



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Rapport 2013:15  
REGERINGSUPPDRAG

# Den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden

– en första uppföljning





# Den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden

- en första uppföljning

Boverket mars 2013

Titel: Den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden - en första uppföljning

Rapport: 2012:15

Utgivare: Boverket mars 2013

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-018-2

ISBN pdf: 978-91-7563-019-9

Sökord: Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag, hyreslagen, hyresförhandlingslagen, lagstiftning, uppföljning, utvärdering, tillämpning, bostadsmarknaden, hyresbostäder, hyresgäster, hyror, hyresförhandlingar

Dnr: 20110-224/2013

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

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2013

## Förord

Boverket har i uppdrag att följa upp tillämpningen av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsföretag samt de förändringar i hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011. Effekterna och konsekvenserna av denna omreglering ska följas av Boverket med sikte på en framtida utvärdering. Boverket ska följa hur förändringarna tillämpas av de olika aktörerna på bostadshyresmarknaden, men också rättstillämpningen. Analysen ska göras mot bl.a. det bostadspolitiska målet om en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Boverket ska också uppmärksamma regeringen på eventuella omedelbara problem till följd av brister i lagstiftningen eller i tillämpningen av lagen.

Värt att nämna är att Boverket till den 31 mars 2014 även ska analysera hur hyressättningsystemet i sin helhet fungerar.

Rapporten är skriven av Roger Gustafsson, nationalekonom, och Assar Lindén, jurist, på enheten för boende och stadsutveckling.

Karlskrona mars 2013

*Janna Valik*  
generaldirektör



# Innehåll

Sammanfattning .....	7
1 Inledning .....	9
1.1 Bakgrund .....	9
1.2 Syfte och avgränsningar .....	10
1.3 Läsanvisning .....	11
2 De privata bostadsbolagen .....	13
2.1 Ekonomi .....	13
2.2 De tio största privata hyresrättsägarna .....	14
3 De allmännyttiga bostadsbolagen .....	17
3.1 Ekonomi .....	17
3.1.1 Intäkter och kostnader .....	17
3.1.2 Värdeöverföringar .....	18
3.2 Försäljningar .....	19
3.3 Nya ägardirektiv .....	20
3.4 De allmännyttiga bostadsbolagen och affärsmässighet .....	21
3.4.1 Vad säger lagstiftningen om affärsmässighet? .....	21
3.4.2 Hur ska affärsmässigheten mätas? .....	24
3.4.3 Agerar de allmännyttiga bostadsbolagen affärsmässigt idag? .....	26
3.5 De 25 största kommunala koncernerna .....	26
4 Hyresgästernas ställning .....	29
4.1 Hyror .....	29
4.1.1 Hyresnivån .....	29
4.1.2 Hyresdifferentiering .....	30
4.2 Krav och villkor .....	33
5 Hyresförhandlingar och rättstillämpningar .....	35
5.1 Hyresförhandlingarna .....	35
5.1.1 2011 års hyresförhandlingar – allt som vanligt .....	35
5.1.2 2012 års hyresförhandlingar – skärpt ton i debatten .....	36
5.1.3 2013 års hyresförhandlingar – pilotmål i Stockholm .....	37
5.2 Rättstillämpningar .....	37
5.2.1 Hyresnämndsmål .....	37
5.2.2 Övrig rättstillämpning .....	40
6 Avslutande kommentarer och Boverkets fortsatta arbete .....	41
Referenser .....	43
Bilaga .....	45
Allmännyttiga bostadsbolag .....	45
Privata bostadsbolag .....	50





# Sammanfattning

Den 1 januari 2011 infördes en ny lagstiftning för de allmännyttiga bostadsaktiebolagen och samtidigt ändrades lagstiftningen på ett antal punkter vad gäller hyressättningen.

Boverket har i uppdrag att följa effekter och konsekvenserna av den nya lagstiftningen med sikte på en framtida utvärdering. Boverket ska även följa hur förändringarna tillämpas av olika aktörer samt även följa rättstillämpningen.

## Övergripande slutsatser

Förändringarna i lagstiftningen har – enligt Boverkets bedömning – inte lett till några betydande förändringar på hyresbostadsmarknaden, åtminstone inte ännu. Utformningen av många kommuners ägardirektiv tyder på att den nya lagstiftningen ”tas på allvar” men detta innebär per automatik inte att de allmännyttiga bostadsaktiebolagen agerar, eller kommer att agera, enligt affärsmässiga principer.

## De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen

Den nya lagstiftningens mest direkta påverkan torde vara att ägarna till de kommunala bostadsaktiebolagen sett sig tvungna att se över sina ägardirektiv. I dagsläget finns ”nya”, från år 2010 eller senare, ägardirektiv i ungefär 200 kommuner. Det är dock värt att notera det inte finns något lagstadgat krav på att ägardirektiv ska finnas.

Boverket bedömer vidare att det *kan bli* ett delikat problem att bedöma huruvida ett allmännyttigt bostadsbolag bedriver sin verksamhet enligt affärsmässiga principer, mycket på grund av att det inte finns några privata jämförelseobjekt – det kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolaget är i de flesta fall det överlägset största bostadsbolaget på orten. Dessutom finns ännu inga vedertagna metoder för *hur* affärsmässigheten ska mätas.

## Hyresgästernas situation

Det mest naturliga att studera och följa ur hyresgästens perspektiv är givetvis hyrorna. Det har funnits – och finns kanske fortfarande – farhågor för kraftiga hyreshöjningar då de allmännyttiga företagen ska drivas affärsmässigt och allmännyttans hyresledande roll tas bort. Det finns dock ännu inget som tyder på att genomsnittshyrorna ökat mer än tidigare år. De genomsnittliga hyreshöjningarna har under de senaste tre åren (2011 till 2013) varit 2,7, 2,5 respektive 1,9 procent.

Hyresdifferentieringar har egentligen inte med den nya lagstiftningen att göra, möjligen indirekt. Det är hur som helst så att detta är en utveckling som påbörjades långt innan den nya lagstiftningen trädde i kraft. De indikationer vi fått är att denna hyresdifferentiering fortsätter öka, säkerligen på grund av det arbete med systematisk hyressättning som pågår runt om i landet.

## Hyresförhandlingar och rättstillämpningar

Hyresförhandlingarna tycks i stort sett fungera ungefär på samma sätt som tidigare. Tonläget i debatten har tidvis varit hög men när förhandlingarna väl börjat tycks det varit ungefär som vanligt. På vissa

håll har fastighetsägarna dock velat pröva lagstiftningen med några principärenden. Detta har exempelvis skett i Kalmar och i Stockholm.

I skrivande stund ligger även ett mål i hyresnämnden i Stockholm och som ännu inte är avgjort. Det rör sig om en hyressättning som parterna – Fastighetsägarförbundet och Hyresgästförbundet - kallar för ”Stockholmsmodellen”. En stor del av konflikten gäller vad parterna egentligen kom överens om för principer för denna modell.

#### **Boverkets fortsatta arbete**

Boverket har även fortsättningsvis i uppdrag att följa de eventuella effekter den nya lagstiftningen får. Det finns ett antal punkter vi i dagsläget ser som särskilt relevanta att följa. Vad gäller ägarnas, det vill säga kommunernas, och de allmännyttiga bostadsbolagens agerande ser vi följande punkter som relevanta att följa: (i) vad anges i ägardirektiv och andra styrande dokument, (ii) hur ser eventuella borgensavtal ut och har de förändrats i och med den nya lagstiftningen, (iii) hur används, och hur ser kommunerna på, de nya undantagen vad gäller värdeöverföringar, (iv) hur värderar de allmännyttiga bostadsbolagen sina fastigheter, samt (v) hur ser de allmännyttiga bostadsbolagen på, det vill säga räknar på, nyinvesteringar?

Detta sagt om lagstiftningen som explicit rör de allmännyttiga bostadsbolagen. Andra frågor kring den nya lagstiftningen vi fortsätter att följa kommer givetvis att vara: (i) hur hyresnivåer och kanske framför allt hur hyresdifferentieringen utvecklas samt (ii) rättstillämpningen och den framväxande av rättspraxisen.

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Den nya lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har gällt från och med den 1 januari 2011.<sup>1</sup>

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, det vill säga kommunen. Den nya lagen kan sammanfattas i följande tre punkter: (i) ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande, (ii) bolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav, och (iii) de utdelningsbegränsningar som fanns i den så kallade Allbolagen är ersatta av nya och fler regler om tillåtna värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag. Bland annat kan ett kommunalt bostadsaktiebolags överskott från ett år i sin helhet överföras från bolaget till kommunen om det görs för att finansiera åtgärder inom ramen för kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Hela överskottet kan även överföras till andra allmännyttiga kommunala bostadsbolag i samma koncern. I innevarande rapport är det framförallt den andra punkten som vi kommer att diskutera. Första punkten är i mångt och mycket ett förtydligande och den tredje punkten är en förändring av beräkningsmetodik medan den andra punkten handlar om en helt ny inriktning för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.<sup>2</sup> Dessa värdeöverföringar har Boverket dessutom ett särskilt uppdrag att följa (se Boverket (2013b)) varför vi bara kortfattat kommer beröra denna fråga i innevarande rapport och koncentrerar oss på de fall där hela överskottet får användas till åtgärder inom ramen för kommunens ansvar för bostadsförsörjningen.

---

<sup>1</sup> Den ersätter lagen (2010:102) om allmännyttiga bostadsföretag, den så kallade Allbolagen.

<sup>2</sup> Boverket (2013b)

Den 1 januari 2011 infördes även förändringar i hyreslagen (se SFS 2010:810 och SFS 2010:811), dvs. 55 och 55e § i 12 kap. jordabalken.<sup>3</sup> Förändringarna 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 i förhandlingen. Före år 2011 gällde att om det uppstod en tvist om hyran skulle hyresnämnden främst beakta 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 år 2011 gäller istället att även hyror som en hyresgästförening har förhandlat fram med en fastighetsägare, eller organisation som företräder privata fastighetsägare, blir normerande vid en tvist och därför i praktiken för hyresförhandlingarna.

Dessutom infördes i 55 § femte stycket en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar – den så kallade trappningsregeln. Den 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 ska andrahandshyresgästens hyra också bli lägre.

Sammanfattningsvis innebär detta att de tre viktigaste förändringarna för innevarande rapports syften är:

- de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska drivas efter affärsmässiga principer
- allmännyttans hyresledande roll tas bort
- en skyddsregel för kraftiga hyreshöjningar införs

## 1.2 Syfte och avgränsningar

Syftet med denna rapport är att följa den förändrade lagstiftningen för allmännyttan och det förändrade hyressättningssystemet. Såväl effekter och konsekvenserna som tillämpningen hos olika aktörer av denna omreglering ska följas med sikte på en framtida utvärdering.

Boverket försöker således med denna rapport lägga grunden för en framtida utvärdering av det nya regelverk som infördes den 1 januari 2011.

Vi har i stora delar av rapporten medvetet valt att lägga aggregeringsnivån relativt högt. Det beror framförallt på att vi vill skapa oss en översiktlig bild av vad den nya lagstiftningen inneburit. Uppdraget löper över flera år och avses mynna ut i en större utvärdering av det nya regelverket. Vi ser det därför som centralt att skaffa oss denna översiktliga kunskap för att kommande år söka fördjupa kunskaperna på relevanta områden. Boverkets uppgift torde inte heller vara att specialgranska enskilda företag, utan att följa utveckling med tanke på det bostadspolitiska målet om en väl fungerande bostadsmarknad.

---

<sup>3</sup> Som en följd av detta gjordes även vissa justeringar i hyresförhandlingslagen (SFS 2010:810).

Lagstiftningen lämnar en hel del öppet för tolkningar – först och främst vad gäller hur ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska agera för att verka enligt affärsmässiga principer. Mycket av detta kommer slutligen att avgöras enligt rättspraxis.

### 1.3 Läsanvisning

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen kommer fortsättningsvis att, för enkelhets skull, kallas allmännyttiga bostadsbolag.

Resterande del av rapporten är upplagd enligt följande. Vi inleder i kapitel 2 med att titta på vilka eventuella effekter och konsekvenser den nya lagstiftningen fått på de privata fastighetsbolagen, samt diskuterar även kort vilka krav som ställs på ett privat bostadsbolag.

I kapitel 3 studerar vi de allmännyttiga bostadsbolagen. Vi tittar på de allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi samt de förändringar i ägardirektiv som vi har sett de senaste åren. Vi beskriver relativt ingående den bakomliggande lagstiftningen samt diskuterar vilka krav som ställs på bolagen. Kapitlet avslutas med en genomgång av ett antal allmännyttiga bostadsbolags avkastningskrav.

I kapitel 4 studerar vi vilka eventuella effekter och konsekvenser den nya lagstiftningen fått på hyrorna, för att i kapitel 5 övergå till att kort diskutera hur hyresförhandlingarna fortgått de senaste åren. Kapitlet avslutas med en genomgång av de rättstillämpningar som den nya lagstiftningen givit upphov till.

Kapitel 6 avslutar och redovisar kortfattat Boverkets planerade fortsatta arbete i frågan.



## 2 De privata bostadsbolagen

Den nya lagstiftningen påverkar direkt de allmännyttiga bostadsbolagen. Men även de privata aktörerna påverkas både direkt och indirekt. Den stora direkta skillnaden är att hyrorna i allmännyttan inte, är normerade utan de privata fastighetsägarna förhandlar själva om hyrorna – ofta genom Fastighetsägarna centralt – företrädesvis med den lokala hyresgästföreningen.

