

# Regeringens skrivelse

## 2005/06:202

Omstruktureringen av kommunala bostadsföretag –  
resultatredovisning

---

Skr.  
2005/06:202

Regeringen överlämnar denna skrivelse till riksdagen.

Stockholm den 4 maj 2006

*Göran Persson*

*Mona Sahlin*  
(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

### Skrivelsens huvudsakliga innehåll

I skrivelsen redovisas inriktningen på och effekterna av det statliga stödet till kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet genom Bostadsdelegationen och Statens bostadsnämnd.

Regeringen bedömer att stödet, i sviterna efter den finansiella krisen och tre års negativ tillväxt i början på 1990-talet, var viktigt för förtroendet för hela den offentliga ekonomin. Stödet har riktats till de kommuner som bäst har behövt det och varit effektivt när resultaten ställs mot kostnaderna.

Skrivelsen utgör ett komplement till budgetpropositionen för år 2006 i fråga om redovisningen av resurser och uppnådda resultat för verksamheten Omstrukturering av kommunala bostadsföretag, UO18, anslag 31:12, inom politikområde Bostadspolitik.

1	Ärendet .....	3
2	Kommuner med övertaliga bostäder och stora borgensåtaganden ....	4
2.1	Övertaliga bostäder .....	4
2.2	Borgensåtaganden för bostadslån .....	4
3	Formerna för det statliga stödet .....	5
4	Stödets omfattning och fördelning .....	6
4.1	Ekonomiska nyckeltal för kommuner med och utan stöd ...	6
4.2	Stödets omfattning och fördelning på åtgärder .....	6
4.3	Stödets storlek i olika typer av kommuner .....	7
4.4	Genomförandet av åtgärder med stöd .....	7
5	Utvecklingen i kommuner med respektive utan stöd .....	8
5.1	Befolkningsutvecklingen .....	8
5.2	Förändringar av bostadstätheten .....	10
5.3	Resultatutvecklingen i kommunkoncernerna .....	11
5.4	Resultatutvecklingen i bostadsföretagen .....	14
6	Uppföljningen av stödet .....	16
7	Övertaliga bostäder och borgensåtaganden i dag .....	17
7.1	Övertaliga bostäder .....	17
7.2	Borgensåtaganden för bostadslån .....	18
8	SBN:s slutsatser om stödverksamheten .....	19
9	Remissinstansernas synpunkter på SBN:s rapport .....	20
10	Regeringens bedömning av uppnådda resultat .....	21
Bilaga.	Åtgärder för att begränsa antalet outhyrda sociala hyres- bostäder i Finland .....	23
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 4 maj 2006 .....	24

Riksdagens bostadsutskott har i betänkandet (2004/05:BoU1) Utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande efterlyst en resultatskrivelse inom politikområdet Bostadspolitik. Bakgrunden är att riksdagen beslutat att regeringen skall lämna resultatredovisningar för alla politikområden en gång per mandatperiod och politikområde, som komplement till resultatredovisningen i budgetpropositionen. Resultatredovisningen kan avse en del av politikområdet och skall överlämnas i maj månad. Resultatredovisningen skall inte innehålla några förslag. Om resultatredovisningen föranleder förslag, skall de redovisas i påföljande budgetproposition. Mandatperiodens resultatredovisning i politikområdet Bostadspolitik avser verksamheten inom Statens bostadsnämnd (SBN) och dess föregångare Bostadsdelegationen.

Efter mitten av 1990-talet blev det uppenbart att vissa kommuner med en minskande och åldrande befolkning riskerade att inte kunna fullgöra sina förpliktelser, främst på grund av outhyrda bostäder i de av kommunerna ägda allmännyttiga bostadsföretagen och kommunal borgen för lån till bostadsrättsföreningar. Ett misslyckande för en kommun att fullgöra sina förpliktelser hade fått svåra återverkningar på det finansiella förtroendet för hela den offentliga sektorn. För att hjälpa berörda kommuner att hantera sina svårigheter på ett rimligt sätt inrättade staten år 1998 Bostadsdelegationen (prop. 1997/98:119, bet. 1997/98:BoU10, rskr. 1997/98:306). Bostadsdelegationens arbetsuppgifter övertogs i vidgad form i augusti 2002 av den då inrättade SBN (prop. 2001/02:58, bet. 2001/02:BoU4, rskr. 2001/02:160). SBN avvecklades vid utgången av år 2005 då arbetsuppgifterna överfördes till Statens bostadskreditnämnd.

Ett grundläggande syfte med verksamheten i Bostadsdelegationen och SBN har alltså varit att bevara förtroendet för kommunernas betalningsförmåga, men även ambitionen att minska de regionala obalanserna har varit ett motiv för det statliga stödet till svaga kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet.

Vid utgången av år 2005 hade Bostadsdelegationen och Statens bostadsnämnd avtalat om omstruktureringsåtgärder med ca 50 kommuner till en total kostnad på drygt 4,7 miljarder kr varav staten svarat för nära 2,3 miljarder kr. Efter medgivande av Statens bostadsnämnd har Statens bostadskreditnämnd lämnat kreditgarantier på totalt nära 700 miljoner kr för lån till drygt 30 bostadsrättsföreningar som tidigare haft kommunal borgen som säkerhet för lån. För att täcka kostnader för förluster för dessa åtaganden har Statens bostadsnämnd avsatt nära 200 miljoner kr.

I anslutning till avvecklingen av SBN har SBN redovisat inriktningen och effekterna av verksamheten inom Bostadsdelegationen och SBN i rapporten Statens stöd för kommunala bostadsåtaganden 1998–2005 – om Bostadsdelegationen och Statens bostadsnämnd (Dnr M2006/585/Bo). Rapporten har remitterats till Statskontoret och Sveriges Kommuner och Landsting. Deras yttranden finns tillgängliga i ärendet.

SBN:s rapport är, om inget annat anges, källan för redovisningen i de följande avsnitten 2-8.

## 2 Kommuner med övertaliga bostäder och stora borgensåtaganden

### 2.1 Övertaliga bostäder

Antalet tomma hyreslägenheter kulminerade år 1998 och uppgick då till över 62 000. Av dem låg nära 45 000 i de allmännyttiga företagen. I genomsnitt fanns alltså 5 lediga allmännyttiga lägenheter per 1000 invånare.

Bakom dessa aggregerade tal gömmer sig stora skillnader mellan olika orter och regioner och mellan skilda kommuntyper. De nio kommuntyper som används i SBN:s rapport är storstadskommuner, förortskommuner, större städer, medelstora städer, industrikommuner, landsbygdskommuner, glesbygdskommuner samt övriga större kommuner och övriga mindre kommuner. Medan antalet lediga allmännyttiga lägenheter per 1000 invånare år 1998 i medeltal var lägre än 2 i storstadskommuner och förortskommuner var motsvarande tal runt 9 i industrikommuner, glesbygdskommuner och övriga större kommuner och mellan 6 och 7 i medelstora städer, landsbygdskommuner och övriga mindre kommuner. I över 30 kommuner översteg vakanserna i de allmännyttiga bostadsföretagen 15 lägenheter per 1000 invånare.

Ett visst antal tomma bostäder behövs i varje bostadsföretag för att en normal omflyttning skall bli möjlig. Den normala omflyttningsvakansen brukar anses behöva uppgå till två procent av företagets bostadsbestånd. Tomma bostäder därutöver kan därmed betecknas som övertaliga.

