

**Utlåtande 2004:119 RIII (Dnr 319-1204/2004)**

## **De kommunala bostadsbolagens utträde ur SABO**

**Motion av Kristina Alvendal (m) (2004:12)**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande Motion (2004:12) av Kristina Alvendal (m) avslås.
--

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

### *Motionen*

I en motion (2004:12), *bilaga*, hemställer Kristina Alvendal (m) att Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder begär utträde ur SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag).

Motionären anser att de kommunala bostadsbolagen på många håll i Sverige är gravt misskötta och att medborgarna i många kommuner i Sverige tvingas betala de kommunala bostadsbolagens förluster genom höjda skatter. På vissa håll i landet står kommunerna med tomma lägenheter som kostar skattebetalarna enorma summor varje år.

Motionären anser också att SABO utvecklats till en rent partpolitiskt intresseorganisation, vilket inte minst blir tydligt då det socialdemokratiska partiet har egen majoritet i styrelsen. Därmed har SABO också utvecklats till en lobbyorganisation för en allmännytta som genom åren kommit att fungera allt sämre. Detta var aldrig syftet och organisationens utveckling är både olycklig och oroväckande. En organisation som skall bidra med kunskap och kompetens åt sina medlemsföretag bör inte driva en egen politisk linje. Av den anledningen bör därför Stockholms kommunala bostadsbolag begära utträde ur

organisationen. Ett utträde skulle dessutom spara bostadsbolagen stora summor pengar i medlemsavgifter som inte längre behöver erläggas.

### *Remisser*

Motionen har remitterats till AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder för synpunkter.

*AB Svenska Bostäder* redogör i sitt remissvar för hur SABO stödjer medlemsföretagen. För Svenska Bostäders del är de viktigaste punkterna att sprida information om medlemmarnas uppgifter, verksamhet och förutsättningar, bistå med det stöd de efterfrågar samt att främja och stimulera medlemmarnas kompetensutveckling.

Medlemskapet i SABO underlättar skapandet av nätverk mellan SABO-företag i olika delar av landet för erfarenhetsutbyte, benchmark och utveckling av företagen. Detta skapar förutsättningar för öppenhet och effektivitet. SABO fungerar ofta som katalysator och samordnare när det gäller denna typ av samarbete. Vi bedömer att vi har en stor affärsnytta av detta arbete. Svenska Bostäder ser det även som värdefullt att ha en gemensam organisation som företräder företagens intresse i olika omvärldsfrågor, inte minst på lagstiftningsområdet. Vi menar att det är fullt möjligt för en intresseorganisation att ha denna roll utan att den tar partipolitisk ställning.

En mycket viktig funktion som SABO har är att det är den centrala motparten till Hyresgästernas Riksförbund. Den av de båda organisationerna skapade Hyresmarknadskommittén är det centrala tvistlösningsorganet vid lokala strandningar av hyresavtal. Sammanfattningsvis menar vi att ett medlemskap i en intresseorganisation som SABO har mycket stora fördelar för Svenska Bostäder.

Den kritik motionären för fram synes sammanhänga med det förhållandet att SABO har en parlamentarisk organisation där styrelsens sammansättning speglar den politiska sammansättningen i medlemsföretagens styrelser. Utan att ta ställning till motionärens kritik vill vi framhålla att det vore ytterst olyckligt om SABO politiseras. SABO har en viktig roll att spela som en intresseorganisation med branschnyttan i fokus.

*AB Stockholmshem* anser att SABO idag i huvudsak gör ett bra arbete som nätverk för medlemsföretagen. Stockholmshems nytta med medlemskapet består i huvudsak i att SABO försöker skapa gynnsamma förutsättningar för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet och öka vår konkurrenskraft på marknaden.

Det vore också olyckligt om vi ställer oss utanför det organ som enligt både lag och praxis i hög grad påverkar den framtida hyressättningen och utvecklingen av hyresfrågorna i övrigt. Som företag utnyttjar vi också en del av SABO:s tjänster och ingår i en del projekt under dess ledning.

Mot denna bakgrund anser Stockholmshem att Stockholmsshems medlemskap i SABO är till gagn för företaget och att vi inte ska begära utträde ur organisationen.

*AB Familjebostäder* påpekar att SABO utgör den centrala motparten till Hyresgästernas Riksförbund. Den av de båda organisationerna tillskapade Hyresmarknadskommittén är det centrala tvistlösningsorganet vid t.ex. strandningar av hyresförhandlingar mellan medlemsföretag och lokala hyresgästorganisationer. SABO har därigenom en väsentlig roll som hyresbildande part, en roll som därutöver kommit till uttryck i arbetet inom trepartsöverenskommelsen om den framtida hyressättningen.

