



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2013:9

De allmännyttiga bostads- företagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011–2012



De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011–2012

Boverket februari 2013

Titel: De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011–2012

Rapport: 2013:9

Utgivare: Boverket februari 2013

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-87131-98-1

ISBN pdf: 978-91-87131-99-8

Sökord: allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsbolag, försäljning, lägenheter, affärsmässiga principer, avkastningskrav, överskott, kommunens bostadsförsörjningsansvar, lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, statistik

Dnr: 2102-809/2013

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

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2013

Förord

Enligt förordning (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska Boverket bl.a. följa de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden inklusive de förändrade förutsättningarna för bostadsaktiebolagen när det gäller konkurrens, valfrihet, segregation samt modernisering och underhåll av beståndet. I denna rapport har Boverket koncentrerat sig på valfrihetsfrågan utifrån försäljningar och ombildningar samt på konkurrensfrågan utifrån Boverkets Bostadsmarknadsenkäten från 2012 avseende 2011 samt utvecklingstendenser under 2012.

Rapporten är skriven av Assar Lindén. Roger Gustavsson samt Ingrid Birgersson har bidragit med värdefulla synpunkter.

Karlskrona februari 2013

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Inledning.....	7
Läsanvisning.....	9
Sammanfattning	11
Försäljningar av allmännyttans lägenheter	11
Allmännyttans roll under den nya lagen.....	12
Försäljningar i allmännyttan.....	13
Bakgrund.....	13
Antalet allmännyttiga lägenheter 2010	13
Försäljningar år 2011	13
Radikal förändring – och troligen inte tillfällig	13
58 kommuner sålde under 2011.....	13
Storstockholm står inte längre ensamt för de flesta försäljningarna	15
Inga försäljningar i Göteborgs stad eller Malmö stad.....	15
De flesta såldes till privat bostadsbolag för fortsatt uthyrning.....	16
Skälen för försäljning – ny inriktning?.....	16
Försäljning till privata hyresvärdar i och utanför Storstockholm.....	17
Försäljning till bostadsrätt – i allt väsentligt ett Stockholmsfenomen.....	17
Försäljning till fritidshus, egnahem eller kooperativ hyresrätt är ovanligt.....	17
Försäljningar i de olika kommungrupperna.....	18
Läget i storstadsregionerna.....	19
Planerad försäljning 2011 – 2012	20
Försäljningar i 2011 års nivå framöver	20
Regionerna kommer att troligen att sälja som de gjorde 2011	20
De flesta säljer få lägenheter	21
Kan ett affärsmässigt drivet bolag tvingas att sälja utan skäl?.....	21
De allmännyttiga bostadsbolagens nya roll	23
Bakgrund.....	23
De nya ägardirektivens avkastningskrav	24
Mycket är gjort men en hel del återstår	24
En grovsållning av avkastningskraven	24
Förväntningar på bolagen för år 2012 och därefter	25
Allmänt om ägardirektiv.....	26
Iakttagelser i några nyare direktiv.....	27
Överskott kan användas för åtgärder inom ramen för bostadsförsörjningsansvaret m.m.	33
Avgörande om användande av överskott.....	33

Inledning

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ikraft. Jämfört med den tidigare regleringen är avsikten med den nya lagen framförallt att förtydliga definitionen av bolagen men också ställa nya krav på att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. De finns därför anledning att se vilka konsekvenser lagen får på kort och lång sikt.

Denna rapport innehåller däremot inte den sammanställning och redovisning över bolagens värdeöverföringar för räkenskapsåret 2011 som ska avrapporteras enligt förordning om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Boverket har däremot publicerat en särskild rapport från januari 2013 som behandlar det ämnet: Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011.

Läsanvisning

Avsnittet om försäljningar av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter bygger till stor del på statistik från den bostadsmarknadsenkät som Boverket gjorde under inledningen av 2012. De uppgifter som förekommer där rör därför främst förhållandena under 2011. Vad som hänt under 2012 kommer att redovisas i kommande rapporter utifrån bostadsmarknadsenkäten som genomförs under 2013.

Avsnitten om de allmännyttiga bolagens nya roll bygger delvis på uppgifter från 2011 men här finns även uppgifter från 2012 – framförallt vad gäller gällande ägare direktiv.

Sammanfattning

Försäljningar av allmännyttans lägenheter

År 2010 beräknas det totalt finnas 4,5 miljoner¹ bostadslägenheter i Sverige. Av dessa är 37 procent (1,7 miljoner) hyresrätter och den del därav som ägs av kommunala allmännyttiga bostadsbolag beräknas till 796 000 lägenheter.

Färre kommuner sålde 2011 än 2010 och färre lägenheter såldes

Under år 2011 sålde de allmännyttiga bolagen i 58 kommuner sammanlagt 6 833 lägenheter – att jämföra med år 2010 då 80 kommuner sålde drygt 15 000 allmännyttiga lägenheter. Sett över hela 2000-talet blir 2011 ett av de åren då det såldes jämförelsevis lite lägenheter.

Privat hyresrätt tar över jämfört med bostadsrätt

De sålda lägenheterna säljs framförallt till två typer av köpare; till privatägda bostadsbolag eller bostadsrättsföreningar. Drygt två tredjedelar av de sålda allmännyttiga lägenheterna såldes till privatägda bostadsbolag vilket är det omvända förhållandet jämfört med 2010 då två tredjedelar såldes för ombildning till bostadsrätter. Men antalet som såldes till privatägda bostadsbolag är jämförbart – det är bostadsrätterna som rasat. Det beror i allt väsentligt på att Stockholms stad inskränkt möjligheterna för ombildningar genom att i centrala stadsdelar inte erbjuda hyresgästerna möjligheten att ombilda sina fastigheter. Försäljning för omvandling till fritidshus, egnahem eller kooperativ hyresrätt är fortsatt marginell.

Den anledningen som flest antal kommuner har uppgett som motiv till försäljning är att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning och det skälet ligger även bakom flesta antal sålda bostäder. Men det är även vanligt att försäljning sker för att möjliggöra nyproduktion.

Storstockholm står inte längre för majoriteten av försäljningarna

En majoritet av de försäljningar som genomfördes under år 2010 skedde i Storstockholm och till stor del i Stockholms stad. Men på grund av att försäljningar till bostadsrättsföreningar minskat så kraftigt är situationen tydligt annorlunda för 2011. Det totala antalet sålda lägenheter för hela landet 2011 dvs. 6 833 stycken når inte ens upp till antalet sålda lägenheter till bostadsrättsföreningar i Stockholms stad år 2010, som då uppgick till 7 537 lägenheter.

Kommunerna i Storstockholm skiljer sig mot dem i Storgöteborg och Stormalmö, genom att det sker väldigt få försäljningar i de senare. I Malmö och Göteborgs stad säljer man inte alls.

Vad händer framöver?

Resultatet av försäljningarna under 2012 kartläggs först genom bostadsmarknadsenkäten, BME som görs 2013. Men det är redan känt att Staffanstorps kommun kommer att avveckla hela sitt innehav vilket inne-

¹ Enligt statistik från SCB

bär att den geografiska fördelningen av försäljningarna kommer att se något annorlunda ut för jämfört med 2011. Totalt antas knappt 7 800 lägenheter att bli sålda under 2012 och 2013 vilket är i nivå med 2011 – givet att de flesta bostäderna säljs under 2012. Två tredjedelar av dessa säljs till privata bostadsbolag och bekräftar det skifte som kom 2011 och som beror på att Stockholms stad begränsat försäljningarna till yttre stadsdelarna.