Övertaligheten i denna mening uppgick i de allmännyttiga företagen vid årsskiftet 1997–1998 till nära 32 000 lägenheter. För enskilda kommuner hade obalanserna på bostadsmarknaden blivit ett allt mer svårhanterligt problem allt efter som överutbudet hade ökat. Mest utsatta var sådana kommuner som åren närmast efter den finansiella krisen hade förlorat stora delar av sysselsättningen inom stål- och verkstadsindustrin eller mött en motsvarande strukturomvandling inom andra tidigare dominerande områden – t.ex. skogsbruket eller försvaret. I ett tjugotal kommuner översteg övertaligheten 12 lägenheter per 1 000 invånare. Vid en genomsnittlig skuldsättning motsvarade det en belastning om 3 000 kr per invånare eller mer. Högst låg två kommuner med 34 övertaliga allmännyttiga lägenheter per 1 000 invånare.

### 2.2 Borgensåtaganden för bostadslån

Det fanns inte – och finns fortfarande inte – någon sammanställd statistik över kommunernas åtaganden i form av borgen för lån till bostäder. Av de finansstatistiska uppgifter som kommunerna fortlöpande lämnar till SCB kunde man se att kommunernas borgensåtaganden för andra än egna företag år 1997 uppgick till drygt 17 miljarder kr. Siffran omfattar borgensåtaganden såväl för bostäder som för idrottsföreningar och Folkets Hus-föreningar m.fl. I flera fall har i de redovisade siffrorna inräknats även sådana statliga lån för vilka kommunen har ett partiellt förlustansvar gentemot staten.

133 kommuner redovisade sådana borgensåtaganden. Nio kommuner svarade tillsammans för strax över halva borgensbeloppet, eller 9 miljarder kr. Majoriteten av dessa tillhörde de mycket stora kommunerna.

Borgensåtagandenas inverkan på kommunernas ekonomi beskrivs mest rättvisande med måttet borgensåtaganden per invånare. Av de 133 kommunerna hade en borgensåtaganden som översteg 20 000 kr per invånare och ytterligare sex borgensåtaganden som översteg 10 000 kr per invånare. Totalt svarade dessa sju kommuner för åtaganden om nära 3,9 miljarder kr. För tre av dem översteg åtagandena två tredjedelar av kommunens samlade inkomster av skatter och bidrag under ett år.

Ytterligare 22 kommuner hade borgensåtaganden i intervallet 5 000-10 000 kr per invånare om tillsammans 6,7 miljarder kr. Totalt svarade alltså det trettiootal kommuner som kan sägas ha varit hårt exponerade för borgensåtaganden om nära 11 miljarder kr.

Med hjälp av uppgifter från kreditinstituten år 1997 uppskattades i Regeringskansliet stocken av kommunala borgensåtaganden till förmån enbart för bostadsrättsföreningar till ca 9 miljarder kr – dvs. till drygt hälften av kommunernas samlade borgensåtaganden för andra än egna företag.

### 3 Formerna för det statliga stödet

Före etablerandet av Bostadsdelegationen fick kommuner med bostadsrelaterade problem statligt stöd genom olika ad hoc-präglade insatser inom Regeringskansliet, t.ex. i fråga om Haninge, Bjuvs och Stenungsunds kommuner. Under år 1997 ökade antalet framställningar om sådana insatser kraftigt – några tiotal kommuner begärde ett direkt ekonomiskt stöd. Det blev uppenbart att en mer institutionaliserad hanteringsordning utanför Regeringskansliet måste etableras.

De materiella bestämmelserna om stödet genom Bostadsdelegationen var få: förordningen reglerade vilka stödformer som kunde komma i fråga och föreskrev att villkoren för stödet skulle läggas fast i avtal mellan staten genom delegationen och varje enskild kommun. Förutsättningen för stöd var att kommunen riskerade att annars inte kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser på grund av omfattningen av sina åtaganden för boendet. I övrigt ankom det på delegationen att från fall till fall bedöma vilka åtgärder som var mest lämpliga med hänsyn till kommunens förutsättningar. Dessa regler gäller fortfarande. Verksamheten regleras numera i förordningen (2002:664) om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet.

De avtal som har tecknats mellan kommunerna och staten har alla en lång löptid – som regel sju år. Under avtalstiden finns det skyldigheter och begränsningar för kommunen som t.ex. förbud mot direkt och indirekt utdelning och en skyldighet att samråda vid större förändringar av företagets verksamhet eller fastighetsbestånd. Motivet till den långa avtalstiden och begränsningarna är att bostadsföretaget skall få långsiktiga förutsättningar att stå på egna ben, vilket kan ta tid att uppnå.

## 4 Stödets omfattning och fördelning

Skr. 2005/06:202

### 4.1 Ekonomiska nyckeltal för kommuner med och utan stöd

Vid utgången av år 2005 hade avtal om stöd träffats med 52 kommuner, 42 kommuner hade nekats avtal och 7 kommuner återtagit sina ansökningar. Dessa senare kommuner benämns i det följande avslagskommuner.

I följande tabell redovisas ett genomsnitt av skattesats, resultat, soliditet och teoretisk soliditet (omsättningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar har kvittats mot skulder) i rikets kommuner för år 1998, det år då Bostadsdelegationen inrättades.

**Tabell 1. Nyckeltal för år 1998**

Kommuntyp	Skattesats	Resultat	Soliditet	Teoretisk soliditet
Stödkommuner	21,92 %	-823 kr/inv.	29 %	30 %
Avslagskommuner	20,99 %	-135 kr/inv.	36 %	42 %
Övriga kommuner	20,54 %	51 kr/inv.	38 %	46 %

Källa: Databasen WebOr, Sveriges Kommuner och Landsting.

Tabellen visar att stödkommunerna trots högre utdebitering hade väsentligt sämre resultat och lägre soliditet jämfört med avslagskommunerna och övriga kommuner i riket.

Spridningen inom gruppen stödkommuner var dock mycket stor. Ca 80 procent av stödkommunerna redovisade negativa resultat. Soliditeten varierade från 59 procent till -4 procent. Utdebiteringen varierade från 20,01 procent till 23,43 procent.

### 4.2 Stödets omfattning och fördelning på åtgärder

T.o.m. år 2005 omfattar besluten om stöd till kommunerna nära 2 300 miljoner kr. Kostnaderna för de åtgärder stödet lämnats för beräknas till drygt 4 740 miljoner kr. Enligt en särskild redovisning från SBN fördelas stödet till kommunerna på följande ändamål:

- 70 procent avser lösen av lån,
- 16 procent avser rivnings- eller ombyggnadskostnader,
- 4 procent avser likviditetsförstärkningar i bostadsföretaget och
- 10 procent avser kostnader för avlyft av kommunal borgen.

Utöver stödet till kommunerna har drygt 195 miljoner kr avsatts på konto i Riksgäldskontoret för att täcka förluster för statliga kreditgarantier som ersatt kommunal borgen.

Dessa kreditgarantier genom Statens bostadskreditnämnd avsåg från början totalt drygt 680 miljoner kr för 34 bostadsrättsföreningar i 12 kommuner. Vid utgången av år 2005 hade drygt 60 miljoner kr utbetalats

i ersättning till långivarna. Delar av det utbetalda beloppet kan komma att återvinnas.

Sammantaget har de åtgärder som avsett kommunal borgen gjort det möjligt för kommunerna att minska sina borgensåtaganden med ca 1 400 miljoner kr.