En tänkbar indirekt effekt är att då de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas affärsmässigt kan hyrorna, även om så ännu inte skett, generellt sett kan bli högre än tidigare. På sikt skulle detta kunna locka nya aktörer att träda in på marknaden.

Det finns en annan viktig aspekt med att ha studerat även privata företag när det blir aktuellt att utvärdera huruvida de allmännyttiga företagen följer intentionerna i den nya lagstiftningen. Lagstiftaren upprepar flera gånger att de allmännyttiga bolagen ska drivas som ”normala och långsiktiga aktörer” (se prop. 2009/10:185). Då är det givetvis centralt att ha en grundläggande kunskap om hur de privata företagen resonerar och agerar.

I innevarande kapitel ska vi undersöka om vi ser några effekter på de privata bostadsbolagens ekonomi samt även se vad ett antal privata aktörer säger om avkastningskrav.

### 2.1 Ekonomi

Vi börjar med att se om någon direkt effekt på de privata företagens ekonomi kan märkas på en aggregerad nivå. Som synes från tabell 2.1 ökade de privata fastighetsägarnas nettointäkter under år 2011 med 34 kronor per kvadratmeter jämfört med året innan. Det motsvarar 3,6 procent. Genomsnittet de senaste fem åren har varit 3,0 procent per år och exempelvis år 2008 var ökningen 4,4 procent.

På en aggregerad nivå syntes således inga effekter hos de privata fastighetsägarna under 2011. Den nya lagstiftningen infördes ju detta år, så det är troligt att aktörerna på hyresbostadsmarknaden inte riktigt visste hur man skulle hantera den under det första året.

Tabell 2.1 Intäkter och kostnader per kvadratmeter, privata fastighetsägare.

	2007	2008	2009	2010	2011
Intäkter netto	868	908	916	936	970
Kapitalkostnader räntor m.m.	-	-	-	-	-
Räntebidrag	-2	-2	-1	-1	0
Underhållskostnader	149	142	137	132	138
Driftskostnader	294	293	308	330	340
Fastighetskatt	28	23	21	23	24
Summa kostnader	-	-	-	-	-

Källa: SCB (2012b)

Not: Kapitalkostnader redovisas inte för privata fastighetsägare

Inte heller om vi jämför utfallet för de privata ägarna med de allmännyttiga bostadsbolagen (se vidare tabell 3.1) ser vi några stora förändringar för år 2011. De privata företagens nettointäkter var 2,3 procent högre än de allmännyttiga bostadsbolagens, vilket ligger i linje med genomsnittet för perioden 2003-2010. Inte heller vad gäller drift- och underhållskostnader kan vi observera några större förändringar. De privata fastighetsägarna lade 26 procent mindre på drift och underhåll jämfört med allmännyttiga bostadsbolag. Genomsnittet för perioden 2003-2010 var 23 procent.

## 2.2 De tio största privata hyresrättsägarna

Som nämndes inledningsvis ska, enligt den nya lagstiftningen, de allmännyttiga bostadsbolagen ”verka som normala och långsiktiga aktörer”. Låt oss därför titta på några av de största privata aktörerna på hyresbostadsmarknaden och vilka finansiella mål dessa har. Vi har valt att utifrån officiella dokument, företrädesvis årsredovisningar, se om vi kan identifiera finansiella målsättningar. Det gäller framför allt vilka mål som anges för vinster och avkastning.

De tio privata företag som den sista december 2011 innehade de största bestånden av hyresrätter (i Sverige) var: Akelius Fastigheter AB, Stena Fastigheter AB, Hyresbostäder i Sverige II AB, Rikshem AB, Heimstaden AB, Willhem AB, Fastighets AB Balder, Wallenstam AB, Fastighets AB L E Lundberg och Diligentia AB.<sup>4</sup> Dessa tio företag ägde vid utgången av 2011 tillsammans ungefär 130 000 hyresrätter, det vill säga ungefär 15 procent av det privata hyresbeståndet. De övergripande finansiella mål som vi har kunnat identifiera för dessa företag var:

- Akelius Fastigheter AB – ska under detta århundrade äga och förvalta en fastighetsportfölj med förmåga att generera ett säkert kassaflöde
- Stena Fastigheter AB – Ingen information
- Hyresbostäder i Sverige II AB – Ingen information
- Rikshem AB – Ingen information
- Heimstaden AB – ska ha en långsiktigt stabil ekonomi, med årliga överskott på en nivå som gör det möjligt för bolaget att förverkliga

<sup>4</sup> Se bilaga för information om antal lägenheter och ägarförhållanden i dessa företag.



tillväxt- och produktionsmål, långsiktigt säkerställa våra fastigheters värdeutveckling och ge de boende en god service.

- Willhem AB – det övergripande finansiella målet är ”att över tid ge en stabil totalavkastning väl i linje med de bästa i branschen”.
- Balder AB – målsättningen är att över tiden ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan.
- Wallenstam AB – under perioden 2008-2013 ska 2 500 lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger sju procent och en fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet
- Fastighets AB L E Lundberg – att sträva efter bästa möjliga drift- och förädlingsresultat utifrån varje enskild fastighets förutsättning
- Diligentias AB – det övergripande uppdraget är att med ett rimligt risktagande leverera en långsiktigt stabil totalavkastning till ägaren Skandia Liv och dess 1,2 miljoner försäkringstagare

Redan detta begränsade urval visar att det finns stora skillnader i de förutsättningar som kan påverka företagens agerande. Det gäller till exempel om det är ett privat eller ett publikt bolag, vem som äger bolaget, om det är börsnoterat eller inte m.m., m.m.

Således kan man på ett mer generallt plan säkerligen säga att de privata fastighetsägarna har mycket varierande syften med sin verksamhet. Hos många större fastighetsägare väger ofta ekonomiska mål, kopplade till avkastningar eller aktiekurser, generellt tyngre än bostadssociala mål. Det är också vanligt att större privata fastighetsägare inte bara förvaltar fastigheter utan också har köp och försäljning som affärsidé. Hos den lilla fastighetsägaren, som kanske har en mer eller mindre personlig relation till sina hyresgäster, ser situationen givetvis mycket annorlunda ut.

Utan att gå in på vilka av ovanstående ägare av hyresbostäder som är att betrakta som ”normala och långsiktiga aktörer” är det svårt att dra några särskilda slutsatser utifrån ovanstående försök till genomgång av finansiella mål för de största privata fastighetsägarna. Det kan givetvis vara fallet att vi inte kunnat utläsa avkastningskrav m.m. från respektive företags årsredovisningar, och att det i själva verket finns en samsyn hos de privata företagen. Det tycks inte dock inte vara fallet då en liknande slutsats dras i Nordlund (2012). I denna studie har tolv ”långsiktiga och seriösa” privata bostadsförvaltare intervjuats bland annat angående avkastningskrav.<sup>5</sup> Nordlund konstaterar bland annat följande:

- Alla aktörer har *inte* avkastningskrav formulerade på företagsnivå
- Avkastningskrav på fastighetsnivå *förefaller finnas* när det är fråga om projekt/investeringsituationer
- Nästan alla respondenter anser att en analys av direktavkastning i allt väsentligt ska baseras på drift- och underhållskostnader som ligger så

<sup>5</sup> De tolv företagen är: Heba Fastighets AB, Fastighets AB L E Lundberg, Stena Fastigheter AB, Einar Mattsson AB, Byggnadsfirma Olov Lindgren AB, Rikshem AB, Willhem AB, WermlandsInvest AB, Fastighetsstaden i Halmstad AB, LJ Fastigheter, Fryken Fastigheter AB och Bolia förvaltning AB.

nära verkligheten som möjligt. Schabloner har en underordnad eller ingen relevans vid sådana utvärderingar.

Slutsatsen som kan dras från Nordlunds studie är att, även om de privata fastighetsägarna i stor utsträckning ställer upp avkastningskrav, finns det inte någon större samstämmighet om hur dessa avkastningskrav bör beräknas.

Vi har i detta kapitel konstaterat att de privata fastighetsägarna, på en mycket aggregerad nivå, inte förefaller ha påverkats ekonomiskt av den nya lagstiftningen. Dessutom har vi konstaterat att dessa bolags ekonomiska mål inte tycks vara homogena. Vi övergår nu till att i nästa kapitel diskutera de allmännyttiga bostadsbolagen, det vill säga dem som den nya lagstiftningen riktar sig mot.

## 3 De allmännyttiga bostadsbolagen

De allmännyttiga bostadsbolagen är de aktörer som direkt påverkas av den förändrade lagstiftningen. Det gäller den nya lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag. Även de förändringar som gjorts i hyreslagstiftningen kan potentiellt påverka de allmännyttiga bostadsbolagen. Vi inleder kapitlet med att se på de allmännyttiga bolagens ekonomi, därefter belyser vi kortfattat försäljningar av allmännyttiga bostäder. Dessa avsnitt bygger delvis på två andra rapporter från Boverket (se Boverket (2013a) och (2013b)). Vidare ska vi se på de nya ägardirektiven för att i avsnitt 3.4 försöka klargöra begreppet affärsmässighet något. Vi avslutar kapitlet med en genomgång av vad de största allmännyttiga bostadsföretagskoncernerna säger om affärsmässighet och avkastningskrav.

### 3.1 Ekonomi

Då de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer kan detta givetvis påverka såväl företagets intäkter som kostnader. I innevarande avsnitt kommer vi bara titta översiktligt på utvecklingen på aggregerad nivå.

#### 3.1.1 Intäkter och kostnader

Som framgår i nedanstående tabell ökade nettointäkterna under år 2011 med 948 kronor per kvadratmeter. Detta var en ökning med 24 kronor, vilket motsvarar 2,6 procent. Det var exakt lika mycket som genomsnittet för femårsperioden 2006-2010.

Värt att notera är att driftkostnaderna under år 2011 sjönk med 19 kronor per kvadratmeter, motsvarande 4,5 procent. Detta ska dock inte övertolkas då 13 kronor berodde på minskade värmekostnader. Det är likväl ett faktum att det var första gången på 2000-talet som driftkostnaderna, exklusive värmekostnader, minskade i de allmännyttiga bostadsbolagen jämfört med föregående år.

Om detta var en tillfällighet eller om det möjligen kan tillskrivas den nya lagstiftningen återstår att se. Det är inte helt otänkbart att så är fallet. Pondera att ett allmännyttigt bostadsbolag står inför ökande krav på avkastning samtidigt som det kan vara svårt att i hyresförhandlingar öka intäktssidan. Det som återstår är i så fall att försöka sänka drifts- och underhållskostnaderna.

Tabell 3.1 Intäkter och kostnader per kvadratmeter, allmännyttan.

	2007	2008	2009	2010	2011
Intäkter netto	892	887	913	924	948
Kapitalkostnader räntor m.m.	236	252	231	221	247
Räntebidrag	-4	-3	-3	-2	-1
Underhållskostnader	203	202	215	234	244
Driftskostnader	365	374	399	421	402
Fastighetsskatt	20	18	19	20	21
Summa kostnader	820	842	861	894	913

Källa: SCB (2012b)

### 3.1.2 Värdeöverföringar<sup>6</sup>

I samband med förändringarna i lagstiftningen infördes även nya regler för vilka vinstuttag ägarna, det vill säga kommunerna, får göra från de allmännyttiga bostadsbolagen. Dessa regler började gälla först räkenskapsåret 2011.

För räkenskapsåret 2011 gjordes värdeöverföringar till ett belopp av närmare 1,66 miljarder kronor. Enligt Boverkets genomgång för år 2011 gjorde 161 av bolagen, motsvarande 62 procent, inte någon värdeöverföring. 87 bolag (33 procent) gjorde överföringar med tillåtet belopp medan 13 bolag (fem procent) gjorde värdeöverföringar utöver tillåtet belopp. Noterbart är att det var betydligt färre bolag som gjorde otillåtna värdeöverföringar jämfört med år 2010, då var andelen 18 procent av bolagen.

Det som är nytt i lagstiftningen är att det också finns undantag från begränsningen av värdeöverföringar. Ett av undantagen är att hela årets vinst kan föras över till kommunen, om medlen används till bostadsförsörjningsåtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller till åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för. Det är sammanlagt 14 allmännyttiga bostadsbolag som överfört medel inom ramen för undantagen. Det totala beloppet som överförts, inom ramen för undantagen, var närmare 1,56 miljarder kronor, varav knappt hälften enligt 5 § p.1 (åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar).<sup>7</sup>

Frågan om hur värdeöverföringar från ett allmännyttigt bostadsbolag till kommunen står sig vid en laglighetsprövning har nyligen prövats i första instans i Förvaltningsrätten i Stockholm (se vidare kapital 5.2.2).

Boverket avser att följa utvecklingen vad gäller dessa värdeöverföringar de kommande åren. Frågan är hur kommunerna

<sup>6</sup> Kapitel 3.1.2 bygger på delvis på Boverket (2013b).

<sup>7</sup> Se Boverket (2013b, s. 20-25).