Endast tio kommuner avser att sälja mer än 200 lägenheter och i övrigt ser det ut som att antalet kommuner som säljer kommer att stanna på 64, vilket är något fler än 2011. Det är emellertid svårt att säkert veta hur många av försäljningarna som kommer att genomföras.

Allmännyttans roll under den nya lagen

2012 – året då förändringarna börjar synas

Kommunernas allmännyttiga bostadsföretag är ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen. Men från och med 2011 kan inte kommunerna använda sig av de allmännyttiga bostadsbolagen på samma sätt som tidigare när det gäller att bära bostadsförsörjningsansvaret. Bolagen ska förvisso bedriva verksamheten i allmännyttigt syfte men enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav.

I många kommuner har nya ägardirektiv tagits fram under 2011 och 2012 men för ett antal kommuner återstår det sannolikt att se över sina ägardirektiv så att de i vart fall inte går emot den nya lagstiftningen.

Ägardirektivens avkastningskrav varierar i transparens

Med hjälp av den under 2012 genomförda BME:n redovisar Boverket ett antal nyare ägardirektiv såvitt avser frågan kring avkastningskrav. Dels från de tre centrala kommunerna i storstadsområdena, dels från ett antal större kommuner i landet. Dessa uppvisar varierande grad av transparens. Men eftersom det inte finns något krav i lagen på hur ägardirektiven ska vara utformade eller ens att det måste finnas ett ägardirektiv, kan man inte göra någon regelrätt betygsättning. Det övergripande målet är att det ska kunna konstateras att bolaget drivs affärsmässigt i jämförelse med andra seriösa och långsiktiga bostadsförvaltare på samma ort. Det är emellertid något som med säkerhet först kan avgöras i efterhand. En komplicerande faktor vid en jämförelse med andra seriösa bostadsförvaltare är att de inte utgör någon homogen grupp vad gäller formulering av avkastningskrav.

Fråga kring kommunens användande av värdeöverföring

Ett mål om lagprövning rörande värdeöverföringar från kommunalt allmännyttigt bostadsbolag till kommunen har avgjorts i första instans. Förvaltningsrätten i Stockholm har – i all korthet – konstaterat att det som de klagande anfört inte visar att kommunen åsidosatt bestämmelserna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bl.a. när det gäller de ändamål som pengarna ska användas till. Det gällde bland annat vilka åtgärder som kan anses omfattas av lagens krav på att de ska ”främja integration och social sammanhållning”. Domen är överklagad och det går därför ännu inte att med bestämdhet säga vad som gäller.

Försäljningar i allmännyttan

Bakgrund

De flesta av landets 290 kommuner har ett eller flera allmännyttiga bostadsbolag. I tolv kommuner saknas det däremot ett kommunalt bostadsföretag. Dessa är Danderyd, Borgholm, Grästorp, Hjo, Lomma, Markaryd, Nacka, Salem, Täby, Vaxholm, Valdemarsvik samt Åtvidaberg.

Antalet allmännyttiga lägenheter 2010

Enligt SCB finns det omkring 796 000 allmännyttiga lägenheter i Sverige. Av dessa finns de flesta, ca 762 000, i flerbostadshus. 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 samt 41 procent (1,8 miljoner) äganderätter (dvs. i de flesta fall villor).

Försäljningar år 2011

Radikal förändring – och troligen inte tillfällig

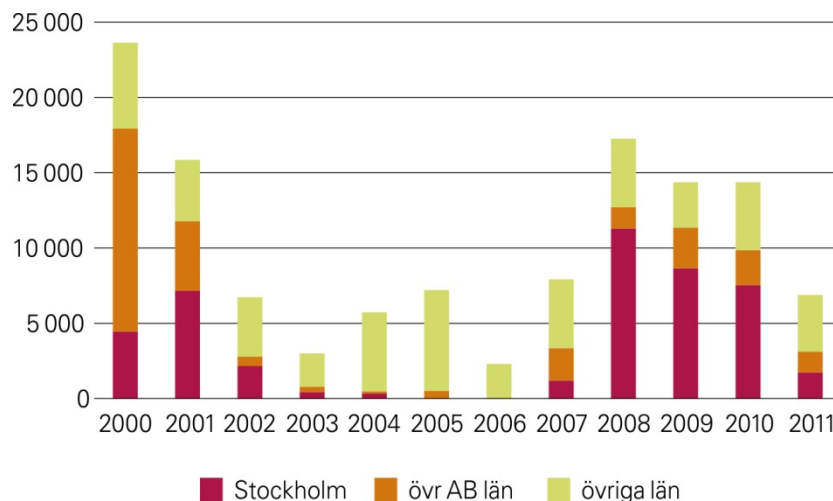
Mellan den 1 april 2002 och den 1 juli 2007 var försäljningar av allmännyttiga bostäder beroende av länsstyrelsens tillstånd. Sedan denna tillståndsplikt upphävts har försäljningarna under några år skjutit i höjden. Men under 2011 föll försäljningarna tillbaka och låg på en nivå jämförbar med den som rådde under tillståndsåren. Men orsaken är nu att det är de allmännyttiga bostadsföretagen och dess ägare som valt att sälja mindre.

58 kommuner sålde under 2011

Under år 2011 sålde 58 kommuner sammanlagt 6 833 lägenheter – att jämföra med år 2010 då 80 kommuner sålde drygt 15 000 allmännyttiga lägenheter. Dessa siffror bygger på kommunernas svar i bostadsmark-

nadsenkäten, BME, och behandlar inte hur det totala beståndet har förändrats genom exempelvis nybyggnation och uppköp. Det är även viktigt att notera att försäljningar i det privata beståndet inte redovisas i enkäten.

Antal sålda lägenheter 2000–2011, Stockholms stad, övriga i Stockholms län samt övriga län



Källa: BME

Nedgången jämfört med de senaste tre åren skulle kunna vara tillfällig men planerade försäljningar – se nedan – för de kommande åren ger ingen indikation på att nedgången skulle vara tillfällig. En orsak till detta står utan tvivel att söka i att de allmännyttiga företag som lyder under Stockholms stad fått direktiv som begränsar försäljningarna för ombildning till bostadsrätt så att dessa endast ska få ske i ytterstaden². I dessa områden har efterfrågan varit svagare än i innerstaden vad gäller ombildningar.

² Stockholms stadshus budget för 2012

Storstockholm står inte längre ensamt för de flesta försäljningarna*Totalt sålda allmännyttiga lägenheter år 2011*

	Sålda lägenheter	Antal kommuner	Procent av försäljningarna
Storstockholm	3 120	6	45,7
Storgöteborg	61	3	0,9
Stormalmö	15	3	0,2
Högskoleorter med fler än 75 000 inv.	1 876	6	27,5
Högskoleorter med färre än 75 000 inv.	549	4	8,0
Övriga med fler än 25 000 inv.	366	9	5,4
Övriga med färre än 25 000 inv.	846	27	12,4
Riket	6 833	58	100

Källa BME

Som framgår ovan svarar Storstockholm för knappt hälften av försäljningarna under 2011. Det är att jämföra med 70 procent av försäljningarna under 2010. För övriga försäljningar under 2011 kommer, näst efter Storstockholm, högskoleorter med fler än 75 000 invånare. De 1876 lägenheter som sålts på dessa orter ligger i någorlunda nivå med föregående år då 1 511 allmännyttiga lägenheter såldes. För båda åren gäller att lägenheterna sålts till andra ägare för fortsatt uthyrning. Som framgår ovan är försäljningarna i kommungrupperna utanför storstäderna måttliga. Det som sticker ut är Storgöteborg och Stormalmö där försäljningarna i förhållande det totala antalet bostäder i respektive region är försumbara.