Statens stöd till kommunerna för dessa ändamål har alltså under åren 1998–2005 uppgått till totalt nära 2 500 miljoner kr eller i genomsnitt drygt 300 miljoner kr per år.

### 4.3 Stödets storlek i olika typer av kommuner

Storleken på stödet varierar mellan stödkommunerna från ca 300 kr per invånare till närmare 18 000 kr per invånare. I genomsnitt har stödkommunerna fått 4 100 kr per invånare i statligt stöd. Av följande tabell framgår fördelningen på olika kommuntyper enligt den indelning som gällde före år 2004 räknat per invånare.

**Tabell 2. Stödets storlek i olika typer av kommuner**

Kommuntyp	Antal	Total kostnad	Stöd	Självrisk	Stödandel
Medelstora städer	6	6 272 kr/inv.	2 786 kr/inv.	3 486 kr/inv.	44 %
Industrikommuner	16	9 150 kr/inv.	5 152 kr/inv.	3 998 kr/inv.	56 %
Glesbygdskommuner	14	7 484 kr/inv.	3 783 kr/inv.	3 701 kr/inv.	51 %
Övriga större	6	9 021 kr/inv.	4 759 kr/inv.	4 262 kr/inv.	53 %
Övriga mindre	10	7 157 kr/inv.	3 820 kr/inv.	3 337 kr/inv.	53 %
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>7 874 kr/inv.</b>	<b>4 100 kr/inv.</b>	<b>3 774 kr/inv.</b>	<b>52 %</b>

Källa: SBN

Mer än hälften av stödkommunerna hör till kategorierna industrikommuner och glesbygdskommuner. Framför allt är det brukskommunerna i Bergslagsområdet och glesbygdskommunerna i skogslänen som omfattas av stödet.

Därefter kommer övriga mindre kommuner, medelstora städer och övriga större kommuner. Storstadskommuner, förortskommuner, större städer och landsbygdskommuner förekommer över huvud taget inte bland stödkommunerna.

Det är också industrikommunerna som fått de största stödbeloppen räknat per invånare. Därefter kommer övriga mindre kommuner tätt följda av glesbygdskommunerna.

En förklaring till stödets fördelning är givetvis befolkningsutvecklingen, se avsnitt 5.1.

### 4.4 Genomförandet av åtgärder med stöd

Avtalen med kommunerna om stöd innebär bl.a. att totalt ca 14 200 lägenheter skall avvecklas ur det ordinarie bostadsbeståndet.

Av dessa lägenheter var enligt SBN:s årsredovisning för år 2005 vid slutet av år 2005 ca 10 200, eller 72 procent, avvecklade på följande sätt: Skr. 2005/06:202

- ca 8 300 genom rivning,
- ca 570 genom försäljning och flyttning,
- ca 740 ombyggda för annan användning och
- ca 600 avvecklade på annat sätt.

Av de ca 3 900 lägenheter som återstår att avveckla är ca 1 500 tillgängliga för uthyrning, ca 600 tillfälligt uthyrda, oftast till Migrationsverket, och ca 1 800 i malpåse. Orsakerna till att dessa lägenheter inte är avvecklade är inte fullt ut kända, men kan enligt SBN:s årsredovisning bero på nya planeringsförutsättningar eller på att avvecklingen kan vara politiskt svår att genomföra. Om bedömningen av behovet av avveckling förändras, kan stöдавtalen justeras.

## 5 Utvecklingen i kommuner med respektive utan stöd

### 5.1 Befolkningsutvecklingen

Den ackumulerade befolkningsutvecklingen från år 1998 till och med år 2004 skiljer sig kraftigt åt mellan olika kommuntyper. Tabellerna visar den ackumulerade befolkningsförändringen inom varje kommuntyp. Inom de kommuntyper där stödkommunerna är representerade redovisas även utvecklingen med uppdelning på stödkommuner, avslagskommuner och övriga kommuner inom kommuntypen.

**Tabell 3. Ackumulerad befolkningsförändring, procent, i olika kommuntyper och kommungrupper åren 1998-2004**

#### Samtliga kommuner

Kommungrupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-1	-3	-4	-5	-6	-7	-7
Avslagskommuner	0	-1	-1	-1	-1	0	0
Övriga kommuner	0	0	1	1	2	2	3



Kommungrupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-1	-3	-4	-5	-6	-6	-6
Avslagskommuner	0	0	-1	-1	-1	0	0
Övriga kommuner	0	-1	-1	-1	0	0	0

**Industrikommuner**

Kommungrupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-1	-3	-4	-6	-7	-7	-8
Avslagskommuner	-1	-2	-3	-3	-3	-3	-3
Övriga kommuner	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2

**Glesbygdskommuner**

Kommungrupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-2	-3	-4	-6	-7	-8	-9
Avslagskommuner	-1	-2	-4	-6	-6	-7	-8
Övriga kommuner	-1	-3	-4	-5	-6	-6	-7

**Övriga större kommuner**

Kommungrupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-1	-3	-4	-5	-5	-5	-6
Avslagskommuner	-1	-3	-4	-4	-5	-5	-5
Övriga kommuner	0	-1	-1	-1	0	0	0

**Övriga mindre kommuner**

Kommungrupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-1	-3	-4	-4	-5	-5	-6
Avslagskommuner	-1	-1	-2	-2	-3	-2	-2
Övriga kommuner	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1

**Kommuntyper utan stödkommuner**

Kommuntyp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Storstads-kommuner	1	2	3	4	5	7	8
Förorts-kommuner	1	2	3	4	4	5	6
Större städer	0	0	0	1	2	2	2
Landsbygds-kommuner	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2

Källa: Databasen WebOr, Sveriges Kommuner och Landsting, bearbetad av SBN.

Stödkommunerna – dvs. de kommuner med vilka avtal har träffats om rekonstruktion eller omstrukturering av deras bostadsföretag – har genomgående haft en väsentligt kraftigare befolkningsminskning än andra kommuner inom samma kommungrupp.

Hur utbudet av permanentbostäder förhåller sig till befolkningens storlek kan kallas kommunens *bostadstäthet*, och mätas i antal bostäder per 100 invånare. Vid årsskiftet 2002–2003 fanns i riket som helhet 48,4 bostäder per 100 invånare. Lägst bostadstäthet hade Värmdö kommun med 34,7 bostäder per 100 invånare. Högst låg Åsele kommun med 60,6 lägenheter per 100 invånare.

En hög eller låg bostadstäthet säger i sig inte att det råder överskott eller brist på bostäder i den enskilda kommunen. Hur många bostäder som behövs för att den lokala bostadsmarknaden skall vara i balans varierar kraftigt mellan kommunerna och beror på hushållsstrukturen på orten. Små barn bor vanligen ihop med en eller flera vuxna, medan många äldre pensionärer bor ensamma kvar i sin bostad. Förortskommuner med stor andel barnfamiljer behöver därför väsentligt färre bostäder per capita än glesbygdskommuner med åldrande befolkning.

Inom en och samma kommun är dock sannolikt strukturen rätt stabil sett över en avgränsad tid. Om man därför ser på hur bostadstätheten har förändrats i de enskilda kommunerna får man en rätt god bild av hur balansen på den lokala bostadsmarknaden har drivits mot ett läge med brist eller överutbud av bostäder. För riket som helhet ökade bostadstätheten mellan åren 1990 och 2002 med 1,3 bostäder per 100 invånare. I Värmdö minskade bostadstätheten under samma tid med 6,0 lägenheter per 100 invånare och i Åsele ökade den med 9,0 lägenheter per 100 invånare.

