter.

stadsbolag bygger kan antas få lägre hyra än de som andra fastighetsägare bygger.

Fortsatt uppföljning av effekterna av den nya hyreslagstiftningen

De kommande åren bör nya hyreslagstiftningens effekter bl.a. mätas utifrån följande frågeställningar.

- Hur påverkas hyresnivåerna?
- Sker differentiering av hyrorna?
- Hur utvecklas förhandlingarna mellan fastighetsägare och hyresgästföreningar? Skapas en mångfald förhandlingsmodeller?
- Hur tillämpar hyresnämndernas skyddsregeln i 55§ femte stycket - den s.k. trappningsregeln?

Inom dessa områden är – utöver den statistik som kan fås från SCB – uppgifter om hyresförhållanden från lokala avgränsade områden intressanta. Boverket avser att undersöka möjligheterna att välja ut några olika geografiskt avgränsade områden i Sverige för att kunna mäta dessa effekter.

Referenslista

Källor:

- Boverkets rapport 2011:18 *Utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag för räkenskapsåret 2010*
- Hans Lind och Stellan Lundström (2011) *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*. KTH, Stockholm
- Hans Lind (2011) *Förvirring kring avkastningskrav*, Fastighetsnytt 4/2011, Stockholm
- Länsstyrelsens i Stockholms län rapport 2011:21 *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011*
- Prop. 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*
- SABO (2011) *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – en kommentar från SABO*. SABO, Stockholm
- Stockholms Stadshus AB (2011) *Stockholms Stadshus AB:s direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011-2014*.

Datakällor

- Boverket bostadsmarknadsenkät (BME)
- SCB *Hyrer i bostadslägenheter 2010* (2011) Statistiska meddelanden – BO 39 SM 1101, Statistiska centralbyrån, Stockholm



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök: Drottninggatan 18
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se