Under år 2011 skedde det försäljningar i alla typer av kommuner dvs. både de som anger brist, balans alternativt överskott på bostadsmarknaden. De flesta försäljningarna rör ett relativt litet antal lägenheter. Det var bara 22 kommuner som sålde fler än 50 lägenheter under 2011.

Inga försäljningar i Göteborgs stad eller Malmö stad

Det finns – uppenbarligen – en helt annan syn på försäljningar överhuvudtaget i de övriga två storstadsområdenas huvudkommuner. Varken Göteborgs stad eller Malmö stad sålde någon allmännyttig lägenhet under 2009, 2010 eller 2011. Det finns heller inte beslut om försäljningar framöver för dessa kommuners allmännyttiga bostäder för 2012 och 2013.

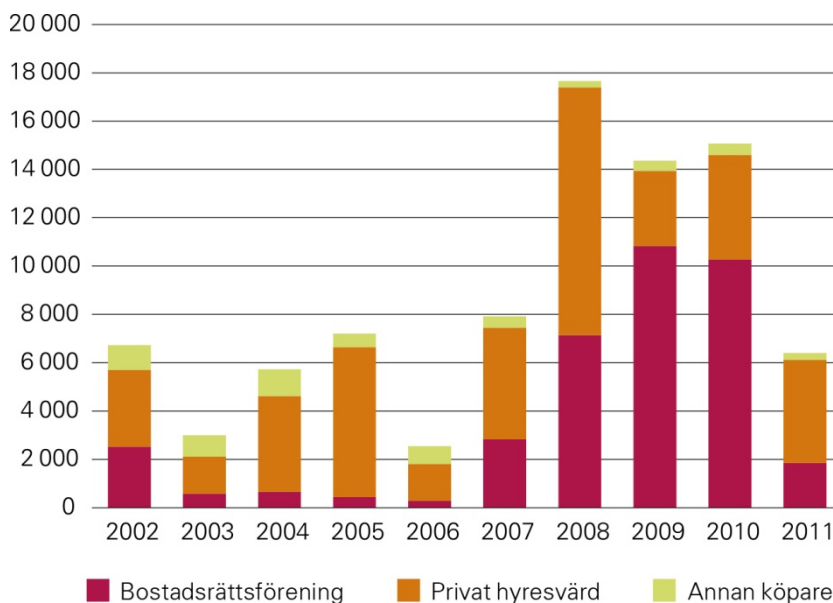
Kommuner som sålde 50 eller fler lägenheter år 2011 – oavsett köpare

Kommun	Antal	Kommun	Antal
Stockholm	1 052	Båstad	108
Upplands Väsby	813	Östra Göinge	100
Sundbyberg	735	Mjölby	96
Växjö	668	Hallsberg	80
Helsingborg	500	Kungälv	72
Luleå	300	Partille	60
Kalmar	293	Rättvik	59
Oskarshamn	265	Halmstad	56
Södertälje	140	Lessebo	53
Finspång	129	Håbo	50
Höganäs	125	Ronneby	50

Källa: BME

De flesta såldes till privat bostadsbolag för fortsatt uthyrning

Drygt två tredjedelar av lägenheterna, ca 4 268, såldes till privata hyresvärdar. En fjärdedel, 1852, såldes genom ombildning till en bostadsrättsförening. Därutöver såldes 10 procent, 713 lägenheter, till annan köpare.

Försäljningar per köparkategori, 2002–2011**Skälen för försäljning – ny inriktning?**

Motiven till varför man säljer har förändrats jämfört med föregående år. Förändringen syns på de färre ombildningarna i Storstockholm och beror där på nya ägardirektiv. Flest bostäder (3103) såldes för att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning. De anledningar som flest antal kommuner har uppgett är också att ge bättre ekonomiskt ut-

rymme för underhåll och upprustning. Men vanligt är även försäljning för att möjliggöra nyproduktion. Görs en uppdelning i kortsiktigare ekonomiska motiv respektive långsiktigare politiska och ekonomiska motiv så är det 18 av de 58 kommunerna som har angett de långsiktiga. Det handlar då om att fler ska få äga sin egen bostad, att allmännyttan används som ett bostadspolitiskt instrument för att minska segregationen, att blanda upplåtelseformerna samt att man vill ha in privata hyresvärdar i vissa områden. Av de fyra kommuner som har omvandlat är det bara en som anger renodlat ekonomiska motiv. Sammantaget visar årets enkät att underhålls- och upprustningsmotiven tagit över i de kommuner där det säljs allmännyttiga bostäder.

Försäljning till privata hyresvärdar i och utanför Storstockholm

Under 2011 sålde allmännyttiga bostadsbolag 4 268 lägenheter till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning i 32 kommuner. Dessa kommuner är spridda över hela landet. Flest antal lägenheter som har sålts till en privat fastighetsägare finns i Uppsala och Sigtuna som ensamma står för drygt 60 procent av försäljningarna. Kommuner med färre än 25 000 invånare står för knappt hälften (15 av 32) av andelen kommuner som säljer men står endast för 6 procent av lägenheterna. Sigtuna ligger bakom den största delen av försäljningarna till privata fastighetsägare i Storstockholm, med drygt 1100 sålda lägenheter, och det innebär att kommunen gjort sig av med en femtedel av sitt lägenhetsbestånd.

Sett till andelen har försäljningen till privata fastighetsägare övertagit den roll ombildningarna till bostadsrätt haft de senaste åren. Vi har dock 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 – i allt väsentligt ett Stockholmsfenomen

Den stora nedgången av försäljning för ombildning till bostadsrätter, 1 852 lägenheter 2011 jämfört med 7 537 lägenheter 2010, förändrar inte det faktum att dessa försäljningar är ett Stockholmsfenomen. Av de 1 852 lägenheterna såldes 1 660 i Stockholms stad, 134 i Huddinge och 71 i Södertälje. Utöver nu nämnda sålde Partille kommun, som enda kommun utanför Storstockholmsområdet, 58 lägenheter. I övrigt sålde ingen annan kommuns allmännyttiga bostadsbolag lägenheter för ombildning till bostadsrätt.

Försäljning till fritidshus, egnahem eller kooperativ hyresrätt är ovanligt

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten är det ovanligt att allmännyttiga bostadsföretag säljs för andra ändamål än för ombildning till bostadsrätter eller överlåtelse till privat fastighetsägare t.ex. omvandling till egnahem, fritidsboenden, kooperativa hyresrätter m.m. Dessa andra ändamål förekommer i totalt 28 kommuner och omfattar sammanlagt 764 lägenheter.

