

Ny lagstiftning från 1 januari 2011

1. Ny lag – lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
2. Förändringar i hyreslagen

Den nya lagstiftningen - Bakgrund

Klicka här för att ändra format på underrubrik i bakgrunden

- HGF kräver att självkostnadsprincipen iakttas (Notan)
- Fastighetsägarna anmäler det svenska systemet till EU-kommissionen – 2005
- Utredning tillsätts av Socialdem. 2005 - Michael Koch
- Ny regering 2006 – nya direktiv
- Betänkande april 2008 – EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38), föreslår stora förändringar

Överenskommelse HGF - SABO

- Överenskommelse mellan SABO och HGF april 2009

Målsättning:

- › Bred acceptans
- › Är långsiktigt hållbart
- › Utvecklar hyresrätten
- › Ger en rimlig hyresutveckling
- › Ger trygghet och ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

- **1 § Definition och uppdrag**

- AB där *en eller flera kommuner* har bestämmande inflytande och som i *allmännyttigt syfte*
 1. huvudsakligen förvaltar fastigheter med hyresrätter,
 2. främjar bostadsförsörjningen i kommunen/erna
 3. erbjuder möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.
- 🗳️ Bestämmande inflytande - äger aktier med mer än hälften av rösterna
- 🗳️ Koncern – Lagen gäller även bostadsbolag som ägs av moderbolag i kommunal koncern

Nyheter i 1 § jämfört med allbolagen

1. "flera kommuner" kan äga bolag gemensamt
2. "Allmännyttigt syfte" – tidigare "utan vinstsyfte"
3. Endast kommunala – ej privata
4. Omfattar endast aktiebolag - ej stiftelser eller ek. för
5. Får ett lagstadgat uppdrag – främja bostadsförsörjning
6. Skyldighet erbjuda boinflytande och inflytande i företaget

”Allmännyttigt syfte”

- Främja bostadsförsörjningen och ”erbjuda bostäder till **alla kommuninvånare** och tillgodose olika bostadsbehov som invånarna i kommunen har. I uppgiften ingår bl.a. att bygga hyresbostäder”.
- ”Utan ett allmännyttigt syfte kan det kommunala bostadsaktiebolaget komma att reduceras till att enbart ha vinstmaximering som mål. Något motiv för en kommun att vare sig bilda eller äga ett sådant företag finns inte...”
- ”...inte tillkommit för att skapa vinster, utan för att tillgodose ett allmännyttigt ändamål. I den meningen är det allmännyttiga syftet överordnat andra aspekter...”.

2 § - Affärsmässighet

- Bolagen ska ”bedriva verksamheten enligt *affärsmässiga principer* trots bestämmelserna i 2:7 och 8:3 c KL”
- Många allmännyttiga företag affärsmässiga redan idag
- Prop 2009/10:185: ”..har under lång tid varit tvungna att iaktta ett affärsmässigt förhållningssätt, eftersom dessa företag inte längre får några särskilda statliga subventioner eller fördelaktiga villkor”.

”Principer” istället för ”affärsmässig grund”

- Annan kommunal näringsverksamhet – ”på affärsmässig grund”
- Hyresmarknaden och allmännyttan är speciell
 1. Prissättning särskilt reglerad - konsumentskydd
 2. Investeringar på mycket lång sikt – långsiktigt förhållningssätt
 3. Lagstadgat krav på konsumentinflytande
 4. Särskilda regler om värdeöverföring

Hur beskrivs ”affärsmässigheten”?

- ”...utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som ligger i att de ska vara långsiktiga, seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler som gäller för denna sektor”.
- Utgå “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”.

Ömsesidig affärsmässighet

- Relationen kommunen och bolaget:
 1. Ska vara konsekvent affärsmässiga
 2. Ekonomierna ska hållas åtskilda så att värdeöverföring i *endera* riktningen inte sker.
 3. Kommunen kan inte kräva att företaget vidtar åtgärder som inte är lönsamma för företaget.

2 § - Ekonomiskt stöd till företagen

- Ekonomiskt stöd i princip förbjudet enl. EG-rätten
- Bostadsföretag kan dock beviljas stöd som
 1. har godkänts av kommissionen
 2. har lämnats i enlighet med förordningar beslutade av kommissionen
 3. har lämnats i enlighet med kommissionens villkor för stöd och undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i EUF-fördraget

3 § Värdeöverföring - Huvudregel

- 3 § 1 st: Värdeöverföringar får inte överstiga ett belopp motsvarande *statslåneräntan + 1 %* på det *kapital som kommunen/erna tillskjutit* som betalning för aktier.
- 3 § 2 st: Värdeöverföringar får dock inte överstiga hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

3 § Värdeöverföringar

- **”Värdeöverföring”** - alla händelser som ”medför att bolagets *förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär* för bolaget”
 - Omfattar även koncernbidrag
- **Genomsnittlig statslåneränta:** motsvarar marknadsräntan på statsobligationer (2009 – 3,11%)
- **”Som betalning för aktier”:** Aktiekapital minskat med fondemission

Ex Uppsalahem


- Aktiekapital - fondemitterat aktiekapital = kapital som betalats för aktier
- Ex Uppsalahem

Aktiekapital	166 milj kr
- Fondemitterat kapital	126 milj kr
Summa tillskjutet kapital	40 milj kr
Högsta värdeöverföring (om gällt idag) =	1,6 milj kr
(3,11% + 1% x 40)	

4 § - Värdeöverföring - Reavinster

- Får dessutom föra över halva nettoöverskottet från *fastighetsförsäljning under föregående år*.
- Kräver beslut av kommunfullmäktige
- Nettoöverskott: Försäljningspris - bokfört värde + försäljningskostnader.
- Paragrafen gäller ej paketering – ”undantaget ...tar enbart sikte på de fall där fastigheter säljs direkt”.

5 § Överföring bostadsförsörjningsändamål

- Begränsningen i 3 § gäller inte överföringar av ”överskott som uppkommit under föregående år” som används för att:
 1. främja integration och social sammanhållning, t ex öka variation i område, lekplatser, fotbollsplan
 2. tillgodose bostadsbehov för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för, ex bostäder, ”lämpliga gemensamhetsutrymmen och relaterad utrustning”
 3. överföras mellan bostadsföretag i en koncern.
-  Allt överskott föregående år kan föras över enligt denna § – även överskott från försäljningar.

Ex – Bolaget A

- Aktiekapital 500
- Fondemitterat 400
- Kapital tillskjutet som betalning 100
- Statslåneränta föregående år 3,5 %
- Förra årets resultat 100 milj kr
- Varav ”nettoöverskott” efter försäljning 40 milj kr
- Högsta värdeöverföring 3 § 4,5 milj kr (3,5 + 1 x 100)
- Högsta värdeöverföring 4 § 20 milj kr (1/2 överskottet)
- Möjlig värdeöverföring 5 § 75,5 milj kr

Hyreslagen – den normerande rollen

- Allmännyttans normerande roll tas bort
- 55 § 2 st: Vid prövning ska främst beaktas hyra för lägenheter som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt HFL.
- Ingen förändring av påtaglighetsrekvisitet
- Ingen förändring ors-begreppet
- Inget efterfrågepåslag