Mellan åren 1998 och 2004 ökade bostadstätheten som mest, eller med mer än 6 bostäder per 100 invånare, i följande kommuner (från norr till söder):

- Pajala,
- Arvidsjaur,
- Sorsele,
- Storuman och
- Åsele.

Näst mest, eller med 4,5-6 bostäder per invånare, ökade bostadstätheten i följande kommuner:

- Övertorneå,
- Överkalix,
- Jokkmokk,
- Malå,
- Norsjö,
- Vindeln,
- Vilhelmina,
- Sollefteå,
- Kramfors,
- Ragunda,
- Härjedalen,
- Torsby,
- Gullspång,

- Hultsfred och
- Högsby.

Av dessa 20 kommuner hade 9 avtal om stöd.

En över tiden snabbt ökande bostadstäthet i en och samma kommun är ett tydligt förebud om ökande vakanser bland hyresbostäderna och vikande priser på bostadsrätter och egnahem. Ökningarna indikerar därmed var behovet av insatser för att avhjälpa övertalighet på kort sikt är störst. Endast till mindre del påverkas den dock av åtgärder i de allmännyttiga bostadsföretagen – bostadsbeståndet i flertalet av de nu berörda kommunerna domineras helt av andra bostadsförvaltare och andra upplåtelseformer, inte minst egnahem.

### 5.3 Resultatutvecklingen i kommunkoncernerna

Antalet kommuner med negativa resultat före extraordinära poster minskade starkt under slutet av 1990-talet. Men ändå var det fortfarande ca en tredjedel av kommunerna som inte klarade av att redovisa positiva resultat under början av 2000-talet.

**Tabell 4. Antal kommuner som redovisade negativt resultat**

År	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antal kommuner	175	191	107	93	111	113	99

Källa: Databasen WebOr, Sveriges Kommuner och Landsting, bearbetad av SBN.

Den ackumulerade resultatutvecklingen från år 1998 till och med år 2004 skiljer sig kraftigt åt mellan olika kommuntyper. Tabellerna visar den ackumulerade resultatförändringen i kommunkoncernerna inom varje kommuntyp. Inom de kommuntyper där stödkommunerna är representerade redovisas även utvecklingen med uppdelning på stödkommuner, avslagskommuner och övriga kommuner inom kommuntypen.

**Tabell 5. Ackumulerat resultat i kommunkoncernerna, kr per invånare, i olika kommuntyper och kommungrupper åren 1998-2004**

#### Samtliga kommuner

Kommun-grupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-823	-2 886	-4 718	-5 478	-5 343	-5 841	-6 152
Avslagskommuner	-135	-1 005	-1 007	- 910	-884	-613	-458
Övriga kommuner	51	306	1 092	1 738	1 930	2 222	2 838

Kommun-grupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödskom-muner	-889	-2 698	-3 117	-5 639	-5 203	-4 685	-3 958
Avslags-kommuner	-107	-1 209	144	587	757	446	925
Övriga kommuner	308	98	796	1 203	1 248	1 487	2 265

**Industrikommuner**

Kommun-grupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödskom-muner	-973	-3 946	-6 312	-7 039	-7 212	-7 740	-7 655
Avslags-kommuner	-57	-634	-637	587	56	335	27
Övriga kommuner	227	611	1 600	1 203	2 318	2 733	3 195

**Glesbygdskommuner**

Kommun-grupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödskom-muner	-930	-2 262	-3 185	-3 571	-3 403	-4 893	-6 558
Avslags-kommuner	130	-99	-413	-310	-602	304	1 067
Övriga kommuner	-812	1 271	1 394	913	1 710	1 555	2 145

**Övriga större kommuner**

Kommun-grupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödskom-muner	191	-1 588	-7 105	-8 008	-7 998	-8 246	-8 139
Avslags-kommuner	-1 006	-3 809	-5 257	-6 196	-4 944	-4 117	-5 179
Övriga kommuner	-15	-164	451	1 018	1 311	1 687	2 026

Kommun-grupp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Stödkommuner	-1 054	-3 197	-4 098	-4 233	-3 775	-3 532	-3 319
Avslagskommuner	-427	-1 681	-1 895	-2 138	-1 985	-1 297	-654
Övriga kommuner	-710	-1 334	-798	-446	-441	-656	-417

**Kommuntyper utan stödkommuner**

Kommuntyp	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Storstads-kommuner	..	1 417	4 765	9 691	14 487	15 269	17 157
Förorts-kommuner	261	733	1 872	3 035	2 813	3 435	4 067
Större städer	600	1 459	2 531	3 436	3 966	4 585	6 005
Landsbygds-kommuner	-56	-452	-371	-251	-491	-585	-416

Av tabell 5 framgår att skillnaderna i resultatnivå är mycket stora. Det är storstadskommuner, förortskommuner och större städer som klarar sig bäst. Värt att notera är den kraftiga positiva utvecklingen för storstäderna. Där är det ackumulerade resultatet i de kommunala bolagen nära tre gånger så stort som i kommunen.

För stödkommunerna är utvecklingen betydligt sämre, även om det går att skönja en viss förbättring under senare år. Ofta består kommun-koncernen här endast av kommunen själv och dess bostadsföretag. Som regel saknas större företag med god intjäningsförmåga. Generellt sett har kommunkoncernen i stödkommunerna utvecklats sämre i alla kommun-grupper. Sämst har det gått för industrikommunerna och övriga större kommuner som tappat ca 8 000 kr per invånare under perioden.

Avslagskommunerna liksom övriga kommuner (kommuner som inte sökt statligt stöd) har en betydligt mer gynnsam utveckling. Undantaget är gruppen övriga större kommuner där avslagskommunerna utvecklats negativt. Där ingår dock bara två avslagskommuner.

Även i andra avseenden än resultatet är situationen i stödkommunerna sämre än i avslagskommuner och övriga kommuner.

Kommun-grupp	Skatte-sats	För-ändring	Resultat	Förändring	Soliditet	För-ändring
Stödkom-muner	22,27 %	0,32 %	-311 kr/inv.	512 kr/inv.	24 %	-5 %
Avslags-kommuner	21,60 %	0,61 %	155 kr/inv.	290 kr/inv.	35 %	-1 %
Övriga kommuner	21,21 %	0,66 %	616 kr/inv.	565 kr/inv.	37 %	-1 %

Källa: SBN

Även om stödkommunernas skattesats är högre och resultat samt soliditet sämre än för avslagskommuner och övriga kommuner har förändringarna sedan år 1998, utom i fråga om soliditet, varit positiva eller jämförbara med andra kommuner.

#### 5.4 Resultatutvecklingen i bostadsföretagen

SBN har analyserat utvecklingen i de allmännyttiga bostadsföretagen i stödkommunerna och i avslagskommunerna i en rad olika avseenden. I tabell 7 redovisas utvecklingen av avkastningen i bostadsföretagen.