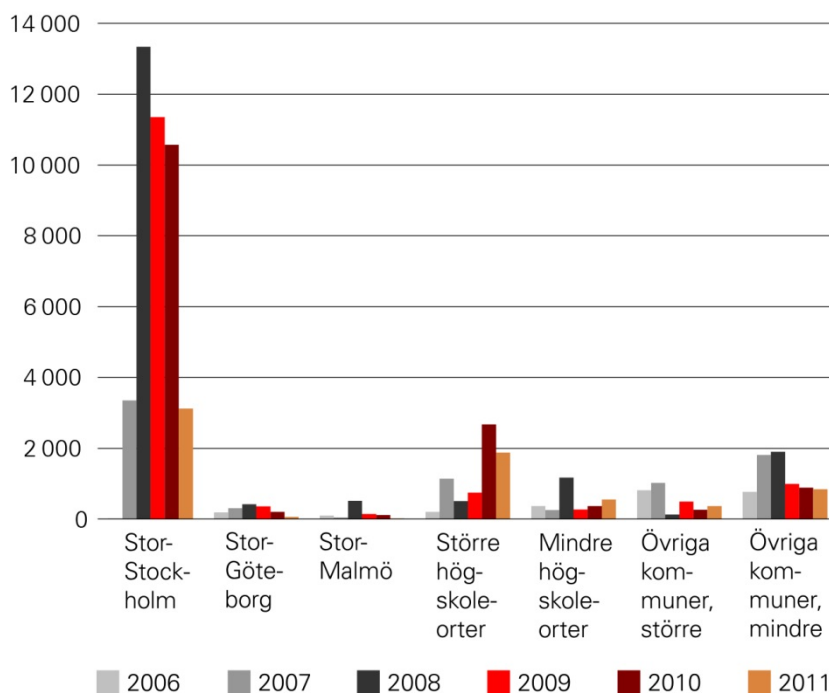
Försäljningar i de olika kommungrupperna

Sålda allmännyttiga lägenheter samt antalet sålda till bostadsrättsförening eller privat bostadsbolag, år 2011

	Sålda lägenheter	Till bostadsrätt	Till privat hyresrätt
Storstockholm	3120	1794	1242
Storgöteborg	61	58	0
Stormalmö	15	0	0
Högskoleorter med fler än 75 000 inv.	1876	0	1872
Högskoleorter med färre än 75 000 inv.	549	0	545
Övriga med fler än 25 000 inv.	366	0	362
Övriga med färre än 25 000 inv.	846	0	247
Riket	6833	1852	4268

Källa: BME

Sålda allmännyttiga lägenheter per kommungrupp 2006–2011



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

Läget i storstadsregionerna

Antal sålda allmännyttiga lägenheter 2011, det totala beståndet av allmännyttan 2010 och andelen sålda lägenheter av det totala beståndet

	Antal sålda lägenheter i allmännyttan, 2011	Totalt antal lägenheter i allmännyttan, kalkylerat bestånd våren 2010	Andel av beståndet i procent
Storstockholm	3 120	177 564	1,76
Storgöteborg	61	96 900	0,06
Stormalmö	15	43 705	0,03

Källa: BKN och BME

Om man endast ser till storstadsregionerna så har försäljningar av allmännyttiga lägenheter utvecklats till att bli ett – i allt väsentligt – Stockholmsfenomen även om nedgången i Stockholm under 2011 är påtaglig. Kontrasten förblir skarp mellan Storstockholm å ena sidan och Storgöteborg och Stormalmö å andra sidan när det gäller försäljningar av allmännyttiga lägenheter. Totalt sålde tre kommuner i Stockholms län 3120 allmännyttiga lägenheter under 2011. Under 2011 såldes 61 lägenheter i Storgöteborg och 15 i Stormalmö.

I Storstockholm och Storgöteborg³ blev de flesta sålda lägenheter bostadsrätter medan samtliga lägenheter i Stormalmöområdet såldes till privata fastighetsägare.

Utvecklingen i storstadsregionerna före 2011, åren 2004–2010

I ett längre perspektiv kan man se att det såldes allt färre lägenheter i storstadsregionerna mellan 2004 och 2006, och att det därefter ökade. Försäljningarna i Storstockholm har störst betydelse för 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 i Stormalmö tillbaka till 174 lägenheter och under 2010 till 53 lägenheter.

Antalet sålda allmännyttiga lägenheter som har blivit privatägda hyresrätter var relativt lågt i storstadsregionerna fram till 2007. År 2008 ökade antalet dock markant, vilket framförallt berodde på att många lägenheter såldes till privata fastighetsägare i Stockholms stad. Men utvecklingen under 2008 var något av en engångsföreteelse eftersom antalet minskade under 2009. Antalet lägenheter som blev bostadsrätter minskade mellan 2004 och 2006, för att därefter öka kraftigt. Trenden höll i sig t.o.m. 2010 men, som tidigare nämnts, blev det ett helt annat scenario under 2011 då antalet sålda lägenheter till privata fastighetsägare var jämförbart med tidigare år medan antalet lägenheter som såldes för ombildning till bostadsrätt minskade kraftigt.

³ P.g.a. Partille kommuns försäljning till ombildning

Planerad försäljning 2011 – 2012

Försäljningar i 2011 års nivå framöver

Trolig köpare av allmännyttiga lägenheter som avses säljas åren 2012–2013

Köpare	Antal kommuner	Antal lägenheter
Omvandling kooperativ hyresrätt	0	0
Omvandling till bostadsrätt	8	1145
Omvandling till egnahem	12	158
Annat kommunalt bostadsföretag	1	813
Privat bostadsföretag för fortsatt uthyrning	35	5 154
Omvandling till fritidsbostäder	6	197
Privat köpare för annat än bostäder	4	55
Annan typ av köpare	5	49
Ingen uppgift om antal eller köpare	5	189
Totalt	75	7 760

Källa: BME

Under år 2012 och 2013 kan 75 kommuner komma att sälja 7 760 allmännyttiga lägenheter. Det är redan känt att i inledningen av 2012 så sålde Staffanstorps kommun stora delar av sitt allmännyttiga bestånd (ca 850 lägenheter) och avser även att sälja resterande del men osäkert när. Denna försäljning kommer sannolikt att medföra att Storstockholmsområdet inte dominerar lika mycket som tidigare år. Totalt sett är det en ökning jämfört med planerna för 2010 -2011. Men en stor majoritet av landets kommuner avser inte att sälja några allmännyttiga hyresrätter under tidsperioden.

Siffran över planerade försäljningar brukar vara högre än den över faktiskt sålda lägenheter och det är svårt att veta hur många av de allmännyttiga lägenheterna som verkligen kommer att säljas men det finns uppgifter från flera kommuner om att det är sannolikt att försäljningar kommer att ske. Utifrån de siffror som nu finns tillgängliga skulle försäljningarna, totalt sett, öka med ca tusen lägenheter jämfört med 2011.

Regionerna kommer att troligen att sälja som de gjorde 2011

Mängden lägenheter som sålts och kommer att säljas efter 2011 indikerar mot en likartad nivå sett över landet och det är en påtagligt likartad fördelning av försäljningarna. Endast Stockholms stad avser sälja mer än 1000 lägenheter. I övrigt är de som avser att sälja mer än 500 lägenheter Helsingborg, Staffanstorp, Sundbyberg, Upplands Väsby och Växjö. De som säljer mindre än 500 men mer än 100 är Båstad, Finspång, Hudinge, Höganäs, Kalmar, Luleå, Oskarshamn, Södertälje, Västerås samt Östra Göinge.

Av allt att döma kommer privata fastighetsägare framöver att, liksom under 2011, bli den grupp köpare som köper flest lägenheter och medan nästföljande grupp, som är bostadsrättsföreningar, kommer att utgöra en knapp sjättedel i jämförelse. Det är egentligen Sundbybergs kommun som håller upp statistiken för denna kategori genom sin försäljning av 735

lägenheter vilket motsvarar ca två tredjedelar av de totalt planerade omvandlingarna till bostadsrätter.