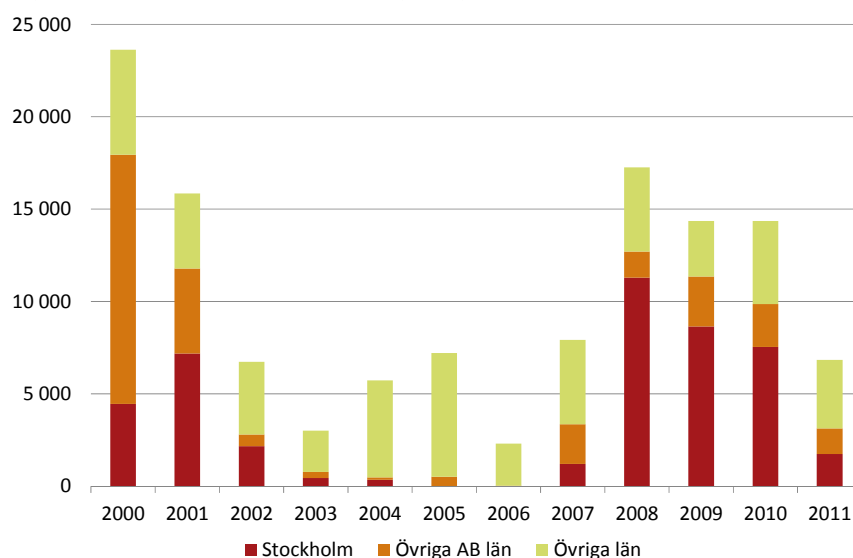
kommer att se på – och använda – de möjligheter till undantag som finns i lagstiftningen.

### 3.2 Försäljningar<sup>8</sup>

Försäljningar av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter påverkas egentligen inte av den nya lagstiftningen. Bostadsbolagens beslut, om att eventuellt sälja sina bostäder, påverkas dock i hög grad av den marknad de verkar på och därför kan förändringar i regelverket åtminstone indirekt spela roll. Dessutom påverkar det hyresbostadsmarknaden i stort, varför det ändå kan vara av intresse att kort beröra detta.

Under år 2011 sjönk försäljningarna av allmännyttiga lägenheter kraftigt och stannade vid drygt 6 800 stycken. Det är det lägsta antalet sedan 2006. I knappt 60 kommuner såldes allmännyttiga bostäder under år 2011.

Figur 3.1 Antal sålda allmännyttiga lägenheter 2000-2011.



Källa: Boverket (2013a)

Som synes från ovanstående figur var det den minskade försäljningen i Stockholms stad som var anledningen till denna nedgång under 2011.

De sålda lägenheterna säljs framförallt till privatägda bostadsbolag eller till bostadsrättsföreningar. Drygt två tredjedelar av de allmännyttiga lägenheterna som såldes under år 2011 köptes av privatägda bostadsbolag. Detta är det omvända förhållandet jämfört med år 2010, då två tredjedelar såldes för ombildning till bostadsrätter.

Motiven som anges till varför man säljer har förändrats jämfört med föregående år. Flest bostäder (cirka 3 100) såldes för att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning, men vanligt är även försäljningar för att möjliggöra nyproduktion. Ungefär en tredjedel av kommunerna anger mer långsiktiga politiska motiv som att fler ska få äga sin egen bostad, att blanda upplåtelseformerna samt att man vill ha in

<sup>8</sup> Kapitel 3.2 och 3.3 bygger på Boverket (2013a).

privata hyresvärdar i vissa områden. Sammantaget har tycks underhålls- och upprusningsmotiven tagit över i de kommuner där det säljs allmännyttiga bostäder.

Även om den nya lagstiftningen inte direkt påverkar försäljningar av allmännyttiga lägenheter är detta ändå intressant att följa framöver. En möjlig framtida utveckling är att hyresnivåerna i de allmännyttiga bostadsbolagen ökar. Då många av försäljningarna görs med motivet att skapa bättre ekonomiskt utrymme för såväl underhåll och upprustning som för nybyggnation kan detta eventuellt leda till att incitamenten till försäljningar minskar.

### 3.3 Nya ägardirektiv

För många kommunala bostadsföretag har det blivit aktuellt att se över ägardirektiven i och med den nya lagstiftningen. Det har på olika håll diskuterats hur ägardirektiven ska formuleras för att de allmännyttiga bostadsbolagen ska arbeta enligt den nya lagstiftningens intentioner.<sup>9</sup> Det måste i detta sammanhang påpekas att det inte finns något krav på att det ska finnas ett ägardirektiv – det är dock det vanligast använda dokumentet för kommunerna att styra sina kommunala bolag.<sup>10</sup>

2012 års Bostadsmarknadsenkät visar att det finns nya ägardirektiv från år 2011 i 119 kommuner samt ytterligare 18 från år 2012. Adderar man dessutom de 30 ägardirektiven från år 2010 – vilka med stor säkerhet hade den nya lagstiftningen i tanken – så uppgår antalet till 167. Av de 278 kommunerna, som har allmännyttiga bostadsbolag, fanns det således ”nya” ägardirektiv i 60 procent av dem.

En av de mest intressanta frågorna är vad ägarna – kommunerna – ställer för avkastningskrav på sina kommunala bostadsbolag. För att skapa en bild av utvecklingen har en grov uppdelning gjorts över mått som används för avkastningskraven i ägardirektiven. Det är första gången detta görs inom ramen för Bostadsmarknadsenkäten. Avsikten är att ge en första bild av i vilken utsträckning och på vilka sätt kommunerna formulerat sina avkastningskrav.

Med utgångspunkt i dessa nyare ägardirektiv – 2010 till 2012 års – fördelar sig avkastningskraven på följande sätt.

Tabell 3.2 Antal nya ägardirektiv per år 2010-2012.

	2010	2011	2012	Summa
Direktavkastning	2	24	1	27
På tillskjutet kap., eget kap. eller tot. kap.	6	41	7	54
Annat krav	9	41	3	53
Inget krav	8	6	3	17
Ingen uppgift	5	7	4	16
Totalt	30	119	18	167

Källa: Boverket (2013a)

<sup>9</sup> Se till exempel Nordlund (2012) och SKL och SABO (2012).

<sup>10</sup> Ägardirektivet är vad man kallar ett frivilligt formellt styrinstrument. Det behöver inte finnas något ägardirektiv, men om det finns är det juridiskt bindande.

Det finns således stora variationer i de avkastningskrav som kommunerna ställer på sina kommunala bostadsbolag. Det återstår att se om någon praxis för detta växer fram eller om dessa variationer kommer att bestå. Det kan även nämnas att enligt preliminär statistik från 2013 års Bostadsmarknadsenkät finns det i nya ägardirektiv – ägardirektiv från åren 2010-2013 – i omkring 200 kommuner.

Det är vidare värt att nämna att ett allmännyttigt bostadsbolag mycket väl kan vara affärsmässigt även om det inte finns ett ägardirektiv eller om detta inte är tillräckligt tydligt. Samtidigt innebär inte ett aldrig så klart och väl formulerat ägardirektiv någon garanti för att det allmännyttiga bostadsbolaget agerar affärsmässigt. Däremot kan ett ägardirektiv givetvis ge viktiga signaler till bostadsbolaget.

### 3.4 De allmännyttiga bostadsbolagen och affärsmässighet

För att resonera kring huruvida de allmännyttiga bostadsbolagen agerar enligt affärsmässiga principer måste utgångspunkten givetvis vara att försöka reda ut vilka krav den nya lagstiftningen ställer. Kanske inte helt förvånande tolkar olika aktörer lagstiftningen, och i synnerhet begreppet affärsmässiga principer, på relativt skilda sätt. Hyresgästföreningen, SABO, Fastighetsägarna och SKL har alla gått ut med sina tolkningar av vad affärsmässiga principer bör innebära.<sup>11</sup>

#### 3.4.1 Vad säger lagstiftningen om affärsmässighet?

Enligt 2 § lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag ska ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. I förarbetena till den nya lagen finns vissa vägledningar hur man ska resonera kring begreppet. Exempelvis beskrivs på ett generellt sätt vad som menas med affärsmässighet (prop. 2009/10:185, s. 44):

”Affärsmässighet avser det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer.”

Detta kan sägas vara utgångspunkten för hur ett affärsmässigt företag ska agera. Låt oss i följande åtta punkter söka ställa upp de preciseringar som lagstiftaren gör av hur kommunen och ett affärsmässigt kommunalt bostadsbolag ska agera:

- Kommunen *ska* agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett jämförbart privat bostadsbolag.
- Kommunerna *ska* ställa motsvarande affärsmässiga avkastningskrav på sina bostadsföretag som andra likartade aktörer, det vill säga som har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande.
- Avkastningen *måste* vara marknadsmässig utifrån den valda risknivån, i vart fall på lång sikt.

<sup>11</sup> Se Lind och Lundström (2011) för en genomgång av aktörernas tolkningar, men även deras egen tolkning av lagstiftningen.

- Avkastningskrav *utgår alltid*, oberoende av ägare, från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar. För aktörer med ett långsiktigt perspektiv är det också det långsiktiga resultatet och inte den kortsiktiga lönsamheten som står i fokus. Det *går därför inte* av de krav som ställs ett enskilt år, eller hur dessa uppfylls, avläsa huruvida företaget och dess ägare agerar marknadsmässigt eller inte.
- Om det visar sig att en investering varit mindre lyckosam och det inte är möjligt att få en marknadsmässig avkastning på den, *kan man inte begära det omöjliga* utan får nöja sig med den vinst som är möjlig. *Kravet* blir då att bolaget gör det bästa möjliga av situationen.
- Det *är viktigt* att företaget har ett ordentligt underlag och dokumentation för att visa att det i sammanhanget inte förekommer någon form av otillåtet statsstöd och även varför en viss åtgärd anses affärsmässig.
- Affärsmässigt bedrivna allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska således – inom ramen för den lagstiftning och de allmänna normer som finns för företag i allmänhet och för företag som verkar inom hyresbostadssektorn i synnerhet – sträva efter att långsiktigt uppnå bästa möjliga resultat.
- Relationerna mellan kommunen och dess bostadsföretag *måste* vara affärsmässiga och deras ekonomier hållas åtskilda.

#### 3.4.1.1 Kommunens krav på bolagen och bolagens agerande

De *fyra första punkterna* är ganska direkta, det handlar om att ägaren – det vill säga kommunen – ska ställa samma krav som en privat ägare skulle göra vad gäller avkastning, givet att bolaget har ett långsiktigt perspektiv och agerar på en lokal marknad med de speciella de speciella förutsättningar som kan finnas där. Värt att notera är att den fjärde punkten – åtminstone implicit – indikerar att det väsentliga är hur utvecklingen i efterhand, på några års sikt, ser ut.

Den *femte punkten* beskriver – det ganska självklara – att en dålig investering inte på något sätt bryter mot den affärsmässiga principen förutsatt att den grundats på realistiska förväntningar på en marknadsmässig avkastning. Kort sagt, allmännyttiga bostadsbolag kan – som alla andra företag – fatta felaktiga beslut.

Den *sjätte punkten* pekar på att det är viktigt att bolaget på ett bra sätt dokumenterar sina beslut för att kunna visa att de beslut som togs var affärsmässiga.

#### 3.4.1.2 Affärsmässighet och hyressättning

Den *sjunde punkten* handlar om de speciella regler och normer som finns på hyresbostadssektorn. I prop. 2009/10:185 diskuteras inte i någon djupare mening problematiken mellan affärsmässighet och det faktum att bostadsbolagens, både allmännyttiga och privata, intäktssida sätts genom förhandlingslösningar. I SOU 2008:38 (s. 556-557) diskuteras frågan om hyressättning kontra affärsmässighet mer ingående:

”För att vinsterna i de kommunala bostadsaktiebolagen ska bli de bästa möjliga – i vart fall på lång sikt och med hänsyn till de risker som tas – krävs att dessa



bolag agerar rationellt och ligger på företagsekonomiskt motiverade nivåer när det gäller intäkter, dvs. hyror, och kostnader. De måste därför försöka nå den hyresnivå som ger bästa möjliga vinst, i vart fall på lång sikt. De kommunala bostadsaktiebolagen kan därför inte ingå överenskommelser om hyror som ligger under den nivå på vilken vinsten långsiktigt maximeras, med de begränsningar som hyreslagstiftningen ställer upp. Det sista är viktigt: en strävan efter affärsmässighet säger nämligen inget om vilka hyror som de kommunala bostadsaktiebolagen kommer att kunna ta ut av hyresgästerna. Den frågan besvaras i stället av hyreslagstiftningen, som sätter de ramar inom vilka både privata och kommunala bostadsföretag kan agera.

När det gäller hyran, måste det kommunala bostadsaktiebolaget göra klart för sig vilken hyra som bolaget sannolikt skulle kunna få ut maximalt vid en prövning i hyresnämnden. Därefter kan bolaget överväga om det på sikt kan vara lönsamt att ta ut en lägre hyra än den som maximalt kan erhållas vid en hyresnämndsprövning genom att detta leder till lägre omflyttning, att hyresgästerna sköter lägenheterna bättre eller att hyresgästerna ställer lägre krav på bolaget. Från den hyresnivå som bolaget på så sätt kommer fram till är det i en förhandlingssituation affärsmässigt att dra de transaktionskostnader och de eventuella kostnader i form av förlust av goodwill som det skulle innebära att begära höjd hyra i hyresnämnden i stället för att få till stånd en förhandlingsöverenskommelse.”

