

Cirkulärnr: 1998:199
Diariernr: 1998:3065
Handläggare: Ted Lindqvist
Avdelning/sektion: Gatu- och fastighetssektionen
Externmedverkan: Ulf Strömquist mfl, Temaplan AB
Datum: 1998-12-09
Mottagare: Kommunstyrelsen
Rubrik: Ägarstyrning av kommunens bostadsföretag: Rapport nr 5 – Förändrat ägande?
Bilagor: Ägarstyrning av kommunens bostadsföretag: Rapport nr 5 – Förändrat ägande? Bilaga sänds endast i ett exemplar till kommunerna

Handläggare:
Ted Lindqvist

1998-12-09

Kommunstyrelsen

Ägarstyrning av bostadsföretag – förändrat ägande?

För att underlätta och stimulera debatten kring kommunen som ägare till bostadsföretag arbetar Svenska Kommunförbundet med att ta fram en skriftserie. Syftet är att förse kommunstyrelserna med ett fakta-, debatt-, och diskussionsunderlag. Underlaget kan användas som hjälpmedel för att förbättra kompetensen, nyansera debatten och därmed förbättra beslutsunderlaget i frågor som rör ägandet av bostadsföretagen. Materialet utgör en del av ett större projekt på Kommunförbundet där frågor kring kommunala bolag och kommunal ägarstyrning diskuteras.

Projektets femte delrapport, "Förändrat ägande?", har färdigställts och bifogas detta cirkulär. Rapporten har utarbetats av Ulf Strömquist mfl, på konsultföretaget Temaplan AB, Stockholm. Projektets inledande delrapporter distribuerades till kommunerna med cirkulär nr 1997:205, 1998:18, 1998:44 samt 1998:127. I Cirkulär 1997:205 återfinns även en förteckning över innehållet i samtliga sju delrapporter.

Skrift nr 5

Syftet med skrift nr 5 är att den ska kunna utgöra ett diskussionsunderlag för de kommuner som av strukturella, bostadspolitiska, ekonomiska eller andra skäl framgent avser förändra sitt ägande. Under de senaste åren har ett antal kommuner genomfört förändringar av ägandet i sina bostadsföretag. En del kommuner har sålt delar av sitt fastighetsbestånd, några har sålt hela företaget, ett antal river bostadshyreshus och några köper och bygger nytt. För kommuner som avser utöka sitt ägande genom att totalt sett öka sin egen ägda marknadsandel av kommunens bostadsbestånd är vissa delar av skriften relevant.

Innehåll

Skriften har delats in i sju olika avsnitt och är upplagd enligt följande:

1. **Ägarroll utan risk.** Inledningsvis ges en kort beskrivning av de villkor som historiskt har präglat kommunernas ägande av bostadsföretag och de nya ekonomiska risker som utvecklingen under 1990-talet inneburit för

bostadssektorn. Avsnittet tar bl a sats i de analyser som genomförts i delrapport 3 "Bostadsföretagens ekonomiska situation".

2. **Aktivare ägare.** Detta kapitel redovisar regeringens syn på en mer aktiv ägarroll i företagen.
3. **Program och ägarstyrning.** Här diskuteras några viktiga utgångspunkter vad gäller förutsättningar för ägarens styrning genom en analys av hur bostadspolitiska program och mål för den lokala bostadspolitiken uttrycks i kommunerna.
4. **Förändrat ägande.** Kapitlet redovisar olika principer för hur en kommun kan förändra sitt ägande av bostäder. Som nollalternativ och referens för samtliga redovisade principer ställs ett oförändrat kommunalt ägande. De principellt möjliga alternativen som tas upp är : ägarspridning genom marknadsnotering av företagets aktier, försäljning av företaget till annan ägare, försäljning av enstaka fastigheter, överföringar till boende genom bostadsrättsbildningar, rekonstruktion och rivning.
5. **Mål och kriterier.** I detta avsnitt diskuteras vilka kriterier som bör behandlas i det beslutsunderlag som alltid bör föregå ett beslut om ändrat ägande.
6. **Gemensamma förutsättningar.** Inför överväganden om förändringar av ägandet finns ett antal lagar, regler och förordningar som måste beaktas. I detta kapitel görs en redovisning av gällande bestämmelser.
7. **Erfarenheter av ägarförändringar under 1990-talet.** Skriften avslutas med en genomgång av de större ägarförändringar som kommuner – på både svaga, stabila och starka bostadsmarknader – genomfört under 1990-talet.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av Ted Lindqvist, tfn 08-772 45 19. Nästa delrapport, nr 6, behandlar relationen mellan ägare och företag samt redovisar exempel på formella styrverktyg som exempelvis ägardirektiv, instruktioner, arbetsordning för styrelsen mm. Ytterligare exemplar av rapporten Förändrat ägande?, samt projektets övriga delrapporter kan beställas från Kommentus förlag, tfn 08-709 59 90.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Gatu- och fastighetssektionen

Jan Söderström

Ted Lindqvist

Bilaga. Observera att bilagan endast sänds i ett exemplar till kommunen.

1. Ägarstyrning av kommunens bostadsföretag: Rapport nr 5 – Förändrat ägande?