Flertalet företag i stödkommunerna hade negativa avkastningar före de rekonstruktioner stödet använts till. Orsakerna var en sammantagen effekt av de delar som rekonstruktionerna sedan fokuserade på: höga vakanser, höga nivåer för skulder och bokförda värden samt i vissa fall alldeles för höga driftkostnader. En avveckling av övertaliga lägenheter ger lägre hyresbortfall och en reducering av driftkostnaderna, vilket medför att intäkterna ökar. Nedskrivningar anpassar de kvarvarande fastigheternas bokförda värden till nivåer som kan förräntas givet de intäkter som företaget har, och amortering av lån till ungefär samma nivå som bokförda värden ger hanterbara finansiella kostnader. Beroende på hur företagets skuldportfölj ser ut kan vidare räntekostnaderna sänkas ytterligare genom att i första hand dyra lån amorteras. De positiva effekterna av åtgärderna mellan åren 1998 och 2004 är tydliga.

Tabell 7. Bostadsföretagens avkastning åren 1998 och 2004

Skr. 2005/06:202

Företag i stödkommuner				Företag i avslagskommuner			
Kommun	1998	2004	Förändring	Kommun	1998	2004	Förändring
Älvdalen	-5,4%	1,4%	6,8%	Sävsjö	-4,4%	2,3%	6,7%
Grums	-2,5%	3,0%	5,5%	Tanum	-4,5%	1,7%	6,1%
Lysekil	-4,2%	0,8%	5,0%	Essunga	-3,7%	1,6%	5,3%
Kiruna	-2,3%	2,4%	4,7%	Töreboda	-1,7%	2,7%	4,4%
Munkfors	-2,6%	1,8%	4,4%	Herrljunga	-2,5%	1,8%	4,3%
Gällivare	-2,7%	1,6%	4,3%	Gagnef	-2,5%	1,4%	3,8%
Ånge	-2,8%	1,3%	4,1%	Götene	-2,8%	0,8%	3,6%
Bengtfors	-2,9%	1,1%	4,0%	Torsås	-2,1%	1,3%	3,4%
Haparanda	-2,9%	1,0%	3,9%	Hylte	-2,3%	1,1%	3,3%
Munkedal	-2,5%	1,3%	3,8%	Säter	0,2%	3,3%	3,1%
Klippan	-1,3%	2,2%	3,5%	Forshaga	-2,1%	1,0%	3,1%
Kristinehamn	-2,0%	1,3%	3,3%	Oxelösund	-0,1%	2,8%	2,9%
Degerfors	-0,6%	2,4%	3,0%	Askersund	-0,4%	2,2%	2,5%
Hällefors	0,1%	2,6%	2,5%	Lessebo	0,2%	2,7%	2,5%
Strömsund	0,7%	3,2%	2,4%	Hedemora	-1,6%	0,8%	2,4%
Älvsbyn	-1,6%	0,7%	2,3%	Dals-Ed	-0,4%	1,9%	2,2%
Tidaholm	-1,2%	1,1%	2,3%	Nässjö	-1,3%	0,9%	2,2%
Nordanstig	-3,0%	-0,9%	2,1%	Häbo	-1,2%	0,8%	2,0%
Laxå	-1,0%	1,1%	2,1%	Ludvika	-0,2%	1,7%	1,9%
Söderhamn	0,5%	2,5%	2,0%	Kungsör	-1,2%	0,6%	1,8%
Olofström	-1,1%	0,9%	2,0%	Mullsjö	-0,7%	0,9%	1,6%
Boden	-1,1%	0,8%	1,9%	Mariestad	0,7%	2,2%	1,5%
Åtvidaberg	-0,7%	1,2%	1,9%	Ljusdal	0,9%	2,4%	1,5%
Karlskoga	-1,1%	0,7%	1,8%	Vansbro	0,0%	1,4%	1,4%
Krokoms	-0,7%	1,1%	1,7%	Sandviken	-2,1%	-1,0%	1,2%
Hofors	-0,4%	1,3%	1,7%	Robertsfors	0,9%	1,9%	1,0%
Åsele	-0,2%	1,5%	1,7%	Övertorneå	0,5%	1,2%	0,7%
Pajala	-0,5%	1,2%	1,6%	Perstorp	-0,6%	-0,3%	0,3%
Surahammar	-2,5%	-0,9%	1,6%	Älvkarleby	-1,0%	-0,9%	0,1%
Storfors	0,2%	1,6%	1,4%	Oskarshamn	0,8%	0,4%	-0,4%
Ljusnarsberg	-2,0%	-0,7%	1,3%	Malung	1,1%	0,6%	-0,4%
Dorotea	1,7%	2,8%	1,1%	Ödeshög	1,2%	0,5%	-0,7%
Nordmaling	0,3%	1,4%	1,0%	Gnosjö	1,4%	-0,4%	-1,8%
Filipstad	-0,3%	0,7%	1,0%	Ockelbo	2,2%	-0,5%	-2,7%
Sollefteå	0,9%	1,6%	0,7%	Finspång	3,3%	-2,0%	-5,3%
Arjeplog	0,0%	0,7%	0,7%	Boxholm	9,5%*	2,8%	-6,7%
Jokkmokk	-1,0%	-0,7%	0,2%				
Härnösand	-0,2%	-0,1%	0,1%				
Kramfors	2,4%	2,4%	0,0%				
Överkalix	0,0%	0,0%	0,0%				
Bräcke	0,2%	-0,1%	-0,3%				
Vingåker	0,6%	-0,7%	-1,3%				
Gullspång	-0,8%	-2,5%	-1,7%				
Hallsberg	0,1%	-1,7%	-1,8%				
Smedjebacken	3,3%	1,1%	-2,2%				
Max	3,3%	3,2%	6,8%		9,5%	3,3%	6,7%
Min	-5,4%	-2,5%	-2,2%		-4,5%	-2,0%	-6,7%
Medel	-1,0%	1,0%	2,0%		-0,5%	1,2%	1,6%
Median	-0,8%	1,1%	1,9%		-0,5%	1,2%	2,0%

Källa: SBN

Totalt sett är det ingen större skillnad mellan företagen i stödkommunerna och i avslagskommunerna, trots att balansräkningens storlek genom det statliga stödet minskat betydligt mer i företagen i stödkommunerna. Det kan vara en indikation på att de företag som rekonstruerats med stöd från staten var i störst behov av en sådan anpassning, och att nivåerna nu i stort är utjämnade.

Avkastningarna för åren 1998 resp. 2004 sammanfattar tydligt effekten av rekonstruktionerna och företagens ekonomiska utveckling.

Det faktum att företagen i båda grupperna överlag utvecklats ungefär lika bra visar att rekonstruktionerna har fungerat: de kommuner och företag som behövde hjälp har lyfts upp till i nivå med övriga. Samtidigt har företagen inte rekonstruerats så mycket att de har blivit starkare än företagen i avslagskommunerna. I avslagskommunerna har företagen och/eller kommunerna själva kunnat hantera problemen – i den mån de behövde hanteras. Flera kommuner har i egen regi genomfört någon form av rekonstruktion eller förändring av sitt bostadsföretags situation.

Även om det har hänt en del i samhället under den studerade perioden som direkt påverkar företagen – t.ex. kraftigt sjunkande räntor – råder det ingen tvekan om att de genomförda rekonstruktionerna haft en avsevärd betydelse för företagens fortlevnad. Genom rekonstruktionerna har grundproblemen med strukturella överskott av lägenheter och för hög belåning hanterats, och det på en nivå som varken kommuner eller företag hade orkat med helt på egen hand. Det låga ränteläget under de senaste åren har haft en stor betydelse för företagens ekonomi, genom att skapa en möjlighet att förbättra både likviditet och fastigheternas skick. En stor del av de lägre räntekostnaderna har kanaliserats till främst ökat underhåll, varför effekten på resultatet blir mindre än vad som kanske skulle förväntas. En annan effekt som har haft betydelse är arbetsmarknaden. Då arbetstillfällena inte ökat i den takt man kunnat förvänta sig i en högkonjunktur, förefaller fler välja att stanna kvar i hemkommunen. Effekten blir en avmattning i utflyttningen och en förbättring i vakansläget för bostadsföretagen på orten. Av dessa tre påverkansfaktorer – rekonstruktioner, lägre räntor och minskad utflyttning – torde rekonstruktionerna svara för den största effekten.

