

Handläggare	Datum
Julia Synnelius	2021-01-10
	Diarienummer
	Fi2021/03100

Finansdepartementet

Hyresgästföreningens remissyttrande över utredningen SOU 2021:75 En god kommunal hushållning

Sammanfattning av Hyresgästföreningens synpunkter

Kommunernas ekonomiska förutsättningar styr deras bostadsförsörjningsarbete, något som Hyresgästföreningen utrett i rapporten *Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?* Detta innebär bland annat att kommuner och kommunala bostadsbolag åberopar god kommunal hushållning som grund för beslut om att sälja allmännyttiga bostäder (Hyresgästföreningen, 2019). Detta får negativa konsekvenser inte minst ur ett bostadsförsörjningsperspektiv eftersom ett minskande eller förnyat allmännyttigt bestånd inte lika effektivt möter bostadsbehoven.

Därför är vi på Hyresgästföreningen positiva till att utredningen *God kommunal hushållning* tydliggör vad begreppet innebär. Att god kommunal hushållning blir ett eget program kommer stärka helhetsperspektivet och öka transparensen kring ekonomistyrningen och dess konsekvenser. Vi är också starkt positiva till att koncernperspektivet stärks, även om vi menar att det behöver vara ännu tydligare att det är koncernen som ska vara utgångspunkten.

Vi menar att valen av nyckeltal för att mäta god kommunal hushållning är rimliga, och ställer oss positiva till att alla kommuner ska använda samma nyckeltal. Men utredningens formuleringar om indikativa målnivåer och självfinansiering av underhållningsinvesteringar är inte tillräckligt väl underbyggda. Även om utredningen framhåller att det är upp till kommunerna att sätta sina egna finansiella mål, så tenderar indikationer från lagstiftaren att bli normsättande.

Vi delar utredningens uppfattning om att den långsiktiga ekonomiska planeringen behöver kopplas ihop med konsekvenserna som den får för

Hyresgästföreningen

Box 7514, 103 92 Stockholm. Besöksadress: Norrlandsgatan 7. Växel: 0771-443 443. Webbplats: www.hyresgastforeningen.se.
Mobil Julia Synnelius: 0738 29 19 88. E-post: julia.synnelius@hyresgastforeningen.se.

verksamheten. Men vi vill framhålla att förslaget om att kommunerna ska beskriva de konsekvenser som god kommunal hushållning får för verksamheten, skulle behöva bli tydligare. Inte minst för att öka transparensen om de ekonomiska överväganden som ligger till grund för beslut om försäljning av allmännyttiga bostäder.

I *Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?* beskriver vi ratinginstitutens makt över svenska kommuners ekonomiska planering. Bland annat så kan ett ratingbetyg ligga till grund för beslut om försäljning av allmännyttiga bostäder. Även om det är långt ifrån alla kommuner som låter sig bedömas, så menar de som erhåller en rating att den är nödvändig för att säkerställa kommunens tillgång till adekvat lånefinansiering (Hyresgästföreningen, 2019).

Hyresgästföreningen menar att utredningen skulle vara betjänt av att beskriva den styrning som ratinginstitutet utövar, eftersom den kan komma att trumfa statens instruktioner om god kommunal hushållning. Orsaken till detta är att ratinginstitutet kan ge sanktioner i form av sänkt betyg, och därmed högre räntekostnader, medan staten inte har några sanktioner att dela ut mot kommuner som inte utövar god kommunal hushållning.

6.3.1 God kommunal hushållning i ekonomi och verksamhet och 6.3.2 Program för god kommunal hushållning

Hyresgästföreningen tillstyrker utredningens förslag.

Under flera år har kommuner och kommunala bostadsbolag åberopat god kommunal hushållning som grund för beslut om att sälja allmännyttiga bostäder (Hyresgästföreningen, 2019). Detta har fått negativa konsekvenser inte minst ur ett bostadsförsörjningsperspektiv, eftersom ett allmännyttigt bestånd med färre och dyrare lägenheter inte lika effektivt möter bostadsbehoven.

I utredningens formuleringar förtydligas att god kommunal hushållning inkluderar en effektiv och ändamålsenlig hantering av kommunernas materiella tillgångar, att koncernperspektivet bör vara utgångspunkten, att ägardirektiv inte är tillräckligt som bolagsstyrning, och att god kommunal hushållning även inkluderar ett verksamhetsperspektiv. Sammantaget tolkar Hyresgästföreningen detta som att kommunerna kommer att tydligare behöva analysera huruvida försäljningar av allmännyttiga bostäder ligger i linje med god kommunal hushållning. Vi anser att detta är en väldigt positiv utveckling.

6.3.4 Mål för ekonomin i programmet för god kommunal hushållning

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget i sin nuvarande formulering.

