

SLUTLIG BEDÖMNING

Ärendenummer: FO 2008-018

Datum: 2009-12-17

Utredare: Märten Hyltner

Utredning avseende rivning av allmännyttiga bostadshus i Hofors

Förevarande utredning har tagits upp efter anmälan och avser Hofors kommuns hantering av tomma hyresfastigheter.

Beskrivning av fallet

Det kommunala bostadsföretaget Hoforshus AB behöver avveckla delar av fastighetsbeståndet på grund av låg uthyrningsgrad. Kommunen har därför beslutat riva ett antal hyreshus, bland annat på Rönningsgatan 23, 25, 27 och 29.

Fastighetsägaren Mats Mattsson ser dock stora möjligheter i att skapa attraktiva hyreslägenheter i Hofors genom att bygga om lägenheterna och utveckla området kring husen. Han kontaktade därför Hofors kommun för att fråga om kommunen kunde ompröva rivningsbeslutet och istället låta honom köpa hyresfastigheterna.¹

Förhandlingar inleddes mellan kommunen och Mats Mattsson, men avslutades utan att någon enighet kunde nås kring priset. Kommunens inställning är att hyresfastigheterna inte kan säljas under bokfört värde, 23,8 miljoner kronor, vilket är mer än Mats Mattsson är beredd att betala.² Såvitt framgår kommer kommunen därmed att låta riva hyreshusen i enlighet med den ursprungliga planen.

Hofors kommun har beretts tillfälle att yttra sig över förevarande utredning. I Kommunens yttrande, undertecknat av kommunens ekonomichef som även är VD för Hoforshus AB, uppges huvudsakligen följande. Efterfrågan på bostäder i Hofors understiger utbudet. Hoforshus AB har därför behov av att minska tillgången på lediga lägenheter med cirka 90 stycken. En avveckling av bostadsbeståndet genom försäljning leder inte till att efterfrågan på bostäder kommer att öka. Om de aktuella hyreshusen säljs till ett pris som avsevärt understiger bokfört värde så kommer köparen att kunna

¹ Intresseanmälan för köp av flerfamiljshus på Rönningsgatan, inkommen kommunen den 27 augusti 2008

² Skrift från Hoforshus AB, inkommen kommunen den 22 oktober 2008

hyra ut dessa billigare än Hoforshus AB har kunnat. Skulle en försäljning ske till halva det bokförda värdet så minskar den aktuella kostnadsmassan med cirka 600 000 kronor per år. Utslaget på en normallägenhet motsvarar det en hyressänkning med cirka 500 kronor per månad jämfört med de hyror Hoforshus AB tillämpar. Detta skulle i sin tur leda till ytterligare tomma lägenheter vid Hoforshus AB.

Företagarombudsmannens bedömning

Enligt Företagarombudsmannens mening är Hofors kommuns agerande i detta ärende inte bara samhällsekonomiskt förkastligt, det utgör även en brist i företagarklimatet.

Inledningsvis kan konstateras att bokfört värde är ett konstruerat värde som utgår från ett historiskt anskaffningsvärde och schabloniserade värdeminskningar, utan hänsyn till faktisk prisutveckling.

Av utredningen framgår att det kommunala bostadsföretaget Hoforshus AB behöver avveckla delar av fastighetsbeståndet på grund av låg uthyrningsgrad. Kommunen har därför beslutat riva ett antal hyreshus, bland annat på Rönningsgatan 23, 25, 27 och 29.

Det är således uppenbart att det bokförda värdet på de aktuella hyresfastigheterna inte motsvarar fastigheternas verkliga värde för kommunen, annars skulle en rivning av fastigheterna vara detsamma som att elda upp 23,8 miljoner kronor. Tvärtom förefaller de aktuella flerfamiljshusen ha ett negativt värde för kommunen. Kommunen är ju beredd att betala för rivningen av husen bara för att bli av med dem.

Man kan med stor sannolikhet anta att det bokförda värdet inte heller motsvarar de aktuella fastigheternas marknadsvärde. Däremot är det tydligt att fastigheterna har ett positivt marknadsvärde. Åtminstone Mats Mattsson är ju beredd att köpa och utveckla dem. Genom att sälja fastigheterna till Mats Mattsson skulle dessa således gå från att ha ett negativt värde hos kommunen till att ha ett positivt värde hos Mats Mattsson.

Mot den bakgrunden anser Företagarombudsmannen att kommunens beslut att riva hyreshusen istället för att sälja dem till en företagare som vill rusta upp och utveckla husen är ytterst företagarovänligt. Det innebär dessutom en oansvarig förstörelse av allmänna tillgångar.

Därmed inte sagt att Mats Mattsson är den företagare som bör få köpa hyreshusen. När kommunen säljer egendom till företagare måste försäljningen ske till marknadspris. Detta eftersom en försäljning under marknadsvärdet bedöms som ett stöd till företaget, vilket är olagligt om det inte föreligger synnerliga skäl för stödet. Enligt

Företagarombudsmannens mening bör därför kommunal egendom i normalfallet säljas genom ett öppet anbudsförfarande. Då får alla intresserade möjlighet att köpa egendomen och priset blir per definition överensstämmande med marknadsvärdet.

Kommunens argument för att riva husen istället för att sälja dem till marknadspris verkar vara att det skulle kunna leda till lägre hyror för de boende samt att detta i sin tur kan leda till ytterligare tomma lägenheter i Hoforshus AB. Man kan förstå hur företrädare för Hoforshus AB kan se detta som ett argument mot försäljning och för rivning, eftersom de kan ha personliga och högst mänskliga intressen att slå vakt om den egna organisationen. Att kommunen har det synsättet är dock svårt att förstå.

Ett allmännyttigt bostadsföretag ska vara till nytta för allmänheten. Det är inte allmänheten som ska vara till nytta för bostadsföretaget. Kommunens inställning ger dessvärre uttryck för det senare synsättet. Kommunen har uppgett att en försäljning av de aktuella hyreshusen kan leda till att de lägenheterna får en hyressänkning. Enligt Företagarombudsmannens mening måste det anses vara bra för allmänheten om tillgången på billiga lägenheter ökar, särskilt i förevarande fall då en försäljning av hyreshusen dessutom medför en kostnadsbesparing för kommunen som slipper rivningskostnaden. Om detta i sin tur medför att andra, dyrare, lägenheter inom Hoforshus AB:s bestånd därmed blir tomma så kan även dessa lägenheter säljas eller, om de inte blir sålda, rivas.

Istället för att riva de aktuella hyreshusen bör Hofors kommun alltså bjuda ut dem till försäljning genom ett öppet anbudsförfarande. Då kan alla företag konkurrera om möjligheten att göra en bra affär genom att köpa och utveckla hyreshusen. Dessutom får kommunmedlemmarna så bra betalt som möjligt för den gemensamma egendomen. Dessbättre kan kommunen fortfarande riva upp beslutet att riva de aktuella hyreshusen och istället bjuda ut dessa till försäljning. Det skulle gynna både den kommunala kassan och företagarklimatet i Hofors kommun.

Företagarombudsmannen är en del av Den Nya Valfärden och verkar för ett bättre företagarklimat i Sverige genom att utreda och uppmärksamma konkreta exempel på brister i detsamma. Verksamheten leds på ideell basis av en styrelse bestående av företagare, ekonomer och publicister. Utredningar genomförs på eget initiativ eller efter anmälan. Anmälare kan vara företagare, politiker, journalister eller andra samhällsmedborgare som har reagerat på fall där företagande försvåras på grund av brister i lagstiftning, föreskrifter eller myndighetsutövning.