



FASTIGHETSÄGARNA

Till

Finansdepartementet
103 33 Stockholm
fi.registrator@regeringskansliet.se

Stockholm den 20 februari 2017

Yttrande: "Ordning och reda i välfärden" (SOU 2016:78)

Sammanfattning

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") avstyrker utredningens förslag om en vinstbegränsning. Förslaget skulle få indirekta negativa konsekvenser för fastighetssektorn, men framförallt innebära ett principgenombrott som riskerar att skada investerings- och företagsklimatet för hela det svenska näringslivet.

Förslaget innebär i praktiken att välfärdssektorn åläggs ett vinstförbud. Konsekvenserna för de enskilda företagen blir mycket genomgripande, vilket kommer att få följdverkningar för dessa företags underleverantörer, för andra företag som säljer till den offentliga marknaden och för näringslivet i stort.

Fastighetsägarna vill också anföra att förslaget riskerar att ställa grundläggande rättigheter som näringsfriheten och äganderätten i fråga, samtidigt som det lägger avgöranden om kommersiella relationers marknadsmässighet under myndighetsbeslut. Förslaget ger staten en roll i näringslivet som går emot grundläggande förutsättningar för en fri och öppen marknadsekonomi.

Om Fastighetsägarna Sverige

Fastighetsägarna har 17 000 medlemmar över hela landet. 80 procent av alla kommersiella lokaler i Sverige och en växande andel av lokaler för vård, skola och omsorg ägs av privata fastighetsägare.

Utredningens konsekvenser för välfärdssektorn

Det vinsttak som utredningen föreslår kommer att få långtgående konsekvenser för de berörda företagen. Fastighetsägarna har tagit del av utredningen som PwC genomfört på Svenskt Näringslivs uppdrag ("Avkastning på bokfört operativt kapital i välfärdsbolag", december 2016) och kan konstatera att marginalerna för välfärdsföretagen pressas ner till nivåer där det blir svårt eller omöjligt att driva en stabil verksamhet. 24 procent av företagen har ett negativt operativt kapital och kommer därmed att vara tvingade att göra ett negativt rörelseresultat. 77 procent kommer inte att vara tillåtna att göra en rörelsemarginal över två procent.

Det är uppenbart att många företag kommer att få svårt att överleva redan på kort sikt. I det lite längre perspektivet kommer de som är tillåtna att göra små rörelsemarginaler rimligen stå inför

betydande utmaningar när de ska möta de krav på finansiell stabilitet som naturligen ställs på denna typ av företag.

Utredningens konsekvenser för fastighetssektorn

För de fastighetsbolag som har välfärdsföretag som hyresgäster kan konsekvenserna bli relativt omedelbara i det att långsiktiga hyreskontrakt påverkas när företagen väljer att lämna sektorn. I det längre perspektivet finns det ett antal indirekta konsekvenser som Fastighetsägarna Sverige vill rikta uppmärksamheten på.

Dels infinner sig frågan om smittorisker – dvs. om den reglering som införs på ett område också riskerar att bli tillämplig på andra. Om vinsterna hos en leverantör av varor och tjänster till den offentliga marknaden regleras (eller förbjuds) så är det rimligt att ställa sig frågan om andra sektorer kommer vara skyddade från en sådan ordning. Vad händer med företag som levererar läroböcker, medicinsk utrustning eller mat till dessa verksamheter? Vad händer med de bemanningsföretag som hyr ut personal till offentlig sektor? Och vad händer med de som bygger och hyr ut de fastigheter inom vilka verksamheten bedrivs?

Förslaget kommer också driva en utveckling där välfärdsföretagen själva äger sina fastigheter. Det kan säkert finnas fall där det är önskvärt ur ett verksamhetsperspektiv, men om berörda företag äger fastigheter på grund av vinstregleringen riskerar sektorn minskad specialisering och arbetsdelning. Den kompetens som finns i Fastighetsägarsverige får inte fullt ut komma till sin rätt vad gäller utveckling och förvaltning av viktiga samhällsfastigheter.

Utredningens konsekvenser för näringslivet

Förslaget innebär slutligen en inskränkning i företagandet som är genomgripande och ett potentiellt hot mot grundläggande rättigheter som näringsfriheten och äganderätten. Fastighetsägarna konstaterar med oro att utredningens egen expert, forskaren Joakim Landström, har beskrivit förslaget som "ett förstatligande av välfärdssektorn" ("Reepalus vinsttak leder till förstatligad välfärdssektor", Dagens Nyheter 12 september 2016).

Fastighetsägarnas uppfattning är att statsmakterna måste hålla en god marginal till frågor som riskerar att hota näringsfriheten och äganderätten. Det föreliggande förslaget har ingen sådan marginal, utan riskerar att påverka förtroendet för den svenska rättsstaten, för vårt investeringsklimat och för de långsiktiga förutsättningarna för att driva företag i Sverige.

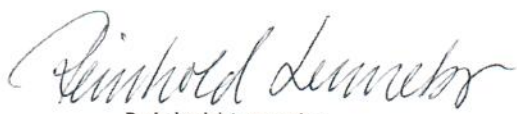
Förslaget ger också myndigheter en långtgående roll i att avgöra om kommersiella relationer vilar på marknadsmässig grund, inbegripet hur hyreskontrakt är upplagda. Det skulle innebära en förändring i rollfördelningen mellan stat och företag som inte är förenlig med marknadsekonomins grundläggande principer.

Avslutning

Mot bakgrund av ovan beskrivna konsekvenser för de berörda företagen, för fastighetssektorn och för trovärdigheten för den svenska marknadsekonomin är det för Fastighetsägarna uppenbart att ett genomförande av utredningens förslag skulle vara skadligt för Sverige och direkt och indirekt för ett stort antal företag, samt för de hundratusentals människor som på olika sätt (som elever, patienter, boende, anhöriga, föräldrar, medarbetare etc.) är beroende av att dessa verksamheter fungerar.

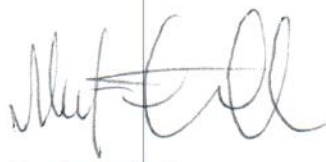
Fastighetsägarna Sverige **avstyrker** därmed förslaget.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo

Vd



Martin Lindvall

Samhällspolitisk chef

