

**Kommunstyrelsen**

Ks § 187

KS 2014/318

**Medborgarförslag om att sänka borgensavgiften för Mariehus AB**

---

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige avslår medborgarförslaget.

**Bakgrund**

Ann och Helena Söreklev, Mariegärdes väg 19 samt Mariegärdes väg 21, i Mariestad har var för sig inkommit med medborgarförslag i vilka de föreslår att Mariestads kommun ska minska borgensavgiften för Mariehus AB till 0,2 procent. Motiveringen till medborgarförslaget är att borgensavgiften höjer hyrorna för Mariehus lägenheter.

Kommunfullmäktige beslutade 2015-03-30 att återremittera ärendet för att komplettera beslutsunderlaget så att det tydligt framgår hur borgensavgiften har fastställts.

Sedan år 2011 är alla kommuner skyldiga enligt lag att ta ut marknadsmässiga borgensavgifter från sina bostadsbolag. Syftet är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Kommunfullmäktiges tidigare beslut (Kf § 2012/140) innebar att en borgensavgift med 40 räntepunkter tas ut från den 1 juli 2011.

I samband med drift-och investeringsbudget för år 2014 beslutade kommunfullmäktige 2013-11-11 att höja borgensavgiften för bolagen till 60 räntepunkter (0,6 procent). Om borgensavgiften sänks riskerar detta att klassas som otillåtet statsstöd. Bevisbördan att kraven inte ställs för lågt ligger på kommunen.

Borgensavgiften föregicks av en grundlig utredning med stöd av både kommunens jurist och Lars Björnson, tidigare skatteexpert på Sveriges kommuner och Landsting. Bolagets årsredovisningar, samtliga låneavtal och ingångna borgensåtaganden utgjorde underlag. Syftet var att ta hänsyn till vad som är en väl avvägd marknadsmässig avgift som varken är för hög eller för låg. I utredningen framgick att den lägsta avgift som kan tas ut är 30 punkter. Det är dock få bolag där avgiften kan sättas så lågt. Det förutsätter bland annat bästa marknadsläge, kort borgensåtagande, ett välkonsoliderat bolag och låg belåningsgrad. Utifrån denna bas på 30 punkter ska påslag göras för bland annat sämre marknadsläge, för längre borgensåtagande än ett år, för hög belåningsgrad/låg soliditet.

Mariehus VD var involverad i arbetet och bereddes möjlighet att påvisa att bolaget kunde belåna hyresfastigheterna med bättre villkor med pantbrev. Detta hade kunnat motivera en lägre avgift men några sådana handlingar uppvisades aldrig.

**Slutsatser**

Ekonomichefens slutsats är att, utifrån den samlade bedömningen då var kommunens beslut om att ta ut 60 punkter väl avvägt. De beslutade punkterna kunde inte, då de beslutades, anses överstiga marknadsmässig nivå.



## Kommunstyrelsen

Ks § 187 (forts.)

---

Medborgarförslaget gör gällande att hyresnivåerna är beroende av vilka kostnader som detta allmännyttiga bolag har. Så var det före år 2011 då allmännyttan var hyresnormerande och bedrevs utifrån en långsiktig självkostnadsprincip. Så är det inte numera då bolagen ska drivas utifrån en långsiktig vinstmaximeringsprincip på samma sätt som motsvarande privata bostadsaktiebolag.

Kommunstyrelsen har alltid möjligheten att ge ett nytt uppdrag att se över avgiftsnivån för borgen utifrån de kreditmarknadsförutsättningar som finns idag.

Ekonomichefen föreslår att kommunfullmäktige avslår medborgarförslaget.

### Arbetsutskottets förslag

Förslaget överensstämmer med kommunstyrelsens beslut.

### Behandling på sammanträdet

Ordförande Johan Abrahamsson (M) tar upp arbetsutskottets förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

### Underlag för beslut

Medborgarförslag från Ann och Helena Söreklev i vilka de föreslår att Mariestads kommun ska minska borgensavgiften för Mariehus AB till 0,2 procent.

Skrivelse upprättad av ekonomichef Maria Vaziri 2015-06-15, Medborgarförslag om att sänka borgensavgiften för Mariehus AB.

Skrivelse upprättad av ekonomichef Maria Vaziri 2015-01-29, Svar på medborgarförslag om sänkning av borgensavgiften för Mariehus AB.

---

*Kommunfullmäktige*

*Expedieras till:*

*(Ann Söreklev)*

*(Helen Söreklev)*

*(Redovisningschef Lars Bergqvist)*

*(Ekonomienhetschef Jonas Eriksson)*

*(Mariehus AB)*



## Medborgarförslag om att sänka borgensavgiften för Mariehus AB

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige avslår medborgarförslaget.