Det finns naturligtvis även faktorer som kommunerna och företagen själva kan påverka och som inverkar på effekterna av rekonstruktionerna. Exempel är fastighetsaffärer, omorganiseringar inom kommunkoncernen (gäller både personal och bolagsstrukturer) och nya ägartillskott.

## 6 Uppföljningen av stödet

Som redovisats i avsnitt 3 har de avtal som har tecknats mellan kommunerna och staten alla en lång löptid – som regel sju år. Under avtalstiden finns det skyldigheter och begränsningar för kommunen som t.ex. förbud mot direkt och indirekt utdelning och en skyldighet att samråda vid större förändringar av företagets verksamhet eller fastighetsbestånd. En allt mer betydande del av SBN:s verksamhet har gått ut på att regelbundet följa upp de rekonstruerade företagen, hålla sig ajour med väsentliga händelser i kommunerna samt vara en samtalspartner och ett bollplank för både kommun och företag.

Uppföljningarna består normalt av två delar: en revisionell som kontrollerar att avtalet efterlevs och en ekonomisk som studerar effekten av rekonstruktionen initialt, utvecklingen under årens lopp, hur företaget mår i dag samt hur det kommer att må givet vissa prognoser. Ett väsentligt syfte med den ekonomiska delen är att visa kommunens och



företagets ledning hur bostadsföretaget kan komma att utvecklas framöver – och vilka möjligheter de har att påverka denna utveckling. Sammantaget ger uppföljningen en bild över situationen och utgör en grund för det fortsatta arbetet.

Tack vare de ekonomiska analyserna har SBN kunnat upptäcka de fall där utvecklingen i kommunen fortsatt varit så svag att rekonstruktionen bara har hjälpt temporärt. Det har föranlett diskussioner med kommunerna om vad som kan eller bör göras, och har i vissa fall lett fram till att tilläggsavtal om en ny rekonstruktion tecknats.

Andra effekter av uppföljningarna är att företagen tvingas förbättra sin redovisning så att transparensen i verksamheten ökar. Därmed skapas också förutsättningar för att risker och finansieringskostnader som förknippas med vissa verksamheter hamnar på rätt ställe. Bostadsföretagets medel – internt genererade eller upplånade – skall inte utnyttjas för att finansiera investeringar för kommunal verksamhet, utan för den egentliga verksamheten – förvaltning av bostäder. Det kollektiv som bor i allmännyttan skall inte bära risker och kostnader för en nytta som hela kommunkollektivet utnyttjar.

Uppföljningarna har gett SBN möjligheter att ta upp en diskussion med den berörda kommunen i de fall som tillämpningen enligt SBN:s uppfattning avviker från avtalen och deras intentioner. Syftet har varit att gemensamt finna en lösning. Med mycket få undantag har på detta vis en fortsatt samsyn uppnåtts om hur avtalet skall genomföras.

## 7 Övertaliga bostäder och borgensåtaganden i dag

### 7.1 Övertaliga bostäder

De allmännyttiga bostadsföretagen hade i mars 2005 inte fullt 8 300 övertaliga lägenheter, vilket motsvarade 0,9 procent av det totala antalet lägenheter i företagen. De övertaliga lägenheterna var spridda på företag i 146 kommuner. I 135 kommuner fanns inga övertaliga lägenheter. 9 kommuner saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Jämfört med läget i mars 1998 innebär det att antalet övertaliga lägenheter fram till mars 2005 minskade med nära 24 000 lägenheter, eller med ca 75 procent.

En närmare analys av övertaligheten år 2005 visar att drygt 1 800 av de övertaliga lägenheterna fanns i de 80 kommuner där övertaligheten motsvarade mindre än 3 lägenheter per 1 000 invånare. Att avveckla dessa lägenheter skulle vid genomsnittliga kostnader innebära en uppoffring för kommunen om mindre än 800 kr per invånare.

Ytterligare 2 600 av de övertaliga lägenheterna fanns i 38 kommuner med 3-6 övertaliga lägenheter per 1 000 invånare. Det innebär att mer än hälften av de övertaliga lägenheterna fanns i kommuner där engångskostnaden för en total avveckling av övertaligheten kan uppskattas till högst ca 1 500 kr per invånare. En sådan kostnad skulle, med den behovsprövning som gällt för stödverksamheten, inte i något fall motivera att statsbidrag lämnades till kommunen.

De återstående ca 3 900 övertaliga lägenheterna var fördelade på 31 kommuner. Ca 850 av de övertaliga lägenheterna låg i kommuner vilkas behov av stöd SBN nyligen har prövat och avvisat eller där kommunen nyligen har återkallat sin ansökan. Ytterligare ca 900 övertaliga lägenheterna fanns i kommuner där avveckling av övertaliga lägenheter alltjämt pågår enligt avtal med SBN.

Därefter återstod i mars 2005 knappt 2 100 övertaliga lägenheter i 18 kommuner. Av dessa har 7 sedan tidigare avtal med Bostadsdelegationen eller SBN om rekonstruktion av sina bostadsföretag. Det innebär att deras behov av fortsatt stöd fortlöpande uppmärksammas inom ramen för uppföljningen av stöдавtalen.

Den redovisade bilden bekräftas av motsvarande undersökning av SCB i december 2005.

## 7.2 Borgensåtaganden för bostadslån

Enligt kommunernas bokslut för år 2004 uppgick kommunernas samlade borgensåtaganden för andra än egna företag till inte fullt 8,1 miljarder kr – en minskning med nära 9 miljarder kr sedan år 1997.

Som redovisats i avsnitt 2.2 kunde ungefär hälften av de borgensåtaganden som redovisades år 1997 hänföras till åtaganden för bostäder. Hur stor del av dagens åtaganden som avser bostäder finns inga uppgifter om. Analysen i det följande avser därför kommunernas totala borgensåtagande för andra än egna företag, varav alltså endast en del avser borgensåtagande för bostäder.

Borgensåtaganden för andra än egna företag fanns vid utgången av år 2004 i sammanlagt 128 kommuner. Av åtagandena låg 3,0 miljarder kr i 49 kommuner vilkas bostadsåtaganden redan har prövats av Bostadsdelegationen eller SBN. Av dessa fanns 2,6 miljarder kr i 21 kommuner som bedömts ha förmåga att själva klara sina bostadsåtaganden och som därför fått avslag på sin ansökan om stöd eller som återkallat ansökningen. Återstående 0,6 miljarder kr avsåg 28 kommuner som redan har avtal om stöd för sina bostadsåtaganden.

De återstående borgensåtagandena – totalt 5,1 miljarder kr – var fördelade mellan 79 kommuner. Av dessa hade endast 16 kommuner åtaganden som överstiger 2 500 kr per invånare, det belopp som i praktiken varit nedre gräns för stöd från SBN. Dessa 16 kommuner svarade tillsammans för åtaganden om 3,0 miljarder kr. Av de 16 kommunerna tillhör sex – med åtaganden om 2,0 miljarder kr – gruppen expanderande storstadskommuner eller förortskommuner, en grupp där ingen kommun hittills har bedömts behöva stöd för sina bostadsåtaganden.

