



13 januari 2009

1(4)

Till Regeringen
Finansdepartementet
registrator@finance.ministry.se

Yttrande över departementspromemoria DS 2009:60 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Sammanfattning

Promemorians förslag får stora konsekvenser för hyrorna i både allmännyttan och i det privatägda beståndet. Vi avvisar därför förslaget att allmännyttan ska drivas med marknadsmässig avkastning. Vi anser att självkostnadsprincipen istället skall stärkas. Bostadsrätt och äganderätt drivs med självkostnad. Det är dessa allmännyttan ska jämföras med.

Promemorians förslag till utdelningsbegränsning innebär ingen begränsning alls. Vi anser att all utdelning till kommun utöver ränta på av kommunen insatt kapital ska vara omöjligt.

Högre hyror får långtgående icke acceptabla konsekvenser för hyresgästerna, bostadsförsörjningen och segregationen. Förslagen skulle innebära ökade kostnader för bostadsbidrag.

De senaste åren har bostadsrätt och äganderätt fått stora kostnadsminskningar genom ändringarna av fastighetsbeskattningen, schablonbeskattningen av bostadsrätt och genom underhållsstödet.

Det är därför oerhört magstarkt att regeringen lagt fram en promemoria som efter dessa kostnadsänkningar för andra upplåtelseformer lägger förslag som höjer hyrorna i hyresrätten.

Gör en ny utredning som istället syftar till att jämställa kostnaderna för drift av hyresrätt med bostadsrätt och äganderätt.

Synpunkter

Promemorian diskuterar kommunernas bostadsförsörjningsansvar och förutsättningarna för de kommunala bostadsföretagen.



13 januari 2009

2(4)

Utredningen konstaterar vikten av kommunernas bostadsförsörjningsansvar och konstaterar att de allmännyttiga bolagen har en viktig roll för detta. Men de förslag som utredningen lägger kullkastar de allmännyttiga bolagens förutsättningar och får långtgående konsekvenser för både hyresgästerna och bostadsförsörjningen.

Promemorian påstår att de lagda förslagen har små konsekvenser för befintliga hyresgäster, har små konsekvenser för integrationspolitiken och gör överhuvud taget ingen bedömning av hur förslagen påverkar bostadsförsörjningen.

Enligt vår uppfattning har promemorian inte gjort en saklig bedömning av konsekvenserna och har därför inte lämnat ett fullgott underlag till remissinstanserna att ta ställning till.

Enligt vår uppfattning leder förslagen att allmännyttan ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav till en kraftig förändring av kostnadsnivån och därmed en kraftig ökning av hyrorna för bolagen.

Vi anser att detta innebär ett stort avsteg från likställigheten med villkoren för drift av bostadsrättsföreningar och egnahem som ju i egenintresse drivs med självkostnadsprincipen. Något skäl för att allmännyttan ska drivas efter en avkastningsprincip medan större delen av bostadsmarknaden i övrigt drivs med en självkostnadsprincip finns inte.

Även om de boende i allmännyttan kan tillhöra alla samhällsskikt – vilket är en fördel för bland annat integrationen – så är genomsnittsinkomsterna bland hushållen i allmännyttan betydligt lägre än i bostadsrätt och äganderätt och också lägre än i privatägd hyresrätt. Det gäller i alla delar av Stockholmsregionen. I praktiken finns en viss övervikt av unga hushåll och äldre hushåll i allmännyttan.

Några skäl att pådyvla hushåll med lägre inkomster, unga hushåll och äldre hushåll högre kostnader kan vi inte se. Tvärtom har självkostnadsprincipen för allmännyttan varit en viktig princip för att skaffa en hygglig bostadsstandard för hushåll med lägre inkomster.

Vi avvisar därför förslaget att allmännyttan skall drivas med marknadsmässig avkastning.

Enligt vår uppfattning bör allmännyttan drivas efter självkostnadsprincipen. I den ska givetvis ingå alla kapital, drifts- och underhållskostnader. Vi vill särskilt peka på att argumentet att ha vinst för att klara underhåll är rent bakvänt. Alla underhållskostnader kan kostnadsföras i bolaget och kräver därför ingen vinst. Detsamma gäller merparten förbättringar.



13 januari 2009

3(4)

Enligt vår uppfattning gynnas idag bostadsrätt och äganderätt både genom avdragsreglerna för räntekostnader och genom möjligheterna att få delar av underhållskostnader bekostade av det allmänna.

Promemorian har uppehållit sig vid en jämförelse med den privatägda hyresrätten, men inte granskat jämförelserna med de i Sverige dominerande upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt. Istället för att hitta på skäl att ställa krav på en ökad avkastning för allmännyttan måste nu fokus vridas till att skapa lika villkor för drift av allmännytta som drift av bostadsrätt och äganderätt. Huruvida detta är en fråga för EU-granskning får vi återkomma till i ett annat sammanhang.

Promemorian har lagt ett förslag till utdelningsbegränsning som inte är någon begränsning i praktiken. Enligt vår uppfattning skall inte annan utdelning än rimlig ränta på av kommunen insatt kapital i bolagen vara tillåten.

Enligt promemorian föreslås inga utdelningsbegränsningar

”för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.”

Inom denna ram kan ett mycket stort antal kommunala utgifter hänföras. Något skäl till att dessa utgifter skall bekostas av de allmännyttiga bolagen, dvs. i praktiken av hyresgästerna finns inte. Det är utgifter som ska bekostas av alla kommunens skattebetalare.

Eftersom promemorian inte tagit fram någon kunskap där avkastning har jämförts mellan allmännyttiga bolag och privatägd hyresrätt vill vi peka på att Statistiska centralbyrån tillhandahåller viss sådan statistik. Enligt denna har allmännyttiga bolag påtagligt lägre hyror, lägre överskott och högre kostnader för underhåll än privatägda hyreshusbolag och privatägda hyreshus. Skall allmännyttan jämföras med de privata bolagen så innebär det således både högre hyror och kanske ett sämre underhåll. Tvärt emot vad promemorian påstår.

Om hyrorna i allmännyttan höjs innebär detta att hyrorna i det privatägda beståndet också höjs, vilket ökar avkastningen i de privata hyreshusbolagen, vilket om promemorians förslag genomförs, får till konsekvens att allmännyttans avkastning ytterligare bör öka, vilket höjer hyrorna i både allmännyttan och privatbeståndet, vilket höjer avkastningen och avkastningskraven, vilket.....osv.

De senaste 15 åren har hyrorna ökat väsentlig snabbare än konsumentprisindex. En studie av detta vore angeläget. Hyresgästerna har därför redan fått det sämre under denna tid. Vilket är förvånansvärt.



13 januari 2009

4(4)

De senaste åren har bostadsrätt och äganderätt fått stora kostnadsminskningar genom ändringarna av fastighetsbeskattningen, schablonbeskattningen av bostadsrätt och genom det ovan nämnda underhållsstödet.

Det är därför oerhört magstarkt att regeringen lagt fram en promemoria som efter dessa kostnadssänkningar för andra upplåtelseformer lägger förslag som höjer hyrorna i hyresrätten.

Gör en ny utredning som istället syftar till att jämställa kostnaderna för drift av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Stockholm den 13 januari 2010

Britt Helin

Beatrice Eriksson

Bror Sandström

Bo Sundler

Ordförandena för Hyresgästföreningarna för Kungsholmen, Norrmalm, Södermalm och Östermalm