

Remissyttrande

Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Sveriges Allmännyttas vill härmed komplettera tidigare inlämnat remissyttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14).

Sveriges Allmännyttas har tagit del av ett remissyttrande över betänkandet från Konkurrensverket och konstaterat att det i detta remissyttrande förekommer en felaktighet vad gäller beskrivningen av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen). Felaktigheten återfinns även i Upphandlingsmyndighetens remissyttrande.

I betänkandet ges en gedigen genomgång av den nya allbolagen men Sveriges Allmännyttas vill klargöra allbolagens innebörd i denna del, eftersom en korrekt bild är av avgörande betydelse för ställningstagandet om de allmännyttiga bostadsföretagen omfattas av EU:s upphandlingsdirektiv.

Enligt 3 § allbolagen begränsas den årliga värdeföringen till kommunen. I Konkurrensverkets remissyttrande kommenteras denna begränsning på följande sätt:

”Syftet med begränsningsregeln är att hålla nere avkastningskraven. Detta innebär att avkastningskraven inte kan vara marknadsmässiga.”

En närmast identisk formulering återfinns i Upphandlingsmyndighetens remissyttrande:

”Syftet med begränsningsreglerna är att hålla nere avkastningskraven. Det innebär att avkastningskraven inte kan vara marknadsmässiga.”

Konkurrensverket drar av detta slutsatsen att allmännyttiga bostadsbolag inte kan likställas med vinstmaximerande privata bostadsbolag.

Konkurrensverkets beskrivning av syftet med begränsningsregeln är emellertid inte korrekt. Det var i den tidigare lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (gamla allbolagen) som det fanns en begränsning avseende utdelning till kommunen, vilken hade till syfte just att hålla nere avkastningskraven.



Den lagen upphörde emellertid helt att gälla när den nuvarande allbolagen trädde i kraft den 1 januari 2011. Syftet med den nya allbolagen var att skapa en reglering för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen som är förenlig med EU-rätten samtidigt som kommunerna kan använda sina bostadsbolag som verktyg för bo-stadsförsörjningen (prop. 2009/10:185, s. 26). Med den nya lagen kom en ny be-gränsningsregel som har ett helt annat syfte än begränsningsregeln i den tidigare allbolagen. Att det förhåller sig på detta sätt framgår tydligt i förarbetena till den nya allbolagen:

”Syftet med begränsningsregeln i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen) är att hålla nere avkastningskraven. En ny begränsningsregel kan inte ha detta syfte eftersom det skulle strida mot att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag åläggs marknadsmässiga avkastningskrav. Ett syfte med en så-dan reglering är att resurser som långsiktigt upparbetats i bolagen till följd av att de ska verka enligt affärsmässiga principer och åläggas normala avkastningskrav – ska användas av bolagen för att fullgöra sina uppgifter även i sämre tider, när nödvändiga omställningar krävs till följd av förändrade förutsättningar.” (prop. 2009/10:185, sid 52)

Enligt 2 § allbolagen ska allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Enligt regeringens proposition (prop. 2009/10:185) innebär det att bolagen ska ha marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär att bolagen ska undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen. Detta var en av de principiellt viktigaste förändringarna som den nya allbolagen medförde, vilken syftade till att motverka konkurrensnedvridning. Innebörden av detta framgår tydligt i förarbetena till allbolagen:

”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. Kommunen ska agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett jämförbart privat bostadsbolag. Avkastningen måste vara marknads-mässig utifrån den valda risknivån, i vart fall på lång sikt. Mot bakgrund av det an-förda anser regeringen att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet affärsmässigt och att samma krav ska ställas på de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen som på övriga företag på bostadsmarknaden.” (prop. 2009/10:185, sid 44)

Vidare framgår det i förarbetena att bolaget och kommunen ska helt åtskilda ekonomier:

”Även om kommunala bostadsaktiebolag har ett allmännyttigt syfte måste relationerna mellan kommunen och bolaget vara konsekvent affärsmässiga och deras respektive



ekonomi hållas åtskilda så att någon subventionering eller värdeöverföring i endera riktningen inte sker. (prop. 2009/10:185, sid 50)

Det är viktigt att uppmärksamma och förstå de förändringar som den nya allbolagen innebär. Avkastningskrav ska ställas, men det innebär inte avkastningen måste delas ut. Att samma krav ska ställas på de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen som på övriga företag på bostadsmarknaden innebär också att de måste kunna konkurrera på lika villkor. Det är det viktigaste skälet till att Sveriges Allmän-nytta tillstyrker utredningens förslag att ändra lagen om offentlig upphandling så att upphandlingsskyldigheten regleras enligt EU-rättens minimikrav vilket innebär att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i princip inte kommer att omfattas av lagen.

Stockholm den 18 juli 2022

Anders Nordstrand
Vd