Vidare anför utredningen (SOU 2008:38, s.497-498):

”Det viktiga ur det kommunala bostadsaktiebolagets perspektiv är att i varje situation för sig självt ur ett affärsmässigt perspektiv – dvs. ett långsiktigt vinstperspektiv – motivera varje avsteg från det hyresuttag som hyressättningsystemet i och för sig skulle medge. Ett kommunalt bostadsaktiebolag bör också dokumentera sådana överväganden på ett fullödigt sätt med hänsyn till risken för rättslig prövning av om kravet på affärsmässighet iakttagits. Ur ett förhandlingsperspektiv bör dokumentationen ta sikte på anledningen till att det kommunala bostadsaktiebolaget slutit en förhandlingsöverenskommelse om hyror på en viss nivå.

Ett affärsmässigt kommunalt bostadsaktiebolag, som ingår en kompromiss i hyresförhandlingarna med beaktande av den osäkerhet som alltid medföljer en hyresprövning, har för övrigt enligt vår bedömning agerat affärsmässigt. Det framstår även som affärsmässigt att i förhandlingsarbetet väga in de transaktionskostnader för bolaget som blir konsekvensen om en förhandlingsöverenskommelse inte nås utan alla yrkade hyreshöjningar måste prövas i hyresnämnden.”

Således anför utredningen att affärsmässighet inte direkt har något att göra med vilka hyror som de facto sätts. Slutsatsen – åtminstone utifrån SOU:n – måste bli att de allmännyttiga bostadsbolagen torde ha relativt stor handlingsfrihet i hyresförhandlingarna men de bör/måste dokumentera varför de agerat som de gjort för att i efterhand kunna visa affärsmässigheten i sitt agerande.

#### 3.4.1.3 Lånevillkor och finansförvaltning

Avlutningsvis, den *åttonde punkten* handlar om relationen mellan ägaren och bostadsföretaget bland annat vad gäller lånevillkor och finansförvaltning. En aspekt av affärsmässighet handlar om förhållandet mellan kommunen – det vill säga ägaren – och de allmännyttiga bostadsbolagen. Deras respektive ekonomi måste hållas åtskilda, så att

exempelvis lånevillkoren för ett kommunalt bostadsbolag inte påverkas av att det är en kommun som äger bolaget. Ett annat exempel kan vara att om kommunen ingår ett borgensåtagande för sitt kommunala bostadsbolag ska en marknadsmässig avgift tas ut av företaget.

Om det kommunala bostadsföretaget på något sätt erhåller ekonomiska fördelar genom att låna av kommunen – eller med kommunen som mellanhand låna av Kommuninvest – måste dessa fördelar på något sätt komma kommunen tillgodo. Detta kan ske till exempel ske genom ett marknadsmässigt påslag på räntan eller uttag av en, vad lagstiftaren kallar, ”förmånskompenserande” avgift.

Problemet är att det inte i lagstiftningen eller i förarbetena anges hur stor denna ”förmånskompenserande” avgift ska vara.<sup>12</sup> Det finns dock ett antal aktuella rättsfall som Boverket fortsättningsvis kommer att följa (se vidare avsnitt 5.2.2).

#### 3.4.1.4 Konklusion

Huvudsyftet med lagstiftningen är således att ett allmännyttigt bostadsbolag ska agera som ett likvärdigt privat bostadsbolag. I praktiken kan det bli svårt att bedöma huruvida ett enskilt allmännyttigt bostadsbolag agerar efter affärsmässiga principer, då det i de allra flesta fall helt enkelt saknas jämförelseobjekt. I majoriteten av kommunerna är det allmännyttiga bostadsbolaget den klart största aktören på hyresbostadsmarknaden. Problematiken beskrivs tydligt i nedanstående skrivning från SOU 2008:38 (s. 553-554).

”För att klargöra vad affärsmässigheten ska innebära för ett kommunalt bostadsaktiebolag måste en jämförelse göras med en privat investerare som till storleken kan jämföras med de kommunala ägarna och som har samma långsiktighet i sina placeringar och samma inställning till risk. Detta följer av statsstödsreglernas princip om den marknadsekonomiske investeraren. När det ska bedömas om en viss åtgärd är förenlig med den nämnda principen kan det visa sig omöjligt att hitta någon privat ägare som till sin storlek kan jämföras med en kommunal ägare, som har samma långsiktighet som denne och som har samma riskprofil i sitt agerande. Det kan därför bli fråga om att jämföra med en hypotetisk, jämförbar privat ägare. Hur en sådan agerar får man sluta sig till genom att se på agerandet hos privata ägare som är så jämförbara som möjligt. Sedan får man göra justeringar för att kompensera för skillnaderna mellan ägarna.”

Slutsatsen måste således bli att det *kan bli* ett delikat problem att bedöma huruvida ett allmännyttigt bostadsbolag bedriver sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.

#### 3.4.2 Hur ska affärsmässigheten mätas?

Som diskuterades i kapitel 2 tycks det saknas homogenitet i hur privata bostadsbolag mäter avkastning. Av ovanstående genomgång sägs heller inget om hur affärsmässigheten, eller i princip avkastningen, ska mätas för de allmännyttiga bostadsbolagen. Lagstiftaren har valt att inte reglera

<sup>12</sup> SKL, SABO och Kommuninvest (2012) har gemensamt tagit fram en modell för hur som ska säkerställa att ett borgensåtagande inte betraktas som otillåtet stöd.

vilket eller vilka mått som ska användas för att bedöma avkastningskrav och avkastningsnivå.<sup>13</sup>

I Nordlund (2012) diskuteras dock frågan om hur affärsmässighet ska mätas ingående. Nordlund sammanfattar sina intervjuer med långsiktiga privata/normala aktörer i följande punkter<sup>14</sup>:

- Det relevanta kapitalvärdet är baserat på aktuella marknadsvärden
- Totalavkastning förefaller mer relevant än enbart direktavkastning
- Avkastning på totalt kapital förefaller vara mer relevant än avkastning på eget kapital
- Vid bedömning av det egna kapitalets storlek förefaller hänsyn till uppskjuten skatt vara av underordnat intresse
- Alla aktörer har inte avkastningskrav formulerade på företagsnivå
- Avkastningskrav på fastighetsnivå förefaller finnas när det är fråga om projekt/investeringsituationer
- När det gäller utvärdering av fastighetsinvesteringar är horisonter på 5-10 års sikt eller längre mest relevant
- Nästan alla respondenter anser att en analys av direktavkastning i allt väsentligt ska baseras på drift- och underhållskostnader som ligger så nära verkligheten som möjligt. Schabloner har en underordnad eller ingen relevans vid sådana utvärderingar.

Nordlunds egna slutsatser angående affärsmässighet kan kort sammanfattas enligt följande:

- Övergripande krav på företaget
  - Avkastningskrav som ägaren ställer bör anges i ägardirektivet
  - Ett avkastningskrav på hela företaget bör uttryckas som ett totalavkastningskrav på totalt kapital (med marknadsvärden som kapitalbas)
  - Avkastningskrav i ett ägardirektiv behöver kunna vara väl fungerande för en längre tidsperiod, det ska med andra ord vara långsiktigt
  - Ett sätt att hantera detta är att ange ett intervall för avkastningskravet
- Avkastningskrav i samband med fastighetsinvesteringar
  - En traditionell investeringskalkyl med väl underbyggda antaganden ska göras
  - Denna kan innefatta olika sidoeffekter på andra delar av bolagets bestånd
  - Det finns utrymme för marginella sänkningar av avkastningskravet om det finns tydliga CSR-aspekter i projektet<sup>15</sup>

Nordlund diskuterar fortsättningsvis även avkastningskrav i samband med ombyggnad, överväganden i samband med köp och försäljning av fastigheter samt hur nedskrivningsbehov ska bedömas.

---

<sup>13</sup> Se prop. 2009/10:185, s. 45.

<sup>14</sup> Nordlund (2012, s. 64).

<sup>15</sup> CSR står för Corporate Social Responsibility, med andra ord företagets samhällsansvar.

Boverket kan i dagsläget inte bedöma i vilken mån Nordströms förslag bör försöka implementeras. Dock är de utmärkta utgångspunkter för fortsatta diskussioner hur affärsmässigheten i de allmännyttiga bostadsbolagen ska mätas. Måtten måste givetvis vara rimligt enkla att beräkna och använda samtidigt som de ska ge en bra bild av företagets affärsmässighet – eller brist på affärsmässighet.

Vi vill återigen påpeka att då det inte finns någon lag på att det ska finnas ett ägardirektiv måste det gå lika bra att ägarens krav på företaget finns dokumenterade på något annat sätt.

### 3.4.3 Agerar de allmännyttiga bostadsbolagen affärsmässigt idag?

Med bakgrund av ovanstående beskrivningar finns det goda skäl för att en bedömning av huruvida de allmännyttiga bostadsbolagen agerar affärsmässigt ännu inte kan göras. Boverket ser det dock som att det finns ett antal punkter som går att undersöka för att få ett grepp om kommuner och allmännyttiga bostadsbolag agerar i enlighet med – eller åtminstone rör sig i riktning mot – lagstiftarens intentioner. Exempel på dessa är:

- Hur uttrycker sig ägaren i ägardirektiv och andra styrande dokument?
- Hur ser bolagens finansieringsvillkor ut, exempelvis kommunala borgensavtal?
- Hur värderar de allmännyttiga bostadsbolagen sina fastigheter?
- Finns dokumentation för olika beslut, exempelvis angående investeringsbeslut, företagen fattar?

Vi återkommer till frågan om att följa de allmännyttiga bostadsbolagens affärsmässighet – och framför allt – vilken Boverkets uppgift är i detta sammanhang i kapitel 6.

## 3.5 De 25 största kommunala koncernerna

Vi ska avsluta detta kapitel med att titta på de 25 största kommunala hyresbostadsägande koncernerna (mätt som antal hyresbostäder i koncernen). Genom att undersöka dessa 25 koncerner studerar vi 40 kommunala bostadsaktiebolag, från det minsta med ett knappt hundratal lägenheter till det största som äger drygt 28 000 lägenheter. Det är givetvis ingen heltäckande genomgång men vi täcker med detta urval in någonstans mellan 50 och 55 procent av alla allmännyttiga bostäder. Syftet med genomgången är inte att studera huruvida dessa bolag lever upp till den nya lagstiftningen. Vad vi vill undersöka är huruvida det klart anges att bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och huruvida det finns preciserade avkastningskrav.

Som tidigare diskuterats är det inte lagstadgat att det ska finnas ett ägardirektiv. Att enbart söka information om vilka ambitioner som finns angående affärsmässighet i ett ägardirektiv blir därför alltför snävt. Vi har valt att titta på såväl ägardirektiv som bolagsordningar samt i annan publik information, framförallt bolagens årsredovisningar.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Se bilaga för en genomgång av antal lägenheter, ägarförhållanden samt preciseringar om skrivningar angående affärsmässighet och avkastningskrav.

En översiktlig blick på tabell 3.3 ger vid handen att de allra flesta företag har formuleringar om affärsmässighet och i de flesta fall även preciserade avkastningskrav.

Tabell 3.3

	A	B	C	D
AB Svenska bostäder	X		X	
AB Stockholmshem	X		X	
AB Familjebostäder	X		X	
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	X		X	
Bostads AB Poseidon				X
Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag				X
Familjebostäder i Göteborg AB				X
Gårdstensbostäder AB				X
MKB Fastighets AB	X			
Örebro Bostäder AB				X
AB Stångåstaden	X	X		
Uppsalahem AB		X		
Uppsala Kommuns Fastighets AB			X	
AB Bostaden i Umeå	X		X	
AB Gavlegårdarna	X	X		
Växjöhem AB*	X			
Hysesbostäder i Växjö AB*	X			
Vidingehem AB*	X			
Helsingborgshem AB	X	X		
AB Botkyrkabyggen	X		X	
Telge Bostäder AB				X
Telge Hovsjö AB				X
Bostads AB Mimer	X	X		
Lulebo AB	X		X	
Hysesbostäder i Norrköping AB	X	X		
AB Bankerydshem	X	X		
Bottnaryds Bostads AB	X	X		
AB Grännahus	X	X		
AB Norrahammars Kommunala Bostäder	X	X		
Visingsöbostäder AB	X	X		
Bostads AB Vätterhem	X	X		
Halmstads Fastighets AB	X		X	
AB Kristianstadsbyggen	X		X	
Lunds Kommuns Fastighets AB	X			
Huge Fastigheter AB		X		
Fastighets AB Förvaltaren	X	X		
Karlstads Bostadsaktiebolag	X			
AB Bostäder i Borås	X	X		
Eskilstuna Kommunfastigheter AB	X		X	
Skelleftebostäder AB	X	X		

A: Bolaget ska drivas efter affärsmässiga principer, B: Preciserat direktavkastningskrav, C: Annat preciserat avkastningskrav, D: Inga avkastningskrav

Som vi tidigare argumenterat för kan ett kommunalt bostadsaktiebolag mycket väl kan drivas utifrån affärsmässiga principer även om det inte

framgår av exempelvis ägardirektiv. Låt oss därför titta lite extra på de företag som inte har formuleringar angående affärsmässighet – eller avkastningskrav – inskrivet i sina ägardirektiv, bolagsordningar eller dylikt.