Familjebostäder är av den uppfattningen att medlemskapet i en branschorganisation har stora fördelar. Det har tätt sig naturligt att finnas i en branschorganisation där gemensamma intressen kan behandlas och bevakas och erfarenhetsåterföring äga rum från företag med likartade betingelser. Genom sin verksamhet söker organisationen skapa gynnsamma förutsättningar för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet och öka vår konkurrenskraft på marknaden. SABO har en väsentlig roll i hyresbildningen och i det fortsatta arbetet med en översyn och utvärdering av bruksvärdessystemet, inom trepartsöverenskommelsen, samt även i andra sammanhang t ex som tongivande remissinstans i lagstiftningsfrågor och som lobbyister. Vi anser att Familjebostäder som ett av de största allmännyttiga bolagen inte bör ställa sig utanför möjligheten att vara med och påverka en organisation med dessa viktiga uppgifter.

Mot ovanstående bakgrund anser Familjebostäder att medlemskapet i SABO är till gagn för bolagets verksamhet, och att bolaget inte ska begära utträde ur organisationen.

### *Mina synpunkter*

Jag anser att SABO idag i huvudsak gör ett bra arbete som paraplyorganisation för de allmännyttiga medlemsföretagen. Nyttan med medlemskapet för Stockholms kommunala bostadsbolag består i huvudsak i att SABO försöker skapa gynnsamma förutsättningar för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet och öka konkurrenskraften på marknaden. I SABO finns idag cirka 300 medlemsföretag.

SABO är dessutom den centrala motparten till Hyresgästernas Riksförbund och spelar en mycket viktig roll som hyresbildande part, bland annat i Hyresmarknadskommittén där tvister mellan medlemsföretagen och de lokala hyresgästorganisationerna avgörs. Tvister kan lösas genom att Hyresmarknadskommittén ger en rekommendation till lösning som parterna förbundit sig att följa. Alternativet till detta hade varit att ta ärendet till Hyresnämnden för en individuell prövning av hyreshöjningen lägenhet för lägenhet.

SABO har genom sitt agerande i hyreskommittén även haft ett stort inflytande på att en trepartsöverenskommelse om den framtida hyressättningen kommit till stånd. Principerna från överenskommelsen har nu prövats i mindre skala i staden.

Vad gäller representationen i SABO:s kongress så hålls en större kongress vart fjärde år, efter kommunalval, och inför den sker nyval av kongressombud. Varje krets får det antal mandat som motsvarar kretsens andel av den bostadsyta som bostadsföretagen äger. För medlemsföretag där kommunen äger företaget återspeglar kongressombuden den politiska sammansättningen i företagens styrelser. Majoriteten i kongressen skiftar alltså beroende på valutgången i kommunerna. Jag anser att SABO spelar en viktig roll som en samlingsorganisation för den allmännyttiga bostadsbranschen och att organisationen inte ska sätta partipolitiken före medlemmarnas intressen. Däremot anser jag att det är bra att majoritetsförhållandena i medlemsbolagens styrelser avspeglas även i SABO. Liksom remissinstanserna så anser jag det viktigt att poängtera att SABO:s verksamhet i de operativa delarna till allra största delen styrs av medlemsföretagens verkställande ledningar.

Mot denna bakgrund anser jag att de kommunala bostadsbolagens medlemskap i SABO är positivt för företagen och att de inte ska begära utträde ur organisationen.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Motion (2004:12) av Kristina Alvendal (m) bifalls.
2. Därutöver anføres.

I de av stadens bostadsbolag skrivna remisserna noteras att det vore ytterst olyckligt om SABO "politiserar". I just denna kommentar ligger problemets kärna. De offentligt

ägda bostadsbolagen är genom sin blotta existens en politisk företeelse. En samordning av kommunalt ägda bostadsbolag från olika delar av landet är till sin natur dömd att bli "politiserad". Själva tanken på att en politisk majoritet i en organisation som styrs politiskt inte skulle tendera att utnyttja densamma i politiskt hänseende är naiv, och strider i själva verket även mot det självklara syftet med organisationsformen.

