

# Kommittédirektiv



Tilläggsdirektiv till Utredningen om  
allmännyttans villkor (M 2005:04)

**Dir.**  
**2007:73**

Beslut vid regeringssammanträde den 31 maj 2007

## Sammanfattning av uppdraget

Enligt utredningens ursprungliga direktiv skall allmännyttiga bostadsföretag följa en långsiktig självkostnadsprincip. Detta kan begränsa utredarens möjligheter att lägga fram förslag till förändringar som är förenliga med EG-rätten. Denna restriktion tas nu bort.

Utredaren skall särskilt pröva i vilken utsträckning begränsade avkastningskrav på kommunala bostadsföretag och direkta och indirekta stöd är förenliga med EG-rätten. En särskild fråga är om även regler om begränsad utdelning från sådana företag kan anses förenliga med gemenskapens regelverk eller i övrigt lämpliga. Utredaren skall lägga de lagförslag som krävs för att den del av svensk lagstiftning som berör bostadssektorn skall bli förenlig med EG-rätten.

Om flera modeller är möjliga för att genomföra nödvändiga förändringar, skall utredaren inte föreslå någon modell som innebär att de kommunala och allmännyttiga bostadsföretagen utvecklas i riktning mot att främst eller enbart tillhandahålla bostäder för särskilda grupper eller efter särskild prövning, t.ex. enligt vissa inkomstkriterier.

Utredaren skall lägga fram förslag till de ändringar i hyreslagstiftningen som följer av utredarens övriga förslag. Om det framstår som lämpligt bör utredaren lämna förslag till hur de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll enligt hyreslagen (12 kap. 55 § jordabalken) kan avvecklas. Detta arbete bör i den utsträckning utredaren bedömer det nödvändigt bedrivas i nära samråd med bostadshyresmarknadens huvudorganisationer.

Om utredaren föreslår ändringar i hyressättningssystemet eller ändringar som påverkar förutsättningarna för hyressättningen, skall utredaren överväga om det finns behov av särskilda regler för att säkerställa att hyresgäster inte drabbas av hyreshöjningar som inte är godtagbara.

Utredaren skall även överväga om det finns skäl att fortsättningsvis ha särskilda regler för andra allmännyttiga bostadsföretag än kommunala bostadsföretag.

Vid behov skall utredaren även i övrigt lägga fram förslag till ändringar i sådana regler som styr bostadshyresmarknaden och som innebär att olika aktörer inom denna sektor behandlas olika.

Utredaren skall redovisa hur kommunala och privata företag under vissa förutsättningar kan ges stöd i syfte att företagen skall ges långsiktigt hållbara förutsättningar att anpassa verksamheten även till framtida förändrade förutsättningar.

Uppdraget skall redovisas senast den 31 mars 2008.

## **Bakgrund**

Med stöd av regeringens bemyndigande den 20 oktober 2005 (dir. 2005:116) tillkallade chefen för Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet en särskild utredare med uppdrag att se över allmännyttans villkor och förutsättningar (M 2005:04). Utredningen har antagit namnet Utredningen om allmännyttans villkor. Enligt de ursprungliga direktiven skall uppdraget redovisas senast den 1 maj 2007. Den 8 februari 2007 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv där uppdraget avseende översyn av 2 kap. lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag återkallades. Enligt dessa tilläggsdirektiv skall utredningens fortsatta arbete ha som utgångspunkt att bestämmelserna om tillståndsplikt vid överlåtelse av fast egendom samt aktier och andelar i kommunala bostadsbolag kommer att upphävas under 2007. I samband med detta fick utredningen förlängd tid så att uppdraget skall redovisas senast den 30 november 2007.

### **Det ändrade utredningsuppdraget**

Delar av utredningens uppdrag har sin bakgrund i behovet av en större reformering av villkoren för de kommunala bostadsföretagen, men också förutsättningarna för hyresmarknaden i dess helhet. Utredaren behöver ett bredare mandat för att kunna föreslå sådana ändringar som bedöms nödvändiga med hänsyn till EG-rätten.

#### *Frågan om någon form av självkostnadsprincip för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen*

I utredningens ursprungliga direktiv uttalas att de kommunala bostadsföretagen skall styras av en långsiktig självkostnadsprincip samt att utredaren skall undersöka om det finns behov av ytterligare reglering i syfte att förstärka en långsiktig självkostnadsprincip som styrande för dessa företag. Därmed skulle utredaren vara förhindrad att lägga fram förslag som innebär att sådana restriktioner för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen att bedriva sin verksamhet tas bort. Denna begränsning av utredarens uppdrag tas bort. I den mån någon form av självkostnadsprincip inte är möjlig eller lämplig att upprätthålla med hänsyn till EG-rätten skall utredaren redovisa vilka principer som i stället bör vara vägledande för de kommunala och allmännyttiga bostadsföretagens ekonomi samt lägga förslag som är i enlighet med EG-rätten.