Det som kanske är mest förvånande är det faktum att inga sådana formuleringar finns i några av Göteborgsbolagen. Faktum är att det inte finns några aktuella särskilda ägardirektiv till företagen, enbart ett allmänt hållet direktiv till koncernmodern, Förvaltnings AB Framtiden. Dock innehåller årsredovisningarna för tre av bolagen ganska ingående diskussioner om begreppet affärsmässiga principer och om den nya lagstiftningen om än inga preciserade avkastningskrav.<sup>17</sup>

Inte heller i Örebro (Örebrostäder AB) och i Södertälje (Telge Bostäder AB och Telge Hovsjö AB) finns några skrivningar om affärsmässiga principer eller preciserade avkastningskrav.

Vidare kan noteras att det finns ett antal företag som har skrivningar om affärsmässiga principer men inga preciserade avkastningskrav – eller vice versa.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att de allra flesta – av dessa allmännyttiga bostadsbolag – har inskrivet i sina ägardirektiv eller på andra sätt säger sig arbeta efter affärsmässiga principer. Flertalet har också preciserade avkastningskrav.

---

<sup>17</sup> Enligt uppgift från Förvaltnings AB Framtiden pågår dock arbetet med att få fram ägardirektiv till dotterbolagen men den formella processen har fördröjt dem.

## 4 Hyresgästernas ställning

En viktig del att följa upp vad gäller förändringar i lagstiftningen är givetvis hur hyrorna påverkas. I innevarande kapitel kommer vi att diskutera hyresnivåer och hyresdifferentieringar men även eventuella hinder för att etablera sig på hyresbostadsmarknaden.

### 4.1 Hyrorna

Det mest naturliga att följa – ur hyresgästens perspektiv – är hyrorna. Det har funnits, och finns fortfarande, farhågor för kraftiga hyreshöjningar då de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas affärsmässigt och allmännyttans hyresledande roll tas bort.

Boverket har tidigare studerat hyresnivåer i Sverige på en aggregerad nivå. I bland annat rapporten *Hyrer i Sverige 1975-2009* studerades hyresnivåer under angiven tidsperiod. Bland annat framgick av den rapporten att under perioden 1995-2009 var den genomsnittliga hyresökningen 2,2 procent per år, eller i reala termer 0,8 procent per år.

#### 4.1.1 Hyresnivån

År 2011 steg de genomsnittliga hyrorna med 2,8 procent i de allmännyttiga bostadsbolagen och 2,0 procent i de privatägda bostäderna. Dessa hyreshöjningar var på intet sätt exceptionella jämfört med tidigare års höjningar. I reala termer var hyreshöjningarna under år 2011 betydligt lägre än genomsnittet för perioden 1995-2010.

Tabell 4.1 Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter, 2006-2011.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Totalt	826	842	867	898	912	937
Höjning (%)	1,0	1,9	3,0	3,6	1,6	2,7
Allmännyttan	805	823	846	874	884	909
Höjning (%)	0,6	2,2	2,8	3,3	1,1	2,8
Privata	848	864	893	926	945	964
Höjning (%)	1,0	1,9	3,4	3,7	2,1	2,0
Inflation (%)	1,4	2,2	3,4	-0,3	1,3	2,6

Källa: SCB (2012a)

Inte heller under åren 2012 och 2013 verkar genomsnittshyrorna öka mer än tidigare. Enligt statistik från Hyresgästföreningen höjdes hyrorna i de allmännyttiga bostadsbolagen år 2012 med cirka 2,5 procent.<sup>18</sup> För såväl de allmännyttiga som för de privata företagen tycks hyrorna för år 2013 komma att höjas med strax under två procent i snitt.<sup>19</sup> Det är således svårt att se att hyreskollektivet skulle ha drabbats av några stora hyreshöjningar till följd av den nya lagstiftningen.

Om vi tittar på regional nivå ser vi inte heller där några större skillnader gentemot tidigare år. Som synes från nedanstående tabell var hyreshöjningarna år 2011 relativt likartade i olika regioner.

Tabell 4.2 Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter, per region

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Storstockholm	924	937	966	998	1 024	1 054
Höjning (%)	1,4	1,4	3,1	3,3	2,6	2,9
Storgöteborg	872	889	911	945	957	983
Höjning (%)	0,6	1,9	2,5	3,7	1,3	2,7
Kommuner med > 75 000 inv.	817	832	863	894	908	930
Höjning (%)	0,7	1,8	3,7	3,6	1,6	2,4
Kommuner med < 75 000 inv.	750	769	791	819	830	851
Höjning (%)	0,8	2,5	2,9	3,5	1,3	2,5

Källa: SCB (2012a)

Sammanfattningsvis finns det således inget som tyder på att genomsnittshyrorna ökat mer än tidigare år på grund av den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden.

#### 4.1.2 Hyresdifferentiering

I SOU 2008:38 (EU, allmännyttan och hyrorna) föreslogs att lägesfaktorn skulle tillmätas större betydelse. I de slutgiltiga förändringarna i hyreslagstiftningen gjordes dock inga revideringar på denna punkt (se prop. 2009/10:185, s. 66-68). Regeringen gjorde bedömningen att ”frågan om vilken betydelse det geografiska läget och andra bruksvärdesfaktorer bör ha vid fastställande av skälig hyra bör inte anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter”. Med andra ord finns här ingen ny lagstiftning att följa och analysera.<sup>20</sup>

Då hyresdifferentiering – vilket det de facto handlar om – fortsatt diskuteras är det dock av intresse att se hur utvecklingen ser ut på detta område. Blir hyrorna mer differentierade över tiden? Samtliga aktörer på hyresbostadsmarknaden är överens om att det ska finnas en differens mellan hyror i olika lägen, allt annat lika. Stöttestenen är hur stor denna differens bör vara.

Vi kan inledningsvis konstatera att även före 2011 fanns en betydande differentiering av hyrorna beroende på läge och standard. Om den är tillräckligt stor kan givetvis alltid diskuteras.

<sup>18</sup> Inflationstakten år 2012 var 0,9 procent. Det innebär något högre reala hyreshöjningar under år 2012 men inte på något sätt några uppseendeväckande siffror.

<sup>19</sup> Enligt statistik från hyresgästföreningen per den 7 mars.

<sup>20</sup> Däremot skulle man kunna hävda att då de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas enligt affärsmässiga principer kan detta möjligen leda till en större differentiering.



#### 4.1.2.1 Systematisk hyressättning

Arbetet med – vad som med ett samlingsnamn brukar kallas – systematisk hyressättning har pågått ett antal år. Exakt hur många kommuner och bostadsbolag som tillämpar detta är svårt att säga, men redan år 2009 var det över 100 kommuner som antingen höll på med eller skulle påbörja arbete med systematisk hyressättning.

Systematisk hyressättning går under många namn men det handlar i grund och botten om samma sak: hyresvärden, oftast tillsammans med hyresgästerna, gör en värdering av vad olika boendefaktorer är värda – och sedan räknar om alla hyror efter detta system. Sedan sätts poäng och i slutändan ett pris på faktorerna vilket leder till en viss hyra.

Grundsynen är att en hyra som sätts utifrån systematisk hyressättning ska upplevas som mer rättvis och begriplig när hyresgästen själv kan ta reda på vilka beståndsdelar hyran är uppbyggd av.

#### 4.1.2.2 Stockholm

Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen Region Stockholm och de allmännyttiga bostadsbolagen utvecklade tillsammans den så kallade stockholmsmodellen under år 2009.

Stockholmsmodellen bygger givetvis, liksom andra metoder för systematisk hyressättning, i grund och botten på bruksvärdesprincipen. Bruksvärdeshyrans beståndsdelar är, i Stockholmsmodellen, indelade i tre huvudgrupper: (i) bostadsområde och läge, (ii) fastighetens standard och (iii) lägenhetens storlek och standard. Dessa huvudgrupper är sedan indelad i rad undergrupper. Stockholmsmodellen ligger dock – möjligen tillfälligtvis – på is. Parterna var överens om vilka kriterier som skulle ligga till grund för hyran, men kunde inte komma överens om vilka priser som skulle sättas på respektive kriterium.<sup>21</sup>

För att ge en indikation om hur hyresspridningen ser ut i Stockholm har vi tittat på områdeshyror hos de tre största allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm. Som synes finns en spridning i hyror.<sup>22</sup>

Tabell 4.3 Hyresdifferentiering i de allmännyttiga bolagen i Stockholm.

	Medel	Lägsta	Högsta	Differens
AB Svenska Bostäder	1 043	882	1 249	42 %
AB Stockholmshem	1 041	981	1 198	22 %
AB Familjebostäder	1 128	1 072	1 390	30 %

Källa: Respektive företags årsredovisning 2011.

Anledningen till att differensen mellan högsta och lägsta hyran är störst hos Svenska Bostäder är troligtvis att man använder en annan indelning (sju affärsområden) jämfört med de andra bolagen (tre respektive fyra). Värt att notera är att vi inte tar hänsyn till eventuella skillnader i kvalitet, till exempel vad gäller byggår och allmän standard. Det är dock så många lägenheter att dessa eventuella skillnader inte genomsnittligt bör vara alltför stora. Även om arbetet med systematisk hyressättning gått i stå finns således differenser mellan hyror beroende på läget i Stockholm.

<sup>21</sup> Från Hyresgästföreningens sida hävdas att modellen inte finns då man inte kommit överens om vilket värde som ska sättas på de olika kriterierna.

<sup>22</sup> Liknande slutsatser dras av Hyresgästföreningen (2012).

#### 4.1.2.3 Göteborg

I Göteborg används sedan år 2004 så kallad kvalitetshyra. Detta projekt initierades av Fastighetsägarna GFR och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige.<sup>23</sup> Genom systematisk kartläggning av fastigheters fysiska standard och miljö samt enkätundersökningar bland hyresgäster samlas information som ligger till grund för hyresförhandlingar mellan parterna. Metoden ger parterna möjlighet att ta fler kvalitetsaspekter i beaktande – under förhandlingsarbetet – än i det ursprungliga bruksvärdessystemet. Förutom standard och service får exempelvis hyresgästers upplevda trygghet och säkerhet, både i och utanför lägenheten, påverka på hyresförhandlingsarbetet.

Låt oss kort titta på hyresdifferentieringen i de allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg. Förvaltnings AB Framtiden använder sig av Göteborgs Stads indelning i 10 stadsdelar när man redovisar sitt bostadsbestånd. Från årsredovisningen för år 2011 kan man utläsa att Lundby är det område som har de högsta genomsnittshyrorna, 1 153 kronor per kvadratmeter medan de lägsta hyrorna fanns i Angered, 834 kronor per kvadratmeter. Skillnaden är således närmare 40 procent.

Inte heller här har vi tagit hänsyn till eventuella kvalitetsskillnader. Det är dock återigen fråga om så många lägenheter att dessa eventuella skillnader inte genomsnittligt borde vara så stora.

#### 4.1.2.4 Malmö

I början av 2000-talets började Malmö Kommunala Bostadsbolag, MKB, tillsammans med Hyresgästföreningen Region Södra Skåne att utveckla en ny variant för hyressättning, den så kallade Malmömodellen. Lägenhetens standard, skick och läge vägs in som parametrar, medan husets byggår inte tillmäts lika stor betydelse. Förändringen genomfördes främst för att i större utsträckning ta hänsyn till hyresgästernas värderingar av lägenhetens placering i staden.

Hyrans sätts utifrån tre grundläggande delar. Lägenheterna ska ha en grundstandard som bygger på olika baskriterier. Uppfylls inte denna standard ges lägenheten en lägre hyra. Vidare kan avvikelser från andra lägenhetens utformning i huset göra att en lägre hyra ges, alltså jämförs lägenheten med fastighetens generella standard. Läget är den sista faktorn som beaktas vid hyressättning med Malmömodellen. Ett efterfrågat läge ger genomslagskraft på hyran med denna modell. Såväl var i staden, som var i området och var i huset som lägenheten är belägen påverkar bedömningen.

Vid en granskning av hyrorna i MKB:s bestånd ger en förenklad beräkning vid handen att lägenheter i A-lägen i genomsnitt har en hyra som är i storleksordningen 30-35 procent högre än lägenheter i C-lägen. Den genomsnittliga hyran i MKB:s bestånd var i januari 2012 1 008 kronor per kvadratmeter. Lägenheter i A-lägen låg snitthyrororna på mellan 950 och 1 200 kronor medan de i C-lägen låg på 800 till 900 kronor.<sup>24</sup> Det är värt att notera att även inom A-, B- respektive C-läge kan hyrorna variera betydligt.

<sup>23</sup> På senare tid har även några av de allmännyttiga bolagen (Poseidon)

<sup>24</sup> Se MKB:s årsredovisning 2011.

#### 4.1.2.5 Några andra kommunala bostadsbolag år 2011

Låt oss avsluta med att kort undersöka hyresdifferentieringen i några andra av Sveriges största kommunala bostadsbolag belägna utanför storstadsregionerna.

Notera att nedanstående tabell bara innehåller en enkel uppskattning av de differenser som finns. Ingen hänsyn har tagits till eventuella standardskillnader mellan olika områden.

Tabell 4.4 Hyresdifferentiering i några större allmännyttiga bolag.