Därmed återstår som potentiella stödmottagare endast tio kommuner. En översiktlig granskning av deras samlade borgensåtaganden om 1,0 miljarder kr visar emellertid att högst 0,4 miljarder kr både till sitt belopp översteg 2 500 kr per invånare och fortfarande avsåg bostadsåtaganden.

SBN:s rapport visar att statens stöd genom Bostadsdelegationen och SBN till kommuner med bostadsrelaterade problem gått till kommuner med högre skattesats, sämre resultat och sämre soliditet än andra kommuner.

Trots det statliga stödet har stödkommunerna alltså en svagare ekonomisk ställning än andra kommuner. De årliga resultaten har visserligen förbättrats, men från ett mycket svagt utgångsläge. Även stödkommunernas finansiella ställning är svag, och har försämrats mer än i andra kommuner.

De allmännyttiga bostadsföretagen i både stödkommunerna och avslagskommunerna har överlag utvecklats ungefär lika bra vilket visar att rekonstruktionerna har fungerat: de kommuner och företag som behövde hjälp har lyfts upp till i nivå med övriga. Samtidigt har företagen i stödkommunerna inte rekonstruerats så mycket att de har blivit starkare än företagen i avslagskommunerna.

De rekonstruktioner som har genomförts av de kommunala bostadsföretagen har på lokal nivå inte mött någon kritik från andra bostadsförvaltare. En studie som SBN låtit utföra (Statliga bidrag för rekonstruktion av kommunägda bostadsbolag – Snedvridning av lokal konkurrens? Temaplan 2003-12-02. SBN:s dnr 2003-159) ger tvärtom belägg för att de uppföringar som staten och kommunerna tillsammans har gjort har uppfattats som positiva bidrag till strävandena att stabilisera de lokala bostadsmarknaderna. Även inriktningen att företagen efter rekonstruktionen fortsättningsvis skall verka på företagsekonomiskt riktiga grunder kan antas ha bidragit till det positiva mottagandet.

Antalet övertaliga lägenheter är i dag mycket lågt. Den kvarstående övertaligheten är generellt så liten att den inte utgör något kommunal-ekonomiskt problem. I de mycket få kommuner där den fortfarande har någon ekonomisk tyngd och där avtal om stöd inte redan har träffats – mindre än ett tiotal – visar SBN:s fortlöpande bevakning av företagets och kommunernas ekonomiska rapportering att de själva nästan undantagslöst har tillräcklig styrka för att hantera problemen.

Borgensåtaganden för bostadsrättsföreningar har helt upphört att vara ett hot mot kommunernas förmåga att fullgöra sina övriga åtaganden. De åtaganden som tyngde kommunerna när stödet infördes har i stor utsträckning avvecklats. Förhållandet att nya åtaganden för bostadsrättsföreningar inte har fått göras sedan år 1993 och den långa tid som har gått sedan dess har medfört att risken i de kvarstående åtagandena numera är liten.

De senaste åren har det också varit en mycket låg tillströmning av nya ansökningar om stöd.

Den relativt balanserade situation som nu råder i fråga om övertaliga bostäder kan emellertid lätt rubbas, beroende bl.a. på hur den fortsatta ekonomiska utvecklingen påverkar flyttströmmarna i riket. SBN:s analyser av hur bostadstätheten har förändrats visar att den har ökat kraftigt sedan år 1997 i stora delar av sydöstra Götaland och i Norrlands och Svealands inland. Det indikerar att nya bostadsöverskott kan komma att byggas upp i en nära framtid, om den negativa utvecklingen av flytt- och födelsenetton i dessa delar av landet på nytt tilltar.

Åtagandena för boendet är dock i dag inte något kommunalekonomiskt problem framför andra i kommuner med en minskande befolkning. Deras problem inom boendet hänger i huvudsak samman med de nya behov som följer av en åldrande befolkning. I avfolkningskommunerna råder brist på bostäder som är anpassade till att äldreomsorgen i tilltagande omfattning kommer att behöva ske i hemmet i stället för på resurskrävande vårdinstitutioner. Stödet för avfolkningskommunernas bostadsåtaganden skulle kunna riktas till att också gälla kostnaderna för att anpassa redan befintliga bostäder till behoven inom kommunernas äldreomsorg, oavsett vem som äger dem. En sådan omfördelning skulle underlätta den omstrukturering av avfolkningskommunernas bostadsbestånd som fortsatt kommer att vara nödvändig.

## 9 Remissinstansernas synpunkter på SBN:s rapport

SBN:s rapport Statens stöd för kommunala bostadsåtaganden 1998–2005 - om Bostadsdelegationen och SBN har remitterats till Statskontoret och Sveriges Kommuner och Landsting.

Statskontoret har inga synpunkter på rapportens beskrivning av inriktningen och effekterna av Bostadsdelegationens och SBN:s verksamhet. Statens bostadskreditnämnd har ansvar för eftervården av löpande avtal och kommer också ha ansvar för att möta nya behov om de skulle uppstå. Statskontoret anser att det framtida behovet av, och inriktningen på, eventuella statliga insatser för att hantera en fastighetskris i en kommun till följd av en finansiell kris eller andra förändrade förutsättningar är omöjligt att förutse.

Sveriges Kommuner och Landsting anser att SBN:s rapport med all tydlighet visar på behovet av att göra uppföljningar av de omfattande satsningar som görs av såväl stat som kommuner. Det är angeläget att kunna läsa ut vilka effekter som blir följden av gjorda satsningar och att man fullföljer uppföljningen över en längre tidsperiod.

Förbunden delar rapportens uppfattning att de kommunala bostadsföretagen genom generella ägardirektiv skall styras efter företagsekonomiska principer och att de skall vara självständiga enheter och inte delar av de kommunala förvaltningarna. Inte heller förbunden har noterat någon kritik mot rekonstruktionerna av bostadsföretagen i stödkommunerna från andra bostadsförvaltare i berörda kommuner.

Sveriges Kommuner och Landsting framhåller liksom rapporten att avfolkningskommunernas problem numera handlar om en åldrande befolkning i kombination med ungdomars utflyttning. En effekt av detta skulle kunna vara att stödet också orienteras mot att anpassa befintliga bostäder till behoven inom kommunernas äldreomsorg för att möjliggöra för äldre att bo kvar i det egna hemmet.

Enligt förbunden underskattar man ofta uppföljningen av gjorda investeringar och att det då blir svårt att ta ställning till eventuella fortsatta insatser. Förbunden ser gärna att liknande uppföljningar görs inom andra områden där stat som kommuner har engagerat sig och att

## 10 Regeringens bedömning av uppnådda resultat

**Regeringens bedömning:** Stödet till kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet har varit viktigt för förtroendet för hela den offentliga ekonomin. Stödet har riktats till de kommuner som bäst har behövt det och varit effektivt när resultaten ställs mot kostnaderna.

Efter mitten av 1990-talet blev det uppenbart att vissa kommuner, särskilt de med en minskande och åldrande befolkning, riskerade att inte kunna fullgöra sina ekonomiska förpliktelser, främst på grund av outhyrda bostäder i de av kommunerna ägda allmännyttiga bostadsföretagen och kommunal borgen för lån till bostadsrättsföreningar.

