

# Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?

**I den återkommande debatten kring kommunerna och dess bostadsbolag ifrågasätts ofta om storleken på utdelningarna från bolagen till ägarkommunerna är rimliga med hänsyn till hyresgästen.**

Stora summor rapporteras årligen in att ha förts över från bostadsbolagen till kommunerna för att användas till bland annat upprustning av fritidsgårdar, centrumtorg och konstgräsplaner. I debatten presenteras värdeöverföringarna vanligtvis som klumpsummor vilket får en retorisk effekt på läsaren som uppfattar de som väldigt höga. Frågan som två studenter ställde sig var om uppfattningen skulle ändras när man relaterar de ”höga” värdeöverföringarna till kommunernas kapital i bolagen. Detta resulterade i en studie för Lunds Tekniska Högskola som undersökte om kommunernas avkastning från dess bostadsbolag är marknadsmässig eller inte.

I examensarbetet *Är kommunernas avkastning från dess bostadsaktiebolag marknadsmässig?* görs en kartläggning vad kommunerna fått i avkastning från dess bostadsbolag under perioden 2011–2018. Dessutom görs en jämförelse med vad kommunerna skulle fått i avkastning vid en jämförelsebar investering för att bedöma om bostadsbolagen ger marknadsmässig avkastning.

I arbetet görs det tydligt att inget kommunalt bostadsaktiebolag ger marknadsmässig avkastning till dess ägarkommun. Resultatet visar att bolagen under perioden gett en avkastning inom intervallet 0 % till 6,62 % med ett medelvärde 0,33 %. Jämförelsen visar att kommunerna skulle få 5,40 % mer i alternativ avkastning vid försäljning av bolagen och investering till motsvarande risk.

Resultatet i sig är inte förvånande eftersom rådande lagstiftning inte tillåter avkastningar i nivå med marknaden men det öppnar upp för ifrågasättande kring den påstådda dubbelbeskattningen av hyresgästerna. Formuleringen uppkommer ofta i den allmänna debatten för att poängtera att de höga utdelningarna från bostadsbolagen till kommunerna istället hade kunnat komma hyresgästerna tillgodo. Med detta står hyresgästerna för kostnader som egentligen bör ligga under den kommunala skattesatsen vilket skulle innebära att de på så sätt subventioner resterande skattekollektiv.

Enligt studiens resultat förefaller det dock tvärtom att hyresgästerna är gynnade i förhållande till kollektivet kommuninvånare då kommunerna skulle få en högre avkastning vid omplacering av sitt kapital. Det görs dock tydligt att detta kan vara ett medvetet val från kommunernas sida då den huvudsakliga anledningen till ägande av bostadsbolag är att främja bostadsmarknaden i kommunen och inte att få en hög avkastning.

Trots att studien inte är ett ställningstagande mot en eventuell subventionering av hyresgästerna öppnar kartläggningen upp för en ny tolkning av kommunernas utdelningar och nya frågor att besvara dyker upp. Om kommunerna inte tar ut ”sin” andel av avkastningen kan man fråga sig var den hamnar? Hamnar den i snabbt växande fastighetsvärden, hos bolagets anställda eller kanske hos hyresgästen?

**Sofia Petersson Keil & Sofia Rågmark**

3 juni 2021

Lunds Tekniska Högskola