### Bakgrund

Ann och Helena Söreklev, Mariegärdes väg 19 samt Mariegärdes väg 21, i Mariestad har var för sig inkommit med medborgarförslag i vilka de föreslår att Mariestads kommun ska minska borgensavgiften för Mariehus AB till 0,2 procent. Motiveringen till medborgarförslaget är att borgensavgiften höjer hyrorna för Mariehus lägenheter.

Kommunfullmäktige beslutade 2015-03-30 att återremittera ärendet för att komplettera beslutsunderlaget så att det tydligt framgår hur borgensavgiften har fastställts.

Sedan år 2011 är alla kommuner skyldiga enligt lag att ta ut marknadsmässiga borgensavgifter från sina bostadsbolag. Syftet är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Kommunfullmäktiges tidigare beslut (Kf § 2012/140) innebar att en borgensavgift med 40 räntepunkter tas ut från den 1 juli 2011.

I samband med drift-och investeringsbudget för år 2014 beslutade kommunfullmäktige 2013-11-11 att höja borgensavgiften för bolagen till 60 räntepunkter (0,6 %). Om borgensavgiften sänks riskerar detta att klassas som otillåtet statsstöd. Bevisbördan att kraven inte ställs för lågt ligger på kommunen.

Borgensavgiften föregicks av en grundlig utredning med stöd av både kommunens jurist och Lars Björnson tidigare skatteexpert på Sveriges kommuner och Landsting. Bolagets årsredovisningar, samtliga låneavtal och ingångna borgensåtaganden utgjorde underlag. Syftet var att ta hänsyn till vad som är en väl avvägd marknadsmässig avgift som varken är för hög eller för låg. I utredningen framgick att den lägsta avgift som kan tas ut är 30 punkter. Det är dock få bolag där avgiften kan sättas så lågt. Det förutsätter bland annat bästa marknadsläge, kort borgensåtagande, ett välkonsoliderat bolag och låg belåningsgrad. Utifrån denna bas på 30 punkter ska påslag göras för bland annat sämre marknadsläge, för längre borgensåtagande än 1 år, för hög belåningsgrad/låg soliditet.

Mariehus VD var involverad i arbetet och bereddes möjlighet att påvisa att bolaget kunde belåna hyresfastigheterna med bättre villkor med pantbrev. Detta hade kunnat motivera en lägre avgift men några sådana handlingar uppvisades aldrig.

#### *Slutsatser*

Ekonomichefens slutsats är att, utifrån den samlade bedömningen då var kommunens beslut om att ta ut 60 punkter väl avvägt. De beslutade punkterna kunde inte, då de beslutades, anses överstiga marknadsmässig nivå.

Medborgarförslaget gör gällande att hyresnivåerna är beroende av vilka kostnader som detta allmännyttiga bolag har. Så var det före 2011 då allmännyttan var hyresnormerande och bedrevs utifrån en långsiktig självkostnadsprincip. Så är det inte numera då bolagen ska drivas utifrån en långsiktig vinstmaximeringsprincip på samma sätt som motsvarande privata bostadsaktiebolag.

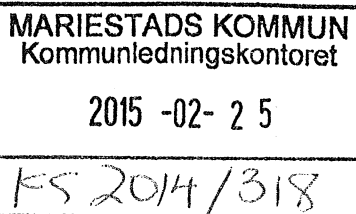
Kommunstyrelsen har alltid möjligheten att ge ett nytt uppdrag att se över borgensavgiftsnivån utifrån de kreditmarknadsförutsättningar som finns idag.

Ekonomichefen föreslår att kommunfullmäktige avslår medborgarförslaget.

Maria Vaziri  
Ekonomichef



MARIESTAD



Datum: 2015-01-29  
Dnr: KS 2014/318  
Sida: 1 (1)

## Svar på medborgarförslag om sänkning av borgensavgiften för Mariehus AB

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige avslår medborgarförslaget och står fast vid tidigare beslut om borgensavgift med 60 räntepunkter (0,6 %) ((Kf § 2013/124).

### Bakgrund

Kommunfullmäktiges tidigare beslut (Kf § 2012/140) innebär att en borgensavgift med 40 räntepunkter tas ut från och med 1 juli 2011. Sedan 2011 är kommuner skyldiga att enligt lag ta ut marknadsmässiga borgensavgifter och ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Syftet är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar.

I samband med beslut om drift-och investeringsbudget för år 2014 den 11 november 2013 (Kf § 124) beslutade kommunfullmäktige att höja borgensavgiften för bolagen till 60 räntepunkter (0,6 %). Det innebär att Mariehus betalar cirka 2,5 miljoner kr och Vänerenergi ca 0,9 miljoner kr år 2014.

Mariehus har i samband med tidigare beslut aviserat att den höjda borgensavgiften kan medföra hyreshöjningar.

Ann och Helen Sörklev har efter denna höjning, var för sig lämnat medborgarförslag om att sänka borgensavgiften för Mariehus AB till 0,2 % (20 räntepunkter). Motiveringen till medborgarförslaget är att borgensavgiften höjer hyrorna för Mariehus lägenheter.