Stockholm säljer bara i ytterstaden

I den budget som antogs i november 2011 för 2012 gav Stockholms stad i uppdrag till moderbolaget för de allmännyttiga bostadsbolagen, Stockholms Stadshus AB, att bostadsbolagen skulle ”bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter”. Det får anses ligga i linje med det beslut som fattades den 26 januari 2011 där man inskränkte möjligheterna för ombildningar i vissa stadsdelar.

Frågan är inte om det är denna politik som fått ner de totala försäljningarna av allmännyttiga lägenheter i allmänhet, och försäljningar till bostadsrätter i synnerhet, utan om den förda politiken kommer att vara framgångsrik framöver – mätt i antal sålda lägenheter. Utifrån prognosen som Stockholms stad gjort för de närmast åren är det inte att vänta några stora effekter utom möjligen på sikt. Det är dock viktigt att komma ihåg att den förda politiken inte ensamt avgör hur ombildningarna fortsätter i Stockholm eftersom de privata fastighetsägarnas försäljningar inte berörs.

De flesta säljer få lägenheter

Kommuner som har angett att försäljningar kan komma att ske 2012-2013 samt antal lägenheter som kan säljas, över 50 lägenheter

Kommun	Antal	Kommun	Antal
Stockholm	1 052	Båstad	108
Staffanstorps	850	Huddinge	105
Upplands Väsby	813	Östra Göinge	100
Sundbyberg	735	Mjölby	96
Växjö	668	Hallsberg	80
Helsingborg	500	Kungälv	72
Västerås	365	Partille	60
Luleå	300	Rättvik	59
Kalmar	293	Halmstad	56
Oskarshamn	265	Lessebo	53
Södertälje	140	Håbo	50
Finspång	129	Ronneby	50
Höganäs	125		

Källa: BME

Utöver de ovanstående kommunerna avser 39 kommuner att försälja färre lägenheter än 50.

Kan ett affärsmässigt drivet bolag tvingas att sälja utan skäl?

Boverket har noterat att frågeställningar kring försäljningar av allmännyttiga lägenheter inte diskuterats särskilt ingående i förarbetena till den nya lagstiftningen. I lagen ställs det krav på att allmännyttiga bostadsbolag drivs enligt affärsmässiga principer. Men frågan är om det är förenligt med lagen att ett välmående allmännyttigt bostadsbolag, på begäran av kommunen, säljer bostäder – trots att det inte går att ta fram ett underlag som visar att det är en affärsmässig åtgärd. Det är inte känt om en sådan försäljning genomförts under den tid som den nya lagen gällt. Boverket

kommer dock att försöka följa utvecklingen och se om denna frågeställning dyker upp i något konkret fall.

De allmännyttiga bostadsbolagens nya roll

Bakgrund

Den nya lagen (2010:879) om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har gällt från och med det räkenskapsår som började 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. Boverket har i uppdrag att följa detta.⁴

Sedan lång tid tillbaka har ansvaret för bostadsförsörjningen legat på kommunerna. Men från och med 2011 kan kommunerna inte använda sig av de allmännyttiga bostadsbolagen för att bära detta ansvar som tidigare, utan det är kommunen som på egen hand ska bära detta ansvar. Allmän-

⁴ Se Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011, Boverket 2013

nyttan är emellertid ett av de verktyg kommunerna har för att förverkliga bostadspolitiska målsättningar. Samtidigt ska bolagen bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Det är därför av intresse att se hur kommunerna formulerar sina ägardirektiv med avseende på dessa krav. Det finns – först som sist – ingen lagregel som säger att det ska finnas ägardirektiv men det förutsätts i propositionen⁵ och det är det dokument som kommunerna vanligen använder för att styra de kommunala bolagen.

De nya ägardirektivens avkastningskrav

Mycket är gjort men en hel del återstår ...

I 2011 års BME uppgavs att det i en handfull kommuner redan fanns ägardirektiv för 2011 avseende de allmännyttiga bostadsbolagen. Det var lägre än vad som kanske borde följa av den nya lagstiftningen men samtidigt inte helt oväntat.

I utfallet av 2012 års BME kan det konstateras att det hänt en hel del. Det finns nya ägardirektiv från 2011 i 119 kommuner och ytterligare 18 från 2012. Räknar man in de 30 ägardirektiven från 2010 – som möjligen hade den nya lagstiftningen för ögonen – så uppgår antalet ”moderna” ägardirektiv till 167. Av de 278 kommunerna som har allmännyttiga finns således nya ägardirektiv i 60 procent av dem. Det är dock tydligt att det i flera kommuner tillkommit nya ägardirektiv under 2012 efter det att uppgifterna till BME lämnades i början av året.

En grovsällning av avkastningskraven

I ett försök att skapa en bild av vad som hänt under framförallt 2011 med ägardirektiven har en grov uppdelning gjorts över mått som används för avkastningskraven i ägardirektiven. Detta är första gången detta görs inom ramen för BME och avser att skapa en första bild av i vilken utsträckning och på vad sätt kommunerna formulerat om sina avkastningskrav. I kommande BME kommer uppdelningen att bli något mera styrd.

Utifrån de nyare ägardirektiven – 2010 till 2012 års – fördelar sig avkastningskraven på följande sätt. Äldre ägardirektiv har inte beaktats.

⁵ Prop. 2009/10:185 s 41 ”Det väsentliga är att bolaget i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och att detta framgår av bolagsordning och ägardirektiv.

Typ av avkastningskrav	Antal ägardirektiv per år			
	2010	2011	2012	Summa
Direktavkastning (vinst/marknadsvärdet)	2	24	1	27
På aktiekap., eget kap. eller totalt kap.	6	41	7	54
Annat krav	9	41	3	53
Inget krav	8	6	3	17
Ingen uppgift	5	7	4	16
Summa	30	119	18	167

Källa: BME med någon justering

Det som blir tydligt är att, i de fall det finns ett krav, så är det i första hand avkastningskrav som relaterar sig till eget kapital, totalt kapital eller aktiekapital som används. Därefter följer en heterogen grupp som benämns som "Annat krav" och där t.ex. bestämda belopp ges som avkastningskrav, eller ett soliditetskrav, eller "när utrymme medges" eller så är uppgifterna knapphändiga. Den tredje största gruppen mäter direktavkastningen, dvs. i de fall svaren i kan tolkas som kvoten mellan driftnetto och marknadsvärdet. I kategorin "Inget krav" finns dels små kommuners bostadsbolag i glesbygd eller kommuner vars direktiv är från 2010. Därutöver saknas uppgift om avkastningskrav för ett antal bolag och det rör sig om små kommuner eller där man fortfarande bereder frågan.

Det genomsnittliga avkastningskravet enligt lämnade uppgifter uppgår till 4,31 procent vid direktavkastningsmättet.

Förväntningar på bolagen för år 2012 och därefter

Det ovan redovisade utfallet kan inge viss oro för hur den nya lagens krav hanteras av kommunerna och deras allmännyttiga bolag. Man måste dock nyansera bilden. Det är uppenbarligen så att en hel del kommuner ligger efter i implementeringen av lagens krav på "affärsmässiga principer" och avkastningskraven i sina ägardirektiv. Men det är tydligt att det arbetats med frågorna under 2012 (notera att BME:n besvaras under inledningen av 2012) och att ett bättre resultat är att vänta i kommande BME.⁶

Kommunerna och de allmännyttiga bostadsföretagen har även möjlighet att använda sig av den studie⁷ som SABO som låtit göra och som går på djupet med en del centrala begrepp och problem på området. Studien har uttryckligen som syfte att stödja bolagen och kommunerna att i arbetet med att ta fram marknadsmässiga avkastningskrav.