När detta har konstaterats är det ett uddlöst försök att försvara detta förhållande med att alla känner till detsamma. Resurser och legitimitet lånas likafullt åt politiska åsikter även där det inte är påkallat av rena branschsamordningsskäl. Samarbete med andra bolag där detta är motiverat bör givetvis ske även framdeles, men det bör ske under former som enbart ser till bolagens nytta och inte till den tillfälliga politiska majoritetens. Det verkar föga troligt att detta skulle kunna ske inom SABO:s ram. Därför bör de av staden ägda bostadsbolagen begära utträde ur SABO.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Motion (2004:12) av Kristina Alvendal (m) avslås.

Stockholm den 25 augusti 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Kristina Alven-dal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

I en motion (2004:12), bilaga, hemställer Kristina Alvendal (m) att Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder begär utträde ur SABO (Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag).

Motionären anser att de kommunala bostadsbolaget på många håll i Sverige är gravt misskött och att medborgarna i många kommuner i Sverige tvingas betala de kommunala bostadsbolagens förluster genom höjda skatter. På vissa håll i landet står kommunerna med tomma lägenheter som kostar skattebetalarna enorma summor varje år.

Motionären anser också att SABO utvecklats till en rent partipolitiskt intresseorganisation, vilket inte minst blir tydligt då det socialdemokratiska partiet har egen majoritet i styrelsen. Därmed har SABO också utvecklats till en lobbyorganisation för en allmännytta som genom åren kommit att fungera allt sämre. Detta var aldrig syftet och organisationens utveckling är både olycklig och oroväckande. En organisation som skall bidra med kunskap och kompetens åt sina medlemsföretag bör inte driva en egen politisk linje. Av den anledningen bör därför Stockholms kommunala bostadsbolag begära utträde ur organisationen. Ett utträde skulle dessutom spara bostadsbolagen stora summor pengar i medlemsavgifter som inte längre behöver erläggas.

## REMISSER

Motionen har remitterats till AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder för synpunkter.

**AB Svenska Bostäders** tjänsteutlåtande, datarat den 27 maj 2004, har i huvudsak följande lydelse.

### 1. Svenska Bostäders nytta av SABO

I SABO boken för 2002-2003 redovisas SABO's verksamhetsidé enligt följande:

”Som intresseorganisation stödjer SABO medlemsföretagen i deras arbete för att förverkliga visionen (en affärsmässig allmännytta) genom att

1. Medverka till att utveckla goda bostäder och bostadsmiljöer
2. Förmedla information, kunskaper och erfarenheter mellan medlemmarna samt mellan medlemmarna och omvärlden
3. Sprida information om medlemmarnas uppgifter, verksamhet och förutsättningar

4. Företräda medlemmarna i frågor av gemensamt intresse
5. Bistå medlemmarna med det stöd de efterfrågar
6. Stimulera för medlemmarna angelägen forskning och utveckling
7. Främja och stimulera medlemmarnas kompetensutveckling”

Av ovanstående punkter är det främst punkterna 2, 4 och 6 som är av intresse för Svenska Bostäder.

Medlemskapet i SABO underlättar skapandet av nätverk mellan SABO företag i olika delar av landet för erfarenhetsutbyte, benchmark och utveckling av företagen. Fördelen med sådana nätverk är att man kan samarbeta mellan företag som har likartade förutsättningar, problem och utmaningar utan att de samtidigt är konkurrenter (eftersom man arbetar på olika lokala marknader). Detta skapar förutsättningar för öppenhet och effektivitet.

SABO fungerar ofta som katalysator och samordnare när det gäller denna typ av samarbete. Svenska Bostäder har genom årens lopp deltagit i en rad sådana nätverk/projekt och gör så även idag. Vi bedömer att vi har en stor affärsnytta av detta arbete.

När det gäller punkten 4 ser vi det som värdefullt att ha en gemensam organisation som företräder företagets intresse i olika omvärldsfrågor, inte minst på lagstiftningsområdet. Vi menar att det är fullt möjligt för en intresseorganisation att ha denna roll utan att den tar partipolitisk ställning.

Vad gäller punkten 5 medlemsstöd, t ex i form av juridisk rådgivning, har Svenska Bostäder endast en begränsad nytta av SABO, då vi har egna resurser för att hantera denna typ av frågor.

En mycket viktig funktion som SABO har utöver vad som framgår direkt av ovanstående punkter, är att det är den centrala motparten till Hyresgästernas Riksförbund. Den av de båda organisationerna skapade Hyresmarknadskommittén är det centrala tvistlösningsorganet vid lokala strandningar av hyresavtal. Senast vid förhandlingarna om hyrorna för år 2000 strandade Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm förhandlingarna. Tvisten löstes genom att Hyresmarknadskommittén avgav en rekommendation till lösning som parterna förbundit sig att följa. Hade vi inte haft denna möjlighet till tvistlösning hade ärendet måst föras till Hyresnämnden för, i princip, en individuell prövning av hyreshöjningen lägenhet för lägenhet. Detta hade blivit en mycket utdragen och kostsam hantering.