Vi instämmer i utredningens bedömning att kommunerna bör använda samma nyckeltal, det underlättar för jämförelser mellan kommuner och främjar transparens. Vi menar också att valen av nyckeltal ger en heltäckande bild av kommunernas ekonomi. Men vi kan inte tillstyrka förslaget i sin nuvarande form. Vi menar att det behöver förtydligas att de finansiella målen ska gälla kommunkoncernen i sin helhet, inte bara kommunen.

Därtill menar vi att utredningen behöver förtydliga om huruvida det ska tolkas som att de indikativa målnivåerna (resultat om 1–2 procent av skatteintäkter, generella statsbidrag och kommunalekonomisk utjämning samt soliditet om 20 procent) är tänkta att gälla på kommun eller på kommunkoncernsnivå.

Hyresgästföreningen instämmer i att soliditeten är ett särskilt bra mått på kommunernas långsiktiga ekonomiska styrka. Men soliditeten kan bli mycket missvisande om den bara inbegriper kommunen och utesluter de kommunala bolagen.

Om de kommunala bolagen inte inkluderas i beräkningen så kommer soliditeten att påverkas av hur kommunen är organiserad. Kommuner med internbanker och stora tillgångar i bolagen kommer att få en missvisande låg soliditet.

Därtill blir soliditeten missvisande när kommunala bostadsfastigheter bokförs till värden som understiger deras verkliga värde. Hyresgästföreningen menar att det vore på sin plats att utredningen uppmanar exempelvis RKR att göra en genomlysning av skillnader mellan de kommunala bostadsfastigheternas bokförda värde och deras marknadsvärde. Därtill bör man se över revisionsreglerna och utreda hur man kan skapa incitament för att kommunerna ska bokföra fastigheter till dess verkliga värde.

Om en sådan genomlysning bekräftar Hyresgästföreningens bild om att bostadsfastigheterna är undervärderade, borde detta tas med som utgångspunkt när utredningen resonerar kring indikativa målnivåer för soliditeten, alternativt att man justerar regelverket så att det skapas fler incitament för kommuner att skriva upp sina fastighetsvärden.

Hyresgästföreningen menar också att utredningen borde ta större hänsyn till att många kommuners investeringsbehov inte bara grundas i demografiska förändringar, utan även kommer till följd av att infrastruktur (bostäder, El, VA, verksamhetslokaler) som byggdes under 60- och 70-talet står inför stora renoveringsbehov. Om man vill att kommunernas självfinansiering av underhållsinvesteringar ska öka, så menar vi att

staten ska matcha det med förbättrade villkor för periodiseringsfonder (skattefria underhållsfonder). Genom att utöka avsättningsperioden till periodiseringsfonder till tio år och slopa schablonintäkten på gjorda avsättningar kan underhåll och renoveringar stimuleras. Se mer i Fastighetsägarnas, Hyresgästföreningens och Sveriges Allmännyttas gemensamma förslag i rapporten *Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad* (2021).

Eftersom det ibland är svårt att göra underhållsinvesteringar utan att låna riskerar utredningens förslag att skapa en situation där kommuner kommer behöva sälja bostadsfastigheter med renoveringsbehov. Detta blir en kortsiktigt effektiv, men inte en långsiktigt ändamålsenlig hantering av kommunens tillgångar, varken ur ett ekonomiskt eller verksamhetsmässigt perspektiv. Med skattefria underhållsfonder skulle de kommunala bostadsbolagen kunna sätta av medel till underhållsinvesteringar och på så vis minska sitt lånebehov.

6.3.6 Beskrivning av konsekvenser för verksamheten och andra ställningstaganden i programmet för god kommunal hushållning

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget i sin nuvarande formulering.

Vi instämmer i utredningens bedömning att kommunerna bör beskriva programmets konsekvenser för verksamheten. Men förslaget bör tydligare specificera inom vilka områden som kommunerna bör göra konsekvensbeskrivningar och hur omfattande eller detaljerade sådana beskrivningar bör vara.

Hyresgästföreningen anser att utredningen särskilt bör göra tydligt att kommunerna bör utvärdera de konsekvenser som programmet för god kommunal hushållning har inom bostadsförsörjningsområdet. Ekonomiska ställningstaganden har stor betydelse för kommunal bostadsförsörjning eftersom bland annat renovering, nybyggnation och markförsörjning är kapitalintensiva aktiviteter. Här skulle programmet för god ekonomisk hushållning kunna bidra till att öka transparensen kring vilka förutsättningar som ekonomiska avvägningar skapar för den lokala bostadspolitiken.

Källor

Hyresgästföreningen, 2019. [*Allmännyttan säljs ut – men till vilken nytta?*](#)

Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttan, 2021. [*Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad.*](#)

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Marie Linder

Julia Synnelius

Hyresgästföreningen

Box 7514, 103 92 Stockholm. Besöksadress: Norrlandsgatan 7. Växel: 0771-443 443. Webbplats: www.hyresgastforeningen.se.
Mobil Julia Synnelius: 0738 29 19 88. E-post: julia.synnelius@hyresgastforeningen.se.