Den del av studien som kanske väcker störst intresse är de intervjuer som gjorts med tolv privata "längsiktiga och seriösa" bostadsförvaltare. En rimlig slutsats ur materialet är att avkastningskraven hos de privata bostadsförvaltarna inte är så likartat formulerade som man kanske kan förvänta sig. Om resultatet av studien i denna del ska ligga till grund för

⁶ Det kan vara värt att känna till att frågan om avkastningskrav i kommande BME är preciserade med stöd av årets utfall och kommer förhoppningsvis att underlätta besvarandet av frågan.

⁷ Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, Bo Nordlund, Karlstad 2012-09-24

hur avkastningskraven ska förmleras så ges onekligen ett visst tolkningsutrymme relativt att ”samma krav ska ställas på de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen som på övriga företag på bostadsmarknaden.” Men detta tolkningsutrymme får naturligtvis inte svälla över de ramar som satts i förarbetena.

Allmänt om ägardirektiv

Det kan vara värt att påminna om att, enligt förarbetena⁸ till den nya lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen, så finns det ett antal uttalanden kring vad som avses med att verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer. De ger ett visst tolkningsutrymme men följande punkter är ett försök till att renodla det som i vart fall kan sägas gälla.

- a) Det övergripande otvetydiga kravet är att kommunerna ska ställa motsvarande avkastningskrav på sina bostadsföretag som andra liknande aktörer, dvs. som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande.
- b) Avkastningskrav utgår alltid, oberoende av ägare, från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar.
- c) Vidare måste avkastningen vara marknadsmässig utifrån den valda risknivån, i vart fall på lång sikt. Men samtidigt har lagstiftaren valt att inte reglera vilket eller vilka mått som ska användas för att bedöma avkastningskrav och avkastningsnivå.
- d) Om det faktiska utfallet för en investering skulle visa sig bli sämre än det förväntade, saknar detta betydelse, förutsatt att investeringen grundats på realistiska förväntningar på marknadsmässig avkastning. Samtidigt framhålls att dessa speciella karaktäristika inte får bli en ursäkt för att varje enskilt år – därmed även långsiktigt – ha avkastningskrav och en avkastningsnivå som uppenbart avviker från vad som är normalt för andra, likartade aktörer på den lokala marknaden.
- e) I en ytterligare precisering sägs att ett kommunalt bostadsföretag ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler som gäller för denna sektor. I det långsiktiga perspektivet ligger även hänsynen till företagets befintliga hyresgäster, liksom till presumtiva hyresgäster och till hur bostadshyresmarknaden kan utvecklas.

Vad kan då sägas gälla utifrån dessa uttalanden? I vart fall måste kommunerna göra sina bolag medvetna om att de ska jämföra sig med andra bostadsbolag på den lokala marknaden och eftersträva en jämförbar avkastning. Eller, om bra jämförelser inte finns på orten, på annat sätt försökt få fram en rimlig nivå för avkastningen. Skulle kommunen och det allmännyttiga bolaget inte göra detta så följer de inte lagens intentioner. Bolaget kommer då att sakna en av de viktigaste grundpelarna för att kunna mäta sin affärsmässighet.

Vidare är det svårt att inte uppfatta formuleringen om att ”*på lång sikt så får bolagets avkastningskrav och avkastningsnivå inte uppenbart avvika från andra aktörers med långsiktigt perspektiv*” som att det väsent-

⁸ Prop. 2009/10:185 s 43-50

liga är hur utvecklingen ser ut *i efterhand* över några års sikt. Om ett bolag har fått ett preciserat avkastningskrav av kommunen men inte uppnår detta krav så kan bolaget ändå ha drivits affärsmässigt. Den lokala bostadsmarknaden bolaget agerar på kan t.ex. ha försämrats genom företagsnedläggningar så att arbetsplatser försvunnit. Att bolaget i ett sådant fall inte når avkastningskraven innebär inte att det bedriver sin verksamhet i strid med lagen. Men det får samtidigt inte innebära att kommunen och det allmännyttiga bolaget – till följd av nedgången – tar fram nya avkastningskrav som är påtagligt lägre än vad andra långsiktiga fastighetsbolag på orten har.

Den sista punkten torde innebära att bolagen – med hänsyn tagna till befintliga och kommande hyresgäster – ska agera långsiktigt utifrån de förutsättningar som regelverket ger och hur hyresmarknaden utvecklas; t.ex. utifrån vad bolaget kan uppnå i förhandlingar om hyreshöjningar. Men bolagets agerande i hyresförhandlingar är då – på något sätt – begränsat av hänsynen till befintliga och framtida hyresgäster. Kravet är inte helt lätthanterligt.

Ett försök till sammanfattning: Om avkastningskraven på ett bolag är tydliga och transparenta, samtidigt som resultatet är beroende av om t.ex. större investeringar lyckas hålla sig inom budget, så är det fullt rimligt att bolaget kan misslyckas något år med att uppnå en jämförbar avkastning som liknande aktörer gör på orten. Om däremot avkastningskravet är generellt hållt, samtidigt som bolagets faktiska avkastning över ett antal år är tydligt sämre än de jämförbara aktörernas avkastning, så kan det bli svårt för bolaget att hävda att bolaget drivs enligt affärsmässiga principer.

Mot denna bakgrund och med vetskapen om att privatägda bostadsbolag inte är en homogen massa med likalydande avkastningskrav så kan några ägardirektiv med avseende på avkastningskraven redovisas.

lakttagelser i några nyare direktiv

Storstäderna

I det av koncernen Stockholms Stadshus AB formulerade ägardirektivet⁹ för 2012 avseende de tre allmännyttiga bostadsbolagen har avkastningskravet formulerats olika som framgår av nedanstående tabell.

⁹ Kommunfullmäktigebeslut i Stockholm stad den 17 november 2011

Avkastning på totalt kapital i procent för respektive bolag

	2011	2012	2013	2014
AB Stockholmshem	1,6	1,7	2,0	2,3
AB Familjebostäder	1,7	1,2	1,5	1,9
AB Svenska Bostäder	0,0	0,0	0,0	0,0

Avkastningskravet om 0,0 procent för AB Svenska Bostäder ska ses i skenet av att bolaget investerar över två miljarder kronor varje år i framförallt nyproduktion. Härutöver finns Micasa Fastigheter i Stockholm AB som äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, trygghetsboende samt seniorbostäder. För även detta bolag redovisas en avkastning på noll procent samtidigt som investeringarna för 2012 – 2014 ligger på 730 miljoner kr per år.

Liksom förra året kan det konstateras att ägardirektiven för Malmö Kommunala Bostadsbolag, MKB, hålls i generella termer utan tydligt uppföljningsbara avkastningskrav: ”MKB ska drivas efter affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav i ett långsiktigt perspektiv enligt de krav som lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ställer upp. Vidare ska MKB ”ha en långsiktigt stabil ekonomi och kommunens risk ska ligga på en låg och kontrollerad nivå.” Några ytterligare preciseringar görs inte utom möjligen genom att ”MKB:s ekonomiska ställning ska göra det möjligt för bolaget att finansiera de ny-, förbättrings- och återinvesteringar som krävs för att aktivt bidra till utvecklandet av en balanserad bostadsmarknad.”¹⁰

I Göteborgs kommun råder ännu än så länge osäkerhet angående ägardirektiven för de enskilda allmännyttiga bolagen. Här finns ett allmänt hållet – men mätbart – ägardirektiv till moderbolaget vad gäller ekonomin.¹¹ Men arbetet med att få fram ägardirektiv till dotterbolagen; Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder samt Poseidon har inte avslutats¹². Detta beror inte, enligt uppgift från Förvaltnings AB Framtiden, på att slutliga förslag på direktiv saknas utan på att den formella processen fördröjt dem.