Sammanfattningsvis menar vi att ett medlemskap i en intresseorganisation som SABO har mycket stora fördelar för Svenska Bostäder.

## 2. Motionärens kritik mot SABO

Den kritik motionären för fram synes sammanhänga med det förhållandet att SABO har en parlamentarisk organisation där styrelsens sammansättning speglar den politiska sammansättningen i medlemsföretagens styrelser. Utan att ta ställning till motionärens

kritik vill vi framhålla att det vore ytterst olyckligt om SABO "politiseras". SABO har en viktig roll att spela som en intresseorganisation med branschnyttan i fokus.

**AB Stockholmshems** tjänsteutlåtande, daterat den 26 maj 2004, har i huvudsak följande lydelse.

#### SABO:s parlamentariska uppbyggnad

SABO:s högsta beslutande organ är kongressen, som sammanträder vartannat år. För medlemsföretag där kommunen är huvudman eller ägare återspeglar de förtroendevalda kongressombuden den politiska sammansättningen i företagets styrelser. Medlemmar med en annan huvudman eller ägare, exempelvis studentbostadsföretag, förs till en gemensam valkrets. Nuvarande kongressombud är valda för perioden 2003-2007. Majoriteten i kongressen skiftar således med valutgången i kommunerna och är också beroende av om kommunerna fortfarande har allmännyttiga bostadsföretag eller ej.

Majoritetsförhållandena i SABO:s styrelse avspeglar således även den majoritetsförhållandena i kommunerna, vilket visas i bl. a. organisationens remissvar. Detta faktum är välkänt i branschen och borde inte kunna misstolkas.

#### SABO:s operativa organisation

SABO:s aktivitet syftar till en klar och tydlig nytta för medlemsföretagen och man har fem huvudprocesser. *Intressebevakningen* innefattar omvärldsbevakning, opinionsbildning och lobbying. *Branchutveckling* omfattar branchspecifika utvecklingsprojekt med medlemsföretagen och med stöd av experter och forskare. *Företagsstöd* innefattar utbildning, konferenser, rådgivning, konsultverksamhet mm. *Kommunikationsprocessen* svarar för all strategisk intern och extern kommunikation och *Framtid i fokus* är ett flerårigt projekt inriktat på långsiktig omvärldsanalys till stöd för medlemsföretagens strategiska planering.

SABO spelar också en mycket viktig roll som hyresbildande part, bland annat i Hyresmarknadskommittén där tvister mellan medlemsföretagen och de lokala hyresgästorganisationerna avgörs. SABO har också genom sitt agerande i hyreskommittén haft ett stort inflytande på att en trepartsöverenskommelse om den framtida hyressättningen kommit till stånd, vilket har haft stor betydelse inte minst här i Stockholm.

Det är viktigt att poängtera att SABO: verksamhet i dessa operativa delar till allra största delen styrs av medlemsföretagens verkställande ledningar

#### Mina synpunkter

Jag anser att SABO idag i huvudsak gör ett bra arbete som nätverk för medlemsföretagen. Stockholmshems nytta med medlemskapet består i huvudsak i att SABO försöker skapa gynnsamma förutsättningar för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet och öka vår konkurrenskraft på marknaden.

Det vore också olyckligt om vi ställer oss utanför det organ som enligt både lag och praxis i hög grad påverkar den framtida hyressättningen och utvecklingen av hy-



resfrågorna i övrigt. Som företag utnyttjar vi också en del av SABO:s tjänster och ingår i en del projekt under dess ledning.

Mot denna bakgrund anser jag att Stockholmslems medlemskap i SABO är till gagn för företaget och att vi inte ska begära utträde ur organisationen.

**AB Familjebostäders** tjänsteutlåtande, daterat den 28 maj 2004, har i huvudsak följande lydelse.

I SABO finns cirka 300 medlemsföretag. Det hösta beslutande organet är kongressen, som sammanträder vartannat år. För medlemsföretag där kommunen är huvudman eller ägare återspeglar de förtroendevalda kongressombuden den politiska sammansättningen i företagets styrelser. Nuvarande ombud är valda för perioden 2003-2007. Majoriteten i kongressen skiftar alltså med valutgången i kommunerna, där allmännyttiga bostadsföretag finns.