	Genomsnittshyra	Differens	Lägenheter
ÖrebroBostäder AB	872	20-25 %	22 353
AB Stångåstaden	987	Ca. 30 %	18 587
Uppsalahem AB	1 012	25-30 %	15 584
AB Bostaden i Umeå	931	15-20 %	15 391
AB Botkyrkabyggen	912	Ca. 30 %	11 910
Lulebo AB	827	40-45 %	10 703
Hyresbostäder i Norrköping AB	981*	20-30 %	10 564

\*2012 års hyra

Källa: respektive företags årsredovisning för år 2011 samt egna beräkningar

#### 4.1.2.6 Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan sägas att det existerar en viss hyresspridning i hela landet. De indikationer vi har är att denna hyresdifferentiering fortsätter öka, säkerligen på grund av det arbete med systematisk hyressättning som pågår runt om i landet. Den stora frågan är om den är tillräckligt stor för att spegla hyresgästernas värderingar enligt bruksvärdesprincipen. Huruvida den nya lagstiftningen påverkar detta är osäkert men Boverket kommer även fortsättningsvis att följa utvecklingen vad gäller hyresdifferentiering.

## 4.2 Krav och villkor

Det är ett faktum att det på vissa håll i Sverige kan vara mycket svårt att få tillgång till en hyreslägenhet. Det finns två aspekter på detta: dels finns det på vissa håll brist på hyreslägenheter och dels kan det vara så att bostadsbolagen ställer sådana krav att många presumtiva hyresgäster stängs ute. Diskussion om bostadsbrist faller utanför ramen för denna rapport. Den intressanta frågeställningen för innevarande rapport är huruvida det blivit svårare för hyresgästerna att få tillgång till hyreslägenheter på grund av förändringarna i lagstiftningen.

I en undersökning gjord av tidningen Hem och Hyra under år 2012 svarade närmare 340 hyresvärdar – såväl allmännyttiga som privata – i hela landet på frågor om vilka krav som ställs på en presumtiv hyresgäst.<sup>25</sup> Svaren kan sammanfattas i följande punkter:

- 96 procent tar kreditupplysning.
- 86 procent godkänner inte aktuella hyresskulder.

<sup>25</sup> <http://www.hemhyra.se/artikel/uthyrningskrav-2012/harda-krav-stoppar-hundratusentals-svenskar-13416>

- 77 procent har ett visst mått på hur stor inkomst du ska ha, ofta tre gånger hyran.
- 72 procent kräver goda referenser, vanligast från tidigare hyresvärd.
- 30 procent accepterar inte försörjningsstöd som inkomst
- 27 procent accepterar inte betalningsanmärkningar
- 23 procent godkänner inte tidigare skulder.
- 14 procent kräver fast anställning
- 5 procent accepterar inte a-kassa som inkomst.

Frågan är huruvida dessa krav skiljer sig från vad som gällde innan den nya lagstiftningen infördes. Den enda mer heltäckande undersökning som tidigare gjort var i samband med Boutredningen år 2007. SABO gjorde då en enkätundersökning bland sina medlemsföretag. De frågor som då ställdes som även fanns med i ovanstående enkät gav följande svar:

- Över 90 procent har inga hyresskulder som krav
- Över 90 procent har tillräcklig inkomst som krav för att man ska få en bostad
- cirka 25 procent accepterar inte (socialbidrag) försörjningsstöd som inkomstkälla
- Cirka 60 procent kräver att man inte har betalningsanmärkningar
- 20 procent har krav på fast anställning

Jämför man enbart dessa två undersökningar tycks kraven inte ökat sedan år 2007. Även Boverket har tidigare gjort ett antal urvalsundersökningar då frågor ställts till ett antal fastighetsägare angående krav på de bostadssökande, inte heller dessa visar några större förändringar.<sup>26</sup>

Om man ser frågan på lite längre sikt är det dock möjligt – och kanske till och med troligt – att kraven på de bostadssökande har ökat, det tyder den allmänna debatten och även andra bedömningar på.<sup>27</sup>

Boverket kan dock inte se att den förändrade lagstiftningen i sig haft någon inverkan på krav och villkor för hyresgästerna. Om dessa hårdnat tycks det i stället vara en trend som hållit i sig under en längre tid.

---

<sup>26</sup> Se Boverket (2005), (2007) och (2009).

<sup>27</sup> Se även Boverket (2013c).

## 5 Hyresförhandlingar och rättstillämpningar

I Boverkets uppdrag ingår att följa hur förändringarna i den nya lagstiftningen tillämpas av de olika aktörerna på hyresbostadsmarknaden, men också att följa rättstillämpningen. I innevarande kapitel ska vi inledningsvis beröra hyresförhandlingarna för att sedan titta på rättstillämpningen.

### 5.1 Hyresförhandlingarna<sup>28</sup>

En aspekt av aktörernas agerande och tillämpning är hur själva hyresförhandlingarna fungerar, detta då lagstiftaren fortsatt lämnat till parterna att förhandla om hyrorna. I detta avsnitt ska vi på ett översiktligt sätt beskriva utvecklingen i hyresförhandlingarna under de senaste åren. Eftersom förhandlingarna sker på lokal nivå är det svårt att i generella termer beskriva detta. Kommande år avser Boverket fördjupa diskussionen och söka att på mer lokal nivå beskriva de eventuella problem – eller förtjänster – som finns.

En effekt av den nya lagstiftningen är att Hyresgästföreningens förhandlingar med privata fastighetsägare inte längre automatiskt kopplas till överenskommelser med de allmännyttiga bostadsbolagen. Ett resultat av att allmännyttans hyresnormerande roll tagits bort. En – antagligen kortsiktig – effekt av detta kan vara att aktörerna söker sina roller i en ny förhandlingssituation, vilket kan göra det svårare. Dessutom förekommer det faktum att olika aktörer tolkar innebörden av lagstiftningen olika varför det ge svårigheter i förhandlingarna.

#### 5.1.1 2011 års hyresförhandlingar – allt som vanligt

Inför förhandlingarna angående 2011 års hyror var både förväntningarna och farhågorna stora. Många hyresgäster fruktade kraftigt höjda hyror. Många SABO-företag föreföll närmast lättade över att slippa den

---

<sup>28</sup> Detta avsnitt bygger till stor del på uttalanden från representanter för Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

hyresledande rollen medan förväntningarna hos många privata fastighetsägare tycktes stora. Dock uteblev dramatiken – krav och förhandlingar såg ut ungefär som tidigare år. Hyresförhandlingarna angående 2011 års hyra tycks således inte i någon större utsträckning påverkats av den nya lagstiftningen. Den största förändringen torde varit att – i och med borttagandet av allmännyttans hyresledande roll – de privata fastighetsägarna kom att vara färdigförhandlade före de allmännyttiga bostadsbolagen i ett antal kommuner.

Samtliga parter tycks vara överrens om att skillnaderna i förhandlingarna jämfört med tidigare år inte var särskilt stora. Detta kanske inte är särskilt förvånande då alla aktörer sökte sina nya roller i en förändrad förhandlingssituation. Utfallet av förhandlingarna gav inte några uppseendeväckande resultat. I snitt blev hyreshöjningarna cirka 2,3 procent både hos de allmännyttiga bostadsbolagen och hos de privata fastighetsägarna.

Noterbart är också att antalet ärenden hos Hyresmarknadskommittén var det lägsta sedan början på 2000-talet, 16 stycken.<sup>29</sup>

Även om förhandlingarna försiggick ungefär som vanligt kunde man dock skönja ett något höjt tonläge i de retoriska uttalanden som med jämna mellanrum kom från de olika aktörerna.

### 5.1.2 2012 års hyresförhandlingar – skärpt ton i debatten

Hyresförhandlingarna angående 2012 år kännetecknades av en kärv start. Mot slutet av november 2011 hade endast en tredjedel av de allmännyttiga bostadsbolagen lämnat sina yrkanden. Det är betydligt senare än vanligt. Förhandlingarna drog också ut på tiden, vilket kanske inte var så konstigt med tanke på att hyresgästföreningen numera ska förhandla parallellt med de allmännyttiga bostadsföretagen och de privata fastighetsägarna.

2012 års förhandlingar tycks till stor del, liksom under 2011 års förhandlingar, ha kännetecknats av ganska stora tvister kring tolkningen av avkastningskrav och affärsmässighet. Exempelvis strandade förhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen i Stockholm. Detta medförde att något ramavtal om hyresnivån inte kom till stånd och varje fastighet var tvungen att förhandlas för sig. Förhandlingarna var inte klara förrän än bit in på hösten 2012.

Även i Kalmar strandade förhandlingarna vad gällde hyrorna i cirka 5 500 lägenheter. De privata fastighetsägarna ville sätta lagen på prov i hyresnämnden. Slutligen löstes det dock via förhandlingar. Detsamma skedde även, i bland annat, Järfällahus och Wärmdöbstäder.

30 ärenden hänsköts till Hyresmarknadskommittén (HMK) vilket – om än nästan dubbelt så många som föregående år – inte var exceptionellt många. Det var dock färre fall än vanligt som gick att medla. Det slutgiltiga utfallet av förhandlingarna blev dock inte särskilt remarkabelt. Yrkanden från de allmännyttiga bostadsbolagen låg på 3,9

---

<sup>29</sup> De flesta SABO-företag har inskrivet i förhandlingsordningen att hyrestvister ska hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK). Kommittén består av representanter från SABO samt Hyresgästföreningen. Kommitténs uppgift är att fatta beslut när parterna inte själva kommer överrens i en lokal hyresförhandling. I ett första steg försöker dock Kommittén att medla i tvistefrågorna.

procent och från privata bostadsbolag på 4,3 procent. De slutgiltiga hyreshöjningarna blev knappt 2,5 procent i de allmännyttiga företagen och något högre bland de privata hyresvärdarna.

### 5.1.3 2013 års hyresförhandlingar – pilotmål i Stockholm

Hyresförhandlingarna för 2013 är ännu inte avslutade varför en sammanfattning ännu inte kan göras. Under år 2012 gick Fastighetsägarna ut med kraftfulla uttalanden och menade att hyressättningen främst skulle utgå från läge, standard och förvaltningskvalitet. Ännu större fokus skulle nu sättas på kundernas önskemål och värderingar. Den nya lagstiftningen ska nu tillämpas på bred front över hela landet framhöll Fastighetsägarna. Hyresgästföreningen gick samtidigt inför årets förhandlingar ut med devisen ”stopp och belägg”. Även om indikationer finns på att förhandlingarna på vissa håll varit kärva, tycks det i det stora hela fortgå ungefär som vanligt.

Trots problematiken i Stockholm under år 2012 slöts, i november 2012, ett ramavtal om nya hyror för år 2013 mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Dock ska noteras att Fastighetsägarna Stockholm under år 2012 förberett ett pilotmål för att testa Stockholmsmodellen rättsligt (se vidare avsnitt 5.2.1.3).

I Varberg har Fastighetsägarna strandat förhandlingarna med hyresgästföreningen för cirka 2 200 lägenheter. Till skillnad från Kalmarfallet föregående år avser fastighetsägarna nu begränsa antalet fall i hyresnämnden genom att nå överenskommelser med enskilda hyresgäster. Det återstår ännu att se hur detta löses.

I början av mars var ungefär lika många ärenden som föregående år hänskjutna till Hyresmarknadskommittén (HMK).

Per den 7 mars låg yrkanden från de allmännyttiga bostadsbolagen på 3,2 procent och från privata hyresvärdar på 3,5 procent. De avslutade förhandlingarna per samma datum hade utfallit med höjningar på ungefär 1,9 procent för såväl allmännyttan som för privatvärdar.<sup>30</sup>

## 5.2 Rättstillämpningar

I Boverkets uppdrag ligger även att studera huruvida rättstillämpningen ändrats med införandet av den nya lagstiftningen. Vi inleder detta avsnitt med att diskutera frågor som hänskjuts till hyresnämnderna.

### 5.2.1 Hyresnämndsmål

Vi noterar ingen ökning av antalet fall som gick till hyresnämnden under 2011. Av nedanstående tabell framgår att under år 2012 så ökade två måltyper påtagligt jämfört med tidigare år. Det rör sig dels om ärenden rörande besittningsskydd som stigit något, dels om ärenden rörande hyresförhandlingslagen.

---

<sup>30</sup> Detta enligt statistik från Hyresgästföreningen.

Tabell 5.1 Avgjorda ärenden i hyresnämnderna 2009-2012.

	2009	2010	2011	2012
Medling eller skiljedom i hyrestvist	704	754	749	748
Utan krav på besittningsskydd	14 909	13 982	13 969	15 499
Förlängning av hyresavtal	2 288	2374	2 343	2 232
Åtgärdsföreläggande, förlängd tid för åtg.	479	559	507	472
Ändring av hyresvillkor	608	530	536	639
Medling betr. lokalhyresg. besittningsskydd	3 727	3 571	3 815	3 568
Ärenden enligt hyresförhandlingslagen	438	438	381	968
Övriga ärenden	2 768	2 565	2 444	2 632
<b>Totalt</b>	<b>25 921</b>	<b>24 773</b>	<b>24 744</b>	<b>26 758</b>

Källa: Domstolsverket (2013)

### 5.2.1.1 Ärenden rörande besittningsskydd<sup>31</sup>

Enligt underlagsmaterial från Domstolsverket är det framförallt i hyresnämnderna i Göteborg, Stockholm, Umeå samt Västerås som måltypen ökat med mellan 10 och 20 procent relativt ett genomsnitt för åren 2008 till 2011. För Hyresnämnderna i Malmö och Jönköping är förändringarna marginella. Totalt sett kan 2012 års siffror mycket väl antyda att uthyrning i andra hand är en företeelse som behöver alltmer stöd av hyresnämnderna. Det rör sig dock här om händelser inom ramen för en lagstiftning som inte är ny på området. Problematiken faller därför utanför den nu aktuella rapporten men det finns skäl för Boverket att återkomma till frågan.