Sammanfattningsvis kan sägas om centralkommunerna i de tre storstadsområdena att transparens bara finns i Stockholms stad. Det är dessutom tydligt att de satsningar som görs är av sådan omfattning att ett avvikande resultat inte behöver innebära att bolagen inte drivs affärsmässigt. Transparensen är uppenbarligen mindre i Malmö stad (och än så länge i Göteborgs stad) och det kan finnas nackdelar med det. Men det avgörande är – återigen – vad som kan konstateras vid en konkret granskning av hur bolagen sköts. Det kan mycket väl visa sig att bolagen i dessa städer svarar upp till lagens krav på affärsmässighet.

¹⁰ MKB fastighets AB årsredovisning 2011

¹¹ Ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden 2011-04-14: ”Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling, med en för fastighetsbranschen tillfredsställande soliditet, för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.”

¹² december 2012

Några andra kommunala bolags direktiv

I landets kommuner utanför huvudkommunerna i våra respektive storstadsområden är det, som tidigare nämnts, inte heller någon enhetlig bild. Nedan följer några slumpvisa nedslag i några ägardirektiv från större kommuner utanför storstäderna.

I Luleå kommun har man i ”Strategisk plan och budget 2012-2014” lämnat långsiktiga avkastningskrav för det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget Lulebo AB: Bolaget skall bedriva sin verksamhet med ett långsiktigt avkastningskrav på minst 5 procent på bolagets egna kapital och bolagets soliditet bör i slutet av 2014 uppgå till minst 9,5 procent. För 2012 gäller dock att avkastningskrav ska vara minst 3,25 procent att soliditeten ska år vara minst 8,6 procent samt att underhållskostnaderna ska uppgå till minst 190 kr/m²/år.¹³

I Borlänge kommun har AB Stora Tunabyggen givits transparenta och tydliga avkastningskrav:¹⁴

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som ett genomsnitt över en rullande femårsperiod ska understödja god lönsamhet, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. De definierade målen är direktavkastning och soliditet. Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Borlänge. Bolagets direktavkastning ska vara lägst 3,5 procent. Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 12 procent beräknat på bolagets egna kapital. Vid beräkning, med hänsyn till marknadsvärdering, bör den långsiktiga soliditeten vara minst 30 procent. Kommunfullmäktiges långsiktiga krav för avkastning och soliditet för bolaget, ska utgöra utgångspunkt för bolagets ekonomiska planering och verksamhetsplanering. Bolaget ska uppnå verksamhetskrav och verksamhetsmål inom ramen för dessa långsiktiga krav.

Definitioner:

Direktavkastning = bolagets driftnetto i relation till fastigheternas marknadsvärde vid årets utgång

Soliditet I = bolagets egna kapital och obeskickade reserver (med avdrag för latent skatteskuld) sätts i relation till balansomslutningen vid årets utgång.

Soliditet II = poster enligt ovan med tillägg för övervärde i fastigheter/balansomslutning.

Det skulle kunna göras gällande att direktavkastningskravet om 3,5 procent är lågt satt. Men om det långsiktiga avkastningskravet ”är på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Borlänge” så är det svårt att säga annat än att kommunen följt lagens intentioner när den formulerat kraven.

Halmstads kommunala Bostadsbolag; Halmstad Fastighets AB, har bl.a. följande inskrivet i ägardirektivet sedan den 19 juni 2012:

¹³<http://www.lulea.se/download/18.49365948133f7786cb0800020328/1324393454724/S PB+KF+2011-11-28.pdf>

¹⁴<http://www.borlange.se/Templates/BlgFileListing.aspx?id=66380>

Bolaget skall under varje given treårsperiod sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 4,0 procent. Avkastning på totalt kapital definieras som:

Rörelseresultat + finansiella intäkter dividerat med balansomslutningen
Balansomslutningen definieras som:

Ett medelvärde av balansomslutningen i de senaste tre periodboksluten. Det är summan av bolagets hela verksamhet som skall motsvara avkastningen. Bolaget kan ha differentierade avkastningsnivåer inom dess olika verksamhetsområden. Fastigheternas långsiktiga värde skall ökas genom ett väl avpassat underhåll samt genom utveckling av en socialt god boendesituation.¹⁵

AB Helsingborgshem har följande ekonomiska ägardirektiv: Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Bolaget måste skapa de ekonomiska utrymmen som behövs för att man skall kunna fullfölja stadens intentioner avseende den strategiska kommunnyttan av ägandet.

Soliditet:

Bolaget ska sträva efter att soliditeten sett över sikt ska vara 15 procent, den får inte vara lägre än 11 procent.

Avkastning:

Direktavkastningen bör inte understiga 7 procent. Den långsiktiga avkastningen mätt som den årliga värdetförändringen i fastighetsportföljen bör vara minst inflation + 0,5 procent mätt över fem års sikt. Bolagets avkastning, exklusive realisationsvinst/förlust, ska uppgå till minst 6 procent av det justerade egna kapitalet (Justerat eget kapital definieras som beskattat och obeskattat eget kapital. De obeskattade reserverna reduceras med latent skatt till aktuell skattesats.).

Finansiering:

Belåningsgraden bör inte överstiga 85 procent.¹⁶

Örebro har två olika dokument som grund för avkastningskraven på Örebrobostäder AB. Dels ett ägardirektiv från 15 april 2011, dels ett styrelseprotokoll i Moderbolaget Örebro Rådhus AB från den 27 november 2011. Enligt ägardirektivet ska bolaget eftersträva ett ekonomiskt resultat som ger utrymme både för en årlig avkastning till ägaren på bolagets kapital samt för en långsiktig konsolidering av bolaget. Vidare ska nivån på bolagets avkastning årligen prövas av styrelsen i Örebro Rådhus AB (moderbolaget) utifrån det långsiktiga konsolideringsbehov som bedöms gälla för de bolag som ingår i koncernen Örebro Rådhus AB. Denna bedömning av konsolideringsbehovet görs i samråd med bolagets styrelse. Vidare framgår av en bilaga till ett styrelseprotokoll i Örebro Rådhus AB från den 27 november 2012 att avkastningskravet var 40 miljoner kr för 2012 och förväntas bli 35 miljoner kr för 2013. Av bilagan framgår att man tidigare räknat med 60 miljoner kr för 2013 men denna siffra reducerats med 25 miljoner ” ... med hänsyn till bolagets fortsatta behov av särskilda underhållsåtgärder i de stora bostadsområdena.”

¹⁵<http://www.halmstad.se/download/18.db3c3161278f08e9e080006764/agardirektiv-for-halmstads-fastighets-ab.pdf>

¹⁶http://www.helsingborg.se/ImageVaultFiles/id_12711/cf_2/Agardirektiv_AB_Helsingborgshem_2011.PDF

Slutligen kan nämnas att Gävle kommuns bolag; AB Gavlegårdarna, i sin årsredovisning för 2011 angett att "Ekonomiskt mål för bolagets verksamhet 2011 var ett avkastningskrav på 23 mkr. Inför verksamhetsåret 2012 har ett nytt ägardirektiv, med bland annat ett mer preciserat syfte, fastställts. Nytt avkastningskrav har fastställts till 35 mkr."