### Konsekvens

Om borgensavgiften sänks riskerar detta att klassas som otillåtet statsstöd. Bevisbördan för att kraven inte ställs för lågt ligger på kommunen. De jurister som kontaktades inför beslutet 2012 ansåg att nivån i Mariestads kommun utifrån våra förutsättningar egentligen borde ligga högre än 40 punkter. VD Tomas Werngren i Kommuninvest konstaterade i januari 2015 att 60 punkter är den absolut lägsta nivån Mariestad kan ligga på.

Om borgensavgiften enligt medborgarförslaget sänks till 0,2 % för Mariehus AB innebär detta att kommunen förlorar intäkter på minst 1,7 mnkr årligen. Dessutom blir borgensavgiften för låg utifrån den marknad bolaget befinner sig på. En sådan sänkning innebär därför att bryter vi mot lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) och kan bli skadeståndsskyldiga.

Maria Vaziri  
tf kommunchef/ekonomichef



MARIESTAD

MARIESTADS KOMMUN Kommunledningskontoret
2014-08-28
KS 2014/318

Medborgarförslag  
SIDA 1 AV 1

Datum  
2014-08-27

Från			
Namn Helena Sörreklev			
Adress Mariegårdes väg 21		Postnummer 54245	Ort MARIESTAD
Telefon bostad	Telefon arbete	Mobil 073-069 49 25	
E-postadress		Fax	

**Förslaget** (Presentera här kort ditt medborgarförslag)

Vi hyr av bestädsbelaget Marielus. Vi vill att kommunen sänker borgensavgiften, till det högsta man kan ha; 0,2%.

**Motivering** (Här kan du lämna en mer utförlig beskrivning av ditt medborgarförslag. Motivera gärna **varför** du anser att förslaget ska genomföras och **hur** det i så fall ska kunna ske.)

Så att vi hyresgäster inte får ytterligare höjd hyra. Fattiga hyresgäster kan bli tvungna att flytta ifrån Marielus. Vi hyresgäster ska inte ~~behöva~~ behöva lida, och betala dubbelt. Hyresgästföreningens ordförande Fredrik Markussa så att det är mycket pengar, upp till ett par miljoner per år, högenheterna vi bor 3 syster, 2 på Mariegårdes väg 21 på Västra vägen 33.

**Namnsteckning**

Datum 2014-08-27	Namnsteckning Helena Sörreklev	Namnförtydligande Helena Sörreklev
---------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

OBS skriver även under för Maria Sörreklev som jag är god man åt. Skickar med bevis på det.  
2014-08-27 Maria Sörreklev Maria Sörreklev

Skickas eller lämnas in till **KOMMUNLEDNINGSKONTORET**

är inte i den höga standard, att det motiverar den  
hyreshöjningen. Ta inte från de fattiga och ge  
till dem rika.

Hänvisar igen till Marcussen som sa att Marielms  
är ett stabilt bolag med bra ekonomi & ~~beta~~ så gott  
som alla lägenheter uthyrda.



MARIESTAD

MARIESTADS KOMMUN  
Kommunledningskontoret  
2014-08-28  
KS 2014/318

Medborgarförslag  
SIDA 1 AV 1

Datum  
2014-08-27

Från			
Namn  Ann Söreklev			
Adress Manegårdes väg 19		Postnummer 54245	Ort Mariestad
Telefon bostad 0501-10788	Telefon arbete	Mobil 0708-843833	
E-postadress		Fax	

**Förslaget** (Presentera här kort ditt medborgarförslag)

Vi hyr av bostadsbolaget Mariehus. Vi vill att kommunen sänker borgensavgiften till det lägsta man kan ha; 0,2 %.

**Motivering** (Här kan du lämna en mer utförlig beskrivning av ditt medborgarförslag. Motivera gärna **varför** du anser att förslaget ska genomföras och **hur** det i så fall ska kunna ske.)

Så att vi hyresgäster inte får ytterligare höjd hyra. Fattiga hyresgäster kan bli tvungna att flytta ifrån Mariehus. Vi hyresgäster ska inte behöva lida och betala dubbelt. Hyresgästföreningen ordförande Fredrik Marcusson sa att det är

→ VÄN

Namnteckning		
Datum 2014-08-27	Namnteckning Ann Söreklev	Namnförtydligande Ann Söreklev



mycket pengar, upp till ett par miljoner  
per år. Lägenheterna ~~inte~~ vi bor,  
3 syster, 2 st på Mariegårdes väg <sup>19 och 21</sup> och en  
på Västra vägen 33 är inte i den höga standard  
att det motiverar den hyreshöjning. Ta inte  
från de fattiga och ge till de rika.

~~Man~~ Hänvisar igen till Marcusson som  
sa att Marcus är ett stabilt bolag  
med bra ekonomi. <sup>med</sup> så gott som alla  
lägenheter uthyrda.