I en rapport hösten 1997 behandlade Finansinspektionen kommunernas ekonomi. Inspektionen framhöll att stabiliteten i det finansiella systemet krävde att det inte fanns något som helst tvivel på att en fordran på en kommun eller ett kommunalt företag är riskfri. Om trovärdigheten i regelverket kring kommunkrediterna skulle sättas ur spel skulle det försvåra kommunernas upplåning dels genom att limiter gentemot kommunerna dras ned, dels genom att priset höjs, dvs. räntan ökar. Ett misslyckande för en kommun att fullgöra sina förpliktelser skulle få svåra återverkningar på det finansiella förtroendet för hela den offentliga sektorn.

Omsorgen om att bevara förtroendet för kommunernas betalningsförmåga var alltså ett grundläggande motiv för förslagen i propositionen Bostadspolitik för hållbar utveckling (1997/98:119) om statligt stöd till kommuner med övermäktiga åtaganden för boendet. Till bilden hörde också att staten genom SBAB/Venantius AB och BKN svarat för betydande kostnader för att rekonstruera privata bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Enligt rapporten Staten fick Svarte Petter – en ESO-rapport om bostadsfinansieringen 1985–1993 (Ds 2002:9) realiserades på 1990-talet förluster på sammantaget närmare 100 miljarder kr inom bostadssektorn, varav ca 25 miljarder kr föll på staten.

År 1998, i sviterna efter den finansiella krisen och tre års negativ tillväxt i början på 1990-talet, innebar alltså stödet en signal om statens åtaganden för hela den offentliga ekonomin. Och, som kan konstateras med utgångspunkt i SBN:s rapport, för de berörda kommunerna har statens stöd varit väsentligt. SBN:s rapport visar att stödet gått till kommuner med högre skattesats, sämre resultat och sämre soliditet än andra kommuner.

Trots det statliga stödet har stödkommunerna alltså en svagare ekonomisk ställning än andra kommuner. Resultaten har visserligen förbättrats, men från ett mycket svagt utgångsläge. Även deras finansiella ställning är svag, och har försämrats mer än i andra kommuner.

De allmännyttiga bostadsföretagen i både stödkommunerna och de kommuner som ansökt om men inte fått stöd har överlag utvecklats ungefär lika bra vilket visar att rekonstruktionerna har fungerat: de

kommuner och företag som behövde hjälp har lyfts upp till i nivå med övriga. Samtidigt har företagen i stödkommunerna inte rekonstruerats så mycket att de har blivit starkare än företagen i avslagskommunerna.

Verksamheten i Bostadsdelegationen och SBN har inte bara inneburit förmedling av stöd utan också, trots de mycket begränsade administrativa kostnaderna, förmedling av kunskap. Genom analyser av den ekonomiska situationen i de kommuner som ansökt om stöd har Bostadsdelegationen/SBN kunnat visa på nödvändiga åtgärder, oavsett om stöd har lämnats för att genomföra åtgärderna eller inte. Även de kommuner som ansökt om men inte fått stöd har på detta sätt haft nytta av verksamheten.

I samband med inrättandet av SBN och förlängningen av tidsperspektivet för stödverksamheten (prop. 2001/02:58) betonades också stödets regionalpolitiska betydelse. Det är uppenbart att stödet bidragit till att utjämna de ekonomiska villkoren mellan näraliggande kommuner. Begränsningar av skillnader i skattesatser, resultat och soliditet kan även ha bidragit till att begränsa utflyttningen från stödkommunerna.

Statens stöd till kommuner med bostadsrelaterade problem har föranlett klagomål hos EU-kommissionen. Klagomålet gäller om stödet är förenligt med EG-fördragets artikel 87 om statsstöd. I en promemoria från Regeringskansliet i ärendet (dnr EUN2002/994/NL) anförs bl.a. att stödet enligt regeringens bedömning inte strider mot fördraget eftersom det inte har någon negativ inverkan på konkurrensen eller handeln mellan medlemsstaterna enligt artikel 87.1. Skulle kommissionen ändå anse att artikel 87.1 är tillämplig på stödet framförs i promemorian argument för att stödet bör tillåtas. En sådan möjlighet i EG-fördraget finns i artikel 87.3 c) om ”stöd för att underlätta utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner, när det inte påverkar handeln i negativ riktning i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset”. I sammanhanget kan noteras att det i Finland finns statligt stöd för att begränsa antalet outhyrda sociala hyresbostäder, se bilaga.

## Bilaga. Åtgärder för att begränsa antalet outhyrda sociala hyresbostäder i Finland

Skr. 2005/06:202  
Bilaga

I Finland finns drygt 400 kommuner med drygt 400 000 sociala hyresbostäder med subventionerade lån, s.k. aravalån, eller räntestöd från Statens bostadsfond. De sociala hyresbostäderna ägs av kommunerna eller allmännyttiga samfund. Folkmängden minskar i ca 250 kommuner med ca 130 000 sociala hyresbostäder. Ca 7 000 sociala hyresbostäder var outhyrda i början av 2000-talet. Antalet outhyrda bostäder bedöms växa de närmaste åren.

Som villkor för stöd från Statens bostadsfond gäller att hyresbostäderna skall användas som sådana i 45 år. Hyrorna bestäms enligt en självkostnadsprincip. Hyreshus med lån får inte överlåtas till andra än kommunen eller till någon som kommunen godtagit. Överlåtelsen sker då till ett reglerat pris. Bostäderna skall anvisas efter social behovsprövning. Inkomster och förmögenheter får inte överstiga vissa belopp. Även bostadsbehovet för det hushåll som ansöker om bostad är viktigt.

Inom ramen för dessa begränsningar i fråga om hyresbostädernas användning och överlåtelse (aravabegränsningar) har det sedan år 2003 funnits statligt stöd för rivningar och ekonomisk sanering till ägare av hyresbostäder med uthyrningsproblem.

I första hand för att möjliggöra ändrad användning av bostäder i hyreshus med uthyrningsproblem kan Statens bostadsfond ta bort aravabegränsningarna. Borttagandet av begränsningarna har omfattat 4 000-5 000 bostäder per år. Sådana bostäder har bl.a. omvandlats till ägarbostäder eller byggts om till servicebostäder.

För hus som befrias från aravabegränsningar har år 2006 införts nya stödformer för skuldsanering (2,6 miljoner euro för år 2006), för rivning (2 miljoner euro för år 2006) och skuldavskrivning i samband med rivning (3,5 miljoner euro för år 2006). Vidare har införts ett bidrag på högst 35 % av kostnaden för förbättringar av boendemiljön i kommuner med uthyrningsproblem inom en ram på 0,4 miljoner euro för år 2006. Stödet är inte bara avsett för kommuner med minskande befolkning utan också för kommuner med problem på grund av strukturförändringar i industrin.

Arbetet med att komma till rätta med problem orsakade av överskottet på bostäder i kommuner med en minskande befolkning samordnas av Statens bostadsfond inom projektet Nyttjandegrad. I projektet medverkar ca 40 kommuner och de organisationer i kommunerna som äger sociala hyresbostäder.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 4 maj 2006

Närvarande: statsministern Persson, ordförande, och statsråden Sahlin, Pagrotsky, Östros, Messing, Y Johansson, Bodström, Karlsson, Nykvist, Andnor, Nuder, M Johansson, Hallengren, Björklund, Österberg, Orback, Baylan

Föredragande: statsrådet Sahlin

---

Regeringen beslutar skrivelse 2005/06:202 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag – resultatredovisning.