### 5.2.1.2 Ärenden rörande hyresförhandlingslagen<sup>32</sup>

Det som stigit påtagligt är mål enligt hyresförhandlingslagen och denna ökning är kraftig – över 100 procent. Ökningen är emellertid lokalt avgränsad till Kalmar och Stockholm samt i viss mån Göteborg, men här är de årliga variationerna stora. Utifrån statistik över inkommande ärenden för år 2012 ser ökningen ut att ha varit tillfällig utom för hyresnämnden i Stockholm. Här kan det mycket väl vara fråga om en ytterligare ökning framöver.

De helt dominerande måltyperna rör fall där hyresgäst är missnöjd med den hyra som överenskommits mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen samt mål där hyresförhandlingarna strandat. Bland avgjorda mål i hyresnämnden i Stockholm under år 2012 var sistnämnda grupp överlägset störst, 86 procent. Bland inkomna mål 2012 är skillnaden mycket mindre och motsvarande siffra 55 procent. Denna ökning av andelen fall där hyresgästen är missnöjd torde ha ett klart samband med de nya reglerna i hyreslagstiftningen. Det är dessutom så att det varit uttalat i de mål som fanns i Kalmar, att det var den nya lagstiftningen som utgjorde grund för den strandning som medförde att

<sup>31</sup> "Utan krav på besittningsskydd" som enligt underlagsstatistik avser prövning enligt hyreslagen 45 § 2 stycket såvitt avser bostäder och 56 § 2 stycket såvitt avser lokaler.

<sup>32</sup> Ärenden enligt 22 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304). Det avser mål där hyresgäst är missnöjd med den hyra som överenskommits mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen respektive mål där hyresförhandlingarna strandat.



lägenheterna i Kalmar hamnade i hyresnämnden.<sup>33</sup> I Stockholm är det inte lika uttalat eftersom det även är den så kallade Stockholmsmodellen som utgjort grund för de strandade förhandlingarna. Men även här är det fråga om att pröva vad de nya reglerna konkret innebär för hyresförhandlingarna.

Det faktum att hyresnämnden i Stockholm ensamt har den stora mängden inkomna ärenden under år 2012 ska inte tas till intäkt för att det kommer att förbli så under år 2013. Det återstår nämligen att se vad pågående pilotfall – se nedan – ger för signaler till resten av landet. I den mån enskilda hyresgäster är missnöjda med de förhandlade hyrorna, och dessutom stridbara, kan naturligtvis även denna kategori mål öka framöver i hos övriga hyresnämnder.

Som ovan nämnts infördes en skyddsregel – ”trappningsregeln” – mot att stora hyreshöjningar skulle slå igenom i sin helhet med omedelbar verkan. 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 vill säga: om det är en väsentlig höjning så kan hyresnämnden besluta om en stegvis upptrappning av hyran.

Sedan trappningsregeln infördes den 1 januari 2011 har endast ett fåtal ärenden prövats. Det är inte förvånande eftersom hyresförhandlingarna runt om i landet har lett till relativt låga hyreshöjningar under åren 2011-2013. Sammanlagt har trappningsregeln använts i endast åtta fall av hyresnämnderna samt i två fall i Svea Hovrätt där regeln inte använts i hyresnämndens avgörande. I ett av fallen från hyresnämnderna gällde målet emellertid över 100 hyresgäster och hyreshöjningen berodde på en omfattande renovering. Avgörandet stod sig i hovrätten. Det var egentligen inte med sikte på hyreshöjningar till följd av renoveringar som regeln tillkom men den kan även användas för hyreshöjningar i sådana fall. I inget fall var hyresvärden ett allmännyttigt bostadsbolag. I några fall har regeln även kommit att ingå som en del i ett medlingsförfarande och på så sätt blivit en del av en förlikning.

### *5.2.1.3 Pilotfall i hyresnämnden*

I skrivande stund ligger ett, i sammanhanget mycket intressant, mål hos hyresnämnden i Stockholm. I korthet handlar det om att Fastighetsägarna vill pröva den så kallade Stockholmsmodellen rättsligt. En stor del av konflikten gäller vad som parterna egentligen kom överens om för denna modell. Hyresvärdarna anser att hyreshöjningar i innerstan inte innebär att hyror ska sänkas i ytterområden medan hyresgästföreningen anser att det ska vara ett nollsummespel.

Fastighetsägarna säger sig nu vilja testa den nya lagstiftningen. Man hävdar att det inte går att jämföra hyran med andra lägenheter eftersom de allmännyttiga bostadsbolagen inte var affärsmässigt drivna före år 2011. För att pröva den nya lagstiftningen har man valt ut fyra fastigheter i Stockholm, där man vill höja hyran med i storleksordningen 10 procent.

<sup>33</sup> <http://www.fastighetsagarna.se/gfr/aktuellt-opinion/nyheter1/hyresforhandlingarna-i-kalmar-2012>

Om Fastighetsägarna får igenom sina krav i dessa pilotfall, avser man att gå vidare och göra en översyn av hela Stockholm.

Beslut i hyresnämnden väntas under våren. Det får anses som troligt att oavsett utfallet kommer beslutet att överklagas till hovrätten.

## **5.2.2 Övrig rättstillämpning**

### *5.2.2.1 Värdeöverföringar*

Hur värdeöverföringar från ett allmännyttigt bostadsbolag till kommunen står sig vid en laglighetsprövning har nyligen prövats i första instans i Förvaltningsrätten i Stockholm. Målet gäller bland annat Stockholms stads beslut om värdeöverföringar. Frågan var bland annat huruvida de överförda medlen använts till ändamål som faller inom ramen för lagens intentioner. Åtgärderna i målet är kopplade till det så kallade Järvalyftet och den så kallade Södervisionen. Dessa syftar enligt Stockholms stad till att öka integrationen med den sociala sammanhållningen i staden.

Förvaltningsrätten konstaterade att vad klagandena anført inte visade att Stockholms stad åsidosatt bestämmelserna i lagen. Förvaltningsrätten gav dock inte någon utförlig motivering. Avgörandet har 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.

### *5.2.2.2 Borgensavgifter*

Genom införandet av den nya lagstiftningen om allmännyttiga bostadsbolag har frågan om otillåtet offentligt stöd även kommit att handla om kommunerna begär otillåtet låga borgensavgifter av sina allmännyttiga bostadsbolag. Något fall där frågan gällt otillåtet låg borgensavgift enligt EU-rättens statsstödsregler har Boverket inte kunnat notera. Frågan har emellertid också varit föremål för prövning i de fall kommunen höjt borgensavgiften och den höjda avgiften har utgjort grund för hyreshöjning eller har ansetts ha inneburit en otillåten värdeöverföring. I de fall som varit uppe till prövning har inte de av kommunerna fastställda nivåerna ansetts stå i strid med lagen.

## 6 Avslutande kommentarer och Boverkets fortsatta arbete

Trots att tonläget i debatten, åtminstone tidvis, varit högt kan Boverket inte se att den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden ännu fått några större effekter. Detta innebär givetvis inte att lagen inte kommer att få effekter och Boverket fortsätter att följa frågan.

Frågan om huruvida de allmännyttiga bostadsbolagen agerar enligt affärsmässiga principer kommer givetvis att vara en av de viktigaste delarna då det gäller att – i framtiden – utvärdera den nya lagstiftningen.

Boverkets tolkning av uppdraget är att det handlar om att på ett mer övergripande sätt söka avgöra om förändringarna i lagstiftningen leder till en bättre fungerande bostadsmarknad, inte att granska enskilda bostadsbolag. Det innebär givetvis inte att Boverket ska blunda för uppenbara missförhållanden, men som framgått av rapporten kommer det inte att vara helt enkelt att avgöra huruvida ett enskilt bostadsbolag bryter mot lagen. Dessutom måste det gå några år för att kunna göra en relevant bedömning.

Det vi i dag ser som särskilt relevant att följa kan delas in i hur kommunen agerar, hur bostadsbolagen agerar, resultat av hyresförhandlingarna samt utveckling av rättspraxis. Vad gäller ägarnas, det vill säga kommunernas, och de allmännyttiga bostadsbolagens agerande ser vi följande punkter som relevanta att följa:

- Vad anges i ägardirektiv m.m.?
- Hur ser eventuella borgensavtal ut och har de förändrats i och med den nya lagstiftningen?
- Hur används, och hur ser kommunerna på, de nya undantagen vad gäller värdeöverföringar?
- Hur värderar de allmännyttiga bostadsbolagen sina fastigheter?
- Hur ser de allmännyttiga bostadsbolagen på, det vill säga räknar på, nyinvesteringar?

Detta sagt om lagstiftningen som explicit rör de allmännyttiga bostadsbolagen. Andra frågor kring den nya lagstiftningen som Boverket givetvis kommer att fortsätta följa är:

- Hyresnivåer och hyresdifferentiering
- Rättstillämpning och framväxande av rättspraxis

I det sistnämnda fallet är det på kortare sikt givetvis det tidigare diskuterade pilotmålet angående stockholmsmodellen som är absolut viktigast att följa.

I en framtida utvärdering behöver även andra frågor belysas: till exempel om lagstiftningen leder till en ökad konkurrens på hyresbostadsmarknaden och till ett ökat utbud av hyreslägenheter. Med andra ord: utvärdera huruvida den nya lagstiftningen lett till en bättre fungerande bostadsmarknad.

## Referenser

- Boverket (2005) *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration*, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2007) *Någonstans att bo*, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2009) *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter*, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2010) *Hyrer i Sverige år 1975-2009*, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2013a) *De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011-2012*, rapport 2013:9, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2013b) *Värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2011*, rapport 2013:1, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2013c) *Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar*, Boverket, Karlskrona.
- Domstolsverket (2013) *Domstolsstatistik 2012*.
- Hyresgästföreningen (2012) *Vad är rätt hyra i Stockholm?* Hyresgästföreningen region Stockholm, Stockholm.
- Lind, H. och S. Lundström (2011) *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*, rapport 2011:11, Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Länsstyrelsen i Stockholms län (2013) *Ägardirektiv i allmännyttan – vad har ändrats sedan den nya lagen trädde i kraft*, rapport 2013:1, Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm.
- Nordlund, B. (2012) *Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.
- Proposition 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*.
- SABO (2011) *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar – En kommentar från SABO*.
- SCB (2012a) *Hyrer i bostadslägenheter 2011*, Statistiskt meddelande serie BO 39 SM 1202.
- SCB (2012b) *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) 2011*, Statistiskt meddelande serie BO 32 SM 1202.
- SKL och SABO (2011) *Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – en handledning*.
- SKL, SABO och Kommuninvest (2012) *En modell för kommunal borgensavgift till kommunala bostadsaktiebolag*, SOU 2008:38 EU, allmännyttan och hyrorna.



# Bilaga

## Allmännyttiga bostadsbolag

Ägarförhållanden och uppgifter om antal lägenheter avser 2011-12-31. Uppgifter angående vad som säg om bostadsbolagens affärsmässighet och avkastningskrav är företrädesvis inhämtat från respektive företags ägardirektiv. Som nämnts tidigare är det ens inget lagstadgat krav på att ett ägardirektiv ska finnas. Vi har därför sökt vidga inhämtandet till andra officiella dokument, företrädesvis bolagsordningar och årsredovisningar.

### *Stockholms Stadshus AB (Stockholm) – 77 500 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Stockholms Stad. Stockholms Stadshus AB äger lägenheterna genom fyra helägda dotterbolag: AB Svenska Bostäder (28 039), AB Stockholmshem (25 347), AB Familjebostäder (21 254) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (ca 2 850<sup>34</sup>).
- Från och med den 1 januari 2011 gäller en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Med utgångspunkt från lagstiftningen och de extraordinära åtgärderna avseende upprustning och energieffektivisering föreslås justerade resultatkrav för bostadsbolagen. Resultatkraven baseras på att bostadsbolagen, under den kommande treårsperioden, genererar avkastning på justerat eget kapital, driftnetton och direktavkastning som är i nivå med jämförbara bolag på marknaden. (Enligt ägardirektiv för AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder.)

*Tabell B.1 Krav på avkastning på totalt kapital, Stockholm*

	2012	2013	2014	2015
AB Svenska Bostäder	0,0	0,0	1,1	1,6
AB Stockholmshem	1,6	1,6	3,0	3,3
AB Familjebostäder	0,0	2,0	2,7	3,3
Micasa Fastigheter i Stockholm AB	0,0	0,0	0,0	0,0

### *Förvaltnings AB Framtiden (Göteborg) – 70 100 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Göteborgs Stad. Förvaltnings AB Framtiden äger lägenheterna genom fem helägda dotterbolag: Bostads AB Poseidon (23 951), Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) (22 909), Familjebostäder i Göteborg AB (17 931), Gårdstensbostäder AB (2 736) och HjällboBostaden AB (2 293).<sup>35</sup>
- Poseidons Årsredovisning 2011, sid. 4 ”Från och med 1 januari 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, som förtydligar

<sup>34</sup> Av 2 850 lägenheterna är cirka 750 seniorbostäder, cirka 800 trygghetsbostäder och cirka 300 studentbostäder. Dessutom äger Micasa ett antal olika typer av vård- och omsorgsboende. Dessa förmedlas av stadsdelsförvaltningarna och kan knappast betraktas som ordinära hyresrätter.