Utredaren skall särskilt pröva dels i vilken utsträckning EG-rätten medför krav på avkastningen i kommunala bostadsföretag, dels i vilken utsträckning begränsade avkastningskrav på kommunala bostadsföretag och direkta och indirekta stöd är förenliga med EG-rätten.

En särskild fråga är om även regler om begränsad utdelning från sådana företag kan anses förenliga med gemenskapens regelverk eller i övrigt lämpliga. Utredaren skall lägga de lagförslag som kan krävas för att den del av svensk lagstiftning som direkt berör bostadssektorn skall vara förenlig med EG-rätten.

Utredaren skall överväga behovet av och, om det behövs, lämna förslag på sådana kontrollmekanismer och sanktioner som kan vara nödvändiga för att det regelverk som föreslås skall följas.

#### *Allmännyttan – en boendeform för alla*

Centralt för utredningen är bedömningen av vilka förändringar som kan krävas i den svenska lagstiftningen med hänsyn till EG-rätten. Den svenska allmännyttan kännetecknas sedan länge av den grundläggande tanken att vara en boendeform som är tillgänglig för alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Det är angeläget att allmännyttan inte förändras i detta avseende. Om flera modeller är möjliga för att genomföra nödvändiga förändringar, skall utredaren inte föreslå någon modell som innebär att de kommunala och allmännyttiga bostadsföretagen utvecklas i riktning mot att främst eller enbart tillhandahålla bostäder för särskilda grupper eller efter särskild prövning, t.ex. enligt vissa inkomstkriterier.

#### *En bostadshyresmarknad med likvärdiga förutsättningar*

En rimlig konsekvens är att även hyressättningssystemet anpassas till de förutsättningar som utredaren bedömer nödvändiga med hänsyn till EG-rätten. Målsättningen skall vara att inom ramen för ett reellt besittningsskydd skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresmarknad som kan tillgodose enskilda människors bostadsefterfrågan och där både privata och kommunala bostadsföretag har konkurrensneutrala och i övrigt rimliga villkor. I förslagen till förändringar i hyreslagstiftningen skall utredaren därför även beakta behovet att även fortsättningsvis säkra utbudet av hyresbostäder. Om det mot denna bakgrund framstår som lämpligt bör utredaren lämna förslag till hur de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll enligt hyreslagen (12 kap. 55 § jordabalken) kan avvecklas. Detta arbete bör i den utsträckning utredaren bedömer det nödvändigt bedrivas i nära samråd med bostadshyresmarknadens huvudorganisationer.

Oberoende av om de kommunala bostadsföretagen är hyresnormerande eller ej så innebär bruksvärdessystemet i sig att det finns en spärr mot oskäligen hyror och garantier för ett reellt besittningsskydd. Om utredaren föreslår ändringar i hyressättningsystemet eller ändringar som påverkar förutsättningarna för hyressättningen, skall utredaren överväga om det finns behov av särskilda regler för att säkerställa att hyresgäster inte drabbas av hyreshöjningar som inte är godtagbara. Ett sådant skydd kan skapas inom eller utom ramen för bruksvärdessystemet.

#### *Privata allmännyttiga bostadsföretag*

Det finns i dag endast en handfull allmännyttiga bostadsföretag som inte är kommunala. Det finns inget i det associationsrättsliga regelverket som hindrar privata företag från att fungera i enlighet med de riktlinjer som följer av lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag även utan att företaget blir ett allmännyttigt bostadsföretag. Den nuvarande lagstiftningen medger heller inga särskilda fördelar för allmännyttiga bostadsföretag. Utredaren skall därför överväga om det finns skäl att även fortsättningsvis ha särskilda regler för andra allmännyttiga bostadsföretag än kommunala bostadsföretag.

#### *Rekonstruktion och andra åtgärder för bostadsföretag i kris*

Ett antal kommunala bostadsföretag i kris har sedan 1998 fått stöd av staten, först genom Bostadsdelegationen, därefter genom Statens bostadsnämnd, vars verksamhet den 1 januari 2006 fördes över till Statens bostadskreditnämnd. Ett klagomål har inlämnats till Europeiska gemenskapernas kommission mot dessa insatser.

Det finns tecken på att behovet av statliga insatser för att hjälpa kommuner med bostadsföretag med allvarliga ekonomiska problem kan komma att kvarstå under en förutsebar framtid. Det är angeläget att det även fortsättningsvis finns möjligheter för staten att på rimliga villkor medverka till att problemen med sådana företag kan avhjälpas. Samtidigt är det en självklarhet att sådana insatser sker på ett sätt som är fören-

ligt med gemenskapsreglerna och som inte snedvrider konkurrensen mellan kommunala och privata bostadsföretag.

Utredaren skall visa hur kommunala och privata bostadsföretag på orter med höga vakanser till följd av minskande befolkningsunderlag kan ges stöd i enlighet med gemenskapsrättsens regler. Syftet med sådant stöd skall vara att företagen ges möjlighet att också på längre sikt anpassa verksamheten även till framtida förändrade förutsättningar.

### **Redovisning av uppdraget**

Uppdraget skall redovisas senast den 31 mars 2008.

(Finansdepartementet)