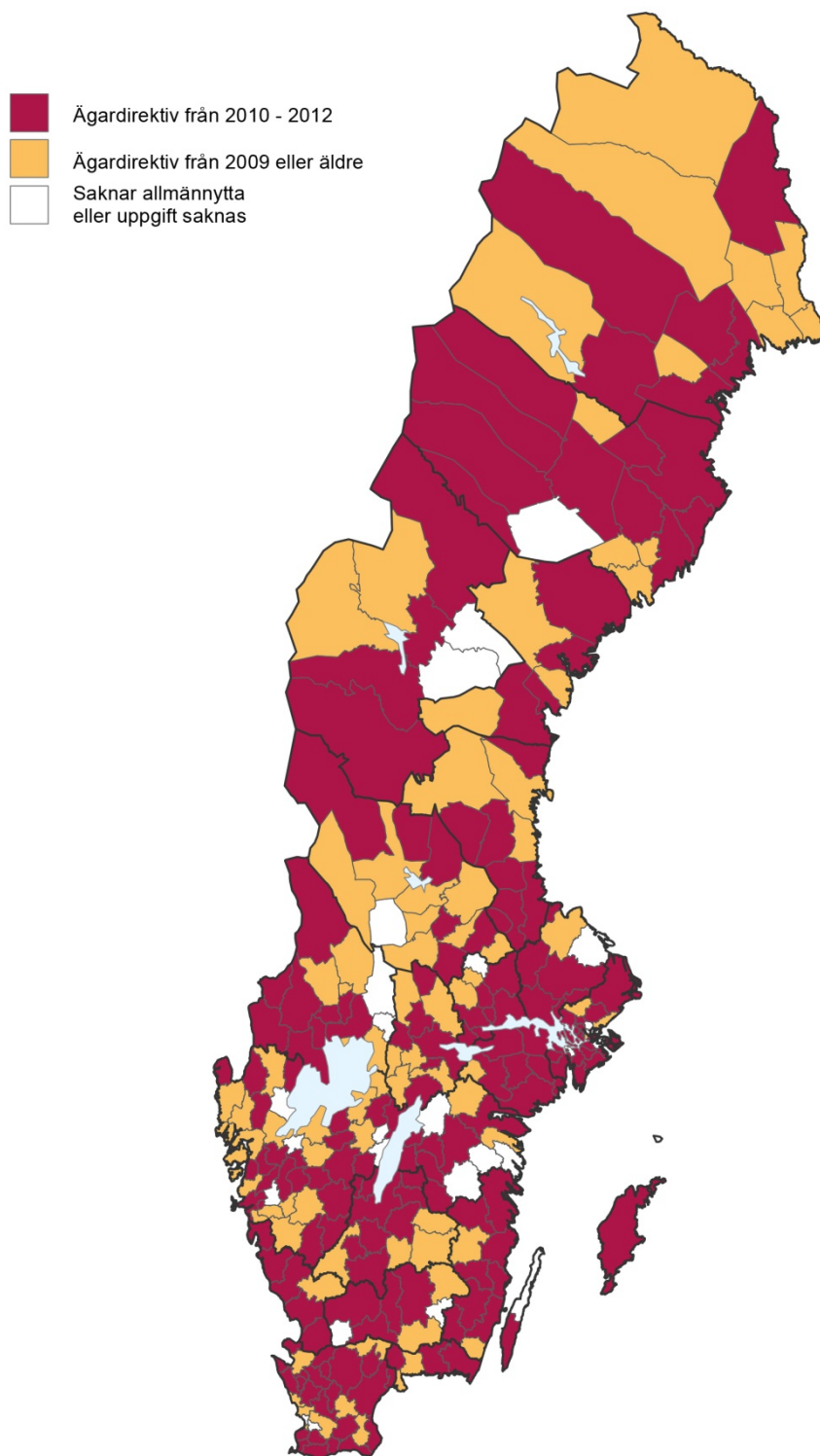
Sammanfattningsvis kan konstateras – för de ovan redovisade kommunerna utanför storstäderna som har större eller stora lägenhetsbestånd – att man i de flesta fall kommit långt eller t.o.m. mycket långt i att formulera avkastningskrav som harmonierar med lagens intentioner. Att avkastningskrav angivits i absoluta tal kan bli problematiskt om inte bolaget samtidigt kan visa att man är medvetet om vad avkastningen varit för andra långsiktiga aktörer på orten och att man försökt ligga på en jämförbar nivå.

Ett bostadspolitiskt ägardirektiv

Stockholms stad har i sitt ägardirektiv För Stockholms Stadshus AB gett följande instruktion såvitt avser de allmännyttiga bostadsbolagen:

"Bostadsbolagen ska vara pådrivande för att få till stånd en lagändring som möjliggör ägarlägenheter i befintligt bestånd."

Vad som, i akt och mening, avses med att vara pådrivande återstår att se. Att den politiska majoriteten i en kommun vill driva en viss linje i politiska frågor och eventuellt få till stånd lagändringar är i sig inget som det finns anledning att ifrågasätta. Men att dessutom lägga frågan inom ramen för bolagens agerande och därmed, åtminstone delvis, utanför en kommunalpolitisk diskussion torde vara mera ovanligt.

Kommunernas redovisning av ägardirektivens ålder vid 2012 års BME.

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.

- 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 värdeöverföringar under ett räkenskapsår får samtidigt inte 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 14 900 lägenheter 2011 vilket är en ökning med 1 600 jämfört med 2010. Det går däremot inte att säga att de allmännyttiga bolagen varit mindre involverade är tidigare utan 80 procent av kommunerna säger sig ha ett regelbundet samarbete med de allmännyttiga bolagen vilket är en ökning jämfört med föregående år. Någon långtgående slutsats är ännu inte aktuellt att dra utifrån dessa siffror.

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. I kommande BME (avseende utvecklingen under 2012) hoppas Boverket få siffror på kommunernas direkta ägande av bostäder.

Avgörande om användande av överskott

Frågan om hur värdeöverföringar från ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag till kommunen står sig vid en laglighetsprövning har nyligen

prövats i första instans i Förvaltningsrätten i Stockholm.¹⁷ Målet gäller bl.a. om Stockholms stad beslut om värdeöverföringar enligt lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen. Frågan var om värdeöverföringarna överstiger de högst tillåtna gränserna och, vilket kanske är av större intresse, huruvida de överförda medlen använts till ändamål som är faller inom ramen för lagens intentioner. Åtgärderna i målet är kopplade till det s.k. Järvalyftet och den s.k. Södervisionen och dessa syftar enligt Stockholms stad till att öka integrationen med den sociala sammanhållningen i staden.

Förvaltningsrätten konstaterar att vad klagandena anfört inte visar att Stockholms stad åsidosatt bestämmelserna i lagen men förvaltningsrätten ger inte någon utförlig motiveringen. Avgörandet är överklagats till Kammarätten i Stockholm.

Men i dagsläget pekar avgörandet i förvaltningsrätten mot att en kommuns val av åtgärder – som syftar till att främja integration och social sammanhållning – får lov att ligga inom ett brett spektrum utan att kommunen kan anses ha åsidosatt lagen.¹⁸

¹⁷ Mål nr 11257-2 m.fl.

¹⁸ Se även kommentar till 5 § i Prop. 2009/20:185 s 89



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona

Besök Karlskrona: Drottninggatan 18

Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11

Telefon: 0455-35 30 00

Webbplats: www.boverket.se