<sup>35</sup> HjällboBostaden gick den 2 maj 2012 samman med Bostads AB Poseidon.

definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs. Den nya lagstiftningen innebär ingen direkt förändring för Poseidon. Verksamheten drivs sedan många år enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav, och bolagets samhällsansvar sker i former som säkerställer att en marknadsmässig avkastning kan genereras. Tolkningar och tillämpningar av det nya regelverket kommer likväl fortlöpande att diskuteras, till dess att praxis vuxit fram.”

- Gårdstensbostädernas årsredovisning 2011, sid. 12 ”I huvudsak kommer den nya lagstiftningen inte medföra några förändringar för verksamheten, eftersom bolaget redan arbetar i enlighet med lagens syfte och tillämpar principer för marknadsmässiga avkastningskrav.”

#### *MKB Fastighets AB (Malmö) – 22 500 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Malmö Stad.
- 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.

#### *Örebro Rådhus AB (Örebro) – 22 500 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Örebro kommun. Örebro Rådhus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget ÖrebroBostäder AB.
- Det finns inga avkastningskrav.

#### *Linköping Stadshus AB (Linköping) – 18 600 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Linköpings kommun. Linköping Stadshus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget AB Stångåstaden.
- Bolaget skall bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer samt enligt lokaliseringsprincipen.
- Bolagets långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Linköping. Bolagets direktavkastning skall vara lägst 3 %.

#### *Uppsala Stadshus AB (Uppsala) – 16 100 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Uppsala Stadshus AB äger lägenheterna genom två helägda dotterbolag: Uppsalahem AB (15 584) och Uppsala Kommuns Fastighets AB (489 (2010)).

#### *Umeå Kommunföretag AB (Umeå) – 15 400 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Umeå kommun. Umeå Kommunföretag AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget AB Bostaden i Umeå.
- Verksamhet ska bedrivas med affärsmässiga principer
- Förräntning på marknadsmässigt totalt fastighetskapital ska vara minst 5 procent i genomsnitt under perioden (utifrån årlig värdering)

#### *Gävle Stadshus AB (Gävle) – 15 200 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Gävle kommun. Gävle Stadshus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget AB Gavlegårdarna.
- Kravet på bolagets avkastning är 4,5 procent direktavkastning. Med direktavkastning menas bolagets driftnetto före avskrivningar och räntor i förhållande till fastighetsbeståndets marknadsvärde efter avdrag för latent skatt, motsvarande 35 miljoner kronor år 2012.



*Växjö Kommunföretag AB (Växjö) – 13 200 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Växjö kommun. Växjö Kommunföretag äger lägenheterna via tre helägda dotterbolag: Växjöhem (6 015), Hyresbostäder i Växjö AB (5 089) och Vidingehem (2 076).
- Bolagets verksamhet skall vila på en affärsmässig och långsiktigt hållbar grund. (från ägardirektiv för samtliga tre bolag)
- Växjö Kommunföretag AB fastställer årligen krav på avkastning och koncernbidrag från bolaget (samtliga tre bolag). Efter förslag från Växjö Kommunföretag AB beslutar kommunstyrelsen om mål för bolagets avkastning på totalt kapital och soliditet.

*Helsingborgshem AB (Helsingborg) – 12 400 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Helsingborgs stad.
- Direktavkastningen bör inte understiga 7 procent. Den långsiktiga avkastningen mätt som den årliga värdeförändringen 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.

*AB Botkyrkabyggen (Botkyrka) – 11 900 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Botkyrka kommun.
- Bolagets verksamhet ska utgå ifrån långsiktighet och bedrivs enligt affärsmässiga principer.

*Södertälje Kommuns Förvaltnings AB (Södertälje) – 11 700 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Södertälje Kommun. Södertälje Kommuns Förvaltnings AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Telge (i Södertälje AB) som sin tur äger lägenheterna via två helägda dotterbolag: Telge Bostäder AB (cirka 10 000) och Telge Hovsjö AB (cirka 1 700).
- Det finns inga avkastningskrav

*Bostads AB Mimer (Västerås) – 11 000 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Västerås stad.
- Verksamheten ska bedrivs utifrån långsiktiga och affärsmässiga principer.
- Direktavkastning utifrån marknadsvärden ska lägst uppgå till 3,5 %.

*Luleå Kommunföretag AB (Luleå) – 10 700 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Luleå kommun. Luleå Kommunföretag AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Lulebo AB.
- Lulebo AB skall bedriva sin verksamhet med ett långsiktigt avkastningskrav på minst 5 % på bolagets egna kapital.

*Norrköping Rådhus AB (Norrköping) – 10 600 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Norrköpings kommun. Norrköping Rådhus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Hyresbostäder i Norrköping AB.
- Enligt lagen för kommunala bostadsaktiebolag ska Hyresbostäder drivas enligt affärsmässiga principer och samtidigt ta ett samhällsansvar, samt vara till allmän nytta utifrån vad som är långsiktigt hållbart. Det vi kallar att vara till allmän nytta på marknadens villkor.
- Bolagets avkastningskrav ska baseras på marknadsvärden och utgå från ett marknadsmässigt avkastningskrav med hänsyn tagen till Bolagets befintliga fastighetsbestånd och att Bolaget hyr ut till alla. Avkastningskravet fastställs årligen i samband med budgetprocessen.

*Jönköping Rådhus AB (Jönköping) – 10 500 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Jönköpings kommun. Jönköping Rådhus AB äger lägenheterna genom sex helägda dotterbolag: AB Bankerydshem (440), Bottnaryds Bostads AB (115), AB Grännahus (510), AB Norrahammars Kommunala Bostäder (1 084), Visingsöbostäder AB (93) och Bostads AB VätterHem (8 212).
- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.
- Direktavkastningen (driftnetto/fastigheternas samlade marknadsvärde) ska långsiktigt, i genomsnitt, vara 6,5 %. Bolaget ska under perioden 2012 – 2015 nå angiven nivå för direktavkastning. (Bottnaryd Bostads AB och Visingsöbostäder AB)
- Direktavkastningen (driftnetto/fastigheternas samlade marknadsvärde) ska långsiktigt, i genomsnitt, vara 5,5 %. Bolaget ska under perioden 2012 – 2015 nå angiven nivå för direktavkastning. (Bankerydshem AB och AB Grännahus)
- Direktavkastningen (driftnetto/fastigheternas samlade marknadsvärde) ska långsiktigt, i genomsnitt, vara 4,5 %. Bolaget ska under perioden 2012 – 2015 nå angiven nivå för direktavkastning. (AB Norrahammars Kommunala Bostäder)
- Direktavkastningen (driftnetto/fastigheternas samlade marknadsvärde) ska långsiktigt, i genomsnitt, vara 4 %. Bolaget ska under perioden 2012 – 2015 nå angiven nivå för direktavkastning. (Bostads AB VätterHem)

*Halmstads Rådhus AB (Halmstad) – 9 800 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Halmstad Kommun. Halmstads Rådhus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Halmstads Fastighets AB.
- Bolagets verksamhet skall bedrivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund.
- Bolaget skall under varje given treårsperiod sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst 4,0 %.

*Kristianstad Kommunföretag AB (Kristianstad) – 8 800 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Kristianstad Kommun. Kristianstad Kommunföretag AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget AB Kristianstadsbyggen.
- Bolaget 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.
- Bolagets avkastning, exklusive realisationsvinst/förlust, ska uppgå till minst 4 % av det justerade egna kapitalet. Resultatet ska succesivt höjas till avkastningsnivån 6 % av det justerade egna kapitalet.
- Verksamheten i AB Allön och i Specialfastigheter i Kristianstad AB baserar sig på självkostnadsprincipen och har därför ett lägre avkastningskrav. Resultatet för bolagen, beräknad som avkastning på eget kapital, bör långsiktigt vara 2-3%.

*Lunds Kommuns Fastighets AB (Lund) – 8 800 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Lunds Kommun.
- Bolaget skall drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av bolagsordningen och detta ägardirektiv.
- Verksamheten skall bedrivas så att normal lönsamhet för branschen uppkommer. Mål för bolagets soliditet och avkastning skall beslutas av bolagets styrelse efter samråd med kommunstyrelsen. Kommunen skall

erhålla utdelning från bolaget med hänsyn tagen till bolagets konsolideringsbehov.

*Huge Fastigheter AB (Huddinge) – 8 400 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Huddinge Kommun.
- Under perioden 2011-2014 ska bolaget successivt stärka sitt resultat och senast år 2014 redovisa ett positivt resultat före skatt och exklusive eventuella realisationsresultat samt nedskrivningar. Senast till år 2015 ska ett nytt finansiellt mål utarbetas.
- Bolagets avkastningskrav för nyinvesteringar ska uppgå till lägst 5 procent. När det gäller bostadsinvesteringar kan avkastningskravet sättas lägre.

*Sundbybergs Stadshus AB (Sundbyberg) – 7 900 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Sundbybergs stad. Sundbybergs Stadshus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Fastighets AB Förvaltaren.
- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.
- Direktavkastningen, dvs. driftnettot (nettoomsättning minus drift- och underhållskostnader) dividerat med marknadsvärdet på fastighetsbeståndet ska motsvara 3,5 % +/- 1,0 %. Moderbolaget bestämmer avkastningskrav för dotterbolag.

*Karlstads Stadshus AB (Karlstad) – 7 200 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Karlstads Kommun. Karlstads Stadshus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Karlstads Bostadsaktiebolag.
- Mot bakgrund av vad som anges i punkt 6 ska i ekonomiskt hänseende för bolaget gälla att det till följd av 2 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva dess verksamhet enligt affärsmässiga principer.
- Moderbolaget fastställer ekonomiska mål och krav för bolaget, till exempel i form av avkastningskrav och soliditetsmål.

*AB Bostäder i Borås (Borås) – 7 100 lägenheter<sup>36</sup>*

- Ägs till 100 procent av Borås stad.
- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.
- De procentuella kraven på soliditet och avkastning fastställs varje år av Kommunfullmäktige. Utgångspunkten är att bolagets långsiktiga direktavkastning bör vara på samma nivå som andra långsiktiga fastighetsägare har på bostadsmarknaden i Borås.

*Eskilstuna Kommunföretag AB (Eskilstuna) – 7 100 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Eskilstuna Kommun. Eskilstuna Kommunföretag AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Eskilstuna Kommunfastigheter AB.<sup>37</sup>
- Koncernbolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässig samhällsnytta.
- Direktavkastning på totalt kapital 2011: 6,2 %.

<sup>36</sup> I Borås finns ytterliga fyra allmännyttiga bostadsbolag: AB Sandhultsbostäder (208 lägenheter), Fristadbostäder AB (521), Toarpshus AB (348) och Viskaforshem AB (503). Dessa bolag ägs direkt av Borås kommun och ingår ej i samma koncern som AB Bostäder i Borås.

<sup>37</sup> Torshälla Fastighets AB, ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunfastigheter AB, äger drygt 1 200 av de knappt 7 100 lägenheterna.

*Skellefteå Stadshus AB (Skellefteå) – 6 800 lägenheter*

- Ägs till 100 procent av Skellefteå kommun. Skellefteå Stadshus AB äger lägenheterna via det helägda dotterbolaget Skelleftebostäder AB.
- Skelleftebostäder AB ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.
- Avkastningen på bolagets fastighetsbestånd ska vara affärsmässig och långsiktigt i nivå med liknande jämförbara bostadsföretag. Skelleftebostäder AB ska generera en direktavkastning som ligger i intervallet 7–8 % på fastigheternas marknadsvärde.

## Privata bostadsbolag

Ägarförhållanden och uppgifter om antal lägenheter avser 2011-12-31.

*Akelius Fastigheter AB – 23 400 lägenheter*

Akelius Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Akelius Apartment Ltd, Cypern.

*Stena Fastigheter AB – 23 400 lägenheter*

Stena Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Stena AB (publ)

*Hyresbostäder i Sverige II AB – 15 300 lägenheter**Rikshem AB (publ) – 13 800 lägenheter*

Rikshem AB är ett helägt dotterbolag till Rikshem Intressenter AB som sin tur ägs till 50 procent av AMF pensionsförsäkring AB och till 50 procent av Fjärde AP-fonden.

*Heimstaden AB – 11 800 lägenheter**Willhem AB – 11 200 lägenheter*

Willhem AB är ett helägt dotterbolag till Första AP-fonden.

*Fastighets AB Balder (publ) – 10 000 lägenheter*

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Bolaget har cirka 8 200 aktieägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,4 procent av kapitalet och 52,4 procent av rösterna.

*Wallenstam AB – 9 200 lägenheter**Fastighets AB L E Lundberg – 6 900 lägenheter*

Fastighets AB L E Lundberg är ett helägt dotterbolag till L E Lundbergföretagen AB (publ).

*Diligentia AB – 4 900 lägenheter*

Diligentia AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Liv Fastigheter AB som i sin tur är helägt av Livförsäkringsaktiebolaget Skandia (publ) ("Skandia Liv").





# 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](http://www.boverket.se)