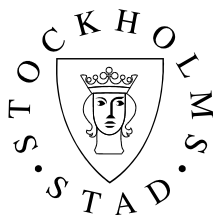
Bland SABO:s uppgifter kan nämnas

- intressebevakning, med bevakning av omvärld t ex lagstiftning och beslut, lobbying och opinionsbildning i syfte att påverka beslutsfattare i samhället
- omvärldsbevakning med långsiktigt perspektiv till stöd för företagets strategiska planering
- branschutveckling i branschspecifika utvecklingsprojekt i samarbete med medlemsföretag och med stöd av experter och forskare
- företagsstöd i form av till exempel kurser och konferenser för kompetensutveckling, rapporter, skrifter och information via bland annat SABONet.

SABO utgör dessutom den centrala motparten till Hyresgästernas Riksförbund. Den av de båda organisationerna tillskapade Hyresmarknadskommittén är det centrala tvistlösningsorganet vid t ex strandningar av hyresförhandlingar mellan medlemsföretag och lokala hyresgästorganisationer. SABO har därigenom en väsentlig roll som hyresbildande part, en roll som därutöver kommit till uttryck i arbetet inom trepartsöverenskommelsen om den framtida hyressättningen.

Familjebostäder är av den uppfattningen att medlemskapet i en branschorganisation har stora fördelar. Stockholmsföretagen har varit medlemmar i SABO under mycket lång tid. Det har tätt sig naturligt att finnas i en branschorganisation där gemensamma intressen kan behandlas och bevakas och erfarenhetsåterföring äga rum från företag med likartade betingelser. Genom sin verksamhet söker organisationen skapa gynnsamma förutsättningar för de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet och öka vår konkurrenskraft på marknaden. SABO har en väsentlig roll i hyresbildningen och i det fortsatta arbetet med en översyn och utvärdering av bruksvärdessystemet, inom trepartsöverenskommelsen, samt även i andra sammanhang t ex som tongivande remissinstans i lagstiftningsfrågor och som lobbyister. Vi anser att Familjebostäder som en av de största allmännyttiga bolagen inte bör ställa sig utanför möjligheten att vara med och påverka en organisation med dessa viktiga uppgifter.

Mot ovanstående bakgrund anser jag att medlemskapet i SABO är till gagn för bolagets verksamhet, och att bolaget inte ska begära utträde ur organisationen.



## KOMMUNFULLMÄKTIGE

### Motioner

2004:12

2004:12

#### **Motion av Kristina Alvendal (m) om de kommunala bostadsbolagens utträde ur SABO**

Sedan drygt 50 år tillbaka har SABO funnits som en intresseorganisation för de kommunala bostadsbolagen runt om i Sverige. Enligt SABO skall organisationen med effektivitet och hög kompetens bistå de kommunala bostadsbolagen med stöd och vägledning och vara en ledande intresseorganisation inom bostadsbranschen.

Det är ingen nyhet att de kommunala bostadsbolaget på många håll i Sverige är gravt misskötta. I många kommuner i Sverige tvingas medborgarna betala de kommunala bostadsbolagens förluster genom höjda skatter. På vissa håll i landet står kommunerna med tomma lägenheter som kostar skattebetalarna enorma summor varje år.

SABO är för all del en intresseorganisation och bidrar säkerligen med kompetens till kommunala bostadsbolag runt om i Sverige. Tråkigt nog kan konstateras att organisationen utvecklats till en rent partipolitiskt intresseorganisation, vilket inte minste blir tydligt då det socialdemokratiska partiet har egen majoritet i styrelsen. Därmed har SABO också utvecklats till en lobbyorganisation för en allmännytta som genom åren kommit att fungera allt sämre. Detta var aldrig syftet och organisationens utveckling är både olycklig och oroväckande.

En organisation som skall bidra med kunskap och kompetens åt sina medlemsföretag bör inte driva en egen politisk linje. Av den anledningen bör därför Stockholms kommunala bostadsbolag begära utträde ur organisationen.

Stockholms kommunala bostadsbolag har lite gemensamt med de mindre bostadsbolag som förlitar sig på SABO:s service och jurister. De stockholmsbaserade bolagen har därför inget att vinna på ett medlemskap och bör heller inte bidra till en socialdemokratisk kampanjorganisation. Ett utträde skulle

dessutom spara bostadsbolagen stora summor pengar i medlemsavgifter som inte längre behöver erläggas.

Med hänvisning till ovanstående föreslås kommunfullmäktige besluta  
att uppmana Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder  
att begära utträde ur SABO.

Stockholm den 12 mars 2004

*Kristina Alvendal*