

Motion till Tyresö Kommunfullmäktige angående Översyn av ägardirektiven till Tyresö Bostäder

2015.11.25



I Ägardirektiven för Tyresö Bostäder punkt 1 BOLAGETS ÄNDAMÅL under Bolagets huvudinriktning står som en punkt: "På affärsmässiga grunder ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskedan inom Tyresö kommun."

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) §2 står "Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7§ och 8 kap. 3c§ kommunallagen 1991:900." 2 kap. 7§ i kommunallagen ger kommunerna rättighet att driva näringsverksamhet under förutsättning att den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna i kommunen eller landstinget. 8 kap. 3c§ i kommunallagen säger "Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)."

Det klargörs alltså i Allbolagen att det finns skillnader mellan ett kommunalt bostadsföretag jämfört med annan kommunal verksamhet som bedrivs på affärsmässiga grunder. Ett kommunalt bostadsföretag får – till skillnad från kommunallagens självkostnadsprincip - göra vinster men det ska göras efter affärsmässiga principer. De avkastningskrav som ägaren ställer på bostadsföretaget ska t.ex. utgå "från den lokala marknadssituationen och varje företags egna förutsättningar." Den långsiktiga lönsamheten – till skillnad från den kortsiktiga – ska stå i fokus. De allmännyttiga företagen ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget och ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler som råder för denna sektor. I det långsiktiga perspektivet "ligger även hänsynen till företagets befintliga hyresgäster, liksom presumtiva hyresgäster och till hur bostadshyresmarknaden kan utvecklas."

I propositionen beskrivs ett affärsmässigt beteende som "det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer".

De kommunala bostadsföretagen agerar dock på en marknad som är konkurrensutsatt samtidigt som man har ett samhällsansvar. Det är det

som skiljer ett kommunalt bostadsföretag från ett privat bostadsföretag som kan bedriva sin verksamhet i krasst ekonomiskt vinstsyfte. De kommunala bostadsföretagen har inte tillkommit för att skapa vinster utan för ett allmännyttigt ändamål, nämligen att bygga bostäder till invånarna i den kommun företaget verkar.

Är det då någon skillnad mellan "affärsmässiga grunder" och "affärsmässiga principer"? Från lagens förarbeten kan man utläsa att ett företag som drivs på affärsmässig grund ska tillämpa en korrekt prissättning där en viss vinstmarginal är inräknad. Kraven på avkastning ska ställas utifrån den praxis som gäller för branschen. De villkor som gäller för affärsdrivande verksamhet i det privata näringslivet ska vara vägledande. Verksamheten får inte subventioneras med skattemedel. Syftet med att Allbolagen använder begreppet "affärsmässiga principer" är att markera och klargöra att det finns skillnad mellan ett kommunalt bostadsföretag och annan kommunal verksamhet som bedrivs på affärsmässiga grunder. Prissättningen regleras t.ex. i en särskild lagstiftning och investeringarna ska vara av mycket långsiktig karaktär. Det kommunala bostadsföretaget har ett lagstadgat krav på att erbjuda boendeinflytande och inflytande i bolaget. I vägledande domar och beslut påverkas inte det allmännyttiga bostadsföretaget per automatik. När frågor som rör de allmännyttiga bostadsbolagen ska särskild hänsyn tas till bostadsmarknaden. I övrigt betyder "allmännyttiga principer" inte något annat än ett affärsmässigt beteende.

Skillnaden mellan affärsmässiga principer och affärsmässiga grunder riskerar också att påverka hur kommunen som ägare styr sitt bolag. Att nuvarande ägardirektiv påstår att Tyresö Bostäder ska vila på affärsmässiga grunder jämställer det med vilket privat företag som helst. Detta strider mot Allbo-lagens portalparagraf och de intentioner som tydligt beskrivs i förarbetena till densamma. Riskerna med att jämställa ett allmännyttigt bostadsbolag med ett privat bolag är naturligtvis att vinsten sätts i första rummet, när det istället ska vara det allmännyttiga syftet och kommunens bostadsförsörjning som ska prioriteras. Ska Tyresö Bostäder prioritera vinsterna blir det naturligt att bolaget bara tittar på nyproduktionsprojekt som maximerar lönsamheten (dvs. A-lägen), och att man gärna satsar på dyra renoveringsprojekt som driver upp hyresnivåerna istället för att satsa på mer kostnadseffektiva lösningar. Det gör det på sikt omöjligt att trygga en god bostadsförsörjning för alla socio-ekonomiska grupper i kommunen. Förutom att dagens skrivning i ägardirektiven strider mot gällande lagstiftning så riskerar ägaren alltså att

skicka helt fel signaler till sitt viktigaste bostadspolitiska verktyg, Tyresö Bostäder.

Begreppet "affärsmässiga principer" är alltså nytt i svensk lagstiftning och för att hjälpa de kommunala bostadsföretagen med tolkningen har SABO gett ut ett antal skrifter som t.ex. "Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag" som publicerades i april 2013. I handledningen ges ett exempel på hur en bolagsordning – eller ägardirektiv – för ett kommunalt bostadsaktiebolag kan se ut. Exemplet är anpassat till Allbolagen och kommunallagen och lydelsen i den 1 januari 2013.

Tyresö Bostäders Ägardirektiv antogs av Kommunfullmäktige den 8 mars 2012. Det kan med andra ord vara läge att se över bolagsordningen för Tyresö Bostäder så att den är i överensstämmelse med nu gällande lagstiftning på området. Vid en sådan översyn kan det lämpligen även i Ändamålsparagrafen läggas till att ytterligare en av Tyresö Bostäders huvudinriktningar ska vara att bebygga Tyresö kommun.

Vänsterpartiet i Tyresö föreslår därför att Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att se över ägardirektiven för Tyresö Bostäder AB i enlighet med ovanstående.

Marcus Svanfeldt Obligado
Vänsterpartiet i Tyresö